



Newsletter di aggiornamento

Realizzata da **24 Ore Professionale**

in collaborazione con **Amministrazione Rinzi**



Contenuti

Amministrazione Rinzivillo	3
DELIBERE ASSEMBLEARI	
Deliberazioni in seconda convocazione: attenzione ai millesimi del condomino dissenziente	5
di Adriana Nicoletti	
SPESE COMUNI	
Le spese per gli alberi privati nel condominio	9
di Ettore Ditta	
PREVENZIONE INCENDI	
Antincendio: da luglio in vigore la regola tecnica per le chiusure d'ambito degli edifici civili	13
di Giancarmine Nastari	
BARRIERE ARCHITETTONICHE	
Nuovo "bonus 75 %" contro le barriere architettoniche: primi commenti dall'AdE	17
di Stefano Baruzzi	
SPESE COMUNI	
Il condomino non paga i contributi condominali: attenzione al distacco da servizi ed utenze	26
di Adriana Nicoletti	



Amministrazione Rinzivillo

Qualità, affidabilità e professionalità

Chi siamo

La società AMMINISTRAZIONE RINZIVILLO nasce da una pluridecennale esperienza dei suoi soci nel campo dell'amministrazione condominiale ed immobiliare. Carlo, nel settore da quasi cinquant'anni, ha fatto le prime esperienze con il nonno Andrea che amministrativa già nel 1924 in zona Prati a Roma.

Negli anni ottanta, anche per adeguarsi all'evoluzione della professione, è cominciato un processo di "trasformazione" dovuto alla lenta ma incessante crescita della figura dell'amministratore di condominio che andava ad acquisire una rilevanza sempre maggiore all'interno della società. Da allora molte cose sono cambiate ... i programmi di gestione ... i mezzi tecnologici disponibili ... l'evoluzione normativa ... ma la passione e la dedizione con cui, nel rispetto della "tradizione di famiglia", si svolge l'attività professionale, è sempre quella "del primo giorno".

Oggi, l'intuizione di "nonno Andrea" è divenuta una società certificata ed annoverata tra le "eccellenze italiane" dove, ieri come oggi, l'esperienza si tramanda "di generazione in generazione" e che si distingue per qualità, affidabilità e professionalità.

Qualità, affidabilità e professionalità sono anche i requisiti dei partner che la società ha cura di selezionare per i servizi da rendere al Condominio.

La nostra filosofia

Vogliamo stare al passo con il mondo che cambia mediante una mentalità innovativa, trasformando le nuove sfide in opportunità e le idee visionarie in soluzioni di eccellenza per diventare il partner migliore con cui collaborare.

Non vogliamo limitarci ad essere, come molti, nel posto dove accadono grandi cose o al fianco di chi le fa accadere. Vogliamo essere coloro i quali fanno accadere grandi cose. Per farlo, non basta affrontare le sfide che il presente ci riserva, bisogna adattarsi ai cambiamenti; per questo abbiamo deciso di trasformare la nostra identità ed essere ancora più pronti, senza dimenticare il passato e la nostra tradizione.

Da noi, essere resilienti significa prendere l'essenza del passato, la nostra storica tradizione di eccellenza, ed intraprendere la strada dell'in-

novazione credendo in ciò che siamo, nel lavoro di squadra e nell'esperienza, consapevoli che il coraggio e le capacità per fare "grandi cose", oggi come ieri, non ci mancano.

I nostri traguardi

Abbiamo compreso che il nostro mondo, quello imprenditoriale per capirci, è composto da due categorie di persone: la prima è quella che risponderà: "abbiamo sempre fatto così". La seconda invece è quella dei: "perché no?". Non c'è una migliore ed una peggiore, è indubbio però che la seconda è sicuramente aperta alla sperimentazione.

Noi abbiamo deciso di far parte della seconda categoria in quanto abbiamo compreso che il modo migliore per trasformare l'attitudine a sperimentare in realtà è farsi continuamente domande. Per sperimentare, infatti, è indispensabile mettersi in discussione e mettere in discussione anche le più forti convinzioni, senza dare nulla per scontato ed uscendo dalla propria zona di comfort. È indispensabile infatti, come diceva Einstein, spingersi oltre i propri confini e cercare altrove le soluzioni ai problemi e le giuste leve per migliorare. Per questo abbiamo deciso di "acquisire" nuove certificazioni.

Dopo anni di duro lavoro, oggi possiamo dire di essere stati i primi tra le società di amministrazione di condomini in Italia ad aver ottenuto le seguenti certificazioni:

- UNI EN ISO 9001:2015 (QUALITÀ) certificato n. 01/32/Rev.00 emesso il giorno 29 settembre 2018;
- UNI ISO 45001:2018 (SALUTE E SICUREZZA) certificato n. 01/Rev.00 emesso il giorno 8 giugno 2021;
- UNI ISO 14001:2015 (AMBIENTE) certificato n. 01/Rev.00 emesso il giorno 8 giugno 2021.

Amministrazione Rinzivillo inoltre è stata iscritta nel registro delle ECCELLENZE ITALIANE (ID n. 8.537).



Deliberazioni in seconda convocazione: attenzione ai millesimi del condomino dissenziente

Con una recente sentenza la Corte di appello di Catanzaro, richiamando un precedente della Corte di Cassazione, ha ribaltato la decisione di primo grado con la quale era stata rigettata la domanda di annullamento della delibera assembleare approvata in sede di seconda convocazione, pur se nel rispetto della doppia maggioranza di legge. La peculiarità della delibera consisteva nel fatto che il dissidente, da solo, era portatore della maggioranza delle quote millesimali contro la sola maggioranza dei condomini presenti in assemblea. La questione trattata ha posto il giudice del gravame di fronte ad un problema di interpretazione della normativa concernente le maggioranze necessarie per l'approvazione delle delibere assembleari.

Adriana Nicoletti
Avvocato

Il caso concreto in pillole

Una società condomina, proprietaria di immobile/i costituente/i un "residence", impugnava, per nullità e/o annullabilità, una delibera assembleare approvata con la maggioranza regolamentare dei partecipanti ma non dei millesimi (l'attrice, che aveva espresso voto contrario, era titolare di quote pari a 600 millesimi) necessari per il raggiungimento del *quorum* deliberativo. In particolare, la delibera, che riguardava la decisione di affidare ad un tecnico l'incarico di valutare la stabilità e la sicurezza di un muro di sostegno sito all'interno del "residence", rappresentava – secondo l'attrice – una innovazione

ai sensi dell'art. 1120, comma 2, cod. civ. o, comunque, attività straordinaria, da assumere con le conseguenti maggioranze di legge (art. 1136, comma 2, cod. civ.).

Il Tribunale, non ravvisando violazioni di legge, rigettava la domanda. Per contro, la Corte di appello accoglieva il gravame proposto dalla soccombente, motivando la propria decisione con una interpretazione dell'art. 1136, comma 3, cod. civ. per effetto della quale tale norma deve essere intesa nel senso che il valore di un terzo (questo, infatti, era stato il *quorum* deliberativo) «*va inteso come soglia minima per deliberare, ma non è valido se (come nel caso di specie) coloro che hanno votato contro l'approvazione rappresentano un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che hanno espresso voto favorevole*».

La motivazione della Corte di appello

La Corte di appello è partita dalla considerazione che l'art. 1136 cod. civ., così come gli artt. 66 e 67 disp.att. cod. civ., hanno introdotto in ambito condominiale il principio inderogabile del criterio maggioritario per l'approvazione delle delibere assembleari, con l'unica eccezione determinata dalla necessità che, per specifici casi, è richiesta l'unanimità dei consensi. Il tutto come risulta rispettivamente dagli artt. 1138 cod. civ. e 72 disp. att. cod. civ. Il principio maggioritario esige, quindi, la sussistenza di un doppio *quorum*: per teste e per quote, assumendo così rilevanza sia l'elemento personale che quello reale, in quanto espressione dei millesimi di proprietà.

Per la validità delle deliberazioni assembleari, che in seconda convocazione richiedono un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo dell'edificio, non si può prescindere dalla sussistenza di entrambe le condizioni, con la conseguenza che per una delibera regolare occorre anche che i condomini, che hanno votato in modo contrario, non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore. In buona sostanza ha affermato il giudice del merito che «...l'intero art.1136 cod. civ. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali». E ciò in perfetta linea con quanto affermato di recente dalla Suprema Corte (Cass., sent. 12 novembre 2020, n. 25558).

La sentenza è frutto di una interpretazione della norma che disciplina le maggioranze in assemblea

La conclusione alla quale è pervenuto il giudice calabrese, il quale ha correttamente rilevato come le decisioni vincolanti dell'assemblea siano fondate sulla base del principio del

“criterio misto”, ossia per teste e per quote, ha anche messo in evidenza che il legislatore ha inteso favorire il secondo aspetto rispetto al primo, conferendo valore determinante alla misura della proprietà sul numero dei condomini che esprimono il voto in assemblea.

Il precedente giurisprudenziale al quale si è richiamato il giudice del merito è la citata sentenza della Corte di Cassazione che, a sua volta, ha confermato una sua ulteriore decisione (Cass., sent. 6 aprile 2004, n. 6625), risultata essere ancora più chiarificatrice. Dalla relativa motivazione risulta che la Corte di appello – a differenza del giudice di primo grado – aveva riconosciuto la validità della delibera assembleare approvata, in seconda convocazione, con il rispetto delle maggioranze di legge previste, anche se i voti dei condomini contrari rappresentavano, in millesimi, una percentuale maggiore rispetto a quella dei favorevoli. Tale decisione si era fondata su di una interpretazione strettamente letterale dell'art. 1136, comma 3, cod. civ. secondo la quale non si poteva dar luogo ad una inversione del principio contenuto nell'articolo interessato, operando una sostituzione della regola del consenso con quella del dissenso, visto che il legislatore ha rapportato la maggioranza ai voti favorevoli e non certamente ai voti dei dissenzienti.

Questo sembra, quindi, essere il punto focale della questione, padre di un principio che la giurisprudenza della Corte Suprema ha costantemente criticato come illogico ed avulso dal contesto generale dell'art. 1136 cod. civ.

Occorre, innanzi tutto, evidenziare che entrambe le pronunce dei giudici di legittimità riguardano controversie promosse prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio, introdotta con la legge 220/2012, che ha modificato l'art. 1136 cod. civ. anche nella parte che concerne il funzionamento dell'assemblea in seconda convocazione. Infatti, il

legislatore ha ovviato al precedente vuoto legislativo ed ha chiarito che l'assemblea, riunita in seconda chiamata, è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino un terzo del valore dell'intero edificio (millesimi) ed un terzo dei partecipanti al condominio (teste). Mentre per la validità delle deliberazioni, pur restando quantitativamente inalterato il doppio *quorum*, vi è una inversione dello stesso nel senso che, ai fini del calcolo della maggioranza, prima è stata indicata la presenza fisica dei condomini e a seguire il computo dei millesimi dagli stessi rappresentati.

Non è chiaro se tale ordine indicato dal legislatore abbia una precisa finalità, oppure sia solo il frutto di una scelta casuale ma, comunque, non sembra di poter trarre dallo stesso – così come dall'intera norma – l'intenzione del legislatore stesso di voler privilegiare il valore della proprietà, espresso dai dissenzienti rispetto al numero dei partecipanti al condominio presenti e favorevoli in assemblea.

Con la sent. n. 6625/2004, in particolare, la Corte ha posto in evidenza che in caso di partecipazione all'assemblea di un solo terzo dei condomini, pari ad un terzo del valore, la deliberazione è da considerarsi valida se approvata all'unanimità. Su tale affermazione, naturalmente, *nulla quaestio* dal momento che si è pienamente concordi sul fatto che l'entità delle quote indicate dall'art. 1136, comma 3, cod. civ. rappresentano la soglia minima, al di sotto della quale una deliberazione non può che essere considerata illegittima. Il problema, invece, si verificherebbe allorché la partecipazione all'assemblea fosse più consistente rispetto al canonico terzo, poiché – si sostiene – in questo caso non sarebbe più sufficiente la sola presenza rappresentativa di un terzo ma sarebbe, altresì, necessario che coloro che hanno votato contro l'approvazione non siano portatori di un va-

lore maggiore agli altri, anche se numericamente inferiori.

La disposizione di cui all'art. 1136, comma 3, cod. civ., quindi, non sarebbe stata oggetto solo di un'interpretazione strettamente letterale della stessa, ma la giurisprudenza sarebbe andata al di là ricorrendo all'utilizzo di un criterio ermeneutico sussidiario esteso all'intero impianto normativo, considerato che la Corte aveva affermato che conferire rilevanza al numero dei votanti piuttosto che a quello dei millesimi introdurrebbe un principio che non trova alcun supporto nel contenuto dell'art. 1136 cod. civ. il quale, invece, apparirebbe essere ispirato al principio opposto.

Da tali affermazioni risulta, quindi, che i giudici di legittimità, i quali non possono negare per il calcolo di qualsivoglia maggioranza (costitutiva dell'assemblea e deliberativa) la necessità del criterio misto, avrebbero ritenuto preminente il fattore del valore delle quote di proprietà, con buona pace del raggiungimento dei *quorum* previsti dall'art. 1136, comma 3, cod. civ.

Tuttavia, non è stato considerato che, seguendo tale orientamento, un solo condomino contrario, portatore di una quota millesimale che supera la somma dei millesimi di cui i partecipanti favorevoli sono intestatari, purché corrispondenti alla percentuale prevista per l'assunzione delle deliberazioni in seconda convocazione, sarebbe legittimato a bloccare a suo piacimento qualsivoglia delibera.

A questo proposito va, ancora, rilevato che se – come motivato dalla Cassazione nella sent. n. 6625/2004 – la previsione del terzo comma dell'art. 1136, cod. civ. si fa carico dell'esigenza che il condominio possa, comunque, prendere le necessarie deliberazioni ponendo un doppio *quorum* deliberativo inferiore rispetto a quello previsto per le decisioni da assumere in prima convocazione, non si comprende come tale risultato possa esse-

re raggiunto nel momento in cui sia riconosciuta come valida un'interpretazione non più letterale che sia favorevole ad un criterio rispetto ad un altro, quando, invece, il dettato normativo appare chiaro ed univoco.

Si potrebbe obiettare che ove si dovesse cristallizzare una situazione di stallo causata anche da un comportamento pretestuoso del condomino dissenziente (non va dimenticato che, nel caso portato all'esame dei giudici di Catanzaro, l'oggetto della delibera assembleare era particolarmente delicato, concernendo l'affidamento di incarico ad un tecnico per la stabilità, funzionalità e la verifica di sicu-

rezza di un muro di sostegno) sussiste sempre la possibilità di ricorrere all'applicazione dell'art. 1105, comma 4, cod. civ., secondo il quale, tra l'altro, se non si forma la maggioranza ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Ma ovviamente questo potrebbe portare ad un nascere di reiterati contenziosi giudiziari.

Pur a fronte di un orientamento giurisprudenziale che, al momento, sembra essere consolidato i dubbi espressi permangono, così come appare evidente la consapevolezza che la questione non possa essere considerata definitivamente risolta.

SPESE COMUNI

Le spese per gli alberi privati nel condominio

Le spese per gli alberi che si trovano su un suolo di proprietà esclusiva che fa parte di un edificio condominiale devono essere comunque ripartite fra tutti i condomini quando le piante contribuiscono al decoro architettonico di tutto il palazzo.

Ettore Ditta
Avvocato

Decoro architettonico e riparto delle spese

Un caso particolare che può fungere da esempio per quanto riguarda il riparto delle spese che devono essere ripartite fra tutti i condomini anche se riguardano beni di proprietà privata è quello della potatura o dell'abbattimento e del successivo reimpianto degli alberi di proprietà privata che si trovano all'interno dell'edificio condominiale. Di norma queste spese vengono sostenute dal proprietario esclusivo delle piante, ma esiste un caso in cui – anche se può sembrare strano – devono invece essere suddivise fra tutti i condomini e questo caso si verifica quando l'albero contribuisce al decoro architettonico dell'edificio. Infatti, anche il decoro architettonico concorre a valorizzare un edificio e, di conseguenza, nel caso degli alberi e delle piante alle spese necessarie per mantenere il decoro devono contribuire tutti i condomini e non solo il proprietario della pianta.

Peraltro, questo criterio non vale solo per gli alberi, ma può essere esteso a qualsiasi altro bene che contribuisce a mantenere il decoro architettonico dell'edificio, anche se la manutenzione delle piante rappresenta l'ipotesi più frequente.

Le spese degli alberi privati

Come anticipato, trova applicazione la regola secondo cui alle spese di potatura degli alberi che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condomino sono tenuti a contribuire tutti i condomini, quando si tratta di piante che sono funzionali al decoro architettonico dell'intero edificio e la potatura stessa viene effettuata per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso.

Questa regola viene giustificata con la considerazione che le piante di alto fusto possono formare oggetto, allo stesso tempo, di proprietà esclusiva e di comunione, fornendo utilità differenziate al proprietario del suolo e, allo stesso tempo, ai titolari delle unità immobiliari dell'edificio condominiale, in quanto componenti essenziali del decoro architettonico del fabbricato e che in tal modo si giustifica l'obbligo di contribuzione dei partecipanti al condominio alle spese di potatura o di manutenzione degli alberi, comprese quel-

le necessarie per il loro abbattimento e reimpianto. Si afferma in proposito che infatti il fondamento della partecipazione agli oneri condominiali, ai sensi degli artt. 1123 segg. cod. civ. non è necessariamente correlato alla contitolarità del bene in questione e può derivare invece dalla utilità che esso arreca alle singole unità immobiliari, indipendentemente dal regime di proprietà.

Si tratta di un principio affermato più volte in giurisprudenza, dapprima da **Cass., sent. 18 aprile 1994, n. 3666** e più di recente da **Cass., ord. 16 ottobre 2020, n. 22573**.

Nel caso oggetto di quest'ultima decisione il condomino proprietario di tre alberi abbattuti e sostituiti nel giardino di sua proprietà esclusiva aveva chiesto che la relativa spesa venisse posta a carico dell'intero condominio, perché gli alberi svolgevano una funzione ornamentale per l'intero edificio, tenuto conto dell'esistenza di un atto d'obbligo imposto dal comune di quel luogo al costruttore del fabbricato come condizione per il rilascio della concessione edilizia, che prevedeva la presenza di un adeguato numero di alberature da mettere a dimora, anche ai fini del rispetto del vincolo ambientale sussistente nella zona, che era posta all'interno di un parco, con la conseguenza che gli alberi piantati nel giardino privato si dovevano considerare essenziali ai fini del decoro architettonico dell'intero complesso edilizio, per effetto del vincolo pubblicistico derivante dalla condizione imposta dal comune.

Dopo che la richiesta del proprietario degli alberi era stata rigettata in entrambi i gradi di merito del giudizio, sul punto la decisione della Suprema Corte – che invece ha accolto la tesi della competenza condominiale per quanto riguarda le spese relative agli alberi e ha cassato la sentenza di appello per avere omesso l'esame del vincolo di destinazione imposto dal comune al costruttore in relazione al congruo numero di alberature da met-

tere a dimora, allo scopo di verificare se gli alberi oggetto di abbattimento e di reimpianto concorressero, in virtù del vincolo in questione, a costituire il decoro architettonico dell'edificio – ha osservato innanzitutto che la giurisprudenza pone in evidenza come la convenzione, stipulata tra un comune e un privato costruttore, con la quale quest'ultimo, allo scopo di conseguire il rilascio di una concessione o di una licenza edilizia, si obbliga ad eseguire una attività o determinati adempimenti nei confronti dell'ente pubblico, non costituisce un contratto di diritto privato e non ha neppure specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento degli interessi contrapposti delle parti stipulanti, perché si configura come atto intermedio del procedimento amministrativo diretto al conseguimento del provvedimento finale, dal quale promanano poteri autoritativi della pubblica amministrazione; con la conseguenza che, non potendosi qualificare l'atto d'obbligo come contratto a favore di terzi, ai sensi dell'art. 1411 cod. civ., i privati acquirenti dell'immobile edificato non hanno alcuna possibilità di rivendicare diritti in base ad esso e di agire per il suo adempimento, salva l'ipotesi che questo obbligo sia stato trasfuso in una disciplina negoziale nel momento del trasferimento delle singole unità immobiliari (Cass., sent. 23 febbraio 2012, n. 2742; sent. 17 aprile 2013, n. 9314 e sent. 18 settembre 2013, n. 21396). Fatta questa premessa la Suprema Corte ha poi aggiunto che però, quando il beneficiario dell'originario atto di assenso edificatorio, con atto d'obbligo allegato alla concessione edilizia, impegnato, si sia nei confronti della Pubblica Amministrazione, a non modificare la destinazione d'uso del bene assentito in precedenza, le prescrizioni contenute nella concessione edilizia costituiscono un vincolo permanente, che i privati non possono rimuovere o modificare e così la Cassazione ha deciso che, per decidere la

spettanza della spesa relativa agli alberi, bisognava verificare se il vincolo di destinazione alla messa a dimora di un “congruo numero di alberature” del complesso immobiliare costituente il condominio costituisce una situazione giuridica vantaggiosa per l'intero edificio, in collegamento con la proprietà esclusiva degli alberi del condomino a cui appartiene il giardino. In sostanza – ha concluso la Corte – se viene accertato che gli alberi rientranti nella proprietà esclusiva, per effetto del vincolo di destinazione, arrecano ai condomini una utilità nella forma di elemento ornamentale, allora risulta pure confermato il loro concorso a costituire in modo indissolubile il decoro architettonico dell'edificio, che è un bene comune tutelato dalla legge, con la conseguenza che tutti i partecipanti al condominio sono obbligati a contribuire alle spese per l'abbattimento ed il reimpianto, in quanto funzionali alla conservazione di tale decoro.

Questa regola è stata affermata anche nella giurisprudenza di merito. In proposito si deve ricordare **Trib. Roma, 24 giugno 2009**, secondo cui l'intera comunità condominiale è tenuta a contribuire alle spese di potatura degli alberi che si trovano sul suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condomino quando si tratti di piante funzionali al decoro dell'edificio.

E in adesione allo stesso principio di recente **Trib. Roma, 5 novembre 2021, n. 17255**, ha escluso l'obbligo per il condominio di sostenere le spese relative ad alcuni alberi posti in un giardino privato facente parte di un edificio condominiale, rilevando che dal regolamento condominiale non emergeva che fossero stati piantati dal costruttore nel momento della edificazione del caseggiato e che non vi era alcuna espressa menzione della funzione decorativa degli alberi nel regolamento stesso, che invece stabiliva la proprietà privata degli alberi esistenti nei giardini annessi agli appartamenti.

La maggioranza assembleare per l'abbattimento degli alberi

Si è finora esaminata la competenza dell'intero condominio a sostenere le spese relative agli alberi di proprietà privata che contribuiscono a mantenere il decoro architettonico dell'edificio condominiale. Sembra allora utile menzionare anche l'altra ipotesi importante in cui il condominio interviene riguardo agli alberi, che è costituita dalla individuazione della maggioranza necessaria per approvare validamente l'abbattimento degli alberi. Naturalmente ci si riferisce all'abbattimento degli alberi di proprietà condominiale e non di proprietà esclusiva di qualche condomino, per i quali ovviamente ogni decisione resta di competenza solo del condomino che ne è proprietario, a meno che non esista una convenzione oppure un regolamento condominiale che vieta al proprietario esclusivo delle piante di abatterle in mancanza del consenso degli altri condomini (che non ne sono proprietari). Peraltro alla luce della giurisprudenza ricordata prima riguardo all'obbligo dell'intero condominio di sostenere le spese necessarie per le piante private che concorrono a mantenere il decoro architettonico di tutto l'edificio, resta da chiedersi se gli altri condomini non proprietari abbiano il diritto di partecipare alla decisione del condomino proprietario delle piante che concorrono appunto a mantenere il decoro architettonico dell'edificio anche nel caso in cui manchi una disposizione convenzionale o regolamentare oppure un atto autoritativo (come avviene in presenza di un vincolo di destinazione pubblico nel modo ricordato dalla ordinanza n. 22573/2020 prima ricordata); e a tale situazione la risposta corretta sembra essere quella per cui, qualora sia possibile accertare comunque che la presenza degli alberi privati determina il mantenimento o un miglioramento del decoro architettonico dell'edificio, al condomino proprietario esclusivo è vietato

decidere di abbattere le sue piante, quando gli altri condomini si oppongono.

Passando invece alla individuazione della maggioranza necessaria affinché l'assemblea condominiale possa deliberare l'abbattimento degli alberi di proprietà comune, in generale vale la regola per cui l'abbattimento di alberi, dal momento che comporta la distruzione di un bene comune, costituisce una innovazione vietata ai sensi dell'art. 1121 cod. civ. e quindi richiede il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio (e non solo dei presenti in assemblea) e non si può neppure ritenere che la delibera di approvazione, a maggioranza, della spesa relativa all'abbattimento, possa costituire una valida ratifica dell'opera che è già stata fatta eseguire di propria iniziativa dall'amministratore (**Corte App. Roma, 6 febbraio 2008, n. 478**).

È stato invece deciso che la delibera assembleare di destinazione a parcheggio di una area di giardino condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva, non determina una innovazione vietata dall'art. 1120 cod. civ., perché tale destinazione non comporta alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico o alcuna significativa

menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, dal momento che da essa deriva invece una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condomini (**Cass., sent. 12 luglio 2011, n. 15319**).

Inoltre è stato deciso che la regola generale dell'unanimità subisce una altra deroga pure nel caso in cui l'abbattimento non realizza un cambio di destinazione d'uso del giardino (come avviene, per esempio, quando viene trasformato in un parcheggio), ma solo una sua semplice riorganizzazione ed è finalizzato a una maggiore efficienza nel godimento della cosa comune; e quindi in questa ipotesi l'intervento rientra nel novero delle innovazioni che possono essere approvate col consenso di due terzi dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136, comma 5 cod. civ. (**Cass., sent. 18 febbraio 2015, n. 3223**).

Infine la Suprema Corte ha pure affermato che in un piccolo condominio l'abbattimento di un albero costituisce una innovazione per la quale la relativa delibera deve essere approvata con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 cod. civ. e la cui legittimità deve essere valutata in considerazione delle funzioni perseguite delle opere innovative, così come indicate dall'art. 1120 cod. civ.

PREVENZIONE INCENDI

Antincendio: da luglio in vigore la regola tecnica per le chiusure d'ambito degli edifici civili

Dal tragico incendio della Torre dei Moro che sconvolse la città di Milano in una domenica di fine agosto 2021 sono passati mesi, e dal giorno successivo si attendeva con trepidanza la pubblicazione di una regola tecnica che delineasse i requisiti di sicurezza delle chiusure d'ambito negli edifici civili. L'esigenza di regolamentare la sicurezza delle barriere esterne delle opere da costruzione è certamente piuttosto sentita, considerando anche i numerosi interventi di efficientamento energetico legati al superbonus 110%.

Giancarmine Nastari
Esperto tecnico

Con la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* 83 dell'8 aprile 2022 del D.M. 30 marzo 2022 "Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le chiusure d'ambito degli edifici civili, ai sensi del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139" che entrerà in vigore dal prossimo 7 luglio 2022, è stato introdotto il capitolo V.13 – Chiusure d'ambito degli edifici civili, all'interno della sezione V dell'allegato 1 al D.M. interni 3 agosto 2015 (*Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139*), senza estendere il campo di applicazione del codice agli edifici di civile abitazione.

L'introduzione di questi ultimi nel campo di applicazione del codice sarà effettuata con la pubblicazione in gazzetta ufficiale del

decreto inerente all'approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per gli edifici di civile abitazione.

Il D.M. interni 30 marzo 2022 rappresenta l'alternativa alla Guida Tecnica "Requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili" allegata alla lettera circolare n. 5043 del 15 aprile 2013, con la quale condivide gli stessi obiettivi.

A differenza della linea guida, che aveva inizialmente carattere di volontarietà e che è stata resa cogente solo per gli edifici di civile abitazione con altezza antincendio superiore ai 24 m, così come definita dal D.M. interni 30 novembre 1983 ("*Termini e definizioni di prevenzione incendi*") e dal D.M. interni 25 gennaio 2019 ("*Modifiche e integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n.246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione*"), la RTV 13 dovrà essere necessariamente osservata nel caso di edifici civili progettati applicando il Codice di Prevenzione incendi.

TABELLA 1 - CHIUSURE D'AMBITO

Classificazione	Descrizione
SA	Chiusure d'ambito di: <ul style="list-style-type: none">› edifici aventi le quote di tutti i piani comprese tra $-1\text{ m} < h \leq 12\text{ m}$, affollamento complessivo ≤ 300 occupanti e che non includono compartimenti con Rvita pari a D1, D2;› edifici fuori terra, ad un solo piano.
SB	Chiusure d'ambito di edifici aventi quote di tutti i piani ad $h \leq 24\text{ m}$ e che non includono compartimenti con Rvita pari a D1, D2.
SC	Chiusure d'ambito di altri edifici.

Il presente decreto non comporta adeguamenti per le attività che, alla data di entrata in vigore dello stesso, ricadano in uno dei seguenti casi:

- › siano già in regola con almeno uno degli adempimenti previsti agli artt. 3, 4 o 7 del D.P.R. 151 del 1° agosto 2011 (*“Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell’articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n.78”*, convertito con modificazioni, dalla legge 122 del 30 luglio 2010);
- › siano state progettate sulla base del D.M. interno 3 agosto 2015 attualmente vigente, comprovati da atti rilasciati dalle amministrazioni competenti.

Per gli interventi di modifica ovvero di ampliamento delle attività esistenti alla data di entrata in vigore del decreto, si applicano le disposizioni previste dall'art. 2, commi 3 e 4 del D.M. interno 3 agosto 2015, come modificato dal D.M. interno 12 aprile 2019 (*“Modifiche al decreto 3 agosto 2015, recante l’approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell’articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139”*).

Nelle more della piena determinazione di metodi armonizzati con la normativa comunitaria per la valutazione sperimentale dei requisiti di sicurezza antincendio dei sistemi per le facciate degli edifici civili, ai fini del raggiungimento degli obiettivi previsti al

punto V.13.1 dell'allegato 1, potranno costituire un utile riferimento anche le valutazioni sperimentali effettuate con metodi di prova riconosciuti in uno degli Stati della Unione europea. Con apposita disposizione saranno individuati tali metodi nonché i relativi criteri di accettabilità ai fini dell'impiego, anche in funzione delle caratteristiche dell'edificio di installazione.

Campo di applicazione

La regola tecnica verticale V.13 si applica alle chiusure d'ambito degli edifici civili (es. strutture sanitarie, scolastiche, alberghiere, commerciali, uffici, residenziali ...) e persegue i seguenti obiettivi di sicurezza antincendio:

- › limitare la probabilità di propagazione di un incendio originato all'interno dell'edificio, attraverso le sue chiusure d'ambito;
- › limitare la probabilità di propagazione di un incendio originato all'esterno dell'edificio, attraverso le sue chiusure d'ambito;
- › evitare o limitare la caduta di parti della chiusura d'ambito dell'edificio (es. frammenti di facciata o altre parti comunque disgregate o incendiate, ...) in caso d'incendio, che possano compromettere l'esodo degli occupanti o l'operatività delle squadre di soccorso.

Le chiusure d'ambito vengono inoltre classificate in relazione alle caratteristiche dell'edificio su cui sono installate (vedi *tabella 1*).

Reazione e resistenza al fuoco

I seguenti componenti delle facciate di tipo SB ed SC, comunque realizzate, devono possedere i requisiti di reazione al fuoco (capitolo S.1) di cui alla tabella V.13-1:

- › isolanti termici (es. cappotti non in kit, ...);
- › sistemi di isolamento esterno in kit (es. ETICS, cappotti in kit, ...);
- › guarnizioni, sigillanti e materiali di tenuta, qualora occupino complessivamente una superficie > 10% dell'intera superficie lorda della chiusura d'ambito;
- › gli altri componenti, ad esclusione dei componenti in vetro, qualora occupino complessivamente una superficie > 40% dell'intera superficie lorda della chiusura d'ambito.

TABELLA V.1.13 - GRUPPI DI MATERIALI PER LE REAZIONI AL FUOCO DEGLI ELEMENTI DELLE CHIUSURE D'AMBITO.

Chiusura d'ambito	Gruppo di materiali
SB	GM2
SC	GM1

Per quanto riguarda i requisiti di resistenza al fuoco le chiusure d'ambito di tipo SB ed SC devono possedere i seguenti requisiti:

- › non sono richiesti requisiti di resistenza al fuoco per le chiusure d'ambito di edifici:
 1. che hanno carico d'incendio specifico $q_f \leq 200$ MJ/m² in tutti i compartimenti, al netto del contributo rappresentato dagli isolanti eventualmente presenti in facciata ed in copertura;
 2. dotati di misure di controllo dell'incendio di livello di prestazione V (capitolo S.6);
- › non sono richiesti requisiti di resistenza al fuoco per le chiusure d'ambito di tipo SA;
- › le fasce di separazione devono essere realizzate con le caratteristiche e la geometria de-

scritte al paragrafo V.13.5 del suddetto allegato 1;

- › la conformità della chiusura d'ambito ai requisiti di resistenza al fuoco è comprovata con riferimento ad uno dei metodi indicati nel paragrafo V.13.6 del suddetto allegato 1.

Copertura, facciate semplici e a doppia pelle

In merito alle coperture degli edifici, la strategia antincendio prevede che in corrispondenza delle proiezioni degli elementi costruttivi di compartimentazione orizzontale e verticale sulla copertura, devono essere realizzate le fasce di separazione. Per le coperture di tipo SC devono essere interamente realizzate con le caratteristiche descritte nel paragrafo V.13.5 del suddetto allegato 1.

Per quanto riguarda la facciata semplice e curtain walling, in corrispondenza delle proiezioni degli elementi costruttivi di compartimentazione orizzontale e verticale sulle chiusure d'ambito, devono essere realizzate le fasce di separazione.

Se l'elemento di facciata non poggia direttamente sul solaio e nelle curtain walling, deve essere realizzato un elemento di giunzione tra la facciata e le compartimentazioni orizzontali e verticali con classe di resistenza al fuoco almeno EI 30, solamente per chiusure d'ambito di tipo SC, detto elemento di giunzione deve avere classe di resistenza al fuoco almeno EI 60.

Per quanto riguarda le facciate a doppia pelle ventilata sono ammesse le soluzioni conformi di cui alla *tabella 2*.

Impianti tecnologici e loro sicurezza

Qualora sulla chiusura d'ambito o in adiacenza ad essa siano installati impianti di produzione o trasformazione d'energia (per esempio: impianti fotovoltaici, impianti di produzione calore, impianti di condizionamento ...) la porzione di chiusura d'ambito interessata deve essere

TABELLA 2 – SOLUZIONI CONFORMI PER LE FACCIATE A DOPPIA PELLE VENTILATA

Facciata	Caratteristiche intercapedine	Caratteristiche delle pelli
Non ispezionabile, con pelle esterna chiusa	In corrispondenza di ogni piano, l'intercapedine è interrotta da setti di compartimentazione E 30, o E 60 per chiusure d'ambito di tipo SC.	Per la pelle interna devono essere applicate le stesse prescrizioni previste per le facciate semplici.
	Qualsiasi.	Per l'intera altezza e per tutti i piani, la pelle interna deve essere EW 30, o EW 60 per chiusure d'ambito di tipo SC.
Non ispezionabile, con pelle esterna aperta	In corrispondenza di ogni piano, l'intercapedine è interrotta da setti di compartimentazione E 30, o E 60 per chiusure d'ambito di tipo SC.	Per la pelle interna devono essere applicate le stesse prescrizioni previste per le facciate semplici.
	Qualsiasi.	Per l'intera altezza e per tutti i piani, la pelle interna deve essere EW 30, o EW 60 per chiusure d'ambito di tipo SC.
Ispezionabile, con pelle esterna chiusa	In corrispondenza di ogni piano, l'intercapedine è interrotta da setti di compartimentazione E 30, o E 60 per chiusure d'ambito di tipo SC.	Per le pelli interna ed esterna devono essere applicate le stesse prescrizioni previste per le facciate semplici.
	Qualsiasi.	Per l'intera altezza e per tutti i piani, la pelle interna deve essere EW 30 (i→o), o EW 60 (i→o) per chiusure d'ambito di tipo SC.
Ispezionabile, con pelle esterna aperta	Qualsiasi.	Per le pelli interna ed esterna devono essere applicate le stesse prescrizioni previste per le facciate semplici.
Ispezionabile, con pelle esterna aperta o chiusa	L'intercapedine è provvista di sistema automatico di inibizione, controllo o estinzione dell'incendio esteso a tutta la facciata (capitolo S.6) e dotata di smaltimento di fumi e calore.	Nessuna.

protetta con le caratteristiche descritte nel paragrafo V.13,5 dell'allegato 1 del D.M. interno 30 marzo 2022 e circoscritta da fasce di separazione delle medesime caratteristiche.

Per quanto riguarda le canne fumarie, queste devono essere dotate di adeguato isolamento termico o distanza di separazione da elementi combustibili negli attraversamenti al fine di non costituire causa d'incendio.

Caratteristiche delle fasce di separazione

In facciata, le fasce di separazione ed eventuali altre protezioni devono avere le seguenti caratteristiche:

› realizzate con materiali in classe di reazione al fuoco non inferiore a A2,s1,do;

› costituite da uno o più elementi costruttivi aventi classe di resistenza al fuoco E 30-ef (o i) o, se portanti, RE 30-ef (o i).

In copertura, le fasce di separazione ed eventuali altre protezioni devono avere classe di comportamento al fuoco esterno BROOF (t₂), BROOF (t₃), BROOF (t₄) oppure essere di classe di resistenza al fuoco EI 30.

Le porzioni di chiusura d'ambito comprese nelle fasce di separazione ed in eventuali altre protezioni possono presentare aperture solo se provviste di serranda tagliafuoco o sistema equivalente a chiusura automatica in caso di incendio, con i medesimi requisiti di resistenza al fuoco della fascia di separazione, oppure devono essere testate in configurazione totale come da EN 1364-3.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nuovo "bonus 75 %" contro le barriere architettoniche: primi commenti dall'AdE

La legge di Bilancio 2022 ha introdotto una nuova importante detrazione per favorire l'eliminazione o il superamento delle barriere architettoniche, fruibile anche tramite "sconto in fattura" o cessione del credito, che sta suscitando molto interesse. Con tre interessanti Risposte a interpello del 23 maggio 2022 – n. 291, 292 e 293 – e con la successiva R.I. n. 298 del 25 maggio 2022 l'Agenzia delle Entrate ha fornito i propri chiarimenti ai dubbi dei contribuenti. Da tenere presente anche l'interpretazione – molto rilevante – ribadita dalla R.I. n. 287 del 23 maggio 2022 sulla interferenza "edilizio – urbanistica" che, in taluni casi, si verrebbe a creare, ai fini fiscali, fra un intervento di superamento delle barriere architettoniche e il Superbonus per l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Stefano Baruzzi

Dottore commercialista

L'art. 1, comma 42, della legge di Bilancio 2022 (legge 234 del 30 dicembre 2021) ha introdotto una nuova importante detrazione – da ritenersi applicabile sia ai soggetti IRPEF che ai soggetti IRES – valida per le sole spese sostenute nell'anno 2022 e volta a favorire la rimozione o il superamento delle barriere architettoniche attraverso l'inserimento nel D.L. "Rilancio" n. 34/2020 (legge 77/2020) di uno specifico nuovo articolo (il 119-ter).

Sul nuovo bonus si sono soffermate tre interessanti Risposte a Interpello dell'Agenzia

delle Entrate ("AdE"), tutte in data 23 maggio 2022 (n. 291, 292 e 293), ed in parte anche la R.I. n. 298 del 25 maggio 2022, che di seguito commenteremo calandole nel più ampio contesto – normativo, interpretativo e applicativo – in cui si collocano le varie agevolazioni attualmente disponibili per favorire il superamento o la rimozione delle barriere architettoniche.

Inquadramento normativo del nuovo "bonus 75 %"

L'aliquota agevolativa del nuovo bonus – fruibile anche attraverso lo "sconto in fattura" o la cessione del credito a terzi (l'art. 119 ter è stato infatti richiamato, come nuova lettera "f bis", anche dall'art. 121, comma 2, del

D.L. “Rilancio” 34/2020, che individua i bonus per i quali è ammesso l’esercizio di tali opzioni) - è piuttosto elevata e pari al 75%.

Il nuovo bonus è spalmabile in cinque quote annue di pari importo, naturalmente con suddivisione di esso fra gli aventi diritto - in caso di pluralità (ad es.: comproprietà fra più soggetti) - che sostengono le spese per gli interventi agevolabili.

I plafond di spesa massima ammessi al bonus sono differenziati in funzione del numero di unità immobiliari che compongono il fabbricato su cui si interviene, e precisamente:

a) € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

b) € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;

c) € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

In base anche a precedenti chiarimenti forniti dall’AdE, peraltro ribaditi anche di recente nelle R.I. n. 298 del 25 maggio 2022 e n. 306 del 26 maggio 2022, devono ritenersi ammesse nel computo, come fattori moltiplicativi, anche le pertinenze autonomamente accatastate (box, cantine, ecc.).

Come rilevabile, la modulazione degli importi del nuovo “bonus 75%” replica fedelmente quella prevista dalla normativa “Superbonus 110 %” per gli interventi di isolamento termico (art. 119, comma 1, lett. a).

Le spese agevolabili sono quelle volte alla realizzazione di interventi:

› “direttamente finalizzati al superamento e all’eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti” (sono quindi esclusi gli interventi su fabbricati di “nuova co-

struzione” mentre devono ritenersi ammesse tutte le tipologie di interventi di natura manutentiva così come quelli di restauro risanamento o di ristrutturazione);

› “di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell’impianto, (per) le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell’impianto sostituito”

La nuova normativa agevolativa dispone che “Ai fini dell’accesso alla detrazione, gli interventi di cui all’art. 119 ter devono rispettare i requisiti previsti dal D.M. lavori pubblici 236 del 14 giugno 1989, (Regolamento di attuazione dell’art. 1 della legge 13 del 9 gennaio 1989, “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”).

Coesistenza di più norme agevolative per le barriere architettoniche

E’ necessario ricordare che il nuovo “bonus 75 %” si aggiunge ad altre norme di legge – tuttora in vigore – applicabili a questi stessi interventi, e precisamente:

› all’ordinario bonus per il recupero edilizio (“50 %”) nella specifica fattispecie di cui all’art. 16 bis, comma 1, lett. e) del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (“TUIR” – D.P.R. 917/1986);

› al Superbonus “110 %” di cui all’art. 119, commi 2 e 4 del D.L. “Rilancio” n. 34/2020 nel caso gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche vengano “trainati” da un intervento (“trainante”, appunto) di efficientamento energetico o di prevenzione sismica fruente del Superbonus. Come noto, una delle condizioni per fruire del Superbonus è che gli inter-

venti “trainati” siano eseguiti “congiuntamente” ad un intervento “trainante”, il che si traduce nel principio secondo cui le spese relative all’intervento “trainato” devono essere sostenute tassativamente nell’intervallo di tempo che intercorre fra la data di inizio e la data di fine lavori dell’intervento “trainante”.

Per entrambi i citati bonus (“50%” e “110%”) il riferimento di base è dato dall’art. 16-bis, comma 1, lett. e), del “TUIR”, che contempla gli interventi “finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all’abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell’art. 3, comma 3, legge 104 del 5 febbraio 1992”.

A loro volta, i citati commi 2 e 4 dell’art. 119, D.L. “Rilancio”, in tema di Superbonus, richiamano “gli interventi previsti dall’art. 16-bis, comma 1, lett. e), del “TUIR”, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1”: come ribadiremo fra breve, però, l’indicazione anagrafica (“anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni”) ha una valenza del tutto relativa.

Un utile riepilogo dei principi applicabili a queste tipologie di interventi è stato fornito dall’AdE nella R.I. n. 455 del 5 luglio 2021, relativa alla installazione di una piattaforma elevatrice in un condominio che intendeva realizzare un cappotto termico (intervento “trainante”) e sostituire l’impianto elevatore (intervento “trainato”) fruendo del Superbonus (i chiarimenti forniti sono applicabili, in via generale, anche ai bonus “50%” e “75%”, per i quali, ovviamente, non è richiesto che

coesistano con un intervento “trainante”: conferma espressa sul punto è stata fornita proprio dalla R.I. n. 292/2022). Nella R.I. n. 455/2021 l’AdE ha evidenziato che:

- › le opere volte all’eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori quali, ad es., sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), rifacimento o adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), rifacimento di scale ed ascensori, inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici (circ. n. 19/E/2020 e n. 57/1998, par. 3.4);
- › per essere agevolati, gli interventi in argomento devono presentare le caratteristiche tecniche previste dal D.M. 236/1989 (legge di settore);
- › la presenza, nell’edificio oggetto degli interventi, di “persone di età superiore a 65 anni” è, in ogni caso, irrilevante ai fini dell’applicazione del beneficio, atteso che (circ. n. 19/E/2020) la detrazione dell’art. 16-bis del “TUIR” spetta per le spese sostenute per gli interventi che presentano le caratteristiche previste dalla specifica normativa di settore applicabile ai fini dell’eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di disabili nell’unità immobiliare o nell’edificio oggetto degli interventi. La predetta detrazione spetta, in sostanza, qualora l’intervento presenti le caratteristiche di cui al D.M. 236/1989, a prescindere dalla sussistenza di ulteriori requisiti, quali, tra gli altri, la presenza nell’edificio di persone di età superiore a 65 anni (Risposta all’interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021);
- › l’ammontare massimo di spesa ammesso

al Superbonus è pari ad € 96.000, limite che dà diritto a una detrazione complessivamente non superiore a euro 105.600 (risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021);

- › le spese che il condominio sostiene per gli interventi di installazione e messa in opera della piattaforma elevatrice in favore di soggetti con ridotta capacità motoria sono ammesse al Superbonus, con la conferma che il singolo condòmino - e non solo i condomini di età superiore ai 65 anni - usufruisce della detrazione, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti cod. civ.;
- › è possibile optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito a terzi (anche) per gli interventi "trainati" di abbattimento delle barriere architettoniche ammessi al Superbonus (risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021).

A necessario completamento, occorre citare anche una serie di importanti precisazioni fornite dall'AdE con la circ. n. 7/E del 25 maggio 2021 (relative al "bonus 50%", ma applicabili, in via generale, anche al Superbonus e al nuovo "bonus 75%"), che a sua volta effettua un complessivo richiamo ai chiarimenti forniti dall'Amministrazione finanziaria, nel corso degli anni, sullo specifico argomento:

- › la detrazione spetta anche se l'intervento volto all'eliminazione delle barriere architettoniche è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio

oggetto di lavori;

- › gli interventi che non presentano le caratteristiche tecniche previste dal D.M. 236/1989 non possono essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, tuttavia danno diritto alla detrazione, secondo le regole vigenti alla data di sostenimento delle spese, qualora possano configurarsi quali interventi di manutenzione ordinaria (se effettuati sulle parti comuni dell'edificio) o straordinaria (circ. n. 13/E/2001, risposta 1). Per esempio, non è agevolabile come intervento diretto all'eliminazione delle barriere architettoniche la sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia qualora non presenti le caratteristiche tecniche di cui al D.M. 236/1989 (circ. n. 3/E/2016, risposta 1.6);^[1]
- › i costi di installazione di un ascensore in un condominio, nell'ambito di interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche, sono detraibili anche se i lavori non sono stati deliberati dall'assemblea ma sono stati autorizzati dal comune (risposta . n. 264/E/2008);
- › in caso di installazione, nel cavedio condominiale, dell'ascensore e di spesa sostenuta per intero da un solo condomino, a questo è riconosciuta la detrazione, da applicare entro il limite massimo consentito dalle disposizioni vigenti "ratione temporis", con riferimento alla parte di spesa corrispondente alla ripartizione in base alla tabella millesimale del condominio o in base ad altre modalità stabilite dall'assem-

[1] Sul punto, seppur con riferimento all'IVA, richiamiamo l'interessante R.I. n. 180 del 7 aprile 2022 nella quale l'ADE ha ritenuto non applicabile l'aliquota ridotta al 10 per cento per le opere volte alla eliminazione del dislivello di una piazza in ragione del fatto dirimente (ancorché non unico) che il contratto di appalto e la documentazione amministrativa prodotta, si riferiscono genericamente alla realizzazione di un intervento di "manutenzione straordinaria" e da esse non emerge un riferimento alla normativa di settore in materia di barriere architettoniche, né che l'intervento sia stato realizzato in coerenza delle prescrizioni dettate dalla medesima normativa.

blea dei condomini, in quanto l'ascensore diviene "oggetto di proprietà comune" e, quindi, è utile (e utilizzabile) per tutti i condòmini;^[2]

- › diversamente, per l'installazione di un montascale la detrazione spetta interamente al condomino disabile che ha sostenuto integralmente le spese, trattandosi di un mezzo d'ausilio utilizzabile dal solo condomino disabile (ris. n. 336/E/2008). Anche la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione rientra in questa tipologia di spesa agevolabile (circ. n. 7/E/2001, risposta 3.2);
- › su tali spese non si può fruire contemporaneamente della detrazione del 19 per cento prevista per le spese sanitarie riguardanti i mezzi necessari al sollevamento del disabile. Tuttavia, tale ultima detrazione spetta sulla quota di spesa "eccedente" il limite di euro 96.000 previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Gli interventi atti a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità perseguono tale finalità attraverso l'utilizzo della comunicazione, della robotica e di ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Pertanto, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva

voce, gli schermi a tocco, i computer e le tastiere espanse che sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione dall'IRPEF del 19% ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. c), del TUIR (circ. n. 13/E/2001, risposta 2).

Il calcolo del plafond di spesa per edifici di più unità

Una prima utile conferma fornita dalla risposta a interpello n. 291 del 23 maggio 2022 concerne l'applicazione del meccanismo di calcolo per gli edifici composti da più unità immobiliari.

Sul punto, come era lecito attendersi, l'AdE conferma – in modo favorevole e corretto - il meccanismo di calcolo "a scaglioni" già illustrato ai fini del "Super eco – bonus" con la circ. n. 24/E/2020:

Ciò implica, per esempio, che:

- › per un edificio composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a € 530.000, calcolato moltiplicando € 40.000 per le prime 8 unità (€ 320.000) e € 30.000 per le restanti 7 (€ 210.000);
- › per un edificio composto da 12 u.i., il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è pari a € 440.000 ottenuto moltiplicando 40.000 per 8 u.i. (320.000) e 30.000 per 4 u.i. (120.000).

Al solito (trattasi di principio già molte volte ribadito in passato dall'AdE e ripreso sia dalla R.I. n. 291/2022 sia dalla R.I. n. 293/2022), in questi casi, il limite massimo di spesa age-

2. Ai fini del Superbonus riteniamo, però, non applicabile questo principio qualora l'assemblea autorizzi la spesa da parte di un solo condomino o di parte soltanto dei condomini, stante la specifica norma di cui all'art. 119, comma 9 bis., del D.L. "Rilancio" applicabile al solo "110 %": "Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole".

volabile riferito all'intero edificio (e non alle singole unità che lo compongono) cosicché ogni condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della quota di spesa imputatagli in base ai millesimi di spettanza o ad altro criterio applicabile secondo il codice civile (artt. 1123 e seguenti), sempre che il condomino abbia effettivamente versato al condominio l'importo dovuto (beninteso, laddove il contesto sia di tipo condominiale), "anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che il contribuente beneficiario della detrazione possiede".

Criteri temporali per applicare il "bonus 75%"

Il nuovo bonus "75 %" si applica alle spese documentate sostenute nell'anno solare 2022, senza altre condizioni circa la data di avvio degli interventi: per le persone fisiche (inclusi i lavoratori autonomi), nonché per gli enti non commerciali, ai fini della corretta imputazione delle spese all'anno 2022, occorre fare riferimento al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento (R.I. n. 291/2022 e n. 292/2022).

Nel caso esaminato dalla R.I. n. 291/2022, l'intervento agevolabile si è sostanziato nella installazione di una piattaforma elevatrice a servizio solo dell'abitazione dell'Istante, previa autorizzazione deliberata dall'assemblea condominiale di un edificio composto da 12 u.i.: il limite massimo complessivo di spesa agevolabile, riferito all'intero edificio, è dunque pari a € 440.000 (40.000 per 8 più 30.000 per 4): l'istante può, pertanto, fruire – come sempre, nel rispetto di ogni requisito previsto dalla normativa – del nuovo "bonus 75%" per le spese a lui imputate dall'assemblea condominiale ed effettivamente sostenute nell'anno 2022.

Per le spese sostenute nel 2021, invece, rimane possibile fruire del tradizionale bonus

per il recupero edilizio ("50 %"), ex art. 16-bis, comma 1, lett. e) del "TUIR", in misura pari al 50% delle spese.

"Superbonus 110%" o nuovo "bonus 75%": le alternative disponibili

Il rapporto fra i vari bonus, attualmente utilizzabili in alternativa fra loro, finalizzati alla rimozione o al superamento delle barriere architettoniche, è stato analizzato anche dalla interessante R.I. n. 292/2022, riferita non a un condominio, ma a una villetta dislocata su più piani (categoria catastale A/7), funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, oggetto di interventi di isolamento termico delle superfici e di sostituzione dell'impianto di riscaldamento invernale, rientranti tra gli interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 119, comma 1, del D.L. "Rilancio" ("Superbonus 110%"), nonché di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. Questi ultimi sono stati avviati nel 2021 e si sostanziano nella realizzazione di una piattaforma elevatrice all'interno dell'immobile, che si concluderà nel corso del 2022; inoltre, l'Istante sta valutando - alla luce proprio del nuovo art. 119-ter - di eseguire ulteriori interventi di abbattimento delle barriere architettoniche e sta valutando le alternative attualmente offerte dalla normativa agevolativa, rispetto alle quali richiede alcuni chiarimenti all'AdE.

L'Agenzia, con la risposta n. 292/2022 sottolinea i seguenti aspetti, molto importanti anche ai fini della ottimizzazione fiscale degli interventi:

- › per le spese sostenute nel 2022, riguardanti l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche avviato nel 2021, si può, alternativamente, continuare a fruire del Superbonus nel limite di spesa di € 96.000 (comprensivo anche delle spese sostenute nel 2021 per il medesimo intervento) oppure fruire della nuova detrazione (art.

119-ter) con aliquota del 75% applicabile alle spese sostenute nel limite di spesa di € 50.000 previsto per le abitazioni unifamiliari;

› anche per le spese sostenute nel 2022 per gli ulteriori interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche si potrà fruire, alternativamente: **1.** della nuova detrazione ("75%"), nel limite di spesa di € 50.000, a nulla rilevando che tali interventi - in quanto effettuati congiuntamente ad interventi "trainanti" di efficienza energetica - possano essere astrattamente ricondotti tra quelli "trainati" per i quali spetta il Superbonus. Resta fermo che nel limite di spesa di € 50.000 previsto dall'art. 119-ter vanno computate anche le spese sostenute nel 2022 di completamento degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche iniziati nel 2021 qualora anche per tali spese si intenda fruire della detrazione del 75%; **2.** del Superbonus ("110%"), nel limite di spesa di € 96.000, comprensivo anche delle spese sostenute per la realizzazione della piattaforma elevatrice. Ciò a condizione, tuttavia, che tali interventi "trainati" siano effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti".

Ovviamente, poiché per le spese sostenute per gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche è possibile scegliere fra diverse agevolazioni, è consentito per una data spesa fruire di una sola delle agevolazioni (è infatti vietato applicare allo stesso importo di spesa due diverse agevolazioni), rispettando gli adempimenti specificamente previsti da ciascuna norma agevolativa.

Coesistenza del nuovo "bonus 75%" anche con altri bonus

Il caso esaminato dalla R.I. n. 293/2022 richiama in gran parte i principi già illustrati, ma è relativo a un mini condominio di 5 u.i. (quindi, senza obbligo di nomina dell'amministratore) nel quale sono in corso interventi

"Superbonus" "trainanti" (cappotto termico e prevenzione sismica), efficientamenti energetici (sostituzione degli impianti autonomi di climatizzazione invernale e degli infissi, ammessi all'ecobonus ma anche "trainabili" al "Superbonus"), interventi di ristrutturazione rientranti nel bonus facciate ("60%" per le spese sostenute nel 2022, "90%" per le spese sostenute nel 2020 e 2021), interventi rientranti nel bonus per il recupero edilizio ("50%").

Al riguardo, la risposta n. 293/2022 conferma che il nuovo bonus "75%" si aggiunge, per le spese sostenute nell'anno 2022, alle due preesistenti possibilità offerte, rispettivamente, dalla normativa sul recupero edilizio ("50%") e da quella in tema di Superbonus ("110%"), ciascuna di esse dotata di proprie regole e senza possibilità di applicare più bonus su uno stesso importo di spesa.

In tutti e tre i casi, per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio (e non quello riferito alle singole unità che lo compongono) e ciascun condomino può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti cod. civ. ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità che possiede.

Nel caso di specie, laddove si applichi il nuovo bonus "75%", il plafond di spesa è pari a € 200.000 (5 u.i. x 40.000), trattandosi di edificio (mini) condominiale, composto da cinque unità immobiliari, a prevalente destinazione residenziale.

A questo ultimo riguardo, sarebbe stato opportuno che l'AdE fornisse un chiarimento

circa la non necessità, nel caso del nuovo bonus “75%” (a differenza di quanto costantemente affermato per il Superbonus e per il bonus “50%”), del requisito di prevalenza residenziale del fabbricato: la nuova normativa, infatti, non pone condizioni a tale riguardo ma si limita a differenziare gli ammontari massimi di spesa agevolabili per scaglioni in funzione del numero di unità presenti nel fabbricato, senza nulla specificare circa la destinazione d’uso delle stesse.

Inoltre, il nuovo bonus “75%” deve ritenersi applicabile non solo alle persone fisiche, ma anche alle società e agli enti commerciali, stante il richiamo alle imposte sui redditi in via generale (comma 1 dell’art. 119 ter: “Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi”) e, dunque, sia all’IRPEF che all’IRES. Una precisazione anche su questo punto sarebbe stata utile.

Possibili riflessi della rimozione di barriere architettoniche sul Superbonus fotovoltaico

Merita di essere attentamente considerata anche la R.I. n. 287 del 23 maggio 2022 nella quale, in presenza di un intervento “trainato” (da isolamenti termici e sostituzione degli impianti di riscaldamento preesistenti con un impianto centralizzato, tutti eseguibili mediante c.d. CILAS, in quanto interventi di manutenzione straordinaria, al pari della installazione dei pannelli fotovoltaici sul fabbricato), consistente nella realizzazione di un nuovo vano ascensore per disabili in relazione al quale soltanto è invece necessario un Permesso di Costruire “per ristrutturazione edilizia”, il limite di spesa ammesso al Superbonus per la installazione di pannelli solari fotovoltaici si ridurrebbe da € 2.400 a € 1.600 per ogni kW di potenza nominale (comma 5 dell’art. 119, D.L. 34/2020).

Tale sfavorevole conclusione dell’AdE – invero, non del tutto convincente - nasce dal

fatto che, come già affermato nella circ. n. 24/E/2020, detto limite di spesa è ridotto a euro 1.600 per ogni kW di potenza nel caso in cui l’installazione di impianti solari fotovoltaici “sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui all’art. 3, comma 1, lett. d), e) ed f), del D.P.R. 380/2001”.

L’AdE ribadisce così che, in base al tenore letterale della disposizione (che, però, non esplicita tale principio di contestualità, limitandosi essa a disporre che “In caso di interventi di cui all’art. 3, comma 1, lett.), e) e f), del testo unico di cui al D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 il predetto limite di spesa è ridotto ad € 1.600 per ogni kW di potenza nominale”) e al citato chiarimento di prassi, ai fini della riduzione del limite di spesa previsto dalla norma, non assume rilievo l’eventuale collegamento funzionale tra l’installazione dell’impianto solare fotovoltaico e l’intervento di “ristrutturazione edilizia”, essendo a tal fine sufficiente la contestualità degli interventi.

Tempistiche per interventi “trainati” al Superbonus

Alcuni utili spunti sull’argomento sono altresì forniti dalla R.I. n. 298 del 25 maggio 2022 riferita alla ipotesi in cui l’intervento di rimozione delle barriere architettoniche sia “trainato” da un intervento Superbonus effettuato in un contesto condominiale o ad esso assimilato.

Ricordiamo, infatti, che la legge 234/2021 (legge di Bilancio 2022) ha esteso, rimodulando però le percentuali dell’agevolazione, l’arco temporale di applicazione del Superbonus (nuovo comma 8-bis dell’art. 119, D.L. 34/2020), disponendo che per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lett. a) (persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di im-

presa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche), e dai soggetti di cui al comma 9, lett. d-bis) (Onlus, Organizzazioni di Volontariato e Associazioni di Promozione Sociale), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110% per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70% per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65% per quelle sostenute nell'anno 2025.

Orbene, in questo contesto e prospettiva temporale, la R.I. n. 298/2022 ha confermato che, nel caso in cui l'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche sia "trainato" da uno degli interventi di efficienza energetica "trainanti" di cui al comma 1 dell'art. 119, sarà necessario sia che esso venga realizzato "congiuntamente" a tali interventi sia che venga assicurato il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari o, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Tale miglioramento va dimostrato mediante l'attestato di prestazione energetica (APE) prima e dopo l'intervento rilasciato da

un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Pertanto, l'AdE ha confermato la possibilità di beneficiare del Superbonus per l'installazione dell'ascensore a condizione che essa avvenga nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "trainanti" ed entro il 31 dicembre 2025.

Considerazioni conclusive

Le risposte a interpello illustrate offrono numerosi spunti sull'argomento, particolarmente importante e delicato per la sua enorme valenza sociale e la vetustà del patrimonio immobiliare del nostro Paese, spesso privo di adeguati standard funzionali per la mobilità di chi vi abita o lavora.

Stiamo osservando grande interesse da parte di molti attori (contribuenti e consulenti), a comprova della utilità che l'arricchimento della gamma delle agevolazioni a disposizione può offrire al fine di promuovere questi interventi anche al di fuori dei contesti nei quali si può fruire del Superbonus.

Come precisato da ultimo, permangono spazi di chiarificazione molto urgente da parte dell'AdE (il nuovo bonus "75%" è previsto, infatti, solo per il 2022) e, correlativamente, l'opportunità che la nuova agevolazione venga per tempo prorogata anche per il 2023, onde fornire ai contribuenti spazio temporale e certezza applicativa indispensabili per la programmazione e l'avvio in sicurezza degli interventi.

SPESE COMUNI

Il condomino non paga i contributi condominiali: attenzione al distacco da servizi ed utenze

La crisi economica morde ed i condomini si trovano spesso nella condizione di non poter assolvere tempestivamente alle proprie obbligazioni. Il condominio, d'altra parte, deve essere adeguatamente tutelato e, per questo, il legislatore ha introdotto due misure che consentono di recuperare quanto non riscosso. Si tratta di due sistemi che hanno le stesse finalità ma che operano con regole differenti. Di questi, uno in particolare, apparentemente rapido, presenta non pochi punti critici.

Adriana Nicoletti
Avvocato

La normativa in materia di morosità condominiale

L'art. 1130 cod. civ. tra le attribuzioni primarie poste a carico dell'amministratore prevede (comma 1, n. 3) la riscossione dei contributi e l'erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni. La norma si pone come il presupposto di una disposizione, l'art. 63 disp. att. cod. civ., con la quale il legislatore ha definito le modalità da seguire allorché i condomini non paghino spontaneamente quanto dovuto per le spese comuni, conseguenti allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea.

Nella disposizione attuativa sono previsti sostanzialmente due sistemi per conseguire il

pagamento delle morosità condominiali: il primo, quello classico, consiste nel presentare al giudice, competente per valore, un ricorso finalizzato ad ottenere un'ingiunzione di pagamento immediatamente esecutiva, il secondo - che dovrebbe valere come metodo alternativo ed a scopo di immediato deterrente - concerne la possibilità per l'amministratore, qualora detto ritardo sia protratto per un semestre, di procedere nei confronti del condomino inadempiente alla sospensione della fruizione dei servizi suscettibili di godimento separato (art. 63 cit., comma 4).

L'intero impianto dell'art. 63 è stato modificato dalla legge di riforma del condominio del 2012 e, per tale specifico profilo, la decisione ora spetta unilateralmente all'amministratore, mentre nel previgente sistema normativo il rappresentante condominiale poteva agire solo se il regolamento di condominio conteneva una norma autorizzativa in questo senso.

C'è, inoltre, da dire che la differenza tra i

due metodi di riscossione va individuata anche nel fatto che il ricorso alla sospensione dalla fruizione dei servizi è ammesso solo dopo un limite temporale di sei mesi di morosità, mentre nel caso di richiesta di ingiunzione di pagamento l'azione può essere incardinata in tempi brevi, a patto che sia stato effettuato il piano di ripartizione degli oneri condominiali ed il condomino non abbia provveduto al pagamento della propria quota. In questo caso il termine di 180 per agire in giudizio è un termine massimo, anche se non perentorio.

È stato, inoltre, affermato che in ambito condominiale non è necessario che, per rendere esigibile il credito, il condomino sia costituito in mora ex art. 1219 cod. civ. avendo la norma stessa finalità differenti ed estranee alla materia in questione. Né può assumere rilevanza una disposizione regolamentare che preveda come obbligatoria la formale contestazione della morosità. In effetti, non avendo il legislatore previsto nulla in tal senso, la mancata contestazione ed avvertimento da parte dell'amministratore potrebbe solo rappresentare un comportamento tale da costituire un inadempimento dello stesso rispetto all'espletamento del mandato (Cass., sent. 16 aprile 2013, n. 9181). In tale caso, pertanto, la norma regolamentare si limiterebbe a fissare una regola di condotta che non preclude, dal punto di vista processuale, la richiesta di un decreto ingiuntivo. Tuttavia, si ritiene sempre opportuno che in entrambe le possibilità date dal legislatore l'amministratore invii un sollecito al condomino, onde evitare di assumere decisioni che non si fermerebbero all'ottenimento dell'ingiunzione di pagamento oppure alla sospensione dal godimento dei servizi.

Morosità del condomino ed autotutela del condominio

La prima osservazione che viene da fare ri-

guarda la genericità della norma che rappresenta, per le sue caratteristiche, una forma di vera e propria autotutela del condominio rimessa al libero arbitrio dell'amministratore.

La disposizione, infatti, fa riferimento al mancato pagamento di non meglio identificati "contributi" per i quali è certa la natura, condominiali, ma non il loro oggetto, da intendersi come imputazione oggettiva della spesa. Questo fa sì che, secondo un'interpretazione strettamente letterale dell'art. 63, comma 3, disp. att. cod. civ., ove il condomino fosse debitore per oneri di natura ordinaria o straordinaria l'amministratore potrebbe, ad esempio, operare la sospensione dal servizio di riscaldamento, anche se per questo il partecipante al condominio fosse in regola con i pagamenti. Il tutto, quindi, senza tenere conto che nella ripartizione del bilancio consuntivo tutte le voci sono indicate separatamente.

Tale considerazione ha trovato riscontro anche in ambito giudiziario allorché fu affermato (Trib. Brescia, ord. 21 maggio 2014) che la lettera della norma non consente di ravvisare alcun nesso di corrispettività fra il servizio di cui si chiede l'autorizzazione alla sospensione e la natura dei servizi per i quali il condomino risulti moroso. In pratica, secondo il giudice monocratico, la disposizione attuativa istituisce sì una forma di autotutela del condominio, funzionale al recupero degli oneri nel suo complesso, ma senza richiedere un rapporto sinallagmatico fra la prestazione inadempita e la prestazione sospesa.

Da ultimo non si può ignorare quella che si potrebbe definire una "disattenzione" del legislatore il quale, nel considerare il ruolo dell'assemblea nei confronti delle morosità condominiali, non ha evidentemente equiparato i due mezzi di riscossione dei crediti inevasi. Infatti, ribadito che l'amministratore deve agire in via ingiuntiva entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, all'organo collegiale è

stata espressamente riconosciuta (art. 1129, comma 9, cod. civ.) la prerogativa di dispensare il rappresentante condominiale dal proporre un'azione monitoria (come, ad esempio, nel caso in cui la morosità sia di scarso rilievo economico, oppure quando il condomino abbia chiesto di pagare il dovuto in forma rateizzata). Non si trova, invece, un corrispondente nell'ipotesi di cui all'art. 63 e questo rimette la c.d. "autotutela" nelle mani del solo amministratore escludendo l'eventuale filtro assembleare.

La posizione della giurisprudenza

Se sulla carta la sospensione dalla fruizione dei servizi sembra essere una procedura automatica e priva di ostacoli in realtà così non è.

La prima questione da affrontare concerne l'individuazione della nozione di "servizio comune suscettibile di godimento separato". Potenzialmente sono tali il servizio di ascensore, quello di riscaldamento e quello di fornitura dell'acqua perché potrebbero essere interrotti senza interferire sul permanente godimento del servizio da parte degli altri soggetti appartenenti al condominio. Esulano, invece, da tale ambito il servizio di illuminazione delle scale o dei box/autorimesse, quello di pulizia delle parti condominiali o, ancora, quello di antenna centralizzata.

In argomento è stato riscontrato un massiccio intervento della giurisprudenza, che ha tentato di colmare il vuoto legislativo con risultati contrastanti. Parimenti la dottrina ha affrontato, più volte, le questioni che potrebbero nascere da un'applicazione pedissequa del dettato normativo. Entrambi i casi sono caratterizzati da concordi prese di posizione degli interpreti, i quali hanno osservato che non si può prescindere dal prendere in considerazione il bilanciamento di due interessi contrapposti: da un lato, quello meramente economico del condominio e, dall'altro, quello del condomino al godimento dei servizi

comuni.

In questo variegato quadro, quindi, si dovrebbe distinguere tra "servizi essenziali" e non essenziali. Una distinzione che, per alcune prestazioni, non potrebbe ignorare la tutela di un diritto costituzionalmente garantito quale quello della salute (art. 32 Cost.). Ma anche su tale aspetto è emerso un orientamento contrario, essendo stato affermato che non è rinvenibile in una disposizione così generica un obbligo, di esclusiva natura privatistica, quale quello di pagare il costo dei servizi comuni. Conferire rilevanza all'art. 32 Cost., pertanto, potrebbe portare alla paradossale conseguenza che per tutelare la salute del condomino moroso, gli altri partecipanti si dovrebbero, comunque, assumere l'altrui obbligazione e farsi carico del maggior impegno finanziario per non dover subire, a loro volta, l'interruzione del servizio somministrato da parte dell'ente erogatore (Trib. Bologna, ord. 11 aprile 2019).

Se parliamo di riscaldamento e di fornitura dell'acqua, tra un orientamento negativo (*ex multis*: Trib. Bologna, ord. 15 settembre 2017; Trib. Brescia, ord. 29 settembre 2014; Trib. Milano, ord. 24 ottobre 2013) ed uno favorevole alla sospensione (Trib. Alessandria, ord. 17 luglio 2015; Trib. Roma, ord. 27 giugno 2014 ed altre) il primo sembrerebbe essere il più convincente, potendo qualificare tali servizi come essenziali. Infatti, quanto al riscaldamento l'arresto, per avere effetto, deve avvenire nel periodo invernale con evidente minaccia alla salute mentre, per quanto concerne l'interruzione dell'erogazione dell'acqua dovrebbe essere presa in considerazione anche la legislazione statale ovvero il D.P.C.M. 29 agosto 2016 (Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio idrico integrato), il quale ha stabilito che ai soggetti indigenti, seppur morosi, va comunque garantita una fornitura di 50 litri al giorno *pro capite*. In ogni caso ed a questo propo-

sito va evidenziato che il richiamato decreto conferisce essenzialità solo alla fornitura idrica e non agli altri tipi di servizi.

Altro servizio potenzialmente suscettibile di utilizzazione separata è il servizio di ascensore, sempre che l'accesso all'impianto sia dato dal possesso, da parte di ciascun condomino, di una chiave con la quale aprire la relativa porta. Infatti, appare evidente che se il potere di sospensione, riconosciuto dall'art. 63 disp. att. cod. civ., per poter svolgere un'efficacia persuasiva e spingere l'obbligato a adempiere deve creare disagio, non può tuttavia mettere in pericolo e comprimere gravemente i diritti fondamentali, i quali nel bilanciamento dei rispettivi e contrapposti interessi non possono che valutarsi prevalenti. Quindi l'interpretazione della norma fa propendere nel senso che la manifestazione di tale potere di sospensione, tanto nel suo contenuto quanto nelle modalità di attuazione, trovi un limite nell'esigenza che il suo concreto esercizio non possa gravemente menomare le fondamentali esigenze di vita del soggetto passivo (Trib. Roma, sent. 14 dicembre 2015, n. 24892). Alla luce di tale principio, pertanto, sarebbe più che ipotizzabile un rigetto della domanda di sospensione dall'utilizzo dell'ascensore avanzata dal condominio nei confronti di un soggetto affetto da handicap, anche se lo stesso risulti essere moroso da lunga data, posto che l'ordinamento giuridico ha concesso all'ente condominiale altre strade per il recupero dei propri crediti.

Servizi comuni: necessità o opportunità di ricorrere al giudice per chiedere un'autorizzazione ad effettuare il distacco

Se, come osservato in relazione alla formulazione letterale dell'art. 63, comma 4, disp. att. cod. civ., il condominio attraverso l'amministratore esercita una forma di autotutela, c'è

da chiedersi il motivo di così tante decisioni di merito emesse su ricorsi in via cautelare e d'urgenza promossi dai condominii.

Interessante, a questo proposito, una recente decisione del Tribunale di Perugia (ord. 3 dicembre 2021, n. 4442) ove, pur in considerazione del disposto dell'art. 63, che non richiede né autorizzazione assembleare né giudiziale, è stato dato atto dei motivi per i quali il condominio, correttamente, ha agito ai sensi dell'art. 700 cod. proc. civ.

Il primo è di carattere di diritto, ed è finalizzato ad evitare che l'amministratore, dovendo prendersi la paternità della decisione, possa incorrere in responsabilità "per abuso del diritto di sproporzione fra l'interesse tutelato e quello sacrificato, là dove la sospensione del servizio dovesse, concretamente, pregiudicare diritti della persona costituzionalmente garantiti (*in primis* quelli alla vita e alla salute)". In questo ambito "l'abuso si potrebbe configurare ogni qualvolta l'interruzione del servizio appaia capace di arrecare un danno maggiore (non riparabile monetariamente), rispetto a quello (riparabile monetariamente) a cui intende sottrarsi il condominio". Quindi, nella fattispecie, riprende vigore il temperamento dei contrapposti interessi.

La seconda ragione, meramente di fatto, prende in considerazione la circostanza che se l'intervento di sospensione richiede la collaborazione dello stesso condomino moroso e questi la neghi è evidente che l'amministratore non avrà altra scelta che ricorrere al Magistrato.

Ma vi è un'altra considerazione da fare.

Sempre secondo il giudice umbro l'azione ex art. 700 cod. proc. civ., che si caratterizza come azione cautelare d'urgenza, pur non essendo riconoscibile nel ricorso presentato per ottenere l'autorizzazione ad interrompere l'erogazione dei servizi comuni, è tuttavia estendibile – secondo un consolidato orien-

tamento giurisprudenziale - a tale fattispecie. L'accoglimento della domanda, infatti, non richiede un vaglio della sussistenza del *periculum*, come inteso nella tutela cautelare ordinaria, poiché tale requisito non è previsto dall'art. 63, visto che le finalità della domanda sono essenzialmente le due già richiamate, mentre il solo requisito necessario per l'accoglimento della domanda di autorizzazione è che il giudice dichiari l'esistenza del diritto di autotutela (*fumus boni iuris*) a seguito dell'accertamento della sussistenza dei fatti costitutivi dell'ipotesi normativa.

In sintesi, si può affermare che l'ammini-

stratore ricorre in via giudiziaria per liberarsi da qualsivoglia responsabilità rispetto ad un'azione autonoma. Ma allora ci si domanda la valenza di una norma che consente di ricorrere all'autorità giudiziaria per realizzare lo scopo della norma medesima, considerato che verrebbe meno l'effetto della immediatezza del risultato, che sembrerebbe essere la *ratio* della disposizione.

Il tutto senza contare che esiste sempre l'art. 1133 cod. civ., che consente il ricorso all'assemblea nei confronti dei provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri.