



Newsletter di aggiornamento

Realizzata da **24 Ore Professionale**

in collaborazione con **Amministrazione Rinzivillo**



Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione:
Viale Sarca 223 - 20136 Milano

Redazione:
24 Ore Professionale

© 2022 Il Sole 24 ORE S.p.a.
Tutti i diritti riservati.
È vietata la riproduzione anche parziale e
con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati
con scrupolosa attenzione, non possono
comportare specifiche responsabilità per
involontari errori e inesattezze.

Chiusura in redazione:
11 aprile 2022

Contenuti

Amministrazione Rinzivillo	3
SUPERBONUS Facciate continue in condominio: ok al Superbonus per la sostituzione di Stefano Baruzzi	5
SUPERBONUS Condominio minimo: Superbonus anche con successivo accorpamento di Stefano Baruzzi	10
PARCHEGGI Uso e abuso del diritto di parcheggio in condominio di Adriana Nicoletti	17
PARTI COMUNI Il tetto in condominio: regime giuridico e spese di manutenzione di Fulvio Pironti	21
RENDICONTO CONDOMINIALE Il valore probatorio del rendiconto condominiale in relazione ai crediti vantati da terzi di Antonio Adamo	27
MEDIAZIONE Mediazione in condominio: due casi dubbi di obbligatorietà di Adriana Nicoletti	29



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).



SUPERBONUS

Facciate continue in condominio: ok al Superbonus per la sostituzione

Tra gli interventi condominiali del "Super eco – bonus" rientrano l'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali, la sostituzione dell'impianto termico centralizzato, l'installazione di un impianto solare fotovoltaico, la sostituzione di serramenti e infissi nelle parti comuni (come ingresso e vano scala) se dotate di riscaldamento, la sostituzione integrale della "facciata continua" con le specifiche termiche per le finestre comprensive di infissi nonché la sostituzione di serramenti e infissi nelle singole unità esclusive. Queste le importanti conferme fornite dall'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 61 del 1° febbraio 2022.

Stefano Baruzzi
Dottore commercialista

La risposta a interpello ("R.I.") dell'Agenzia delle entrate ("AdE") n. 61 del 1° febbraio 2022 ha fornito conferma alla possibilità di fruire del Superbonus 110 per cento per finanziare una lunga serie di interventi, di frequente interesse nei fabbricati condominiali, idonei a consentire un elevato miglioramento dei requisiti termici e del comfort, con conseguenti risparmi di spesa e benefici ambientali. Il documento agenziale offre l'opportunità di fare il punto sull'argomento, di interesse per un'amplissima platea di soggetti, anche alla luce delle recenti novità normative.

Il caso analizzato

Un condominio con fabbricato dei primi anni '60 intende effettuare una serie di importanti interventi di efficientamento energetico nelle parti comuni, oltre alla sostituzione dei serramenti nelle singole unità immobiliari, idonei a migliorare nel loro insieme la classificazione energetica di almeno due classi, come preteso dalla normativa "Superbonus".

Gli interventi "trainanti" sono costituiti dall'isolamento termico delle superfici opache verticali ed orizzontali (con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda) e dalla sostituzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria.

A essi si aggiungono interventi "trainati", relativi alle parti comuni, rappresentati dalla installazione di un impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica,

dalla sostituzione dei serramenti comprensivi di infissi nell'ingresso e nel vano scala (entrambi dotati di impianto di climatizzazione invernale) e la sostituzione dei serramenti con infissi entro le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Inoltre, il condominio rappresenta l'intenzione di procedere anche alla sostituzione integrale della struttura unica costituente la facciata continua dell'edificio - costituita da montanti verticali agganciati alla struttura portante dell'edificio e da traversi orizzontali agganciati ai montanti, il tutto sostenente i pannelli vetrati non apribili e gli elementi finestrati (cd. "tamponamenti apribili scorrevoli") agganciati a loro volta ai montanti e ai traversi" - e chiede conferma all'AdE che anche tale intervento possa accedere al Superbonus.

Tra i condomini vi sono anche alcune società proprietarie di abitazioni censite nella categoria catastale A/3 e utilizzate a fini residenziali, che potranno quindi fruire del Superbonus per tali unità limitatamente alla partecipazione in quota parte millesimale alle spese per gli interventi effettuati sulle parti comuni, e non anche per eventuali interventi all'interno delle unità stesse.

L'AdE fornisce conferma di fruibilità del Superbonus, in linea di principio, per tutti gli interventi, richiamando nella R.I. in commento la necessità di dover rispettare alcune condizioni e requisiti, ed anche la possibilità dei singoli condomini di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta generato dal Superbonus in alternativa alla fruizione diretta del Superbonus nelle proprie dichiarazioni dei redditi sotto forma di detrazione.

A questo riguardo giova ricordare che, fin dalla circ. n. 24/E/2020 (pag. 37), l'AdE ha confermato che "(...) per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo scon-

to in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito".

Tale circostanza è molto importante perché se il singolo condomino decide di utilizzare la detrazione "Superbonus" nella propria dichiarazione dei redditi (senza, cioè, esercitare l'opzione per lo sconto in fattura dal fornitore o per la cessione del credito a terzi, che possono essere autonomamente esercitate da altri condomini), presentando quest'ultima all'AdE attraverso il proprio datore di lavoro oppure personalmente (anche nel caso, frequente, in cui modifichi i dati proposti dalla stessa AdE), non sorge l'obbligo di munirsi della dichiarazione di congruità né del visto di conformità, altrimenti indispensabili per il Superbonus.

In punto di fatto, gli interventi e le tematiche rappresentati nella R.I. n. 61/2022 trovano riscontro in gran parte dei casi nei quali i Condominii si approciano al Superbonus e, pertanto, costituiscono una casistica molto diffusa e, come tale, di interesse generalizzato per una vastissima platea di contribuenti, amministratori condominiali, consulenti e imprese appaltatrici.

Prevalenza residenziale del condominio, limitazioni soggettive e oggettive

Un primo tema, piuttosto importante, è dato dalla verifica della prevalenza delle superfici - in termini di destinazione d'uso residenziale oppure non residenziale - delle unità immobiliari costituenti il condominio.

La prassi agenziale in tema di Superbonus, infatti, già nelle circ. n. 24/E/2020 (pag. 15) e n. 30/E/2020 (par.2.1.6; 4.1.2; 4.2.5; 4.4.2), ha indicato, in via interpretativa, una netta dif-

ferenziazione a seconda che si abbia o meno prevalenza residenziale.

Infatti, laddove detta prevalenza sussista (come nel caso oggetto della R.I. n. 61/2022), in quanto la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è superiore al 50%, è possibile ammettere al Superbonus anche

- › i proprietari e i detentori di unità immobiliari residenziali, i quali potranno, a loro volta, fruire del Superbonus anche per interventi “trainati” all'interno delle loro abitazioni (purché le stesse non siano allibrate catastalmente nelle categorie A/1, A/8, A/9), nel limite di due sole unità per ciascun soggetto (limitazione questa che riguarda i soli lavori “trainati” all'interno delle unità stesse e non anche il diritto a beneficiare del Superbonus per i lavori “trainanti” e “trainati” effettuati nelle parti comuni condominiali, pro quota millesimale, anche per un numero di unità possedute superiore a due);
- › il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (per esempio, strumentali o beni merce) – come, per esempio, il professionista che nel condominio ha lo studio o l'imprenditore che nel condominio ha l'ufficio o il negozio - che sostengano le spese per le parti comuni, inclusi i possessori o detentori di sole pertinenze (per esempio: box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi, fermo restando che tali soggetti non potranno, però, fruire del Superbonus per interventi trainati realizzati sui propri immobili.

Se, viceversa, la predetta percentuale di “superfici residenziali” risulta inferiore al 50%, hanno diritto al bonus per le spese realizzate sulle parti comuni i soli possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nell'edificio, che potranno, peraltro, fruire del Superbonus anche per interventi “trainati” realizzati sulle proprie unità esclusive, sempreché non rientrino tra le categorie catastali

escluse dal Superbonus (A/1, A/8 e A/9)

Ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza vanno conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali facenti parte dell'edificio comprese quelle rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che – come noto – sono escluse dal Superbonus relativamente agli eventuali interventi “trainabili” eseguiti al loro interno.

E' opportuno ricordare anche che, sul piano soggettivo, la prassi agenziale ammette al Superbonus per gli interventi “trainati” nelle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva (purché a destinazione abitativa) anche i contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito “privatistico” e, dunque, diversi da quelli strumentali alle predette attività di impresa o arti e professioni, dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività, dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa. La norma stabilisce, inoltre, che tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati “su unità immobiliari”, in quanto i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono comunque fruire del Superbonus per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condomini.

Molto importante è anche la circostanza, precisata dall'AdE nella circ. n. 30/E/2020 (par. 4.1.2), che la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale centralizzato che non sia al servizio di tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio in condominio può essere comunque considerato intervento “trainante” per tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio oggetto di intervento, le quali potranno quindi fruire del Superbonus per gli interventi “trainati” eventualmente effettuati al loro interno.

Parti comuni condominiali: differenza fra Superbonus e bonus per il recupero edilizio

Merita sottolineare come la normativa sul Superbonus, pur con le importanti limitazioni sopra richiamate, comunque differisca, sul piano soggettivo, in senso più favorevole rispetto a quella sul recupero edilizio che, per gli interventi sulle parti comuni, così come per quelli nelle singole unità residenziali, ammette al bonus del 50 per cento solo i soggetti IRPEF (persone fisiche, società di persone e altri soggetti di cui all'art. 5 del "TUIR") laddove, invece, al Superbonus per le parti comuni possono partecipare anche i soggetti IRES.

A tale riguardo, già la circ. n. 57/E/1998, al par. 3.2, precisava che "in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate ai fini del calcolo della detrazione soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Utilizzando, quindi, un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, è possibile ammettere alla detrazione fiscale, nel caso delle spese sostenute per le parti comuni di un edificio anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (purché soggetto passivo dell'Irpef) qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Qualora tale percentuale sia inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio".

Interventi "trainati" agevolabili se realizzati "congiuntamente" a quelli "trainanti"

La R.I. n. 61/2022 ricorda, opportunamente, che l'aliquota "Superbonus" del 110% si applica solo se gli interventi "trainati" sono eseguiti

congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti" di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

Interventi energetici agevolabili in ambienti già dotati di riscaldamento

Altro tema spesso critico opportunamente richiamato dalla R.I. n. 61/2022 è la circostanza che gli interventi di efficientamento energetico, sia "trainanti" che "trainati", sono agevolabili solo a condizione, tra l'altro, che gli ambienti sui quali si interviene siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, o anche non funzionanti purché esistenti e riattivabili con un intervento di manutenzione ordinaria o anche straordinaria. Questa precisa condizione, operante anche per l'ordinario "ecobonus", è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per la produzione di acqua calda, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari (tutti interventi rientranti fra quelli "trainabili").

In tal senso e a tale condizione, nel caso oggetto della R.I. n. 61/2022, può essere ammessa al Superbonus, come intervento "trainato", la sostituzione dei serramenti delle parti comuni condominiali (per esempio: androne e scale) in ragione proprio del fatto che le stesse erano già dotate di riscaldamento.

Da ricordare, poi, che al Superbonus "110%" è ammessa, quale intervento "trainante", la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato: pertanto, è agevolabile la sostituzione di un impianto centralizzato con altro impianto

centralizzato o il passaggio da impianti autonomi di riscaldamento ad un impianto centralizzato (anche con integrazioni “ex novo” per la climatizzazione estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria).

Diversamente, la sostituzione di impianti autonomi con altri impianti autonomi può essere ammessa al Superbonus solo come intervento “trainato”, il che presuppone, necessariamente, che come intervento “trainante” (non essendone previsti altri, se non di matrice antisismica) si realizzino “interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio”.

Facciata “continua”

Interessante la precisazione fornita dall'Ade nella R.I. 61/2022 circa la possibilità di fruire del Superbonus anche per le spese sostenute per la sostituzione integrale della “facciata continua” purché siano rispettate le condizioni previste dall'art. 14 del D.L. 63/2013 e sussistano i requisiti previsti dal D.M. sviluppo economico del 6 agosto 2020 (“Requisiti tecnici”) per le finestre comprensive di infissi.

La verifica che tale intervento è conforme ai requisiti tecnici richiesti deve essere naturalmente asseverata - al pari di ogni altro intervento “trainante” o “trainato” di efficienza energetica - da un tecnico abilitato, ai sensi del comma 13 dell'art. 119 del D.L. “Rilancio”.

Superbonus: nuovi termini per i condomini dopo la Manovra 2022

Merita ricordare che la legge 234 del 30 dicembre 2021 (Legge di Bilancio 2022) ha, tra l'altro, modificato il termine di applicabilità del Superbonus per i condomini (nuovo comma 8 bis dell'art. 119, D.L. “Rilancio”), estendendolo fino al 31 dicembre 2025, seppur in misura percentualmente decrescente

al passare degli anni come segue:

- › 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023;
- › 70% per quelle sostenute nell'anno 2024;
- › 65% per quelle sostenute nell'anno 2025.

La norma chiarisce che tali più ampi termini ai applicano anche agli interventi “trainati” eventualmente effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari del condominio.

Proroga dei termini di esercizio delle opzioni per il superbonus

La legge di Bilancio 2022 ha esteso anche i termini entro i quali è possibile esercitare le opzioni per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a terzi. L'art. 121 del D.L. “Rilancio” dispone ora che, ai fini del Superbonus, le opzioni possono essere esercitate fino al 31 dicembre 2025 (art. 121, comma 7 bis), a fronte del precedente termine fissato al 31 dicembre 2022

Altri interventi potenzialmente “trainabili” al Superbonus

Nel caso oggetto della R.I. 61/2022 il condominio intende eseguire una serie di importanti interventi “trainati”, e precisamente: l'installazione di un impianto solare fotovoltaico, la sostituzione di serramenti e infissi nelle parti comuni e nelle singole unità abitative dotate di riscaldamento.

Preme ricordare che quelli citati non sono gli unici interventi trainabili al Superbonus: ad essi si potrebbero infatti aggiungere, con autonomi plafond di spesa, le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, le batterie di accumulo dell'energia elettrica prodotta dai pannelli fotovoltaici, i pannelli solari per la produzione di acqua calda, i pannelli fotovoltaici anche per le singole unità esclusive, sistemi di building automation, interventi volti alla rimozione delle barriere architettoniche.

SUPERBONUS

Condominio minimo: Superbonus anche con successivo accorpamento

In presenza, all'inizio dei lavori ammessi al Superbonus, di una pluralità di unità immobiliari costituenti un condominio minimo, il calcolo dei massimali di spesa deve essere effettuato considerando il numero di unità immobiliari esistenti in tale momento e ciò anche nell'ipotesi estrema in cui, al termine dei lavori, le unità siano accorpate e si riducano ad una soltanto. Queste le interessanti – e favorevoli – conclusioni ribadite dall'Agenzia delle entrate nella Risposta a Interpello n. 40 del 21 gennaio 2022.

Stefano Baruzzi
Dottore commercialista

La risposta a interpello (“R.I.”) dell’Agenzia delle Entrate (“AdE”) n. 40 del 21 gennaio 2022 ha trattato, ai fini del Superbonus 110%, un’ipotesi che presenta elementi di spiccato interesse sotto più profili e le cui conclusioni, di massima, assumono valenza generale anche al di fuori del caso specifico. Tale documento offre, altresì, l’opportunità di fare il punto sulle principali regole applicabili ai “mini condomini”.

Il caso analizzato

Possiamo riassumere l’interessante fattispecie in termini di esistenza di un mini - condominio all’avvio dei lavori che, a seguito degli interventi edilizi e agli accorpamenti previsti, perderà tale connotazione condominiale

per divenire un fabbricato unifamiliare.

Nello specifico, due coniugi hanno stipulato un contratto preliminare per l’acquisto di due unità immobiliari in categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare) facenti parte di un unico edificio che, una volta sottoscritto il successivo rogito di compravendita, diventeranno di proprietà una del marito e l’altra della moglie, costituendo così un “condominio minimo”.

L’edificio sarà poi oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione – rientranti nell’ambito del Superbonus 110%, verosimilmente, come di regola accade in questi casi, sia di prevenzione sismica che di efficientamento energetico - al termine dei quali le due unità immobiliari saranno accorpate fra di loro con conseguente fusione catastale in un unico subalterno.

Con tali premesse, vengono pertanto posti all’AdE una serie di interessanti quesiti, precisamente se:

- si può fruire del Superbonus per le spese

che saranno sostenute fino al 31 dicembre 2022, posto che l'intervento sarà effettuato da un condominio – nel presupposto, poc'anzi illustrato, che prima dell'avvio dei lavori esiste una pluralità di unità immobiliari iscritte nel Catasto dei Fabbricati (nel caso di specie, due) e che esse presentino parti in comune, configurando in tal modo un condominio, seppur minimo – giacché solo al termine dei lavori di demolizione e ricostruzione le due unità immobiliari saranno accorpate fra loro divenendo così (soltanto) in tale momento finale un fabbricato unifamiliare;

- se i pagamenti effettuati entro gli attuali termini di scadenza dell'agevolazione diano diritto al Superbonus anche qualora i lavori terminino successivamente.

Rilevanza della esistenza di un condominio all'avvio dell'intervento

L'importanza di chiarire se - in presenza di una situazione di tipo "condominiale" prima di avviare i lavori suscettibili di fruire del Superbonus, ancorché al termine di essi tale situazione verrà meno per effetto dell'accorpamento in un unico subalterno catastale della pluralità di unità inizialmente esistenti (nel caso di specie, due) - si possano o meno applicare le regole previste dalla normativa sul 110%, assume rilevanza sotto più aspetti.

In primis ai fini del calcolo del massimale di spesa agevolabile spettante giacché per gli interventi condominiali la normativa Superbonus (art. 119 del D.L. "Rilancio" 34/2020 convertito dalla legge 77/2020) permette, favorevolmente, di moltiplicare i massimali unitari di spesa per il numero delle unità immobiliari esistenti "ante operam" (nello specifico, due), includendo nel conteggio anche le eventuali pertinenze.

Per quanto riguarda il criterio di calcolo della spesa massima agevolabile ancorata, come già rilevato, al numero di unità immobiliari (pertinenze incluse) censite in Catasto

Fabbricati all'avvio dei lavori (e non al numero di unità finali, che risulta non rilevante), ricordiamo che la risposta n. 4.4.6 della circ. n. 30/E/2020 ha precisato che esso si applica al Superbonus e, prima ancora, al bonus per il recupero edilizio e all'ecobonus, ed anche che esso opera non solo in caso di accorpamento fra unità immobiliari ma, specularmente, anche in caso di loro frazionamento.

Pertanto, ad es., nel caso in cui:

- › un edificio unifamiliare sia frazionato in due unità immobiliari funzionalmente non indipendenti appartenenti allo stesso proprietario, gli interventi che possiedono le caratteristiche richieste dalla norma sono ammessi al Superbonus e la spesa massima agevolabile sarà calcolata con riferimento all'edificio unifamiliare iniziale;
- › si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'ecobonus che del sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al Superbonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

Molto importante in chiave pratica, anche al fine di escludere interpretazioni elusive da parte dell'AdE, è poi la precisazione, anch'essa recata nella citata risposta 4.4.6 della circ. n. 30/E/2020, secondo la quale se "il proprietario di un intero edificio, composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e, di conseguenza, è possibile accedere al Superbonus".

Orbene, la R.I. n. 40/2022 conferma dunque, favorevolmente, che il venir meno del condominio al termine dei lavori non preclude la possibilità di calcolare il tetto di spesa agevolabile con riferimento alla pluralità di unità immobiliari esistenti prima dei lavori, in linea con quanto l'AdE aveva affermato nella R.I. n. 242 del 13 aprile 2021.

Per completezza, ricordiamo anche che prima dell'avvio dei lavori alcune u.i. del fabbricato potrebbero essere classificate nelle categorie catastali "fittizie" del gruppo "F". Orbene, in tali casi occorre rammentare che di questa importante questione l'AdE si è occupata, tra l'altro, nella R.I. n. 609 del 17 settembre 2021 ove ha concluso che nel caso in cui, prima dell'avvio dei lavori sulle parti comuni di un edificio composto da più unità, risultino presenti una o più unità della categoria "F/3" ("fabbricati in corso di costruzione), non è possibile tenere conto di esse ai fini della moltiplicazione dei tetti massimi unitari di spesa agevolata o della detrazione fruibile, proprio "in quanto trattasi di unità in via di costruzione e non di unità immobiliari esistenti".

Con riguardo, invece, alle u.i. F/2 (unità collabenti) o F/4 (unità in corso di definizione), la circ. n. 7/E/2021 (pagg. 319 e 390) ed anche alcune Risposte a Interpello dell'AdE (per esempio: n. 599 del 16 settembre 2021 e n. 241 del 13 aprile 2021) hanno riconosciuto che le relative spese sono agevolabili a condizione che al termine degli interventi le u.i. siano censite in catasto in categorie abitative ammesse al Superbonus (per esempio, in genere, A/2 o A/3) e "purché dal titolo abilitativo che autorizza i lavori risulti che le opere edilizie consistono in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione" cosicché, in tali ipotesi, il numero delle unità dell'edificio per cui vanno moltiplicati i rispettivi tetti massimi "unitari" corrisponde a quello delle unità esistenti prima dell'effettuazione degli interventi, ivi compreso il caso in cui gli interventi comportino, oltre che accorpamenti o frazionamenti di unità immobiliari, anche cambi di destinazione.

Ma non è tutto. Infatti, occorre ricordare che l'art. 119 del D.L. "Rilancio", al comma 8 bis, individua una serie articolata di fattispe-

cie – tra le quali vi è anche quella dei condomini che effettuano interventi ammessi al Superbonus sulle proprie parti comuni (impianti e strutture) – che fruiscono ex lege di termini temporali - entro i quali la normativa sul Superbonus si rende applicabile - più ampi rispetto al termine generale al momento stabilito dalla legge al 30 giugno 2022.

In tal senso si esprime con grande chiarezza la R.I. n. 40/2022: "Tale criterio si applica non solo ai fini della determinazione dei limiti di spesa ammessi alla detrazione ma anche ai fini della individuazione del limite temporale di vigenza dell'agevolazione".

Pertanto, anche a questo secondo fine, per l'AdE l'assetto "condominiale" esistente all'avvio dei lavori determina anche la possibilità di fruire dei più ampi termini di validità del Superbonus specificamente previsti dalla legge per i condomini, e ciò ancorché al termine dell'intervento non si avrà più un fabbricato condominiale, bensì unifamiliare.

Nuovi termini di applicabilità del Superbonus per i condomini dopo la Manovra 2022

Proprio questo secondo aspetto è oggetto di una importante precisazione da parte dell'AdE.

La R.I. n. 40/2022, infatti, ricorda che la legge 234 del 30 dicembre 2021 (legge di Bilancio 2022) ha, tra l'altro, modificato il termine di applicabilità del Superbonus anche per i condomini, estendendolo addirittura, seppur in misura percentualmente decrescente al passare degli anni, fino al 31 dicembre 2025.

Per l'esattezza, il nuovo comma 8 bis dell'art. 119 prevede ora che per gli interventi Superbonus effettuati dai condomini 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;

Art. 3, D.P.R. 380/2001 - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per: (...) d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42 del 22.1.2004, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al D.M. lavori pubblici 1444 del 2.4.1968, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; (Lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lett. b), della legge di semplificazione 120 dell'11.9.2020 di conversione del D.L. 76 del 16.7.2020).

- › del 70% per quelle sostenute nell'anno 2024;
- › del 65% per quelle sostenute nell'anno 2025.

La norma di legge chiarisce poi espressamente che tali più ampi termini si applicano anche agli interventi "trainati" eventualmente 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 Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), richiamo normativo quest'ultimo che si riferisce alle ipotesi di demolizione e ricostruzione ricadenti sotto la nozione di ri-

strutturazione edilizia (anziché di "nuova costruzione").

Quest'ultima ipotesi riguarda proprio il caso sottoposto al vaglio dell'AdE, nel quale è prevista la demolizione e la ricostruzione del fabbricato.

Nella formulazione del comma 8 bis dell'art. 119 in vigore fino al 31 dicembre 2021, invece, il termine di validità del Superbonus previsto per gli interventi effettuati dai condomini era limitato alle sole spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

La R.I. n. 40/2022 conferma anche un altro importante principio già noto, valido non solo ai fini del "110%" ma anche per le altre detrazioni per l'efficientamento dei fabbricati,

vale a dire che per i condomini “il Superbonus si applica alle spese sostenute per gli interventi "trainanti" nonché per quelli "trainati" elencati nell'art. 119 del decreto Rilancio, nel periodo di vigenza dell'agevolazione ivi indicato, indipendentemente dalla data di avvio e di ultimazione degli interventi cui le spese si riferiscono”.

Sul punto è sempre necessario ricordare l'insegnamento recato dal par. 2.2 della circ. n. 24/E/2020 (ribadito ai fini dell'efficientamento energetico anche dal D.M. sviluppo economico “Requisiti tecnici” del 6 agosto 2020), ossia che la maggiore aliquota del 110 per cento si applica agli interventi di efficientamento solo se gli interventi terminati sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale "trainanti" e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

Con riferimento, poi, alla ulteriore condizione, anch'essa richiesta dalla normativa agevolativa, che gli interventi “trainati” siano effettuati “congiuntamente” agli interventi trainanti ammessi al Superbonus, la stessa si considera soddisfatta se «le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti», il che implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Necessità che gli interventi di efficientamento siano ultimati

Già la circ. n. 24/E/2020 lo aveva evidenziato nel par. 2.2, ma tale principio – davvero molto importante – è oggetto di monito anche in altri documenti agenziali ed è ripreso espressamente anche nella R.I. n. 40/2022: ai fini dell'applicazione della detrazione, per i condomini (e, più in generale, per le persone fisiche e per gli altri soggetti che non svolgono attività commerciale) si applica il principio di cassa e rilevano le date in cui le spese sono sostenute (ossia, pagate: nel caso dei condomini, in particolare, rilevano i pagamenti effettuati dall'amministratore ai fornitori, non quelli dei condomini all'amministratore che assumono peraltro importanza al fine di ammettere i singoli a fruire in concreto dell'agevolazione maturata dal condominio – circ. n. 30/E/2020, risp. 5.1.2).

Ciò detto, è però necessario che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente completati, condizione che l'AdE nella risposta n. 40/2022 sottolinea anche che “sarà verificata dall'Amministrazione finanziaria in sede di controllo”.

Pertanto, ciò che rileva non è la data di effettuazione dei lavori ma quella di pagamento (“data di sostenimento della spesa”) fermo restando che, però, se l'intervento non venisse completato, il bonus verrà revocato, non avendo soddisfatto l'obiettivo perseguito (e incentivato) dalla Legge, di conseguire benefici in chiave di efficienza energetica e/o di rischio sismico, a nulla rilevando, in tale malaugurata ipotesi, che le spese sostenute siano state oggetto di pagamenti ricompresi all'interno dei periodi di vigenza dell'agevolazione.

La questione è stata trattata di recente – per l'esattezza, il 17 novembre 2021 - anche in una importante risposta data dal MEF in sede Parlamentare in tema di “bonus facciate”: nel caso di mancato completamento dei lavori

sui quali sia stato praticato lo sconto in fattura (fatturati nel 2021 e fatti oggetto dello “sconto” con percentuale del bonus del 90% e pagamento entro il 31 dicembre 2021 per il restante 10% a saldo), non solo si perde retroattivamente il diritto all’agevolazione fiscale, ma ciò comporta anche il recupero del beneficio indebitamente fruito tramite lo sconto in fattura, maggiorato degli interessi e delle sanzioni ex art. 13, DLgs. 471/1997, con insorgere del rischio di responsabilità solidale con il committente in capo anche al fornitore nel momento in cui pratica lo sconto in fattura per concorso nella violazione.

Senza con ciò dimenticare che, sempre nell’ipotesi di mancata ultimazione dei lavori, analoghi profili di responsabilità solidale si possano sviluppare a carico del terzo cessionario del credito.

Concetto di “mini condominio”

Tutto quanto sin qui precisato vale per i condomini in genere, non solo per i “mini condomini”.

Questi ultimi, peraltro, sono normali condomini dal punto di vista dell’assetto strutturale e dotati di parti comuni alle unità immobiliari che ne fanno parte (ai sensi degli artt. 1117 e 1117 bis cod. civ., norme che comunque hanno una valenza non esaustiva ma esemplificativa), semplicemente essendo caratterizzati da un numero limitato di unità e, in quanto tali, fino a un massimo di otto unità immobiliari, non soggetti all’obbligo – ma solo alla facoltà – di dotarsi di un amministratore (art. 1129, comma 1, cod. civ.: “Quando i condomini sono più di otto, se l’assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall’autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell’amministratore dimissionario”).

Merita richiamare anche quanto ricordato dalla circ. n. 24/E/2020, par.1.1, con riflessi validi anche ai fini tributari, ossia che:

- la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l’unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l’oggettiva condizione del frazionamento;

- in presenza di un “condominio minimo”, ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell’amministratore e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini);

- al fine di beneficiare del Superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l’obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti (condomini che possono anche essere più di uno, come nel caso trattato dalla RI n. 809 del 14.12.2021). Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell’edificio.

Proroga dei termini di esercizio delle opzioni per il Superbonus

E’ opportuno ricordare che, oltre ai termini temporali di validità del Superbonus, la legge di Bilancio 2022 ha esteso significativamente anche i termini entro i quali è possibile esercitare le opzioni per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a terzi.

Per la precisione, l’art. 121 del D.L. “Rilancio”, come modificato dalla legge 234/2021, dispone ora che

> ai fini del Superbonus, le citate opzioni

possono essere esercitate fino al 31 dicembre 2025 (art. 121, comma 7-bis), a fronte del precedente termine fissato al 31 dicembre 2022;

- › per gli altri bonus per i quali sono previste le opzioni (individuati dal comma 2 dell'art. 121), il termine spira un anno prima, con il 31 dicembre 2024 (art. 121, comma 1), a fronte del precedente termine fissato al 31 dicembre 2021.

Rilevanza dei cambi di destinazione d'uso nel loro esito finale

Riteniamo opportuno, da ultimo, soffermarci sul frequente caso dei cambi di destinazione d'uso di unità immobiliari, che possono verificarsi in corso di intervento, tema che rileva ai fini sia del Superbonus che delle altre detrazioni e che, apparentemente, segue regole opposte a quelle sopra richiamate per il caso in cui durante gli interventi si verificano accorpamenti o frazionamenti di unità immobiliari, ipotesi nelle quali, come già visto, rileva l'assetto numerico iniziale.

In effetti, nel caso in cui si verificano cambi di destinazione d'uso per interventi rilevanti ai fini dei vari bonus (ordinari e "Super") per l'efficientamento dei fabbricati (edilizio, energetico, sismico), ciò che rileva è l'esito finale. Il principio è stato affermato nella circ. n. 57/E/1998 in tema di bonus per il recupero edilizio e poi via via riaffermato in altri documenti di prassi, anche recenti, tra cui merita citare nuovamente la circ. n. 7/E/2021 (pag. 449), nonché in varie risposte a interpello (per esempio, nella risposta n. 611/2021).

Tutto ciò assume particolare importanza per le detrazioni per le quali rileva la destinazione d'uso residenziale (bonus edilizio e Superbonus): quella che conta è la destinazione d'uso d'arrivo – che deve essere residenziale – e non quella di partenza

(cir. n. 7/E/2021, pagg. 310-311).

Quest'ultimo tema ci consente di mettere a fuoco anche un altro aspetto interessante, ancorché non esplicitato, della R.I. n. 40/2022: la risposta favorevole data dall'AdE circa la spettanza del Superbonus con il calcolo imperniato sulle u.i. esistenti inizialmente ed entro i più ampi termini previsti per il sostenimento delle spese relative agli interventi condominiali – e ciò ancorché al termine dei lavori non esista più un condominio, bensì una unità immobiliare unifamiliare – trae ragione dal fatto che, comunque, anche quest'ultima tipologia ricade nell'ambito del "110%".

Se così non fosse (per esempio, se, partendo da un mini condominio tutto o prevalentemente residenziale, si addivenisse alla realizzazione di una unità immobiliare terziaria o commerciale), verrebbe meno alla radice, con tale trasformazione edilizia e urbanistica, anche il diritto al 110% (lo stesso dicasi per il bonus per il recupero edilizio).

Considerazioni conclusive

Come illustrato, il notevole interesse della R.I. n. 40/2022 trae origine dal fatto che la stessa "tocca" una nutrita serie di questioni particolari, ma di diffuso interesse perché frequentemente riscontrabili nella pratica, affatto scontate nella loro soluzione giuridico – tributaria nonché uno degli aspetti di maggiore interesse originati dalla legge di Bilancio 2022, quale è l'estensione fino al 31 dicembre 2025 del termine di applicabilità del Superbonus per i lavori condominiali (trainanti e trainati, compresi quelli all'interno delle u.i. che ne fanno parte), sia pure con percentuali decrescenti anno dopo anno. Un evidente incentivo – quest'ultimo – ad affrettarsi per ritrarre il massimo dei benefici dalla normativa agevolativa in questione.

PARCHEGGI

Uso e abuso del diritto di parcheggio in condominio

Nel termine "aree destinate a parcheggio", indicato dal Codice civile come bene presuntivamente comune, salvo titolo contrario, rientrano anche le autorimesse, che normalmente sono situate nel piano sottostante all'edificio. Il loro utilizzo è riservato ai condomini o a quella parte di essi che ne risultano comproprietari e che, nel loro utilizzo, non possono superare i limiti di godimento posti a tutela delle pari facoltà degli altri partecipanti al condominio. L'inadeguatezza di questi spazi condominiali, molto spesso risalenti nel tempo, alle attuali dimensioni ed al numero delle autovetture che i condomini pretendono di parcheggiare negli stessi, è la causa principale dei conflitti interni alla comunità.

Adriana Nicoletti

Avvocato

Il corretto uso del bene comune

L'uso dell'autorimessa comune, così come degli altri spazi esterni finalizzati alla sosta degli autoveicoli e simili, rientra nell'ambito di applicazione dell'1102 cod. civ.: norma concernente la comunione in generale ma pienamente valida, per la sua compatibilità, anche nel pianeta condominio. Un uso che consente di trarre dal bene i vantaggi e le relative potenzialità in favore di ciascun condomino e che, tuttavia, implica non solo l'obbligo di rispettare il pari diritto degli altri partecipanti, ma anche quello di lasciare immutata la destinazione del bene stesso.

La nozione di "pari uso" non consiste nella

assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, poiché un uso identico del bene nel tempo e nello spazio si trasformerebbe in un sostanziale divieto, per ogni partecipante, di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio. E', invece, più corretto parlare di "compatibilità" del proprio diritto in rapporto all'esercizio delle stesse facoltà da parte degli altri condomini (Cass., sent. 28 agosto 2020, n. 18038; sent. 6 marzo 2019, n. 6458; sent. 14 aprile 2015, n. 7466), laddove il termine "compatibile" consiste nella «ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno tutti i condomini della stessa cosa, e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta essi ne potrebbero fare» (Cass., sent. 27 febbraio 2007, n. 4617).

L'uso paritario del bene comune non limi-

ta, in via generale, il diritto di ciascun comproprietario di trarre dal medesimo una utilità maggiore e più intensa rispetto a quella degli altri comproprietari, purché sempre nei limiti posti dall'art. 1102 cod. civ., superati i quali l'utilità aggiuntiva dà luogo ad una vera e propria servitù a carico del bene stesso (Cass., ord. 16 aprile 2018, n. 9278). Tuttavia, questo è un principio non applicabile all'uso dell'autorimessa condominiale, nella quale i posti auto possono corrispondere al numero degli appartamenti oppure essere ad essi inferiori; possono essere stati acquistati come pertinenze delle singole proprietà immobiliari oppure possono rappresentare degli spazi privi di riconoscimento ed utilizzati dai condomini in modo casuale.

Il parcheggio della seconda auto nell'autorimessa comune costituisce un abuso

Anche se il regolamento di condominio non contiene disposizioni per l'utilizzo degli spazi comuni, il condomino che parcheggia nel garage o cortile condominiale più di una macchina non esercita il diritto di un uso più intenso del bene comune ma commette un abuso, quando ostacola gli altri condomini nel godimento dello spazio oggetto di proprietà. Infatti, l'art 1102 cod. civ., concernente l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante, non pone alcun limite minimo di tempo e di spazio per l'operatività delle relative limitazioni, talché può costituire un comportamento illegittimo anche l'occupazione per pochi minuti del cortile comune tanto da impedire ad altri di godere della stessa opportunità (Cass., ord., 18 marzo 2019, n. 7618. Nella specie, la Corte Suprema ha confermato la decisione di merito che aveva vietato il parcheggio di motoveicoli nello spazio del cortile condominiale, prospiciente l'immobile di proprietà di uno dei condomini, senza dare rilievo alla sporadicità o saltuarietà delle soste, bastando che queste

ostacolassero l'accesso a tale immobile). La condotta arbitraria è ancora più evidente allorché la seconda macchina sia lasciata in sosta permanente negli spazi comuni.

Va considerato, altresì, che anche l'assemblea potrebbe assumere decisioni in contrasto con l'esercizio dei diritti dei condomini secondo il dettato dell'art. 1102 cod. civ. Se, infatti, è vero che l'assemblea può regolamentare l'uso delle cose e dei servizi comuni nell'interesse di tutti i condomini, è altrettanto vero che non potrà mai autorizzare gli stessi ad utilizzare un secondo posto auto nel garage condominiale. La questione è stata oggetto di una decisione di legittimità (Cass., sent. 19 luglio 2012, n. 12485) con la quale, nell'ambito di un regolamento uso turnario del garage condominiale, conseguente all'insufficienza dei posti auto in rapporto al numero dei condomini, era stato deliberato che i proprietari di una seconda vettura, avrebbero potuto occupare con la stessa i posti lasciati liberi dai beneficiari del turno. In questo caso è stato precisato che la scelta forzata dell'avvicendamento nell'uso dell'autorimessa comune esclude che vi sia una sostanziale interferenza degli altri partecipanti, i quali collocando la seconda macchina nel posto non utilizzato dal condomino, titolare del diritto, pongono in essere un uso più intenso del bene comune che va ben oltre a quello comunemente concesso, privando in tal modo gli altri della possibilità di godere, anche durante la turnazione, del pari diritto d'uso. In buona sostanza quello che si vuole evitare è che si possa creare una situazione conflittuale e lesiva delle prerogative di tutti i condomini i quali, pur essendo sullo stesso piano nei confronti dell'uso del bene comune, si vedrebbero privati del diritto di parcheggiare anch'essi una seconda auto, forse anche solo temporaneamente, nel garage comune.

Quando l'uso turnario diventa una necessità

Come accennato, non sempre e soprattutto negli edifici di risalente costruzione, i posti

auto costituenti il garage condominiale sono sufficienti per il ricovero delle macchine di tutti i condomini. I fattori che determinano la fisiologica carenza delle aree destinate alla sosta degli autoveicoli sono sostanzialmente due: l'accresciuta dimensione delle autovetture ed il fatto che la macchina è diventata un bene di largo consumo al quale non si può più rinunciare.

Quando si determina questa situazione il condominio viene posto di fronte ad alcune alternative: ricavare, ove possibile, il/i posti macchina mancanti, ma ovviamente l'intervento non solo richiede un iter amministrativo non di poco conto ma è, altresì, impegnativo sotto il profilo economico; approvare, con delibera assembleare, la decisione di prendere in locazione in un garage, che si trovi in prossimità dell'edificio, gli spazi necessari per risolvere il problema e, da ultimo, deliberare l'uso turnario dei posti macchina.

Quest'ultima, che è la soluzione più seguita anche perché non implica costi aggiuntivi per i condomini, richiede l'assunzione di una deliberazione pienamente legittima e non costituente un eccesso di potere da parte dell'organo collegiale nella determinazione dell'uso del bene comune, se approvata con la maggioranza di legge. Questo è quanto affermato dalla Suprema Corte (Cass., ord. 22 ottobre 2018, n. 26630), la quale ha precisato che il condomino, che impugni la delibera assembleare che abbia approvato l'avvicendamento nell'uso dei posti auto, deve provare quale sia il pregiudizio dallo stesso sofferto per effetto della turnazione.

Nel merito, inoltre, giova anche richiamare due precedenti giurisprudenziali (Trib. Roma, sent. 10 gennaio 2016, n. 319 e sent. 11 gennaio 2016) che avevano dichiarato la nullità della delibera assembleare che, nel caso di accertata impossibilità da parte di tutti i condomini di parcheggiare contemporaneamente la propria autovettura nel garage comune per

insufficienza di posti auto, aveva negato la possibilità di ricorrere allo strumento dell'uso turnario, essendo stato così violato il disposto dell'art. 1102 cod. civ.

Se il condomino abbandona il veicolo negli spazi adibiti a parcheggio

Il garage condominiale non è un deposito per auto o moto non più utilizzate da un periodo di tempo tale da ritenere che possano essere oggetto di rottamazione. In questo caso l'abuso è evidente.

I segni che il tempo trascorso lascia sull'autovettura fa sempre presumere la volontà del proprietario di non utilizzarla più o di volersene disfare, anche se l'elemento concreto che il veicolo è destinato alla demolizione è l'assenza della targa, mentre non è tale il certificato che l'assicurazione è scaduta. Infatti, la Corte di Giustizia Europea (sent. 4 settembre 2018, n. C-80/17) ha affermato che la stipulazione di un contratto di assicurazione della responsabilità civile, relativa alla circolazione di un autoveicolo, è obbligatoria qualora il veicolo di cui trattasi, pur trovandosi, per scelta del proprietario che non ha più intenzione di guidarlo, stazionato su un terreno privato, sia tuttora immatricolato in uno Stato membro e sia idoneo a circolare. Allo stesso modo, anche se l'auto rimane inutilizzata nel garage comune per un lungo periodo ed al limite della sua rottamazione, permane in capo al proprietario l'obbligo di pagarne la tassa di proprietà.

Un veicolo, pertanto, che sia rimasto in evidente stato di abbandono negli spazi condominiali (autorimessa, cortile e quant'altro) viene sempre considerato "fuori uso" ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 209/2003 (Cass. pen., sent. 2 aprile 2013, n. 40747).

Il condominio si può tutelare da tale abuso applicando al condomino una sanzione, ma la previsione dell'infrazione deve essere contenuta nel regolamento di condominio, che potrà essere integrato con norma *ad hoc*.

A fronte di tale comportamento, del tutto arbitrario, non è ammessa alcuna forma di autotutela da parte dell'assemblea, che si concretizzi nella rimozione dell'automezzo tramite l'intervento del carro attrezzi con spese a carico del proprietario dell'autovettura.

Si tratterebbe, nella specie, di applicare sanzioni diversamente afflittive rispetto a quelle previste dal Codice civile con l'art. 70 disp. att. cod. civ. (Cass., sent. 16 gennaio 2014, n. 820). Trattasi di divieto che opera anche nei confronti del singolo condomino, il quale non potrà mai determinarsi unilateralmente a procedere alla rimozione dell'automezzo, tramite società specializzata, (Cass., sent. 9 febbraio 2011, n. 3180).

Il parcheggio selvaggio dell'auto e le possibili implicazioni penali

Se i condomini, incuranti degli altrui diritti e dei richiami dell'amministratore, parcheggiano le proprie auto fuori dalle zone delimitate; occupano ripetutamente le aree di manovra, rendendo le stesse difficilmente agibili da parte degli altri partecipanti od ancora bloccano altri veicoli, violano non solo le norme previste dal Codice civile ma possono incorrere in precise responsabilità penali in conseguenza di una denuncia ai sensi dell'art. 610

cod. civ. La norma, infatti, punisce, con la reclusione fino a quattro anni, colui che "con violenza o minaccia costringe altri a fare, tollerare od omettere qualche cosa".

Secondo il giudice penale, integra il reato di violenza privata, di cui all'art. 610 cod. pen., la condotta di colui che, avendo parcheggiato l'auto in maniera da ostruire l'ingresso al garage condominiale, si rifiuti di rimuoverla nonostante la richiesta della persona offesa. Là dove il requisito della violenza o, in alternativa, della minaccia, che potrebbe sembrare discutibile se rapportato alla fattispecie in esame, è stato identificato dai giudici supremi in un qualsiasi mezzo idoneo a privare in modo coattivo il soggetto offeso della libertà di azione (Cass. Sez. Unite, sent. 12 marzo 2013, n. 28487; conf. Cass., sent. 17 maggio 2006, n. 21779).

Se, poi, vogliamo venire ai giorni nostri troviamo che in questo comportamento è stata ravvisata anche una nuova ipotesi di reato, nota come *stalking*, disciplinato dall'art. 612-bis cod. pen. e allargato, per vari profili e fattispecie, anche alla realtà condominiale, ma, ovviamente, l'ambito applicativo, che è estremamente complesso e variegato, richiederà un attento ed approfondito studio in altra sede.

PARTI COMUNI

Il tetto in condominio: regime giuridico e spese di manutenzione

Il tetto è una struttura destinata a preservare le unità immobiliari ricomprese nel plesso edilizio condominiale dagli agenti atmosferici. Quale copertura terminale, ha la funzione di definire la parte superiore dell'edificio e proteggere i sottostanti ambienti interni impedendo l'insorgere di umidità e infiltrazioni di acqua meteorica. Inoltre, è deputato a resistere agli eventi nevosi e ventosi e a comprimere i livelli di dispersione termica. Il manto di copertura garantisce la tenuta dell'acqua mentre la struttura portante ha il compito di sostenerlo. Costituisce una delle strutture essenziali e necessarie per l'esistenza dell'edificio e serve in maniera eguale e indifferenziata le distinte unità immobiliari comprese nell'edificio.

Fulvio Pironti
Avvocato

Nozione di tetto

Il vocabolario Treccani restituisce la seguente definizione del lemma «tétto»: «copertura di un fabbricato, costituita da superfici inclinate (falde o spioventi) appoggiate alle strutture portanti dell'edificio e disposte in modo da assicurare il deflusso delle acque pluviali verso i punti di raccolta della grondaia: tetto a falda unica o a spiovente unico, costituito da una sola superficie inclinata».

Prosegue con i distinguo in ragione delle principali diverse tipologie: «tetto a *shed*, formato da più tetti a falda unica disposti in serie; tetto a *capanna* o a *doppia falda*, con due

spioventi contrapposti che determinano due specchi triangolari detti frontoni; tetto a *falde indipendenti*, in cui i due spioventi contrapposti non hanno origine sulla stessa linea, ma sono l'uno sottostante all'altro; tetto a *padiglione*, dove i frontoni del tetto a doppia falda risultano a loro volta spioventi; tetto a *smusso*, quando è spiovente soltanto la parte superiore del frontone; tetto a *ombrello*, tetto a padiglione su edificio esagonale o ottagonale; tetto a *mansarda*, tetto a padiglione diviso in due parti da un piano orizzontale, con la parte inferiore più ripida di quella superiore; tetto *piano* o a *terrazza*, con superficie pressoché orizzontale, dotata dell'inclinazione sufficiente allo smaltimento delle acque piovane».

Il tetto è una struttura destinata a preservare le unità immobiliari ricomprese nel

plesso edilizio condominiale dagli agenti atmosferici. Quale copertura terminale, ha la funzione di definire la parte superiore dell'edificio e proteggere i sottostanti ambienti interni impedendo l'insorgere di umidità e infiltrazioni di acqua meteorica. Inoltre, è deputato a resistere agli eventi nevosi e ventosi e a comprimere i livelli di dispersione termica. Il manto di copertura garantisce la tenuta dell'acqua mentre la struttura portante ha il compito di sostenerlo.

Secondo la definizione dottrina più accreditata, il tetto è l'insieme dei piani inclinati che poggiano sui muri perimetrali dell'edificio al fine di coprire e riparare la costruzione consentendo il regolare deflusso delle acque pluvie. Sono attratti nella nozione di tetto tutti quegli elementi accessori che lo sostengono (solette, travi, eccetera), lo ricoprono (tegole, coppi, eccetera) e ne completano la funzionalità degli interni immediatamente sottostanti (abbaini, lucernari, eccetera). Costituisce una delle strutture essenziali e necessarie per l'esistenza dell'edificio e serve in maniera eguale e indifferenziata le distinte unità immobiliari comprese nell'edificio.

Il tetto bene comune secondo l'art. 1117 cod. civ.

L'art. 1117 cod. civ., rubricato sotto il titolo di «Parti comuni dell'edificio», annovera il tetto fra le parti comuni dell'edificio. Dispone che «sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) ..., i tetti...». La norma è inequivoca per cui trattasi di proprietà condominiale e non di presunzione di proprietà condominiale.

Il titolo contrario

Secondo l'art. 1117 cod. civ., il tetto è sempre di proprietà comune, salvo che il titolo - talora rappresentato dal regolamento contrattua-

le di condominio, talaltra dal rogito d'acquisto - disponga diversamente. Quindi, salvo diversa indicazione, deve essere considerato bene comune attribuito in proporzione millimetrica a tutti i condòmini (o quantomeno ai condòmini che ne traggono utilità in caso di condominio parziale).

Sebbene sia ricompreso fra le parti comuni dell'edificio contemplate dall'art. 1117 cod. civ., può essere oggetto di proprietà esclusiva in forza di un valido titolo contrario. Per poter derogare alla presunzione di condominialità del tetto espressa dall'art. 1117, n. 1, cod. civ. deve sussistere una specifica previsione contraria del titolo costitutivo.

Per accertare la sussistenza di un titolo contrario alla cennata presunzione, occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio, perciò al primo atto di trasferimento dall'originario proprietario. E' necessario verificare l'esistenza di clausole contenenti volontà tese a riservare ad uno dei condòmini la proprietà di un bene (qual è il tetto) potenzialmente destinato all'uso comune (titolo idoneo può essere anche il regolamento contrattuale di condominio, un atto testamentario, una pronuncia giudiziale di usucapione, eccetera).

I criteri ripartitivi dell'art. 1123 cod. civ. applicati al tetto

L'art. 1123, comma 1, cod. civ. prescrive il principio generale secondo cui «le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno salvo diversa convenzione».

Il comma 2 di tale disposto sancisce la deroga al principio generale di riparto delle spese in quanto dispone che «se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misu-

ra diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne». Il criterio ripartitivo generale delle spese previsto dagli artt. 1117 e 1123, comma 1, cod. civ. è applicabile «solo se la cosa comune in relazione alla sua consistenza e alla sua funzione sia destinata a servire ugualmente ed indiscriminatamente le diverse proprietà» (Cass., sent. n. 13655/1992).

Nel caso in cui il tetto copra l'intero stabile, le spese manutentive dovranno essere sostenute da tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà. Qualora, invece, le spese riguardino un tetto che ricopre solo una parte dell'edificio, le stesse dovranno essere suddivise solo fra i condòmini delle unità immobiliari ricadenti nella proiezione verticale della copertura. L'espressione «in misura diversa» racchiusa nel secondo comma va ricondotta alla possibilità che l'uso e il godimento del bene siano diversi per i singoli condòmini. A quest'ultimo riguardo, il Tribunale di Monza (sent. 9 settembre 2008) ha ritenuto che «se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne: la disposizione in parola, infatti, rileva nel caso in cui il tetto non copra tutte indistintamente le proprietà esclusive del condominio».

Spese manutentive del tetto condominiale

Le spese di rifazione del tetto comune vanno suddivise tra tutti i condòmini secondo i millesimi di proprietà in conformità al principio espresso dall'art. 1123, comma 1, cod. civ.. Sono tenuti al concorso di spesa anche i proprietari dei negozi, locali commerciali e boxes auto. Non è applicabile l'art. 1126 cod. civ. poiché riguarda i casi di tetti di proprietà esclusiva.

La ripartizione della spesa per la manutenzione muta in funzione della sua tipologia (se

il tetto è a falda o piana, se è di proprietà comune o esclusiva, se ricopre l'intero edificio o parte di esso). Ipotizziamo un condominio la cui copertura a falda ricopra la totalità dell'edificio. In tal caso, gli interventi manutentivi del tetto (come la sostituzione della guaina e tegole) verrebbero ripartiti secondo i millesimi di proprietà generale.

Le spese di rifacimento del tetto devono essere sostenute dai condòmini (artt. 1117 e 1123 cod. civ.) in proporzione al valore del piano o della porzione di piano, fatta salva ogni diversa convenzione. E' inapplicabile il principio dettato dall'art. 1101 cod. civ. previsto nella comunione ordinaria in forza del quale le spese onerano tutti i comunisti in eguale misura quando non risulti una diversa entità delle quote. Infatti, l'ordinaria partecipazione paritaria alle spese della comunione, nel condominio edilizio è normalmente sostituita dalla partecipazione proporzionale al valore della proprietà esclusiva.

Spese manutentive del tetto esclusivo

L'art. 1117 cod. civ. prevede espressamente che un titolo contrario possa attribuire la proprietà di una parte comune ad uno soltanto dei condòmini. Sebbene poco frequente, non si può escludere che il tetto possa essere di proprietà esclusiva di un condomino. Ciononostante esplica una funzione di copertura dei piani sottostanti. In tal caso le spese manutentive del tetto saranno ripartite fra tutti i condòmini con i criteri dettati dall'art. 1126 cod. civ. Quindi, gli oneri manutentivi che ne deriveranno andranno ripartiti per un terzo sul proprietario esclusivo e per i restanti due terzi sui condòmini le cui unità immobiliari sono servite dalla funzione di copertura. La giurisprudenza ritiene che le spese manutentive debbano ripartirsi con i criteri di cui al richiamato disposto, impiegato per i lastri solari e terrazzi a livello di proprietà ed uso esclusivo (Cass., sent. n. 532/1985).

Tale pronuncia - che, seppur datata, non è stata mai smentita - ribadisce che «allorché il tetto di un edificio in condominio è di proprietà esclusiva di uno dei partecipanti alla comunione, le spese di manutenzione del tetto stesso vanno ripartite tra tutti i condomini con i criteri di cui all'articolo 1126 Codice civile, come stabilito per i lastrici solari di uso esclusivo, salvo il caso in cui le dette spese siano poste a carico del proprietario esclusivo del tetto in base a una specifica ed espressa pattuizione, non potendosi altrimenti presumere che quest'ultimo per il solo fatto di essersi riservata la proprietà esclusiva, abbia inteso assicurare la copertura ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti, con esonero dei medesimi da ogni concorso nelle spese di manutenzione del tetto» (conformi Cass., sent. n. 1338/1961; Trib. Salerno 17 aprile 2008).

Alle spese del tetto di proprietà esclusiva concorrono tutti i condòmini utenti. Ciò semprché il proprietario di esso non abbia assunto, mediante espressa pattuizione, l'impegno di sostenere ogni spesa esonerando dal dover concorrere i restanti condòmini.

Spese manutentive del tetto nel condominio parziale

Qualora la proprietà del tetto sia utile ad una sola parte dei condòmini, le decisioni e le relative responsabilità resteranno a carico dei medesimi. Le decisioni riguardanti la sua manutenzione saranno votate dai soli condòmini che ne trarranno utilità. Nel caso in cui non vi sia la tabella di utilizzazione differenziata, occorrerà parametrare quella di proprietà generale conteggiando solo i proprietari del tetto oggetto di comproprietà parziale. Le spese graveranno in ragione dell'art. 1123, comma 3, cod. civ. il quale dispone che qualora un edificio abbia più opere destinate a servire una parte dell'intero fabbricato, gli oneri manutentivi saranno a carico del grup-

po di condòmini che ne ritrae utilità.

Perciò, qualora il tetto copra l'intero stabile, le spese manutentive dovranno essere sostenute da tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà, mentre laddove le spese riguarderanno un solo tetto che, per la particolare conformazione, ricopre una parte dell'edificio o parti di edificio in misura differente, le stesse dovranno essere suddivise soltanto fra i condòmini proprietari degli immobili ricoperti.

Deroga regolamentare ai principi generali ripartitivi

Il regolamento contrattuale di condominio può validamente ed efficacemente derogare ai principi generali in tema di riparto. Non è infrequente rinvenire immobili costituiti da un plesso edilizio composto di più corpi di fabbrica i quali hanno più tetti strutturalmente autonomi. In tali casi, quando le opere manutentive riguardino un solo tetto, le relative spese dovranno essere sopportate in ragione millesimale (proprietà generale) dai soli condòmini i cui immobili siano ricoperti.

Il sistema ripartitivo previsto dall'art. 1123, comma 2, cod. civ. è derogabile esclusivamente attraverso una convenzione sottoscritta da tutti i condòmini oppure da una delibera assembleare adottata con l'assenso totalitario (cioè con il consenso di tutti i condòmini) (Cass., sent. n. 6231/1993). Una delibera derogativa delle disposizioni sancite dal secondo comma del richiamato precetto, laddove sia stata adottata con decisione priva dell'unanime assenso, inciderebbe sui diritti individuali del singolo condomino. Pertanto, sarebbe affetta da nullità radicale deducibile di impugnativa senza limitazioni temporali (Cass., sent. n. 7077/1995 e sent. n. 9833/1991).

È interessante riportare un caso esaminato dal Tribunale di Avellino (sent. 29 dicembre 2009, inedita). Un condomino assumeva vio-

lato l'art. 1123, comma 2, cod. civ. in quanto l'assemblea aveva ripartito le spese manutentive straordinarie del terrazzo di copertura condominiale in base ai millesimi generali non tenendo conto che esso ricopriva parzialmente le sue unità immobiliari. L'ingente imputazione veniva contestata in quanto non considerava che il condomino era proprietario di due unità immobiliari ad uso commerciale situate, per complessivi mq 690, al difuori della proiezione del terrazzo di copertura. Ciononostante, la curia irpina rigettava l'impugnativa precisando che «la norma regolamentare può derogare al disposto degli artt. 1126 e 1123 cod. civ. in quanto l'inderogabilità delle dette disposizioni codicistiche è prevista solo per altre norme, così come tassativamente indicate dall'art. 1138, comma 4, cod. civ.».

Tetto ricoprente parte comune

Nel caso in cui il tetto ricopra in proiezione l'atrio condominiale, la suddivisione degli oneri manutentivi onererà tutti i condòmini (Cass., sent. n. 24927/2019). Il tetto, costituendo una struttura essenziale ai fini della esistenza del plesso edilizio, è destinato a servire in maniera paritetica e indifferenziata le diverse unità immobiliari in esso ricomprese. Perciò, non potranno applicarsi i criteri ripartitivi dimensionati all'utilizzo del bene comune e relazionati all'utilità che si ritrae (Cass., sent. n. 27154/2014 e sent. n. 64/2013). Ciò che assume rilievo in sede di riparto delle spese manutentive del tetto, non è tanto la contitolarità dominicale dello stesso in capo a taluni o all'intera compagine, quanto la funzione esplicita come copertura terminale.

Va escluso che soltanto i condòmini posti nella proiezione sottostante alla parte di tetto da mantenere siano tenuti al concorso di spesa perché è inammissibile un riparto per distinte zone (Cass., sent. n. 1923/1973). Anche una più recente pronuncia (Cass., sent. n. 24927/2019) ha sostenuto che non sarebbe

ammissibile una ripartizione della spesa per zone (non è possibile porre detta spesa solo a carico dei proprietari delle unità immobiliari situate nella verticale immediatamente sottostante alla zona del tetto da mantenere). Nello specifico, si è così espressa: «in tema di conservazione del tetto di un edificio condominiale, le relative spese vanno ripartite - salvo che si tratti di tetto di proprietà esclusiva, assimilato al lastrico solare e, perciò, soggetto all'applicazione dell'art. 1126 cod. civ. - tra tutti i condòmini in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ., trattandosi di bene rientrante, per la funzione necessaria all'uso collettivo, tra le cose comuni, in quanto deputato a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua piovana e non riconducibile, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condòmini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condòmini e non di altri, di cui all'art. 1123, commi 2 e 3, cod. civ.».

In definitiva, la Suprema Corte nel caso di specie ha confermato la sentenza di merito che aveva ravvisato l'obbligo di un condomino di concorrere alle spese manutentive del tetto sebbene non sovrastante alcuna unità immobiliare di sua proprietà esclusiva.

Uso del tetto

In presenza di tetto comune ogni condomino è libero di utilizzarlo osservando due limiti: la destinazione d'uso del manufatto per cui è vietato trasformare il tetto in terrazza; il rispetto dei diritti dei condòmini per cui non è consentito il comportamento che comprime o estrometta il diritto di utilizzo del tetto. Nell'ambito delle facoltà di utilizzo del bene comune, è consentita al condomino la posa in opera di antenne televisive e pannelli solari purché non si arrechi pregiudizio ai restanti condòmini.

I condòmini possono realizzare nel tetto finestre, lucernari e abbaini senza dover richiedere autorizzazioni all'assemblea condominiale. Ciò in conformità agli usi facoltati dall'art. 1102 cod. civ. qualora non espressamente vietati dal regolamento contrattuale. Tali aperture devono essere poste in essere a perfetta regola d'arte, non devono pregiudicare la funzione di copertura del tetto, né ledere i diritti su quest'ultimo spettanti agli altri condòmini.

Accessori del tetto, gronde e pluviali

La giurisprudenza ha chiarito che le gron-

daie e i pluviali che convogliano le acque meteoriche dalla sommità dell'edificio costituiscono parti comuni atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, rientrano fra i beni di cui all'art. 1117 cod. civ. senza che rilevi la circostanza che la copertura del fabbricato, dalla quale provengono le acque, sia costituita da tetto a falda, lastrico solare o terrazzo a livello. Nemmeno troverebbe applicazione il regime sulle spese previsto dall'art. 1126 cod. civ. poiché si limita a disciplinare le riparazioni e ricostruzioni del lastrico solare (Cass., sent. n. 27154/2014).

Il valore probatorio del rendiconto condominiale in relazione ai crediti vantati da terzi

La deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo non ha valore di ricognizione di debito, ex art. 1988 c.c., nei confronti del terzo creditore in relazione alle poste passive in esso indicate, ma ben può formare prova in ordine ai debiti del condominio medesimo, il cui apprezzamento è affidato alla libera valutazione del giudice del merito, alla stregua di ogni altro elemento acquisito agli atti di causa. (Cass. Civ., Sez. VI - II, ord. n. 5800/2022)

di **Antonio Adamo**
Avvocato

Il fatto

Un condominio propone ricorso avverso un'ordinanza del 15 gennaio 2021 resa ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 150/2011 dal Tribunale di Reggio Emilia e con la quale il Tribunale, adito in sede di sommaria cognizione da un avvocato che agiva per il pagamento dei propri onorari, aveva condannato il condominio medesimo al pagamento degli onorari richiesti dal legale, sulla base della acquisizioni documentali costituite da "lettere di incarico" rivolte al professionista dal Condominio nonché sulla base delle risultanze del rendiconto condominiale ove per ben quattro anni consecutivi aveva inserito a debito le somme richieste dall'avvocato a titolo di onorario. Il Tribunale ritenuto che i predetti rendiconti riportanti voci di debito in favore del professionista equivalessero a riconoscimento di debito aveva condannato il con-

dominio al pagamento nei confronti della professionista degli importi recati dalle lettere di incarico e riportati a piè pari nei rendiconti approvati.

La decisione

La Cassazione dichiara inammissibile il ricorso, ma ritiene, condivisibilmente di dover solo "correggere" la motivazione dell'ordinanza, in merito alla efficacia probatoria dei rendiconti. Gli ermellini specificano con limpida chiarezza che la deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo non ha valore di ricognizione di debito, ex art. 1988 cod. civ., nei confronti del terzo creditore in relazione alle poste passive in esso indicate, mancando della natura di dichiarazione unilaterale recettizia, la quale comporta che l'effetto di astrazione processuale della "causa debendi" si verifichi soltanto se detta dichiarazione è indirizzata alla persona del creditore.

La delibera approvativa di rendiconto e sua natura probatoria.

Emerge, quindi, con evidente chiarezza una

multiforme e mutevole efficacia probatoria del rendiconto a seconda che esso abbia ad oggetto debiti dei condomini o crediti di terzi.

Nel primo caso è ormai ampiamente pacifica la valenza probatoria del consuntivo approvato e non impugnato riguardo alle poste relative alle morosità dei singoli, anche relative ad esercizi precedenti, e costituisce prova documentale dell'intero importo dovuto dal singolo, idonea ad ottenere decreto ingiuntivo ex art 63 disp. att. cod. civ. Il deliberato assembleare costituisce altresì titolo idoneo a provare il credito condominiale anche nella fase di merito a cognizione piena, introdotta dall'opposizione, poiché in quella sede, al giudice è demandato unicamente un esame circa il permanere della sua esistenza o circa la sussistenza di fatti estintivi /modificativi diversi dalla legittimità dell'atto collegiale ed eventualmente legati a condotte del debitore, quali l'avvenuto adempimento anteriore all'emissione del decreto (Cass., Sez. Unite, sent. 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass., Sez. II, sent. 23 febbraio 2017, n. 4672). Ne deriva che le uniche ragioni connesse all'atto collegiale e idonee a fondare una decisione favorevole al condomino, debitore opponente, possano derivare unicamente da provvedimenti giudiziali - eventualmente resi dal giudice dinanzi al quale quella delibera sia stata impugnata - che ne abbiano in via cautelare sospeso l'efficacia, ex art 1137, comma 2, cod. civ., oppure abbiano disposto con sentenza - anche non definitiva - il suo annullamento (A. Celeste - A. Scarpa, *Il nuovo condominio - Il contenzioso*, Milano 2015, pag. 172 e ss.). Una volta che tale delibera sia stata adottata, sarà precluso ai singoli condomini di rimettere in discussione l'esito di tale approvazione a posteriori, tramite la disamina e la contestazione dei documenti giustificativi, poiché a costoro è consentito contestare il rendiconto approvato solo con l'impugnativa della

delibera ex art 1137 c.c. e nei ristretti limiti di ammissibilità di questa (Cass., Sez. II, sent. 23 maggio 1981, n. 3402).

Ben diversamente è da argomentarsi, invece, in merito alla valenza probatoria del deliberato approvativo del rendiconto qualora esso contempli poste passive per il condominio e nei confronti di terzi, come nel caso in esame.

Erroneamente il Tribunale reggiano qualifica la delibera come riconoscimento di debito. La ricognizione di debito è un atto unilaterale recettizio di carattere negoziale a contenuto patrimoniale con cui un soggetto si riconosce debitore nei confronti di un altro soggetto per una determinata somma. In conformità all'art. 1334 cod. civ. la ricognizione di debito è efficace nel momento in cui perviene a conoscenza del destinatario-creditore.

Invero la legge prevede l'astrazione processuale a proposito della promessa di pagamento e della ricognizione di debito: basta dimostrare che vi è stata una promessa di tal genere o che vi è stato il detto riconoscimento perché colui a cui favore la dichiarazione è stata fatta, possa considerarsi dispensato dall'onere di provare il rapporto che giustifica la promessa o il riconoscimento (art. 1988 cod. civ.).

Nessuno degli elementi ora indicati come tipizzanti la ricognizione di debito è ascrivibile alla delibera con cui il condominio approva il rendiconto. Pertanto, e l'ordinanza in commento è incisiva sul punto, il terzo sarà quindi e comunque obbligato a provare l'esistenza del rapporto obbligatorio non verificandosi, in ragione della mera indicazione del credito nel rendiconto condominiale, alcuna astrazione processuale della "causa debendi". Rimarrà pertanto a carico del creditore del condominio l'onere di provare l'esistenza del rapporto obbligatorio, pur beneficiando delle risultanze del rendiconto che saranno valutate dal giudice in uno con tutte le altre prove eventualmente acquisite.

MEDIAZIONE

Mediazione in condominio: due casi dubbi di obligatorietà

L'istituto della mediazione, che si affianca e non si contrappone alla giurisdizione, tende a realizzare un bilanciamento equilibrato tra l'esigenza di tutela delle parti e quella di interesse generale di contenimento del contenzioso in tempi ragionevoli. Con la Riforma del condominio il legislatore, per il profilo oggettivo, pur delineando il quadro delle questioni per le quali la mediazione si pone come strumento obbligatorio a carattere preventivo rispetto all'introduzione del contenzioso giudiziario, non poteva prevedere singoli casi specifici talché la giurisprudenza è intervenuta con interpretazioni delle norme non sempre univoche.

Adriana Nicoletti
Avvocato

La normativa tra mediazione e disposizioni del codice civile

Una delle novità più rilevanti, figlia della legge 220/2012, è quella che determina l'ingresso formale del procedimento della mediazione obbligatoria (D.Lgs. 28/2010 e successive modificazioni) nel quadro normativo che disciplina la materia condominiale, coordinando il primo con le attribuzioni dell'amministratore e le prerogative dell'assemblea condominiale.

Per quanto il D.Lgs. 28/2010 abbia concepito un elenco delle controversie da sottoporre alla preliminare mediazione obbligatoria, con conseguente sanzione di improcedibilità della domanda giudiziale ove questo non av-

venga (art. 5, comma 1 *bis*), è stato il nuovo art. 71 *quater*, disp. att. cod. civ. che ha definito quali sono effettivamente le controversie in materia di condominio che sono assoggettate a tale regime. Il comma 1 della norma, infatti, ha stabilito che si intendono tali i giudizi che derivano «*dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro II, titolo VI, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice*».

Dal parallelo tra le due norme sembra emergere come il legislatore del 2012 abbia voluto delimitare il ricorso obbligatorio alla mediazione alle sole questioni di stretta natura condominiale e, quindi, a quelle che, a titolo esemplificativo, hanno per oggetto: le parti comuni e le opere individuali che abbiano rilevanza sulle prime; tutta l'attività e le attribuzioni proprie dell'amministratore; i compiti e le prerogative dell'assemblea; tutte

le questioni connesse alle spese comuni ed agli obblighi dei condomini nell'assolvere al dovere di versare i contributi, ordinari e straordinari e quant'altro sia imprescindibile per garantire il costante funzionamento della macchina condominiale.

In questo senso si è parlato di una sovrapposizione di norme anche se, forse, sarebbe più corretto parlare di integrazione tra le due disposizioni in esame. In effetti l'art. 5 *bis* del decreto legislativo del 2010, per quanto concerne la materia qui di interesse, pur avendo stabilito principi di carattere generale rappresenta sempre una norma speciale, anche in considerazione della sua *ratio* ispiratrice, mentre l'art. 71 *quater* disp. att. cod. civ. ha chiarito quale sia l'oggetto della mediazione obbligatoria in ambito condominiale ed ha contestualmente stabilito quali siano gli *step* da seguire per tentare di raggiungere l'eventuale accordo tra i soggetti della mediazione stessa.

Tutto ciò, comunque, non impedisce di mettere in evidenza alcune criticità riferibili alla possibilità che non tutti i conflitti che si sviluppano all'interno di un condominio assumano i connotati richiesti dall'art. 71 *quater* per l'avvio del procedimento di mediazione. In concreto, quindi, si è posto più volte il problema concernente una possibile inapplicabilità della normativa in questione a quelle controversie la cui domanda, per motivi di carattere procedurale o sostanziali in quanto deducibili dalla specificazione del *petitum*, sembri essere esclusa dalla mediazione. Problemi che sono ancora al centro di un dibattito giurisprudenziale e che meritano di essere richiamati alla nostra attenzione.

Per quanto concerne ancora l'art. 71 *quater* non si può evitare di rilevare che il medesimo non è stato definito norma inderogabile (come previsto dall'art. 72 disp. att. cod. civ. per altre disposizioni attuative) e che tale esclusione non può avere alcuna ricaduta sul fatto

che un regolamento di condominio non può contenere clausole che siano incompatibili o contrarie ai dettami dell'art. 5 *bis* del D.Lgs. 28/2010. Nulla vieta, invece, che il regolamento - purché di natura contrattuale - possa disporre diversamente in merito alle maggioranze previste sia per autorizzare l'amministratore a partecipare alla mediazione, sia per accettare la proposta del mediatore.

Giova infine ricordare che la recente legge 206/2021 (meglio nota come "riforma Cartabia"), concernente anche un riesame generale della disciplina della mediazione obbligatoria, dovrebbe ampliare l'ambito delle attribuzioni dell'amministratore del condominio, il quale per accedere al procedimento, sia dal lato passivo che da quello attivo, non dovrebbe più essere autorizzato dall'assemblea come attualmente stabilito dall'art. 74 *quater*, comma 3.

Non resta, quindi, che attendere l'emana-zione dei relativi decreti attuativi per vedere come ed in che misura le nuove disposizioni avranno riflessi sulla mediazione in sede condominiale.

La domanda di risarcimento danni da infiltrazioni esula dalla mediazione

Una delle controversie più diffuse in ambito condominiale ha per oggetto le infiltrazioni provenienti dalle parti comuni o di proprietà esclusiva e la conseguente domanda di risarcimento per i danni causati agli stessi causati. Questo rappresenta il punto critico della questione legata alla mediazione, dal momento che se è vero che la controversia impegna soggettivamente il condominio e/o i singoli o più partecipanti e, quindi, sarebbe soggetta a tale normativa, è altrettanto vero che da un punto di vista oggettivo la domanda spesso è stata ritenuta estranea alla definizione di controversia condominiale in senso stretto, con il conseguente dubbio in ordine alla sussistenza dell'obbligo preventivo della mediazione.

La giurisprudenza sul punto non manca e sembra essere prevalentemente orientata per una soluzione negativa.

Come detto il caso è di scuola: l'eccezione comune che viene sollevata, anche in via alternativa, nell'ambito di un giudizio di risarcimento dei danni subiti da un appartamento sito in un condominio è quella di improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della mediazione obbligatoria e della negoziazione assistita (di cui al D.L. 132/2014, convertito nella legge 162/2014).

Due differenti sentenze, emesse dallo stesso tribunale (Trib. Roma, sent. 1 febbraio 2021, n. 1770; Trib. Roma, sent. 12 dicembre 2019, n. 23886) sono pervenute alla conclusione di dichiarare l'infondatezza di tale eccezione. Quanto alla mediazione è stato affermato che il contenuto della domanda risarcitoria non rientra in quello specifico indicato dall'art. 71 *quater*, il quale ha delimitato l'ambito di applicazione di una norma che, implicitamente si riflette sulle disposizioni concernenti la mediazione.

Per il profilo attinente all'obbligatorietà della negoziazione assistita, invece, è stato dichiarato che – come accaduto per le fattispecie sottoposte all'esame del giudicante – la richiesta di parte attrice non si era limitata al risarcimento, ma era stata estesa all'accertamento della responsabilità con conseguente ed ulteriore domanda di condanna ad un *facere*.

Nella stessa direzione è andato il Tribunale di Milano (ord. 15 dicembre 2020), il quale ha evidenziato che la controversia avente ad oggetto i danni da infiltrazioni d'acqua deve essere inquadrata nell'ambito dell'art. 2051 cod. civ. (ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito), il che escluderebbe l'applicabilità dell'art. 5, comma 1 *bis*, cit.

A questo proposito giova solo rammentare che nel caso del condominio la custodia dei

beni comuni è affidata all'ente medesimo e che la responsabilità dei danni da questi causati alle parti di proprietà esclusiva è di carattere oggettivo, trovando la stessa fondamento non sulla presunzione di colpa, ma sul mero rapporto di custodia, ovvero sulla sussistenza del nesso di causalità (giurisprudenza costante. Per tutte si veda Cass., sent. 21 marzo 2013, n. 7125).

Lo stesso principio, quindi, si applica quando il danno derivi da una proprietà individuale ed interessi altra proprietà esclusiva e/o condominiale. In tutti questi casi è, pertanto, inevitabile che la controversia non possa essere compresa nell'ambito applicativo dell'art. 71 *quater* non essendovi possibilità di riscontro con le violazioni ivi ricomprese.

Non va, comunque, ignorato che non mancano decisioni contrarie (Trib. Ferrara, sent. 11 giugno 2020, n. 303) al richiamato orientamento prevalente della giurisprudenza rispetto alle quali si è posto il problema se il condomino potrebbe adottare, in via alternativa, la strada delineata dal legislatore con la disciplina sulla negoziazione assistita.

Per quanto i due istituti siano caratterizzati dalla obbligatorietà e dalla medesima finalità, che è quella di puntare ad una sempre maggiore deflazione del contenzioso giudiziario, non sussiste una sovrapposizione tra gli stessi in considerazione della loro peculiarità e delle questioni che costituiscono l'oggetto delle rispettive domande. Inoltre, la legge approvata nel 2014 non può dare luogo ad equivoci di sorta, avendo disposto che chi deve procedere in via giudiziaria al di fuori dei casi previsti dall'art. 5, comma 1 *bis* del D.Lgs. 28/2010 è obbligato ad invitare, tramite il proprio legale e pena l'improcedibilità della domanda, la parte avversa a stipulare una convenzione di negoziazione assistita. Da ciò consegue che in ambito condominiale, qualora dovesse prevalere l'indirizzo che prevede la non applicabilità della mediazione, rientre-

rebbe nell'obbligo stabilito dalla stessa normativa solo la domanda di risarcimento se limitata al pagamento di una somma nei limiti di quanto stabilito dall'art. 3 della legge 162/2014 (pari al massimo di euro cinquanta-mila).

Revoca dell'amministratore in sede giudiziaria e mediazione

Altra questione ancora al centro di un serrato dibattito è quella che concerne il rapporto tra la mediazione e la revoca giudiziale dell'amministratore. Se da un lato, infatti, la controversia rientra a pieno titolo nell'ambito applicativo dell'art. 71 *quater* disp. att. cod. civ., considerato che la revoca è disciplinata dagli artt. 1129, comma 11, cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ., per altro verso la stessa dovrebbe essere estranea alla mediazione a causa della natura del relativo procedimento, che si deve svolgere dinanzi al tribunale il quale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato e sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

I giudici di legittimità (Cass., ord., 18 gennaio 2018, n. 1237), infatti, pur pronunciandosi in via incidentale sulla questione, hanno negato l'applicabilità della mediazione obbligatoria a tale procedimento poiché l'art. 5, comma 4, lett. f) del D.Lgs. 28/2010 esclude che la condizione di procedibilità della domanda si applichi ai giudizi che si svolgono in camera di consiglio. Nella motivazione, peraltro, sono stati ribaditi i caratteri del giudizio di revoca dell'amministratore, così come sono stati più volte individuati dalla giurisprudenza (per tutte Cass., Sez. Unite, sent. 29 ottobre 2004, n. 20957) ovvero: urgenza ed eccezionalità; esigenza di assicurare una rapida tutela della corretta gestione dell'amministrazione condominiale; celerità, informalità ed ufficiosità nonché assenza di efficacia decisoria del provvedimento, che lascia spazio al mandatario insoddisfatto di fare valere

le sue ragioni in un giudizio a cognizione piena. La conseguenza di tale quadro è che il decreto della Corte d'appello, che in sede di reclamo abbia dichiarato improcedibile la domanda per il mancato esperimento del procedimento di mediazione, non costituisce sentenza e non acquisisce forza di giudicato talché non può essere oggetto autonomo di impugnazione.

Secondo alcuni giudici di merito, invece, (Trib. Macerata, sent. 10 gennaio 2018) l'art. 71-*quater* si pone come norma speciale rispetto alle norme generali in materia di mediazione, prevalendo sull'art. 5, comma 4, del D.Lgs. 28/2010 che rimarrebbe applicabile per tutti gli ulteriori procedimenti in tale materia. Da ciò conseguirebbe che ritenere che l'art. 64 disp. att. cod. civ. (concernente la revoca giudiziaria dell'amministratore) sia escluso dall'obbligo della mediazione corrisponderebbe ad una sua abrogazione di fatto. Mentre in senso opposto e conforme a quanto deciso dalla Suprema Corte, si sono espressi sia il Tribunale Milano (sent. 28 marzo 2018, n. 955) sia la Corte di appello di Palermo (sent. 29 giugno 2018).

In dottrina, peraltro, è stato rilevato che, nella specie, si evidenzerebbe un contrasto od incompatibilità tra la disciplina sulla mediazione obbligatoria (emanata nel 2010) e la modifica introdotta dalla legge di riforma del condominio risalente al 2012).

A differenza di quanto affermato dal Tribunale di Macerata, appare più corretto considerare la legge sulla mediazione obbligatoria speciale rispetto alle disposizioni codicistiche sul condominio, in quanto solo con la prima il legislatore ha introdotto un sistema normativo alternativo e preliminare rispetto all'ordinario procedimento giudiziario avente ad oggetto non solo le controversie condominiali ma anche altri tipi di giudizi per i quali la composizione della controversia *ante causam* assume un interesse di carattere pubblico.

Considerazioni conclusive

Da tali osservazioni, formulate sulla base dell'attuale orientamento giurisprudenziale, tanto di legittimità quanto di merito, emerge che tra i giudici non vi sia uniformità di vedute, anche se per entrambi i casi trattati la soluzione di escludere le controversie dal novero di quelle sottoposte al regime della mediazio-

ne obbligatoria sembra derivare da una stretta adesione al testo delle norme qui esaminate.

Non resta, quindi, che attendere ulteriori decisioni che offrano una conferma in un senso o nell'altro, a meno che – e questo potrebbe un fatto decisivo per definire il contrasto giurisprudenziale – non intervenga una, sempre auspicabile, pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.