

newsletter di aggiornamento



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI



24ORE
PROFESSIONALE

Newsletter
ASPPI - aprile 2024 - n. 10



ASPPPI

SCENARI

L'Europa guarda sempre più all'affitto

a cura dell'Ufficio Studi ASPPPI

3

CASE GREEN

Direttiva case green: le modifiche previste nella versione approvata

a cura dell'Ufficio Studi ASPPPI

5

AFFITTI

Il piano casa del Governo deve partire dall'affitto

di Alfredo Zagatti, Presidente ASPPPI

7

AFFITTI

Un patto per contrastare la "desertificazione commerciale"

di Alfredo Zagatti, Presidente ASPPPI

8

CONTRATTI

Vendita immobili con Superbonus

a cura della Dott.ssa Deborah Di Bella

9

CONDOMINIO

Assemblea condominiale in via telematica

a cura di Asppi Ravenna

10

EFFICIENZA ENERGETICA

Migliorare di 2 classi energetiche le case italiane costerebbe 320 miliardi di euro

a cura di Sandro Valentini, Consulente ASPPPI

11

TRUST

Trust "dopo di noi" e leva finanziaria: la chance del mutuo con agevolazioni

di Notaio Avvocato Prof. Pietro Zanelli, Consulente ASPPPI Bologna

12

24 ORE Professionale

ASSEMBLEA

È obbligatorio redigere il verbale quando il Condominio non adotta alcuna deliberazione

a cura di Ottavia Rotolo

14

EDIFICIO CONDOMINIALE

A quali condizioni è possibile sopraelevare?

a cura di Donato Palombella

18

PARCHEGGI

La servitù di parcheggio tra autonomia negoziale e tipicità dei diritti reali

a cura di Camilla Scarpa

21

APPALTO

La responsabilità del condominio e dell'appaltatore per danni a terzi

a cura di Paola Criscione

28

MOROSITA'

Obbligo di comunicazione ai creditori dei dati relativi ai condomini morosi

a cura di Enza Bontempo

32

EFFICIENZA ENERGETICA

Il futuro dell'energia rinnovabile in Italia: pubblicato il decreto sulle CER

a cura di Ivan Meo

34

EFFICIENZA ENERGETICA

Autoconsumo collettivo, doppia opzione per avviare l'impianto in condominio

a cura di Annalisa Galante

40

SUPERBONUS

2024 e 2025, proseguono gli interventi agevolati ma solo per il 70% o il 65% delle spese sostenute

a cura di Luca De Stefani

42

SUPERBONUS

Condomini e parti comuni condominiali

a cura di Luca De Stefani

45

MEDIAZIONE

Riforma Cartabia: il ruolo dell'amministratore di condominio

a cura di Lina Avigliano

51

24 ORE
PROFESSIONALE

Numero: APRILE 2024
Chiuso in redazione
10 aprile 2024



SCENARI

L'Europa guarda sempre più all'affitto

a cura dell'Ufficio Studi ASPPI

Non solo casa in proprietà. Nel ventunesimo secolo in Europa (con l'eccezione della Germania) ha ripreso quota il mercato dell'affitto. In Italia nel 2000 il 23 per cento delle famiglie abitava in una casa in locazione, mentre oggi la percentuale è salita al 26 per cento ed è in crescita.

In Europa l'affitto prende sempre più quota: negli ultimi dieci anni nei principali Paesi dell'UE (Regno Unito, Francia, Germania, Italia e Spagna) i canoni di locazione sono cresciuti mediamente del 41,5%. Nel corso del 2023, gli affitti residenziali sono aumentati in media del 5 per cento circa, raggiungendo i 18,50 euro al metro quadrato al mese. Il valore medio di affitto di un bilocale di 60 metri quadrati nelle principali capitali europee, nell'ultimo trimestre del 2023 ha raggiunto i 26,7 euro mensili con un aumento medio del 4,5 per cento rispetto all'ultimo trimestre del 2022. I monolocali sotto i cinquanta metri quadri hanno invece segnato un canone medio di 1.174 euro mensili con una crescita del 7,2 per cento. Il costo mensile di una singola stanza per studenti è aumentato del 5,3 per cento, per chiudere l'anno vicino ai 700 euro mensili.

Sono questi alcuni dei dati che emergono dal Rapporto "La casa in locazione in Italia e in Europa" presentato da Scenari Immobiliari e Abitare Co. nel corso del "FORUM LOCAZIONE - Una casa per tutti".

La variazione a dieci anni dei prezzi di vendita e dei canoni di affitto medi rilevati mette in evidenza notevoli differenze, a partire dal nostro Paese. In Italia, infatti, mentre i prezzi

di vendita registrano mediamente un calo del 6,6 per cento rispetto a dieci anni fa, i canoni di locazione sono aumentati del cinquanta per cento. In Spagna l'aumento dei canoni è stato ancora più impressionante: il 70 per cento contro un aumento di circa venticinque punti dei prezzi di vendita delle case. Un forte squilibrio lo registra anche la Germania, dove a primeggiare sono i prezzi di vendita con una crescita quasi del novanta per cento, nonostante nell'ultimo anno i valori siano scesi di oltre dieci punti. Negli ultimi dieci anni i canoni tedeschi sono comunque cresciuti del 44,5. Sempre guardando alla variazione decennale di prezzi e canoni, la Gran Bretagna dimostra un maggiore equilibrio; infatti, il prezzo medio di vendita è aumentato del 38,2 per cento e gli affitti del 29,8 per cento.

Tra le principali città europee, Madrid è quella dove i canoni di locazione sono aumentati mediamente di più nel 2023, con un +8,6 per cento, seguita da Lisbona (+7,6 per cento), Milano e Vienna (+6,4), e Roma (+6,3). In lieve aumento gli affitti medi di Berlino (+1,7 per cento) mentre sono stabili a Monaco di Baviera (+0,5) e in calo ad Amsterdam (-2,1).

Proprio Amsterdam conferma, invece, la sua leadership di prezzo, con un canone di affitto medio per un bilocale di 2.100 euro mensili, seppur in calo del 6,7 per cento rispetto al 2022. Il caro affitti nella città olandese ha colpito anche il costo di una singola stanza da affittare per uno studente; infatti, il prezzo mensile è nuovamente aumentato del 5,6 per cento andando a sfio-

rare i mille euro (950 euro). Berlino ha registrato un forte calo (-6,5 per cento) del canone medio dei bilocali che oggi è a 1.570 euro mensili, ma, rispetto ad altre capitali, la città tedesca rimane più conveniente. Infatti, dietro ad Amsterdam, troviamo Milano con un canone medio di 1.980 euro mensili per un bilocale, seguita da Parigi con 1.850 euro. La città meno cara, per quanto concerne il costo mensile di un bilocale, è Torino dove si pagano mediamente poco più di mille euro al mese (1.050 euro). Monaco di Baviera ha l'affitto più caro, dopo Amsterdam, nel segmento dei monolocali con 1.550 euro mensili ed un incremento del 5,1 per cento rispetto al 2022. Guardando infine alle variazioni percentuali nei vari comparti, vanno citati gli aumenti registrati a Roma per le singole stanze dedicate agli studenti (11,3 per cento), a Lisbona (+18,8 per cento per i monolocali e +15,0 per cento per le stanze), Madrid con un +15,4 per cento per i bilocali, Milano +10,2 per cento per i monolocali, come la già citata Berlino con un +12,7 per cento per i monolocali.

La locazione in Italia

In Italia nel corso del 2023 i nuovi contratti d'affitto hanno raggiunto gli 1,14 milioni, in aumento del 4,1 per cento rispetto al 2022, generando un volume aggiuntivo di canoni di circa 7,7 miliardi di euro e interessando una superficie residenziale di oltre 96,5 milioni di

metri quadrati. Le case in locazione hanno una dimensione media di poco inferiore agli 85 metri quadrati e un canone mensile di poco inferiore ai 570 euro. La domanda continua nel suo processo di concentrazione in corrispondenza dei grandi centri urbani della Penisola e questo è confermato dall'andamento delle quotazioni. Il livello di canone medio annuo più elevato si riscontra a Milano, dove raggiunge i 176 euro al metro quadrato anno; seguono Roma, con un canone annuo medio di 151 euro al metro quadrato, Bologna, dove è di circa 120 euro al metro quadrato, e Napoli dove il canone medio è di poco superiore ai 100 euro al metro quadrato annuo, infine Genova, con 85 euro al metro quadrato annuo. Le previsioni per il 2024 indicano il consolidamento del livello raggiunto: alla crescita dei volumi si affiancherà un leggero incremento dei canoni di locazione che, a livello medio nazionale, sarà di circa l'1,5 per cento, portando il valore medio di riferimento a 82 €/mq/anno.

A livello di tipologia contrattuale delle nuove locazioni stipulate in Italia nel 2023, il regime concordato rappresenta poco più di un quarto, con l'ordinario di lungo periodo che ne copre più della metà. I contratti agevolati per studenti, nonostante la continua crescita del numero di iscritti fuori sede nelle principali università della Penisola, rimangono ancora al di sotto del cinque per cento del totale.

CASE GREEN

Direttiva case green: le modifiche previste nella versione approvata

a cura dell'Ufficio Studi ASPPPI

È stata approvata nella versione ormai definitiva la Direttiva Europea sulle "case green".

L'attuale testo è frutto di un lungo negoziato che ha visto impegnati rappresentanti del Parlamento Europeo, degli Stati Nazionali, della Commissione Europa (il cosiddetto trilogico). Ne è scaturita una Direttiva per molti aspetti diversa dalla iniziale proposta del Parlamento che aveva giustamente suscitato forti apprensioni fra i proprietari immobiliari. Apprensioni che oggi risultano mitigate, sì, ma tutt'altro che scomparse soprattutto per la contraddizione che ancora è ben presente fra l'ambizione degli obiettivi (decarbonizzare il patrimonio edilizio entro il 2050) e la vaghezza circa le risorse e gli strumenti che l'Unione e i singoli Stati metteranno a disposizione per realizzare questi obiettivi. Le modifiche intervenute infatti (che sono senz'altro significative) non cambiano né la filosofia della Direttiva, né i suoi obiettivi: semmai assegnano maggiore gradualità e flessibilità al processo e soprattutto innovano su un punto essenziale: mentre la proposta iniziale poneva in capo direttamente ai proprietari di immobili gli obblighi che derivano dalla Direttiva, l'attuale versione pone questi obblighi in capo agli Stati che, esercitando un certo grado di autonomia, decideranno come farvi fronte attraverso appositi Piani Nazionali.

Ma vediamo come cambia la Direttiva in alcuni punti essenziali rispetto alla proposta originaria:

RISTRUTTURAZIONI

La proposta iniziale prevedeva che gli edifici residenziali dovessero acquisire la Classe energetica E entro il 2030 e la classe D entro il 2033. L'obiettivo di riqualificazione indicato per gli edifici residen-

ziali era l'elemento più penalizzante della vecchia proposta e giustamente è stato oggetto di radicale revisione. **Nella nuova versione** i paesi membri dovranno definire dei piani per la riduzione dei consumi del loro patrimonio edilizio residenziale. Il 2020 è considerato l'anno zero e il 2050 l'anno nel quale, a completamento del percorso, bisognerà avere un patrimonio edilizio a zero emissioni. Un primo step di questo processo prevede la ristrutturazione di almeno il 16% del patrimonio immobiliare individuato partendo dagli edifici più energivori.

CALDAIE

La prima versione della Epcd indicava una tempistica stringente e ravvicinata che stabiliva il divieto dell'uso di caldaie a combustibili fossili per gli edifici nuovi o ristrutturati;

Nel nuovo testo, la data entro la quale arrivare al bando completo è stata spostata in avanti, al 2040; il termine precedente era il 2035. Cesserà nel 2025 ogni forma di agevolazione per l'installazione di caldaie a combustibili fossili, ma sarà possibile dare incentivi ai sistemi di riscaldamento ibridi, come quelli che combinano caldaie e pompe di calore.

EDIFICI NUOVI

Nella prima versione della direttiva si parlava di edifici nuovi, regolando gli edifici a zero emissioni (Zero energy buildings, Zeb). A partire da gennaio del 2026, l'obbligo sarebbe scattato per i nuovi edifici pubblici. Negli altri casi la scadenza era originariamente fissata al 2028. **Nella nuova versione**, Tutti i nuovi edifici residenziali e non residenziali dovranno avere zero emissioni "in loco" di combustibili fossili, a partire dal 1° gennaio 2028

per gli edifici di proprietà pubblica e dal 1° gennaio 2030 per tutti gli altri nuovi edifici, con possibilità di esenzioni.

ESENZIONI

La direttiva ha sempre previsto che, per alcune categorie di edifici, fosse possibile disapplicare i vincoli. Queste esenzioni sono aumentate nei mesi.

Tra i pochi emendamenti votati alla proposta del 2023 c'era proprio un rafforzamento delle deroghe per gli immobil vincolati.

Nella versione definitiva potranno essere esentati immobili sottoposti a vincolo puntuale o a vincolo di area, immobili religiosi, immobili temporanei, le seconde case utilizzate per meno di quattro mesi all'anno, gli immobili della difesa e quelli sotto i 50 metri quadri.

AFFITTI

Il piano casa del Governo deve partire dall'affitto

di Alfredo Zagatti, Presidente ASPPI

I dati che riportano i centri di ricerca ci confermano le considerazioni che ricaviamo quotidianamente dalla nostra esperienza: vi è uno squilibrio crescente fra domanda ed offerta di affitti abitativi che si manifesta ormai in modo generalizzato.

La domanda cresce, in Italia come in tutta Europa, e questa crescita è alimentata non solo da fatti congiunturali (l'aumento dei tassi che frena l'acquisto), ma anche da fatti strutturali (scelte di vita e di investimento diverse nelle nuove generazioni, ecc.).

L'offerta stagna (o cala) soprattutto in ordine a due fattori: scarsa redditività dell'affitto "lungo"; alta rischiosità: morosità e tempi di rilascio lunghi (e onerosi).

La dinamica di aumento dei canoni trova un suo limite nelle capacità reddituali dei conduttori e contribuisce a rendere l'affitto "lungo" poco competitivo rispetto ad altre forme di affitto: temporaneo o turistico.

Le fasce più deboli dei conduttori devono così confrontarsi con un mercato nel quale l'unica forma di "calmieramento" dei canoni è costituita dall'istituto dei "contratti a canone concordato".

Del tutto insufficienti le risposte fornite dall'ERP e dall'edilizia sociale; ormai del tutto assenti le forme di sostegno al reddito garantite in passato dal Fondo Sociale per l'affitto (da due anni azzerato assieme a quello per la morosità incolpevole).

È quindi indispensabile agire contemporaneamente su vari fronti: incentivazione dei contratti a canone concordato, sostegno ai redditi, contrasto della morosità e alle lungaggini dei rilasci.

Asppi rilancia su questi temi e avanza proposte concrete.

Ci auguriamo che il Governo che ha manifestato la volontà di realizzare un nuovo Piano Casa ne tenga conto.

Ecco alcune delle nostre proposte:

- Garantire forti incentivi di ordine fiscale ai proprietari di immobili "a disposizione" per garantirne la ristrutturazione, con l'impegno ad affittarli a canone concordato per almeno 8 anni;
- Garantire l'estensione a tutti i comuni delle agevolazioni previste per i contratti a canone concordato;
- Azzerare l'IMU per gli immobili affittati a canone concordato.

Agevolare i Comuni (o le loro strutture di scopo) nell'acquisizione di abitazioni da destinare all'affitto offrendo piene e dirette garanzie al proprietario circa la riscossione dei canoni e i tempi di rilascio.

In carenza di risposte dirette di edilizia pubblica e sociale vanno ripristinate e incrementate efficaci forme di sostegno al reddito per le fasce di inquilini più deboli per rendere effettivo il diritto all'abitare.

Per sottrarre questa scelta alla volatilità delle decisioni assunte anno per anno in sede di bilancio occorrerebbe individuare le fonti di finanziamento da garantire in termini strutturali:

- a. Occorre ridurre i tempi di rilascio degli immobili per sfratto di morosità (oggi mediamente 12/14;
- b. Mesi) e i relativi oneri per i proprietari;
- c. Occorre una norma che stabilisca, in caso di superamento dei termini fisiologici per l'esecuzione, un risarcimento al locatore (vittima di denegata giustizia);
- d. È necessario rafforzare il numero degli Ufficiali Giudiziari e garantire tempestivamente l'utilizzo della forza pubblica;
- e. Occorre utilizzare parte delle risorse sopra indicate per sostenere e indicare soluzioni sostenibili agli inquilini in effettiva difficoltà.

AFFITTI

Un patto per contrastare la “desertificazione commerciale”

di Alfredo Zagatti, Presidente ASPPI

I dati recentemente pubblicati da Confcommercio in collaborazione con l'Istituto Tagliacarne parlano chiaro: in 11 anni nelle medie e grandi città il numero degli esercizi commerciali si è ridotto del 20% (1 su 5).

Tendono a diminuire drasticamente alcune tipologie di commercio tradizionale e a crescere i servizi per accoglienza e ristorazione (soprattutto nei centri urbani). Le ragioni sono evidentemente complesse (orientamenti diversi dei consumatori, commercio on line, ecc), ma non c'è dubbio che la desertificazione commerciale ormai diffusa in molte aree comporta problemi che vanno ben oltre il settore: cadute del decoro urbano, insicurezza, perdita di valore degli immobili, ecc.. Si può affermare che senza commercio di prossimità aumenta il disagio economico e sociale.

Fra i molti problemi che vanno messi a fuoco per affrontare una questione così complessa vi è quello di favorire l'incontro fra proprietari disponibili ad affittare ed esercenti (soprattutto di nuove attività) che faticano ad accedere a contratti per loro troppo onerosi.

Innanzitutto va tenuto conto del fatto che i locatori di immobili destinati al commercio sono fortemente penalizzati: se non riescono a vendere o ad affittare sono comunque gravati dall'IMU anche quando l'immobile ha perso ogni valore commerciale; non godono della cedolare secca garantita per gli affitti abitativi; sono costretti nella gabbia di contratti di durata lunghissima e pieni di vincoli previsti da una Legge (equo canone) che ha più di 40 anni.

Tutto questo contribuisce a tenere alti i prezzi dei canoni nelle aree commercialmente appetibili a tutto svantaggio anche dei potenziali nuovi locatori.

Sarebbe quindi saggio se le Associazioni della

proprietà e quelle del commercio si facessero promotrici unitariamente di proposte di di modifica fiscale e di modelli contrattuali che converrebbe a tutti.

Sul piano locale andrebbe sperimentato un Patto fra Enti Pubblici, esercenti (e loro associazioni), locatori (e loro associazioni) per avviare processi mirati di valorizzazione del commercio che prevedano anche canoni concordati (e quindi calmierati) a livello di ciascun ambito commerciale.

Affinchè il patto si realizzi è indispensabile che tutti i soggetti partecipanti vi contribuiscano ravvedendone la convenienza per sé e in linea con l'interesse generale di cui le Istituzioni sono garanti.

Il primo passo per concretizzare il patto è quello di individuare degli ambiti credibili e circoscritti all'interno dei quali avviare una sperimentazione; In secondo luogo vanno definiti gli impegni che le Istituzioni mettono sul tavolo (a questo fine sarebbe decisiva una norma di sostegno nazionale che incentivi la sperimentazione attraverso opportune agevolazioni fiscali) in ogni caso, le altre leve da muovere sono costituite dalla fiscalità locale (IMU, ma anche proventi tassa di soggiorno, utilizzo spazi pubblicitari, occupazione suolo pubblico, ecc.); dai possibili investimenti pubblici da concentrare sull'ambito (servizi, arredo urbano, ecc.), risorse derivanti da Leggi Regionali di settore; il terzo passo riguarda le condizioni necessarie affinché il locatore possa affittare ad un prezzo inferiore rispetto a quello di mercato (incentivi fiscali, aiuti alla riqualificazione dell'immobile, impegno del gestore ad effettuare nel tempo le migliorie concordate).

Infine, i gestori incentivati da canoni più accessibili dovrebbero essere chiamati a concorrere a iniziative di valorizzazione dell'area.

CONTRATTI

Vendita immobili con Superbonus

a cura della Dott.ssa Deborah Di Bella

Con l'ultima Legge di Bilancio, approvata lo scorso dicembre 2023, è stata introdotta la nuova lettera b-bis), al comma 1, dell'art. 67 del TUIR che ha introdotto un nuovo criterio per determinare il costo degli immobili sui quali sono stati eseguiti degli interventi edilizi agevolati con il Superbonus 110.

In particolare, la nuova disposizione prevede che in caso di vendita di un immobile, che ha usufruito del beneficio del Superbonus 110, da parte di un contribuente che ha ceduto il credito a terzi (anche attraverso lo sconto in fattura), l'eventuale PLUSVALENZA (ovvero differenza positiva fra prezzo di vendita e prezzo di acquisto) che potrebbe emergere, sarà tassata con un'imposta sostitutiva pari al 26%, salvo che non siano già trascorsi 10 anni dal data di fine lavori degli interventi finanziati con il Superbonus.

Prima dell'introduzione di questa disposizione la norma prevedeva l'esclusione della tassazione di un'eventuale plusvalenza, se il proprietario rivendeva l'immobile entro i primi 5 anni dall'acquisto. Adesso con questa novità della

Legge di Bilancio 2024 il nuovo termine per poter rendere non imponibili le eventuali plusvalenze è stato spostato in avanti e portato a 10 anni a partire dalla conclusione degli interventi agevolativi.

Il testo normativo esclude, dal perimetro applicativo della nuova disposizione, le eventuali plusvalenze derivanti dalla successiva vendita di un immobile ricevuto in successione. L'esclusione dall'ambito applicativo, pur non convincendo buona parte della dottrina, allo stato attuale è da considerarsi avente portata generale.

Infatti, l'esonero, così come scritto all'interno della nuova lett b-bis), del comma 1 dell'art. 67, fa riferimento in maniera generica alla rivendita di immobili acquisiti per successione "Le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi di cui all'art. 119 del DL 34/2020, che si siano conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione esclusi gli immobili acquisiti per successione (...)".

CONDOMINIO

Assemblea condominiale in via telematica

a cura di Asppi Ravenna

In linea di principio, nel verbale assembleare occorre indicare ingressi e uscite dei condomini nel corso della riunione. Quindi anche nelle assemblee con presenze telematiche occorre registrare le disconnessioni e le riconnessioni dalla piattaforma informatica sulla quale si svolge la riunione, altrimenti non vi sarebbe certezza sul numero di condomini presenti al momento del voto e quindi le relative deliberazioni potrebbero essere annullate. Sentenza n. 3330 del Tribunale di Roma del 28 febbraio 2023.

La sentenza è derivata dalla impugnazione delle delibere fatte da alcuni condomini che contestavano l'omesso controllo e l'erronea verbalizzazione del regolare svolgimento con modalità telematica della riunione, e incertezza sull'individuazione dei condomini che avevano effettivamente partecipato e se collegati o meno alla piattaforma informatica.

Il Tribunale di Roma ha applicato alle nuove

modalità assembleari telematiche le regole tradizionali, valide per le riunioni in presenza. Il voto dei condomini, per poter essere validamente conteggiato, deve essere espresso, personalmente o per delega, nel momento in cui i presenti sono chiamati a votare sulle singole questioni poste all'ordine del giorno. Quindi, come deliberato a suo tempo dalla Cassazione, non si può tenere conto dell'adesione espressa dal condomino che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare la decisione della maggioranza, (Cass. civ., 13/02/99, n. 1208).

Il verbale assembleare deve quindi dare contezza dei soggetti effettivamente presenti al momento del voto, in modo da poter verificare il raggiungimento del quorum deliberativo volta per volta necessario.

In Asppi è possibile avere un confronto con legali o amministratori su questo ed altri temi.

EFFICIENZA ENERGETICA

Migliorare di 2 classi energetiche le case italiane costerebbe 320 miliardi di euro

a cura di Sandro Valentini, Consulente ASPPI

Migliorare di 2 classi energetiche il patrimonio edilizio residenziale italiano costerebbe tra i 260 e i 320 miliardi di euro. Di contro, il miglioramento di 2 classi ridurrebbe del 40% la bolletta e incrementerebbe mediamente del 44,3% il valore della casa, incremento che arriverebbe al 50,8% fuori dalle aree metropolitane in luoghi non turistici. L'attuazione della Direttiva Case Green - che prevede la riduzione del consumo medio dell'intero patrimonio edilizio del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035 - richiederà bonus adeguati e rimodulati anche in base alla qualità tecnica degli interventi. È quanto emerge dal **Rapporto "Il valore dell'abitare. La sfida della riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano"** promosso da CRESME.

Il lavoro getta inoltre le basi per una riflessione sulle possibili linee di intervento per l'attuazione in Italia della [Direttiva Case Green](#) e sulle opportunità di medio-lungo periodo per il Paese in termini di riduzione della dipendenza energetica, potenziamento della filiera delle costruzioni e delle competenze, riduzione della bolletta energetica delle famiglie, specialmente quelle più fragili.

La riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano

Alcuni dati significativi: lo stock edilizio nazionale è stimato al 2022 in 12.539.173 edifici residenziali che ospitano un totale di 32.302.242 abitazioni di cui il 78,4% circa (25.324.854 abitazioni) occupato da famiglie residenti. Si tratta di un numero considerevole che rende l'Italia primo Paese in Europa in termini

di case per abitanti: dai dati Istat risulta che in Italia ci sono 599 abitazioni ogni 1.000 abitanti contro una media europea di 506. Di questo stock edilizio, il 72% degli edifici ha più di 43 anni ed è stato costruito prima della legge sull'efficienza energetica (L. n.373/76) e **il 68,5% delle abitazioni hanno una classe energetica compresa tra la E e la G.**

L'obiettivo sfidante, posto dalla Direttiva Case Green, di far scendere il consumo medio dell'intero patrimonio edilizio del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035 - spiega il Report - deve rappresentare per il Paese una occasione per creare lavoro, sviluppare nuove competenze e dare nuovo impulso alla filiera edilizia, motore della crescita economica interna. Si stima infatti che ogni miliardo di euro di investimenti in costruzioni produca un valore aggiunto di un miliardo e 100 milioni e un effetto diretto e indiretto sull'occupazione di 15.132 nuovi posti di lavoro.

Ma sarà del tutto velleitario e irrealizzabile (aggiungiamo noi) in assenza di forti politiche di sostegno pubblico all'investimento privato che deve vedere la mobilitazione di risorse non solo nazionali, ma europee sul modello delle esperienze in via di realizzazione (PNRR, ecc).

Questa volontà ad oggi è tutt'altro che chiara. Non dimentichiamo che mentre viene approvata la Direttiva comunitaria si sta chiudendo in modo convulso e disordinato la vicenda del 110% e non sono evidenti le intenzioni del Governo e del Parlamento in ordine agli strumenti da mettere in campo per attuare una direttiva che comunque andrà applicata anche nel nostro Paese.

TRUST

Trust “dopo di noi” e leva finanziaria: la chance del mutuo con agevolazioni

di Notaio Avvocato Prof. Pietro Zanelli, Consulente ASPPI Bologna

La legge 112/2016, meglio nota come legge sul “Dopo di noi”, ha introdotto specifiche misure assistenziali in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare. In particolare, la normativa disciplina i trust aventi come unico scopo quello di tutelare il beneficiario con disabilità e di supportare economicamente il suo “progetto di vita”. Nei trust in questione il soggetto beneficiario non diventerà mai proprietario dei beni in trust in quanto l'istituto durerà finché egli è in vita; dopo di lui, i beni in trust saranno trasferiti sulla base delle disposizioni obbligatoriamente previste nell'atto dispositivo.

Per quel che concerne le agevolazioni fiscali, l'articolo 6 della legge 112/2016 prevede:

- L'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni;
- L'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, all'atto del trasferimento dei beni nel fondo in trust;
- La detraibilità del 35% o la deducibilità del 20% del reddito complessivo dichiarato dal soggetto erogatore, nella misura massima di 100mila euro annui, relativamente alle erogazioni liberali, donazioni e degli altri atti a titolo gratuito effettuati nei confronti del trust.

In merito alla deducibilità delle erogazioni liberali, delle donazioni e degli altri atti a titolo gratuito, la circolare 7 /E/2018 evidenzia che

l'erogazione deve essere effettuata con sistemi tracciabili quali il versamento bancario o postale, bancomat, carte di credito, carte prepagate, assegni bancari e circolari, mentre la deduzione non compete per le erogazioni effettuate in contanti.

Più recentemente, con la circolare 34/E/2022, si è ulteriormente alleggerita l'imposizione tributaria consentendo l'applicazione delle imposte di registro e ipocatastali in misura fissa non soltanto in relazione al conferimento da parte di chiunque a favore del trust, ma anche con riguardo all'acquisto a titolo oneroso da parte del trustee effettuato successivamente all'istituzione.

Ipotizzando che il trust acquisisca a titolo oneroso un immobile individuato dai disponenti in ossequio alle finalità della legge, il nuovo atto normativo stabilisce altresì che il trust potrà contrarre un mutuo con garanzia ipotecaria e catastale, la cui provvista necessaria per la restituzione del debito alla banca verrà periodicamente fornita dal disponente stesso, il quale potrà a sua volta dedurre quanto apportato nei limiti indicati dall'articolo 6 della legge 112/2016.

In definitiva, la ratio della legge, nonché gli ultimi interventi normativi, sono volti a favorire il benessere, la piena inclusione sociale e l'autonomia delle persone con disabilità grave prive di sostegno familiare e/o in vista del suo venir meno.

**NEWS
E APPROFONDIMENTI**

NEWS E APPROFONDIMENTI

ASSEMBLEA

È obbligatorio redigere il verbale quando il Condominio non adotta alcuna deliberazione

a cura di Ottavia Rotolo



Da una recente sentenza di merito (Trib. Padova, 21 dicembre 2023) emerge una contesa in relazione agli obblighi dell'amministratore, nella specie quello concretantesi nel redigere processo verbale da trascrivere nell'apposito registro, a seguito di una riunione condominiale.

Nonostante il suddetto obbligo sia previsto in diverse norme del Codice civile, non mancano nel panorama giurisprudenziale controversie ed annose discussioni dottrinarie ad esso afferenti.

Ed infatti, secondo una dottrina ed una giurisprudenza minoritaria, non sembra rinvenirsi nella legislazione alcuna norma che obblighi alla redazione ed alla comunicazione di un ver-

bale ai condòmini assenti, laddove nessuna deliberazione risulti essere stata effettivamente presa. Gli artt. 1136 c.c. e 1137, comma 1, c.c. farebbero esplicito riferimento alle "deliberazioni prese" o, meglio, alle decisioni negoziate dall'ente collettivo mediante volontà maggioritaria tese a costituire, modificare od estinguere un rapporto giuridico. Pertanto, i risultati dei lavori assembleari non concretantesi nell'adozione di effettive deliberazioni non dovrebbero obbligatoriamente essere verbalizzati né notiziati agli assenti.

Ebbene, nel caso de quo, un condomino aveva chiesto ed ottenuto un decreto ingiuntivo con il quale il Tribunale di Padova ingiungeva al Con-

NEWS E APPROFONDIMENTI

dominio, in persona dell'amministratore pro tempore, la consegna della copia del verbale di un'assemblea condominiale.

Seguiva un giudizio di opposizione ove il Condominio giustificava la mancata consegna di quanto richiesto sostenendo, prima, l'assenza di un obbligo di provvedere alla redazione del verbale in forma scritta; poi, eccependo l'inesistenza di alcun atto condominiale presente nei registri, per non essere stato nulla deliberato e deciso in seno all'assemblea condominiale.

Il Tribunale rigettava l'opposizione deducendo, in via preliminare, che il verbale, per effetto del combinato disposto di cui agli artt. 1130 e 1136 del Codice civile, deve necessariamente risultare da un documento scritto ed è obbligo dell'amministratore curare la trascrizione dello stesso nel registro dei verbali dell'assemblea, anche laddove quest'ultima nulla abbia deliberato, a nulla, inoltre, rilevando chi abbia materialmente provveduto alla redazione dello stesso.

Richiamava, fondandovi la propria decisione, quanto affermato dalla Corte di appello di Genova con la sentenza n. 106 del 2021: *"La volontà dell'assemblea deve risultare in forma documentale, secondo quanto previsto dall'art. 1136 c.c. La giurisprudenza ritiene che vi sia un vero e proprio obbligo di redazione del verbale anche nel caso in cui nessuna decisione venga deliberata dall'assemblea, in quanto essa costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale, la cui inosservanza comporta l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità della legge (Cass. 5014/99). Il verbale dell'assemblea, infatti, costituisce la fonte di informazione e di prova in merito a tutte le decisioni assunte dall'organo sovrano del condominio e, cioè, l'assemblea dei condomini ed è volto a consentire un adeguato controllo, formale e sostanziale, della validità e legittimità di tali decisioni, tant'è che il c.c. prescrive la tenuta da parte dell'amministratore di un registro dei verbali e l'eventuale inadempimento costituisce motivo di revoca dell'amministratore (artt. 1129, co. 12, n. 7 e 1130 n. 7 c.c.).*

L'importanza del verbale è, quindi, evidente, ove si consideri che questo costituisce l'unica fonte di conoscenza delle decisioni assembleari per il condomino assente e che dalla sua comunicazione decorre il termine per impugnare la delibera, ai sensi dell'art. 1137 c.c. Per queste ragioni, non è

accettabile un contenuto "a sorpresa", che emerga magari a distanza di tempo, proprio tramite testimoni, quando i termini per impugnare sono preclusi. Deve, quindi, escludersi il ricorso alla prova testimoniale per definire il contenuto della decisione assembleare. Infatti, una simile conclusione rischia di tradire quelle esigenze di certezza e di tutela degli assenti"

Quindi, l'obbligo di verbalizzazione scritta ed il conseguente obbligo dell'amministratore di trascrivere il verbale nel registro dei verbali dell'assemblea sussiste anche nell'ipotesi in cui l'assemblea nulla deliberi o vada deserta e tanto si evince dall'art. 1130 7) del codice civile che prescrive anche le annotazioni delle "eventuali mancate costituzioni dell'assemblea".

La Corte territoriale fa riferimento ad una sentenza cardine con la quale il Supremo Consesso, a mente dei principi sopra menzionati, cassava la sentenza impugnata che aveva ritenuto inesistente l'obbligo di verbalizzazione quando l'assemblea non perviene ad alcuna delibera e deduceva contestualmente l'inesistenza dell'obbligo di comunicazione e la carenza dell'interesse processuale e sostanziale al riguardo, quindi al rilascio di una copia del verbale.

La Corte di Cassazione, a contrario, deduceva che la redazione del verbale raffigura un momento necessario del procedimento collegiale; che la mancata o la irregolare redazione raffigura uno dei vizi di forma, che legittima la impugnazione.

Tutto ciò considerato, segue che alla verbalizzazione deve procedersi sempre, anche quando l'assemblea non si è regolarmente costituita o non ha deliberato.

Sussiste la necessità di dare conto delle attività afferenti alla vita del collegio e di consentire il controllo di ogni fase procedimentale. Appunto per permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento dell'attività collegiale e di assumere le opportune iniziative. Una volta che l'assemblea è stata convocata, si rende necessario documentare tutte le attività che si sono svolte nella seduta, comprese quelle che non si sono perfezionate. Invero, i condomini - come hanno interesse ad impugnare una delibera approvata a conclusione di un procedimento viziato - potrebbero avere interesse a denunciare ed a far accertare la irregolarità della interruzione di un procedimento, che invece era valido e che doveva portarsi a compimento.

NEWS E APPROFONDIMENTI

La stessa esigenza di trasparenza della organizzazione condominiale sta alla base dell'obbligo dell'amministratore di mettere a disposizione dei condomini i documenti concernenti l'amministrazione (Riv. giur. edilizia 2000, I, 44; Giur. it. 2000, 709).

Secondo taluni autori tale posizione interpretativa non appare condivisibile, poiché l'obbligo inderogabile di provvedere alla stesura degli atti deliberativi (aventi contenuto strettamente decisorio) discende sia dall'art. 1136, comma 7, c.c. in forza del quale "delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale" il cui intento è quello di evitare dubbi sul contenuto dei provvedimenti presi, sia dall'art. 1137, comma 3, c.c. secondo cui l'opposizione alle deliberazioni condominiali può esperirsi entro il termine perentorio di trenta giorni "dalla data di comunicazione per gli assenti" con ciò intendendosi, ancorché implicitamente, che dev'essere soddisfatta l'esigenza dell'invio di copia del verbale al condomino assente; diversamente le deliberazioni non diverrebbero mai definitive e, quindi, produttive di effetti giuridici per mancanza di impugnativa. Nessun disposto normativo, invece, sembra imporre la redazione e la comunicazione dei verbali assembleari privi di contenuti decisori (compilati, quindi, in assemblee condominiali regolarmente costituite che, pur incentrando l'analisi, la discussione e la votazione sull'oggetto delineato nell'avviso di convocazione, tuttavia non conseguono alcun provvedimento).

Né mancano indirizzi giurisprudenziali di merito orientati a ritenere che nessun obbligo giuridico di verbalizzazione grava in capo all'organismo collegiale quando lo stesso non pone in essere deliberazioni (cfr., per tutte, Trib. Bologna 8 gennaio 1992, in Arch. loc. 1993, 333) perché in tal caso non vi può essere dissenso da tutelare con il diritto di impugnativa; ne discende sia l'insussistenza dell'obbligo di comunicazione del verbale assembleare da parte dell'amministratore, sia la carenza di interesse processuale e sostanziale del condomino assente all'impugnativa ex art. 1137 c.c., attesa l'inesistenza di un atto deliberativo idoneo a ledere qualsivoglia diritto. La mancata redazione del verbale assembleare privo di elementi decisori non integrerebbe un vizio di forma: ciò in quanto l'obbligo di verbalizzazione delle decisioni collegiali è sancito per le deliberazioni prese, non, invece, quando l'assemblea sia incapace di porre in es-

sere volontà decisorie. Inoltre, una parte della giurisprudenza di legittimità è volta a reputare che la redazione per iscritto del verbale d'assemblea condominiale non è sancita a pena di nullità (v., in tali esatti sensi, Cass. 29 gennaio 1970 n. 196, Riv. giur. ed. 1970, I, 926; Cass. 16 luglio 1980 n. 4615; Fulvio Pironti, Giust. civ., fasc.11, 1999, pag. 2973).

Trattasi, però, di posizioni isolate.

Di contro, la Corte appello di Napoli, di recente, seguendo l'orientamento maggioritario, con la sentenza n.3764 del 2022, dispone come di seguito: (In tema di condominio delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale, da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore (art. 1136, ultimo comma, c.c.), onde la redazione del verbale è un momento necessario dello svolgimento dell'assemblea, al fine di documentare le condizioni di validità della deliberazione (l'elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona o per delega, la rituale convocazione dei condomini, etc.) e lo svolgimento delle attività prescritte, e di descrivere quanto avvenuto nel corso della riunione. Riguardo alle modalità della sua redazione, non vi sono specifiche prescrizioni di legge, purché il verbale sia scritto, senza correzioni, abrasioni, spazi in bianco, trasporti a margine, in lingua italiana, salvo però il diritto di ciascun condomino presente, che ne faccia richiesta, di riportare sue brevi dichiarazioni ex art. 1130, n. 7, c.c.) (Corte appello Napoli sez. VI, 14/09/2022, n.3764).

In conclusione, la redazione del verbale raffigura un momento necessario del procedimento collegiale, il cui difetto integra uno dei vizi di forma che rende invalida e quindi impugnabile la delibera assembleare, poiché non conforme alla legge (art.1137 c.c.).

Una volta che l'assemblea sia stata convocata, occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se le stesse non si sono perfezionate e non siano state adottate delle deliberazioni, allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative e ciò proprio al fine di dare certezza a tutti i condomini delle attività svolte durante l'assemblea.

È opportuno rappresentare che (La mancata redazione del verbale dell'assemblea "andata deserta" in prima convocazione, non vizia la de-

NEWS E APPROFONDIMENTI

libera condominiale assunta dall'assemblea in seconda convocazione, quando l'amministratore riporti inizialmente al verbale di quest'ultima la motivazione per cui l'assemblea si sia tenuta in seconda convocazione" (Tribunale Firenze sez. II, 15/01/2015, n.92 in Redazione Giuffrè 2015).

L'orientamento maggioritario della Corte di Cassazione, prevede in parte qua, che la "necessità della verifica del negativo esperimento della prima convocazione non comporta la necessità di redigere un verbale negativo, ma attiene alla validità della seconda convocazione la quale è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima; la verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini i quali o sono stati assenti alla prima convoca-

zione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni; pertanto, una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida" (Cass., sez. 6-2, 24 ottobre 2014, n. 22685; Cass., sez. 2, 13 novembre 2009, n. 24132; Cass., sez. 2, 24 aprile 1996, n. 3862). Ma se il verbale -dopo la Riforma del 2012- deve avere ad oggetto la riunione e non più - come in passato - le deliberazioni assembleari, c'è da chiedersi se non sia più corretto richiamarsi all'indirizzo giurisprudenziale che aveva considerato non conformi alla legge le deliberazioni dal cui verbale non fosse possibile verificare quanto accaduto nel corso della prima convocazione dell'assemblea, che per prassi va deserta.

NEWS E APPROFONDIMENTI

EDIFICIO CONDOMINIALE

A quali condizioni è possibile sopraelevare?

a cura di Donato Palombella



Spesso, specie nei piccoli centri, ci troviamo di fronte ad edifici a due piani e sorge la voglia (o la necessità) di sopraelevare. In questi casi, spesso e volentieri, i lavori vengono ostacolati per il mancato accordo tra i condomini. Quando il fabbricato è di proprietà di due parenti la situazione si complica in quanto l'accordo è ostacolato da vecchi rancori che risalgono alla notte dei tempi.

Il caso in esame

Ci troviamo di fronte ad una palazzina a due piani abitata da due soggetti. Nonostante si tratta di un condominio minimo, con tutta probabilità abitato da due parenti, i motivi di attrito non mancano.

La lite si scatena quando il proprietario dell'appartamento sovrastante esegue una sopraelevazione. Il vicino, ritenendo che l'opera fosse stata realizzata sia in violazione delle norme civilistiche sul-

la proprietà che di quelle urbanistiche, si rivolge al Tribunale chiedendo che la controparte venga condannata alla demolizione della sopraelevazione e al risarcimento del danno quantificato in € 50.000.

Il giudizio di merito

Il giudizio di merito si svolge praticamente a senso unico. Il Tribunale, sulla base della CTU,

NEWS E APPROFONDIMENTI

rigetta la domanda. La Corte d'appello conferma il verdetto precisando che la sopraelevazione "non ha una rilevanza sismica e non induce a fenomeni di instabilità dell'intera struttura".

Sotto il profilo strutturale, rileva che i carichi sono nei limiti imposti dalla normativa, che non vi è pericolo di collasso e, eventualmente, possibili problematiche statiche possono essere risolte con opere di rinforzo.

Il giudizio in cassazione

L'attore non si arrende e, sicuro del fatto proprio, ricorre in Cassazione.

La sopraelevazione, a suo avviso, sarebbe illegittima perché realizzata in violazione di una raffica di norme contenute nel Testo Unico dell'edilizia nonché delle norme del codice civile in materia di proprietà. A suo giudizio la Corte avrebbe errato nell'interpretare le risultanze della CTU che avrebbe accertato non solo la violazione delle norme urbanistiche, ma anche l'esistenza di un danno strutturale. Rincarà la dose evidenziando che la sopraelevazione, incidendo sulla sagoma e sulla facciata del fabbricato, costituirebbe una violazione del decoro architettonico.

Cassazione incompetente per le violazioni urbanistiche

La Sez. II civile della Cassazione, con l'ord. n. 32281 del 21 novembre 2023, ribalta l'esito del giudizio ma pone dei paletti. Le violazioni delle norme urbanistiche, secondo Piazza Cavour, "possono rilevare, in quanto da esse scaturisca una lesione del diritto soggettivo dell'attore; fermo restando che di esse violazioni il giudice ordinario, in tal caso, conosce solo incidentalmente e al solo fine di verificare la lesione del diritto soggettivo...".

Mettendo da parte il "legalese" e detto in parole povere, la violazione delle norme urbanistiche rientra nelle competenze del giudice amministrativo; il giudice civile può sindacare solo le norme urbanistiche in materia di violazione delle distanze in quanto, da esse, può discendere un danno risarcibile con una condanna pecuniaria.

Gli aspetti civilistici

Il giudice civile può occuparsi, invece, della violazione all'art. 1127, commi 1 e 2, cod. civ.. Tale norma prevede, letteralmente "[comma 1] Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può

elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. [comma 2] La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono. [comma 3] I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. [comma 4] Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare."

Il decoro architettonico

La violazione del decoro architettonico, spesso e volentieri, è un elemento tirato in ballo nelle liti condominiali quando non ci sono altri argomenti, giusto per il gusto di fare un dispetto al vicino. In questo caso la Cassazione mette da parte questo problema per una regola procedurale.

Secondo una norma basilare del codice di procedura civile (art. 345 cod. proc. civ.) in appello (e a maggior ragione in cassazione) non è possibile proporre una nuova domanda o nuove eccezioni a meno che non si tratti di violazioni di legge che il giudice avrebbe dovuto rilevare d'ufficio.

La violazione del decoro architettonico viene denunciata per la prima volta in cassazione e, inevitabilmente, viene accantonata.

La statica dell'edificio

La Cassazione pone l'accento sul comma 2 dell'art. 1127 cod. civile che vieta la sopraelevazione quando le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono. La norma, ovviamente, è posta a salvaguardia della collettività in quanto il crollo dell'edificio potrebbe comportare conseguenze nefaste per la vita umana.

La cronaca, purtroppo, non manca di casi simili. Proprio perché è in ballo la vita umana, la giurisprudenza, sul punto, è estremamente rigida.

Il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, viene interpretato nel senso in termini restrittivi nel senso che "il divieto sussiste anche nel caso in cui le

NEWS E APPROFONDIMENTI

strutture sono tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica."

Irrilevante, quindi, la circostanza che le strutture possano consentire, attualmente, di sopportare il peso della sopraelevazione; lo stato attuale del fabbricato è un elemento che passa in secondo piano in quanto occorre scongiurare che un evento imprevedibile possa causare il crollo del fabbricato.

L'importanza delle norme antisismiche

Un passaggio della sentenza appare particolarmente interessante.

Secondo la Cassazione "qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, comma 2, cod. civ., e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione".

Si tratta, secondo i giudici romani, di una presunzione relativa che chi vuole effettuare la sopraelevazione può superare fornendo la prova che il fabbricato, nella sua interezza (ovvero sia la preesistenza che la sopraelevazione), sia idoneo a fronteggiare il rischio sismico (Cass., Sez. II, sent. 29 gennaio 2020, n. 2000).

Occorre rilevare, in proposito, che il patrimonio immobiliare italiano non è dei più recenti e ben pochi sono i fabbricati che potrebbero superare una prova di questo genere, basti pensare ai fenomeni sismici che affliggono il nostro Paese causando danni incalcolabili e, peggio ancora, numerose vittime.

Esiste una scappatoia

In caso di dubbio, chi esegue la sopraelevazione, con il consenso unanime dei condomini, può essere autorizzato ad eseguire le opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione. Ovviamente queste opere di consolidamento devono essere eseguite prima dei lavori di sopraelevazioni o, al massimo, in contemporanea.

Veniamo al dunque

Fissati i paletti di principio, come risolviamo in problema? Nel caso in esame si tratta di verificare, in concreto, se il fabbricato è in grado di sopportare una sopraelevazione secondo i criteri fissati dall'art. 1127, comma 2, cod. civ.; questo esame richiede un accertamento tecnico di merito che esula dalle competenze della Cassazione (che può esaminare solo "questioni di diritto" relative alla corretta applicazione della legge). Secondo la Cassazione, il giudice di merito sbaglia nel sostenere che "la sopraelevazione non è vietata ove non esista al momento un pericolo imminente di collasso".

Nel caso in esame il CTU ha accertato l'esistenza di alcune criticità su alcuni elementi strutturali che, se opportunamente rinforzati, rendono gli stessi sicuri per la loro funzione statica. E' evidente che l'assenza di pericolo non può derivare da interventi futuri e incerti, affidati alla buona volontà del soggetto che ha effettuato i lavori di sopraelevazione, ma deve essere garantita prima di effettuare i lavori per garantire che l'edificio conservi e garantisca la sua stabilità e, in questo modo, venga tutelata la vita umana.

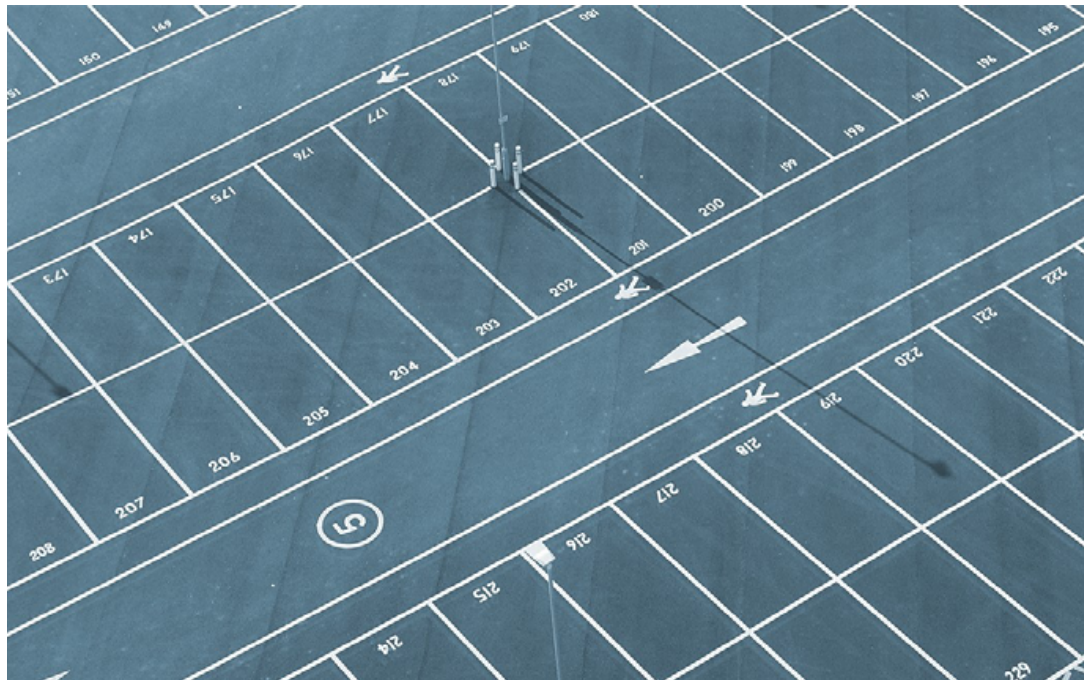
Di conseguenza, la Cassazione ha rinviato la causa alla Corte d'appello perché decida applicando il principio di diritto enunciato.

NEWS E APPROFONDIMENTI

PARCHEGGI

La servitù di parcheggio tra autonomia negoziale e tipicità dei diritti reali

a cura di Camilla Scarpa

**La sentenza n. 3925/2024 delle Sezioni unite**

Le Sezioni Unite civili della Suprema Corte di cassazione, con sentenza n. 3925 del 13 febbraio 2024, hanno risolto il contrasto sorto nella giurisprudenza di legittimità in ordine alla configurabilità di servitù prediali di parcheggio.

La controversia traeva origine dalla domanda di nullità della servitù di parcheggio costituita per contratto, proposta dall'acquirente del fondo servente. Il Tribunale aveva rigettato la predetta domanda e, successivamente, la Corte d'appello aveva confermato la decisione impugnata. Ad avviso dei giudici del merito, era possibile ravvisare nel caso di specie la sussistenza di tutti i requisiti tipici del diritto reale di servitù e,

in particolare: la predialità risultava chiaramente dall'atto negoziale costitutivo; l'utilità consisteva nel più comodo sfruttamento del fondo dominante a carattere industriale; la "localizzazione" discendeva dalla precisa individuazione delle particelle catastali incise dalla servitù; il proprietario del fondo servente conservava la possibilità di utilizzare il sottosuolo e, in generale, di esercitare qualsiasi attività non incompatibile con il parcheggio.

L'acquirente propose, così, ricorso per cassazione, rilevando l'esistenza di un contrasto nella giurisprudenza di legittimità in ordine alla possibilità di costituire una servitù prediale di parcheggio.

NEWS E APPROFONDIMENTI

Le Sezioni Unite, investite della questione, hanno accolto l'orientamento interpretativo favorevole all'ammissibilità di contratti costitutivi di servitù di parcheggio, purché alla luce del titolo e della situazione di fatto la facoltà di parcheggiare determini un vantaggio per un altro fondo in funzione della sua migliore utilizzazione e risultino esistenti tutti i requisiti del diritto reale. La pronuncia offre l'occasione per ripercorrere l'evoluzione giurisprudenziale che ha condotto all'elaborazione delle contrapposte tesi ermeneutiche, nonché per interrogarsi sulle possibili conseguenze di carattere sistematico derivanti dalla soluzione accolta dalle Sezioni Unite.

Il diritto di parcheggio: diritto reale o diritto personale?

La natura giuridica del diritto di parcheggiare l'autovettura su un fondo altrui, in assenza di una specifica qualificazione legislativa, ha costituito oggetto di un lungo dibattito giurisprudenziale e dottrinale, in cui si sono contrapposte la tesi del diritto reale e la tesi del diritto personale di godimento. Il discrimen era dato dalla possibilità di ravvisare nella fattispecie in esame la ricorrenza degli elementi costitutivi di un diritto reale di servitù e, in particolare, il requisito dell'utilità per il fondo dominante.

Com'è noto, la servitù prediale[1] è definita dall'art. 1027 c.c. come il peso imposto su un fondo per l'utilità di altro fondo appartenente a diverso proprietario.

Le servitù prediali, quali diritti reali di godimento su cosa altrui, possiedono tutte le caratteristiche proprie dei diritti reali. In primo luogo, esse si connotano in termini di diritti soggettivi assoluti, che possono essere fatti valere erga omnes, godendo della piena tutela assicurata dall'ordinamento a siffatte situazioni giuridiche. In secondo luogo, l'inerenza al bene comporta che il diritto di servitù, da un lato, segue il fondo servente, imponendo il peso a tutti i successivi proprietari di esso; dall'altro, si trasferisce unitamente al diritto di proprietà sul fondo dominante, sicché la titolarità di quest'ultimo attribuisce automaticamente la facoltà di trarre utilità dal fondo servente. Da ultimo, viene in rilievo il carattere dell'immediatezza: il titolare del diritto di servitù ha il potere di soddisfare il proprio interesse direttamente dall'utilizzo del fondo servente, senza che occorra alcuna attività da parte del proprietario di quest'ultimo.

In aggiunta ai caratteri tipici dei diritti reali, il

diritto di servitù presenta la fondamentale caratteristica della predialità: il rapporto giuridico lega direttamente il fondo servente e il fondo dominante, nel senso che il peso imposto sul primo è costituito in funzione di un'utilità che è immediatamente rivolta al secondo. In altri termini, il vantaggio per il fondo dominante deve assumere una connotazione oggettiva e, dunque, garantire una sua migliore utilizzazione, che però non si risolva esclusivamente nel soddisfacimento di un interesse soggettivo del suo proprietario.

Il carattere della predialità si pone alla base della distinzione tra la servitù come diritto reale su cosa altrui e il diritto personale di godimento: se, infatti, il diritto reale di servitù presuppone l'esistenza di un nesso diretto tra fondo servente e fondo dominante, tale che l'asservimento del primo al secondo configura una vera e propria *qualitas fundi*, ogni qual volta il peso su un fondo attribuisca un vantaggio ad una o più persone specificamente individuate nel titolo costitutivo, senza realizzare uno scopo di oggettiva utilità fondiaria, si è in presenza di un rapporto meramente obbligatorio[2].

La dicotomia tra diritto reale e diritto personale di godimento ha informato il dibattito in ordine alla natura giuridica del vincolo imposto su un fondo al fine di attribuire al titolare di altro fondo il potere di fruire di un'area destinata al parcheggio dell'autovettura. Aderire all'una o all'altra di tali opzioni ermeneutiche determina conseguenze pratiche assai rilevanti, giacché soltanto in presenza di una servitù prediale si realizzano: innanzitutto, l'effetto, strettamente connesso con l'inerenza del diritto al bene, della c.d. ambulatorietà, e cioè l'automatica circolazione del vincolo unitamente alla titolarità del fondo dominante; in secondo luogo, l'opponibilità erga omnes, con la conseguenza che la tutela della posizione giuridica trascende i limiti soggettivi del rapporto contrattuale; da ultimo, la trascrivibilità del relativo titolo costitutivo.

Secondo l'orientamento tradizionalmente seguito da giurisprudenza e dottrina, il diritto di parcheggio difetta del carattere della realtà, inteso come inerenza dell'utilità al fondo dominante e del corrispondente peso al fondo servente, in quanto la comodità di parcheggiare l'automobile riconosciuta a specifiche persone che accedono al fondo realizza un vantaggio personale per i proprietari e non già un'utilità inerente direttamente allo stesso[3].

NEWS E APPROFONDIMENTI

Si era, così, affermato che un contratto che imponesse ad una delle parti di consentire all'altra di parcheggiare l'autovettura sul proprio fondo non fosse idoneo a costituire un diritto reale di servitù, giacché l'ordinamento giuridico non ammette le cosiddette servitù personali o irregolari, potendo al più essere qualificato come contratto di locazione, di affitto o di comodato, i quali danno vita ad un rapporto di natura meramente obbligatoria[4]. Da ultimo, poi, la giurisprudenza aveva dedotto dal principio per cui il diritto di parcheggio realizza non già un'utilità obiettiva per il fondo, bensì un vantaggio personale del beneficiario, l'ulteriore conseguenza della nullità, per impossibilità dell'oggetto, del contratto costitutivo di una servitù di parcheggio[5].

Il predetto orientamento restrittivo è stato superato dalla più recente giurisprudenza di legittimità[6], la quale ha ammesso la possibilità di costituire mediante contratto una servitù di parcheggio. In particolare, si è affermato che la facoltà di parcheggiare l'autovettura sul fondo altrui ben può costituire oggetto di un diritto reale di servitù, di cui all'art. 1027 c.c., allorché dall'esame del titolo e dalla valutazione della situazione di fatto risulti che ciò si traduca in un vantaggio per il fondo in funzione della sua migliore utilizzazione.

L'ammissibilità della servitù di parcheggio, in assonanza con quanto già sostenuto da parte della dottrina[7], poggia su una più corretta delimitazione del concetto di utilitas. Ed invero, l'ordinamento non dispone nessun vincolo di tipicità in relazione al contenuto del vantaggio per il fondo dominante e del correlativo peso imposto su quello servente, sicché quella di utilitas è una nozione ampia, comprensiva di qualsiasi condizione favorevole alla migliore utilizzazione di un fondo, indipendentemente dalla produzione di un incremento del valore economico del bene. In tal senso, è lo stesso legislatore a prevedere che l'utilità può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante, nonché riguardare la destinazione industriale del fondo (art. 1028 c.c.).

In quest'ottica, giacché l'*utilitas* per il fondo dominante sussiste fintantoché la servitù assicuri un migliore o più agevole godimento del bene al suo titolare, non vi è ragione per escludere in assoluto che la facoltà di parcheggiare l'autovettura possa integrare il contenuto di un vantaggio immediato per il fondo dominante,

assicurandone un migliore utilizzo al suo proprietario.

D'altra parte, come messo in rilievo dalla dottrina[8], occorre considerare che la servitù, in quanto diritto soggettivo, integra pur sempre una situazione giuridica che tutela interessi attinenti alla persona del titolare, di tal che l'*utilitas* coincide inevitabilmente con un vantaggio che, pur essendo innegabilmente personale del proprietario del fondo dominante, è destinato ad essere fruito nei limiti dell'utilizzazione di quest'ultimo fondo. In altri termini, deve ammettersi che il vincolo gravante sul fondo servente possa realizzare contestualmente un'utilità per il fondo dominante ed un'utilità per il suo proprietario, non essendo questi vantaggi tra loro incompatibili ed alternativi.

In definitiva, la facoltà di parcheggiare può senz'altro integrare il requisito dell'*utilitas* e rivelare, così, l'esistenza di quel nesso di strumentalità oggettivo e diretto tra i fondi che definisce il carattere della predialità, con la conseguenza che, sussistendo anche gli ulteriori requisiti dell'inerenza e dell'immediatezza, il diritto de quo si connota in termini di realtà.

La soluzione accolta dalle Sezioni Unite: tipicità strutturale della servitù volontaria e autonomia negoziale.

Le Sezioni Unite, come anticipato, hanno aderito all'orientamento estensivo da ultimo menzionato, affermando l'ammissibilità di un contratto costitutivo di una servitù prediale di parcheggio. Plurime le ragioni individuate dalla Suprema Corte a sostegno dell'opzione per l'interpretazione evolutiva.

Sul piano letterale, si avalla la nozione ampia di *utilitas*, rimarcando come il fatto che il vantaggio derivante dal peso imposto sul fondo servente soddisfi anche un interesse personale non può di per sé escludere la realtà del vincolo, giacché utilità per il fondo e utilità per la persona ben possono coesistere in un'unica fattispecie. Nella stessa ottica, si richiama l'argomento dottrinale che ragguaglia il "transitare" e il "parcheggiare l'autovettura" all'interno del fondo di proprietà altrui: a fronte di due attività umane che presentano un'indubbia affinità sotto il profilo naturalistico, non vi sarebbe ragione per non assimilarne anche i rispettivi regimi giuridici.

Sul piano sistematico, la Suprema Corte fa riferimento alla necessità di optare per la soluzione

NEWS E APPROFONDIMENTI

che si mostra più coerente con la legislazione in materia di vincoli di parcheggio. Con la legge n. 765 del 1967, che ha introdotto l'art. 41-sexies della legge urbanistica, il legislatore ha disposto che nelle nuove costruzioni siano riservati spazi destinati a parcheggio, così condizionando l'edificabilità del fondo alla presenza di aree di parcheggio. In tal senso, negare la configurabilità di una servitù di parcheggio determinerebbe una contraddizione interna all'ordinamento giuridico: il parcheggio, da un lato, non rappresenta un'utilità per il fondo e, dall'altro, ne condiziona l'edificabilità.

Sul punto, può incidentalmente osservarsi che ormai da svariati decenni la giurisprudenza sostiene che la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi in forza della richiamata normativa urbanistica dà luogo ad un diritto reale d'uso sulle aree riservate, mentre le Sezioni Unite hanno ricondotto la facoltà di parcheggiare su un fondo altrui alla figura della servitù. Tale inquadramento appare più corretto, alla luce della diversità degli schemi tipici dei due diritti reali su cosa altrui: mentre il diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c. concede al titolare il potere di servirsi della cosa e di trarne tutte le utilità che essa può fornire, la servitù non può consistere in un generico godimento del fondo servente, né in una generale esclusione di ingerenza altrui, sicché coesistente all'individuazione di una servitù prediale è la specificazione di date facoltà positive di uso o di date astensioni, dovendo il titolo costitutivo contenere tutti gli elementi atti ad individuare la portata oggettiva del peso imposto sopra un fondo per l'utilità di altro fondo appartenente a diverso proprietario, con la specificazione dell'estensione[9]. Come si ribadirà di seguito, la costituzione della servitù, concretandosi in un rapporto di assoggettamento tra due fondi, importa, dunque, una restrizione delle facoltà di godimento del fondo servente, ma tale restrizione, seppur commisurata al contenuto ed al tipo della servitù, non può giammai risolversi nella totale elisione delle facoltà di godimento del fondo servente.

Un ulteriore argomento a favore dell'ammissibilità della servitù di parcheggio è ravvisato nella sentenza n. 167 del 1999 della Corte costituzionale, che ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 1052, comma 2, c.c. nella parte in cui non prevede che l'autorità giudiziaria possa costituire la servitù coattiva di passaggio quan-

do essa garantisca la migliore accessibilità per i soggetti portatori di handicap degli edifici destinati ad uso abitativo. In un passaggio motivazionale della richiamata pronuncia, si afferma che dottrina e giurisprudenza hanno «chiarito come la predialità non sia certo incompatibile con una nozione di utilitas che abbia riguardo - specie per gli edifici di civile abitazione

- alle condizioni di vita dell'uomo in un determinato contesto storico e sociale, purché detta utilitas sia inerente al bene così da potersi trasmettere ad ogni successivo proprietario del fondo dominante».

Tra le argomentazioni poste a sostegno dell'interpretazione estensiva assume, però, particolare rilevanza il rapporto tra l'autonomia negoziale ed il principio di tipicità dei diritti reali.

Il regime giuridico dei diritti reali, com'è noto, si fonda sul principio del numero chiuso e sul principio di tipicità, volti ad assicurare un'efficace circolazione dei beni unitamente alla certezza dei traffici giuridici a tutela dei terzi, sì da attuare la funzione sociale che la Costituzione attribuisce alla proprietà.

Il principio di tipicità attiene al contenuto dei diritti reali e rappresenta un limite esterno all'autonomia negoziale, dal momento che ai privati non è consentito modificare la disciplina stabilita dalla legge. Più precisamente, secondo l'opinione consolidata in giurisprudenza, se è vero che i privati non possono creare diritti reali nuovi rispetto a quelli tassativamente previsti dall'ordinamento, è tuttavia ben possibile che essi, nell'esercizio dell'autonomia negoziale riconosciutagli dall'art. 1322 c.c., diano vita a rapporti meramente obbligatori che, pur ricalcando il contenuto di un diritto reale, si discostano dal tipo legale. In altri termini, le parti sono libere di realizzare gli scopi economico-giuridici avuti di mira mediante la conclusione tanto di contratti costitutivi di diritti reali quanto di contratti ad effetti obbligatori.

Nondimeno, l'interpretazione estensiva, come messo in rilievo dalle Sezioni Unite, coerentemente con la prescelta nozione ampia di *utilitas*, valorizza il concetto di tipicità strutturale, e non contenutistica, della servitù volontaria. Ed invero, l'art. 1027 c.c. non contiene una predeterminazione tassativa delle utilità che possono concretizzare il contenuto della servitù, ma si limita ad individuare i requisiti strutturali ed effettuali che devono sussistere affinché la fattispecie si connoti in termini di realtà. Perché si abbia

NEWS E APPROFONDIMENTI

servitù prediale, dunque, occorrono due fondi distinti, appartenenti a proprietari diversi, nonché un peso imposto sopra un fondo e l'utilità dell'altro. Inoltre, dal momento che l'art. 1030 c.c. esclude che il proprietario del fondo servente possa essere tenuto ad un *facere*, il vantaggio per il fondo dominante non deve derivare da un comportamento dell'uomo, ma dal fondo stesso gravato dal peso.

Ne consegue che l'astratto schema tipico della servitù prediale può essere plasmato dalle parti nel modo che risulti più funzionale allo scopo pratico di volta in volta perseguito, di tal che il contenuto effettivo del vincolo può consistere nelle più svariate forme di utilizzazione del fondo servente. Ciò, ovviamente, a condizione che la limitazione imposta alle facoltà di godimento del fondo servente non comporti uno svuotamento del diritto di proprietà su di esso, con totale asservimento all'utilità del fondo dominante.

Ed allora, se il vincolo di tipicità delle servitù volontarie ha carattere strutturale - e non anche contenutistico -, l'ammissibilità di una servitù di parcheggio dev'essere valutata in ragione della presenza degli elementi, appunto, strutturali della fattispecie definita dall'art. 1027 c.c. In tal senso, le Sezioni Unite affermano che le parti contrattuali, nell'esercizio dell'autonomia negoziale, sono liberi di prevedere un'utilitas che consista nel diritto di parcheggiare l'autovettura secondo lo schema della servitù prediale, e dunque nel rispetto dei requisiti propri dello ius in re aliena. Dovranno, così, sussistere «l'altruità della cosa, l'assolutezza, l'immediatezza (non necessità dell'altrui collaborazione, ai sensi dell'art. 1064 cod. civ.), l'inerenza al fondo servente (diritto opponibile a tutti coloro che vantano diritti sul fondo servente potenzialmente in conflitto con la servitù), l'inerenza al fondo dominante (l'utilizzo del parcheggio deve essere, nel contempo, godimento della proprietà del fondo dominante, secondo la sua destinazione), la specificità dell'utilità riservata, la localizzazione intesa quale individuazione del luogo di esercizio della servitù affinché non si incorra nella indeterminatezza dell'oggetto e nello svuotamento di fatto del diritto di proprietà».

In questi termini, l'autonomia negoziale dei privati acquista maggiore spazio di operatività in rapporto alle servitù prediali: non si tratta più solo di scegliere tra la costituzione di una servitù, per così dire, contenutisticamente tipica -

cioè rientrante nel catalogo delle fattispecie positivizzate dal legislatore - o il perfezionamento di un rapporto meramente obbligatorio, giacché le parti possono altresì conformare l'*utilitas* che integra il contenuto del vincolo reale, senza per ciò solo porsi al di fuori dei confini di tipicità strutturale del diritto reale di servitù.

L'autonomia negoziale, in definitiva, comprende anche il potere delle parti di costituire mediante contratto una servitù che abbia ad oggetto il contenuto di una limitazione della proprietà immobiliare consistente nel diritto di parcheggiare autoveicoli, né la mancata previsione di una servitù tipica di parcheggio vale ad escluderne la possibile esistenza giuridica.

Così ammessa la compatibilità del diritto di parcheggio con lo schema astratto della servitù prediale, la valutazione si sposta sul piano della fattispecie concreta: si tratterà, infatti, di stabilire se le parti abbiano inteso costituire una servitù o un diritto personale di godimento, sulla base di un esame del titolo e della situazione di fatto volto ad accertare la sussistenza dei requisiti tipici del diritto reale e la conformazione della facoltà di parcheggiare come vantaggio in favore di altro fondo per la sua migliore utilizzazione.

Considerazioni finali in tema di regime giuridico delle servitù di parcheggio.

La pronuncia in rassegna offre lo spunto per interrogarsi sulle possibili conseguenze di carattere sistematico derivanti dalla soluzione favorevole alla configurabilità della servitù di parcheggio. Difatti, se la servitù di parcheggio è conforme allo schema strutturale tipico - poiché rappresenta solo una delle possibili declinazioni dell'*utilitas* che i privati possono prevedere come oggetto del vincolo reale -, appare lecito chiedersi se essa possa venire ad esistenza, oltre che per contratto, anche negli altri modi di costituzione delle servitù volontarie previsti dalla legge, precisamente l'usucapione e la destinazione del padre di famiglia.

Con riferimento all'acquisto per usucapione, la giurisprudenza aveva tradizionalmente escluso che il parcheggio di autovetture rappresentasse l'estrinsecazione di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un diritto di servitù per mancanza del requisito della *realitas*, giacché siffatta utilità ha natura meramente personale, traendone la necessaria conclusione per cui non può compiersi l'acquisto per usucapione di

NEWS E APPROFONDIMENTI

una servitù di parcheggio.

Sulla premessa, accolta dalle Sezioni Unite, per cui la tipicità della servitù volontaria opera solo sul piano strutturale della fattispecie, non c'è ragione per escludere che la servitù di parcheggio, che ben può rientrare nello schema tipico dell'art. 1027 c.c., possa costituirsi ex novo per usucapione. Se, infatti, la facoltà di parcheggiare è idonea ad integrare il contenuto - astrattamente indeterminato - dell'utilitas che è oggetto di servitù volontaria, l'esercizio pacifico, continuo e ininterrotto di tale potere ben può condurre all'acquisto a titolo originario, in quanto corrispondente ad una situazione di diritto di servitù prediale.

Ad analoghe conclusioni dovrebbe, poi, giungersi in relazione alla costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia, una volta superata la tesi dell'inammissibilità in astratto di una servitù di parcheggio a carattere reale. Pertanto, qualora ricorrano i presupposti di fatto individuati dall'art. 1062 c.c., la servitù di parcheggio può considerarsi acquistata automaticamente in capo al proprietario del fondo dominante, senza che a tal fine occorra il compimento di una specifica attività da parte sua e indipendentemente dall'eventuale volontà contraria dell'originario unico proprietario dei fondi[10].

In definitiva, in ossequio al principio della tipicità solo strutturale della servitù volontaria, non sussistono limiti dogmatici all'estensione anche alle servitù di parcheggio dell'intero regime giuridico dei modi di costituzione delle servitù prediali. Ciò, beninteso, sempre a condizione che la fattispecie concreta presenti tutti i requisiti del diritto reale su cosa altrui, e dunque che la facoltà di parcheggiare l'automobile si configuri come un vantaggio oggettivo per il fondo dominante in ragione della sua migliore utilizzazione da parte del proprietario, e non già come oggetto di un'obbligazione.

Nondimeno, un limite alla costituzione della servitù di parcheggio per usucapione e per destinazione del padre di famiglia è rappresentato dal requisito dell'apparenza della servitù: l'art. 1061 c.c. dispone, infatti, che le servitù non apparenti non possono acquistarsi per usucapione o per destinazione del padre di famiglia. Affinché l'acquisto nei predetti modi possa validamente compiersi, dunque, è necessaria l'esistenza oggettiva di una situazione di fatto che riveli di per sé l'assoggettamento di un fondo ad

un altro, in ragione della presenza di opere visibili e permanenti, che siano destinate all'esercizio della servitù inequivocabilmente strumentali all'esercizio della servitù[11]. Tali opere, ad avviso della dottrina, devono essere intese in senso ampio, sicché possono consistere sia in costruzioni o manufatti realizzati dall'uomo, sia in una traccia legata all'attività umana o ad un evento naturale, purché oggettivamente funzionali all'esercizio della servitù.

In tal senso, per il perfezionamento dell'usucapione, è necessario che, nell'esercitare il possesso corrispondente alla servitù, le opere permanenti e visibili strumentali all'esercizio della servitù siano effettivamente utilizzate in modo conforme alla loro destinazione e per tutto il tempo necessario al compimento dell'usucapione[12].

Quanto all'acquisto per destinazione del padre di famiglia, le cose che l'art. 1062 c.c. richiede che l'originario proprietario abbia posto o lasciato in uno stato dal quale risulta la servitù - i.e. le opere visibili e permanenti strumentali all'esercizio della servitù - devono esistere già al tempo in cui i due fondi cessano di appartenere allo stesso proprietario, sì da rendere manifesta fin da tale momento la relazione di asservimento di un fondo all'altro[13].

Si tratterà, allora, di accertare di volta in volta se l'esercizio della facoltà di parcheggio fosse effettivamente assistita da opere visibili e permanenti, tali da rendere apparente la relativa servitù. Al riguardo, utili suggerimenti potranno trarsi dalla casistica giurisprudenziale in tema di servitù di passaggio, ove è consolidato il principio per cui non è sufficiente la mera esistenza di una strada o di un percorso, poiché la presenza di segni visibili e permanenti deve essere idonea a dimostrare che le opere sono state realizzate al preciso scopo di consentire l'accesso al fondo dominante attraverso il fondo servente. In questo senso, si è affermato che l'apparenza della servitù può desumersi dall'esistenza di un sentiero formatosi naturalmente nel tempo per il continuo calpestio degli utenti, purché il tracciato riveli senza incertezze la sua funzione di accesso al fondo dominante e la sua visibile e permanente destinazione all'esercizio della servitù; ovvero che l'esistenza di un cortile non è di per sé sufficiente a rendere apparente la servitù di passaggio, essendo necessaria che l'opera sia specificamente destinata all'esercizio del diritto stesso[14].

NEWS E APPROFONDIMENTI

-
1. F. Messineo, *Le servitù*, Milano, 1949; G. Branca, *Servitù prediali*, in *Commentario del Codice Civile* a cura di A. Scialoja e G. Branca, Libro terzo: Proprietà art. 1027-1099, Bologna, 1979; A. Natucci, *Le servitù*, in *Trattato di diritto privato diretto* da M. Bessone, Torino, 2001; R. Triola, *Le servitù*, in *Commentario del Codice civile fondato* da P. Schlesinger e diretto da F.D. Busnelli, Milano, 2008.
 2. Cass. n. 9232 del 1991.
 3. Cass. n. 8137 del 2004; Cass. n. 1551 del 2009; G. Branca, *Servitù prediali*, cit.; C. M. Bianca, *La proprietà*, Milano, 1999.
 4. Cass. n. 20409 del 2009; Cass. n. 16342 del 2002.
 5. Cass. n. 23708 del 2014.
 6. Cass. n. 16698 del 2017; Cass. n. 7561 del 2019.
 7. G. Grosso - G. Deiana, *Le servitù prediali*, vol. I e II, in *Trattato di diritto civile diretto* da F. Vassalli, Torino, 1963.
 8. A. Natucci, *Le servitù*, cit.
 9. Cass. n. 31420 del 2019.
 10. G. Deiana, *Destinazione del padre di famiglia*, in *Enciclopedia del Diritto*, XII, Milano, 1964.
 11. Cass. n. 8736 del 2001; M. Comporti, *Servitù*, in *Enciclopedia del Diritto*, XLII, Milano, 1990.
 12. Cass. n. 10861 del 2007.
 13. Cass. n. 3634 del 2007; Cass. n. 22834 del 2009; C. M. Bianca, *La proprietà*, cit.; M. Comporti, *Servitù*, cit.
 14. Cass. n. 2768 del 1984; Cass. n. 277 del 1997; Cass. n. 12632 del 2009.

NEWS E APPROFONDIMENTI

APPALTO

La responsabilità del condominio e dell'appaltatore per danni a terzi

a cura di Paola Criscione



Con l'ordinanza n. 29918 del 27 ottobre 2023, la seconda sezione civile della Corte di cassazione affronta il tema della responsabilità del condominio per i danni cagionati a terzi da beni condominiali. La corte ha delineato l'onere probatorio gravante sull'Ente condominiale al fine di andare esente da responsabilità muovendo dall'esame dell'art. 2051 c.c. e dalla sua applicazione giurisprudenziale

Il caso e la statuizione della Corte.

I proprietari di due immobili adivano l'autorità giudiziaria per sentire accertare i danni subiti dai beni di loro proprietà a causa delle infiltrazioni provenienti dal lastrico condominiale e per la condanna del condominio, in solido con il proprietario esclusivo del lastrico solare e con l'impresa incaricata dall'ente per l'esecuzione delle opere di manutenzione

straordinaria dello stesso, al relativo risarcimento.

In primo grado la domanda trovava integrale accoglimento.

I Giudici di appello, invece, escludevano che fosse configurabile la responsabilità del Condominio (confermando le statuizioni di condanna nei confronti dell'appaltatore e del proprietario esclusivo del lastrico solare) in

NEWS E APPROFONDIMENTI

quanto le infiltrazioni si erano manifestate dopo l'esecuzione dei lavori di manutenzione affidati in appalto e ciò consentiva di presumere che i danni fossero stati causati dalla cattiva esecuzione dei lavori e non da una condotta colposa del Condominio.

La Corte di legittimità con l'ordinanza in commento ha cassato la pronuncia di secondo grado, evidenziando che *"la semplice consegna del bene all'impresa esecutrice non fa venir meno automaticamente il dovere di custodia e di vigilanza gravante sul committente, sicché questi resta responsabile, alla stregua dell'art. 2051 c.c., dei danni cagionati ai terzi dall'esecuzione dell'opera salvo che provi il caso fortuito, che può coincidere non automaticamente con l'inadempimento degli obblighi contrattualmente assunti nei confronti del committente, bensì con una condotta dell'appaltatore imprevedibile e inevitabile nonostante il costante e adeguato controllo da parte del proprietario/committente"*.

La responsabilità da cose in custodia.

A norma dell'art. 2051 c.c.: *"Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito"*.

Com'è noto, il dibattito dottrinale e giurisprudenziale in ordine alla natura della responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c. è stato caratterizzato dalla contrapposizione tra la lettura che individuava in tale fattispecie di responsabilità extracontrattuale una ipotesi di responsabilità aggravata, fondata, dunque, sulla colpa del custode, ma con inversione dell'onere probatorio, e quella che invece riconduceva l'ipotesi nel paradigma della responsabilità oggettiva, discendente dal rapporto con la res e indipendente dal comportamento diligente adottato dal custode.

La differenza si riverbera sulla "forza" della prova contraria che il custode è onerato di fornire per andare esente da responsabilità. Secondo la prima impostazione, la responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c., essendo fondata comunque sul potere e, conseguente, dovere di controllo sulla res, trova un limite ogni qualvolta il custode provi di aver adottato tutte le misure necessarie ad evitare il danno vigilando sulla cosa e mantenendone il controllo: la funzione dell'art. 2051 c.c. sarebbe, quindi, quella di introdurre nel sistema una presunzione di colpa a carico del custode che verrebbe meno, in ossequio al principio

"nessuna responsabilità senza colpa", laddove il custode riesca a fornire la prova liberatoria del caso fortuito, individuando la causa del danno estranea alla sua sfera d'azione (cfr. L. Mascali, *Infiltrazioni d'acqua e responsabilità da cosa in custodia*, in Resp. civ., 2006, 4).

La seconda impostazione ritiene, invece, irrilevante l'indagine sulla condotta del custode: non sarebbe la violazione di un dovere di custodia a costituire il fondamento della responsabilità, ma il rapporto di custodia tra il soggetto e la cosa a costituire il criterio per individuare colui che deve rispondere dei danni cagionati dalla stessa, a prescindere da ogni indagine sulla sua diligenza (in tal senso si esprime L. Mascali, cit.)

In base a tale ultima lettura, la responsabilità del custode è esclusa solo nel caso in cui l'evento sia imputabile ad un caso fortuito riconducibile al profilo causale dell'evento, quando, cioè, si sia in presenza di un fattore esterno che, interferendo nella situazione in atto, abbia di per sé prodotto l'evento, assumendo il carattere del c.d. fortuito autonomo, ovvero quando si versi nei casi in cui la cosa sia stata resa fattore eziologico dell'evento dannoso da un elemento o fatto estraneo del tutto eccezionale (c.d. fortuito incidentale), e per ciò stesso imprevedibile, ancorché dipendente dalla condotta colpevole di un terzo o della stessa vittima (Cass. 6/2/2007 n. 2563; Cass. 9/11/2005 n. 21684).

La prova liberatoria del custode in caso di appalto e la decisione della Corte.

La seconda tesi risulta prevalente in dottrina e in giurisprudenza ed è fatta propria anche dalla pronuncia in commento.

La decisione della Corte è, infatti, incentrata sull'assenza di prova da parte del condominio, non di aver diligentemente esercitato il proprio dovere di custodia del bene, ma della totale sostituzione dell'appaltatore ad esso nella relazione con la res condominiale ovvero dell'adozione da parte dell'impresa appaltatrice di una condotta del tutto avulsa dagli impegni assunti in via contrattuale, connotata dai caratteri della imprevedibilità e inevitabilità e tale, quindi, da recidere del tutto il rapporto tra il condominio e il bene, che, da solo, fonda la presunzione di responsabilità. La Corte richiama, a tal fine, i propri precedenti secondo cui, ai sensi dell'art. 2051 c.c., il

NEWS E APPROFONDIMENTI

custode è responsabile a titolo oggettivo per la semplice derivazione del pregiudizio dalla res oggetto di custodia, salva la prova in positivo del caso fortuito, inteso come dipendenza del danno da un fattore imprevedibile e totalmente sottratto alla sua sfera di controllo ed intervento, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità (Cass. 858/2008; Cass. 8005/2010).

In quest'ottica, dunque, la consegna del bene all'appaltatore e l'inadempimento da parte di quest'ultimo degli obblighi contrattualmente assunti nei confronti del committente non escludono tout court la responsabilità del condominio che mantiene, in quanto custode della res, un costante dovere di controllo e di vigilanza sull'esecuzione delle opere, salva la prova o della totale estromissione dal controllo sul bene o dell'adozione da parte dell'impresa di una condotta imprevedibile e inevitabile da parte del condominio.

È principio generalmente affermato, infatti, quello per cui l'appalto non esonera il committente dagli obblighi di vigilanza e custodia (cfr. Cass. civ., sez. III, 17/03/2021, n.7553).

Il danno deve, in ogni caso, essere stato prodotto nell'ambito del dinamismo connaturale alla cosa custodita, o per l'insorgenza in questa di un processo dannoso, potendosi solo in tal caso ritenere operante il meccanismo di responsabilità previsto dall'art. 2051 c.c..

In materia di appalti, è, infatti, costante l'affermazione per cui dei danni derivanti dall'attività dell'appaltatore risponde di regola esclusivamente l'appaltatore ex art. 2043 c.c. (in quanto la sua autonomia impedisce di applicare l'art. 2049 c.c. al committente), salvo il caso in cui il danneggiato provi una concreta ingerenza del committente nell'attività stessa o la violazione di specifici obblighi di vigilanza e controllo; dei danni derivanti dalla cosa oggetto dell'appalto risponde il committente, che per essere esonerato dalla sua responsabilità nei confronti del terzo danneggiato, non può limitarsi a provare la stipulazione dell'appalto, ma deve fornire la prova liberatoria richiesta dall'art. 2051 c.c., e quindi dimostrare che il danno si è verificato esclusivamente a causa del fatto dell'appaltatore, quale fatto del terzo che egli non poteva prevedere o impedire (e fatto salvo il suo diritto di agire eventualmente in manle-

va contro l'appaltatore) (cfr. Cass. civ., sez. III, 28/09/2018, n. 23442, in tema di appalto di opere pubbliche).

In ogni caso, il custode risponde dei danni cagionati dal bene in custodia qualora l'appalto non implichi il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguita l'opera appaltata, in quanto non viene meno per il committente e detentore del bene il dovere di custodia e di vigilanza e, con esso, la conseguente responsabilità ex art. 2051 c.c. che, essendo di natura oggettiva, sorge in ragione della sola sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha determinato l'evento lesivo (cfr. Cass. civ., sez. 3, 18/7/2011, n. 15734).

In sintesi, dunque, gli elementi da accertare al fine della configurabilità della responsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c. sono: la sussistenza di un rapporto di custodia relativamente alla cosa, accertamento il cui onere probatorio ricade sull'attore; il nesso causale fra la cosa in custodia e l'evento lesivo; l'esistenza del fattore estraneo, idoneo ad interrompere il nesso causale, il cui onere probatorio incombe sul convenuto.

In materia condominiale, tali principi sono portati alle estreme conseguenze tenuto conto del particolare rapporto tra il condominio e i beni strutturalmente destinati al suo funzionamento.

Il lastrico solare, in particolare, svolge *"una ineludibile funzione primaria di copertura e protezione delle sottostanti strutture (): sicché, quantomeno sotto tale profilo ed indipendentemente dall'avvenuta "consegna" - quale area di cantiere - all'appaltatore, per l'esecuzione di lavori volti alla relativa manutenzione o ristrutturazione, () deve considerarsi nella persistente disponibilità del condominio, con conseguente permanenza, in capo a quest'ultimo, delle obbligazioni connesse alla sua custodia e delle connesse responsabilità per il relativo inadempimento"*, indipendentemente dal regime proprietario ovvero da una sua fruizione diretta (cfr. Cass. civ., sez. II, 14/05/2018, n.11671).

Nel caso di appalto di lavori da eseguirsi su beni condominiali, il secondo dei requisiti richiesti ai fini dell'affermazione della responsabilità ex art. 2051 c.c. è insito, dunque, nella stessa natura del bene oggetto dell'attività

NEWS E APPROFONDIMENTI

commissionata, che, in quanto, strutturalmente e funzionalmente connesso agli altri beni comuni e alle proprietà individuali, rimane soggetto al potere e dovere di custodia e controllo dell'ente, il quale, dunque, qualora voglia andare esente da responsabilità, dovrà provare di essere stato totalmente estromesso dalla gestione del bene, malgrado la suddetta connessione, di modo da non essere a conoscenza delle attività sullo stesso compiute o che tali attività abbiano avuto uno sviluppo così abnorme, repentino o imprevedibile da non consenti-

re in concreto l'esercizio del controllo sulla res.

Nel caso, dunque, di appalto di lavori condominiali, la responsabilità del condominio si aggiunge a quella dell'impresa appaltatrice, salva la prova del fortuito.

Essa, inoltre, non è esclusa dalla presenza del direttore dei lavori incaricato dal condominio committente (nominato anche nel caso sottoposto alla Corte), la cui nomina è, anzi, intesa quale esplicazione del potere di controllo sulla res (cfr. Trib. Lamezia Terme, sez. I, 28/08/2023, n. 668).

NEWS E APPROFONDIMENTI

MOROSITA'

Obbligo di comunicazione ai creditori dei dati relativi ai condomini morosi

a cura di Enza Bontempo



Un professionista, creditore del Condominio in virtù di decreto ingiuntivo esecutivo ottenuto per l'omesso pagamento dei compensi relativi all'attività prestata, dopo aver infruttuosamente tentato l'esecuzione mobiliare nei confronti dell'ente di gestione chiede all'amministratore pro tempore il rilascio della dichiarazione ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., al fine di procedere al recupero del credito nei confronti dei condomini morosi.

Constatato l'inadempimento dell'amministratore, il creditore conviene in giudizio il Condominio al fine di ottenere la condanna alla comunicazione delle generalità complete dei condòmini morosi, con indicazione delle rispet-

tive residenze, i dati catastali degli immobili relativi e le quote millesimali, con ripartizione dell'importo dovuto secondo la ripartizione effettuata in virtù della relativa tabella, regolarmente approvata, nonché la condanna al pagamento di una somma per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'ordine giudiziale, ex art. 614-bis c.p.c..

Il Tribunale di Vasto nella sentenza 8 novembre 2023, n. 346/2023 accoglie la domanda promossa dal creditore e condanna il Condominio, nella persona dell'amministratore p.t., a fornire i suddetti dati entro dieci giorni dalla comunicazione del provvedimento.

La pronuncia in commento, richiamandosi a

NEWS E APPROFONDIMENTI

quanto disposto dal novellato art. 63, comma I, disp. att. c.c., riconosce l'esistenza in capo all'amministratore dell'obbligo di "comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi".

L'esistenza di un siffatto obbligo è funzionale alla concreta attuazione di quanto previsto dal comma II della medesima norma, che afferma: "I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini" (cfr. Parini, La natura delle obbligazioni condominiali nella riforma del condominio e gli strumenti posti a tutela delle ragioni del creditore, in Nuova giur. civ. comm., 2014, II, 155 ss.).

La riforma della disposizione richiamata si è resa necessaria a causa del vulnus normativo evidenziatosi a seguito dell'intervento della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite che, con sentenza n. 9148/2008, ha affermato il seguente principio di diritto: "conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno" (cfr. Corona, Le obbligazioni dei condomini. Per farla finita con la solidarietà, Milano, 2013). La legittimazione del creditore del condominio ad agire esecutivamente nei confronti dei singoli condomini si fonda sull'esistenza di distinte obbligazioni discendenti dalla stipula di contratti con i terzi concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima al condominio e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'art. 1123 (cfr. Scarpa, Condominio e terzi creditori, in Unicostr. eu, 2019).

Orbene, l'introduzione della disposizione sopra citata consente al creditore di avere immedia-

ta cognizione dei soggetti a cui rivolgere l'azione esecutiva e ciò grazie all'esistenza di un obbligo di cooperazione con il terzo creditore, posto dalla legge in capo all'amministratore, la cui inosservanza è coercibile e diviene agevolmente sanzionabile azionando un giudizio di cognizione, da introdursi nelle forme del rito sommario semplificato (cfr. Tribunale Palermo, sentenza del 2 maggio 2016).

Chiarito quanto sopra, occorre tuttavia rilevare che la sentenza in commento presenta un ulteriore profilo degno di approfondimento.

Il Tribunale di Vasto individua quale destinatario dell'obbligo di comunicazione il Condominio, nella persona dell'amministratore p. t., e non l'amministratore in proprio, riconoscendone la legittimazione passiva (cfr. conforme, Tribunale Roma, sentenza dell'1 febbraio 2017).

Verosimilmente, i Giudici hanno ritenuto che la sussistenza di un detto obbligo dovesse comunque inquadrarsi nel rapporto contrattuale di mandato, cui consegue l'applicazione degli articoli 1175 c.c. e 1375 c.c. che prescrivono la correttezza nell'adempimento delle obbligazioni e la buona fede nell'esecuzione del contratto.

Quanto affermato si contrappone alle conclusioni cui sono pervenuti altri Tribunali in precedenza (cfr. Tribunale di Catania sentenza del 15 dicembre 2017, Tribunale di Napoli, sentenza del 5 settembre 2016) i quali, evidenziando la natura ex lege dell'obbligo specificamente imposto in capo all'amministratore, hanno ritenuto che quest'ultimo esulasse dal rapporto di mandato e, per l'effetto, hanno dichiarato il difetto di legittimazione passiva del condominio convenuto in giudizio (cfr. Scarpa, Condanna alla comunicazione dei dati dei condomini morosi e legittimazione passiva dell'amministratore, in Arch. loc. e cond., 2017, fasc. 3, 325).

NEWS E APPROFONDIMENTI

EFFICIENZA ENERGETICA

Il futuro dell'energia rinnovabile in Italia: pubblicato il decreto sulle CER

a cura di Ivan Meo



È stato pubblicato, sul sito del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, il decreto che stimola la nascita e lo sviluppo delle Comunità Energetiche Rinnovabili e dell'autoconsumo diffuso in Italia. Il provvedimento, entrato in vigore lo scorso 24 gennaio, rappresenta una pietra miliare nel panorama energetico italiano in quanto viene introdotto un quadro normativo specifico per le cosiddette CER, che si inseriscono nell'ambito più ampio della transizione energetica e della sostenibilità ambientale.

Un concreto impegno alla lotta contro i cambiamenti climatici

Il decreto si inserisce in un contesto più ampio di politiche ambientali e energetiche a livello europeo e globale, dove la sostenibilità e la riduzione dell'impatto ambientale sono diventate priorità assolute. L'Italia, con l'introduzione di questo decreto, si allinea agli obiettivi dell'Unione Europea in materia di energia rinnovabile e

di riduzione delle emissioni, confermando il suo impegno nella lotta ai cambiamenti climatici.

Il Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, Gilberto Pichetto, ha sottolineato l'importanza di queste comunità nel contesto della transizione energetica, evidenziando come esse rappresentino un elemento chiave per raggiungere gli obiettivi climatici nazionali e internazionali. Le CER sono infatti viste come un mezzo

NEWS E APPROFONDIMENTI

per decentralizzare la produzione energetica, aumentare la sicurezza energetica del Paese e ridurre la dipendenza dalle fonti fossili.

Il contenuto del provvedimento

Il testo identifica due misure principali per stimolare lo sviluppo delle CER:

- **contributi a fondo perduto:** sono contributi, finanziati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), sono destinati alle comunità in comuni con meno di 5000 abitanti. Con un tetto massimo del 40% dei costi ammissibili, questa iniziativa mira a sostenere progetti in aree meno densamente popolate, favorendo un approccio decentralizzato alla produzione energetica.
- **tariffa incentivante:** si tratta di un incentivo economico sull'energia prodotta e condivisa, applicabile su scala nazionale. Questa misura è pensata per rendere economicamente più attraenti le iniziative di produzione di energia rinnovabile.

È fondamentale notare che queste due forme di sostegno possono essere cumulate, ampliando così il potenziale di finanziamento per i progetti delle CER. Il provvedimento mira allo sviluppo di 5 gigawatt di impianti di energia rinnovabile, un obiettivo ambizioso che sottolinea la serietà dell'impegno del governo nel settore delle energie rinnovabili.

Il GSE, in questo contesto, svolge un ruolo cruciale in questa iniziativa offrendo documentazione, guide informative e supporto agli utenti è essenziale per facilitare l'adozione delle CER. Inoltre, verrà avviata una campagna informativa per rendere consapevoli i consumatori dei benefici legati al nuovo meccanismo. Saranno infatti disponibili sul sito istituzionale (www.gse.it) documenti e guide informative, oltre a canali di supporto dedicati, per accompagnare gli utenti nella costituzione delle CER e sarà online anche un simulatore per la valutazione energetica ed economica per informare e orientare i potenziali partecipanti, mentre è già disponibile la mappa interattiva delle cabine primarie su territorio nazionale.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione del decreto verranno rese note le regole per accedere agli incentivi.

Di seguito riportiamo le "FAQ" che il Ministero ha pubblicato per iniziare ad orientare cittadini, piccole e medie imprese, enti, cooperative e tutti gli altri destinatari del provvedimento.

Cosa è una Comunità Energetica Rinnovabile (CER)?

Una CER è un insieme di cittadini, piccole e medie imprese, enti territoriali e autorità locali, incluse le amministrazioni comunali, le cooperative, gli enti di ricerca, gli enti religiosi, quelli del terzo settore e di protezione ambientale, che condividono l'energia elettrica rinnovabile prodotta da impianti nella disponibilità di uno o più soggetti associatisi alla comunità.

In una CER l'energia elettrica rinnovabile può essere condivisa tra i diversi soggetti produttori e consumatori, localizzati all'interno di un medesimo perimetro geografico, grazie all'impiego della rete nazionale di distribuzione di energia elettrica, che rende possibile la condivisione virtuale di tale energia.

Quale è l'obiettivo di una CER?

L'obiettivo principale di una CER è quello di fornire benefici ambientali, economici e sociali ai propri membri o soci e alle aree locali in cui opera, attraverso l'autoconsumo di energia rinnovabile.

Quali sono gli ulteriori vantaggi per il Paese della diffusione delle CER?

Le CER sono uno strumento in grado di contribuire in modo significativo alla diffusione di impianti a fonti rinnovabili, alla riduzione dell'emissione di gas serra e all'indipendenza energetica del Paese.

Come si costituisce una CER?

Per prima cosa è necessario individuare le aree dove realizzare gli impianti alimentati da fonti rinnovabili e gli utenti con cui associarsi e condividere l'energia elettrica.

È poi necessario costituire legalmente la CER, sotto forma di associazione, ente del terzo settore, cooperativa, cooperativa benefit, consorzio, organizzazione senza scopo di lucro etc, ossia dotare la CER di una propria autonomia giuridica attraverso una qualsiasi forma che ne garantisca la conformità con i principali obiettivi costitutivi. Ogni CER è, pertanto, caratterizzata da un atto costitutivo e uno statuto.

L'adesione alla CER di un consumatore di energia o di un produttore di energia rinnovabile può avvenire nella fase di costituzione legale della CER, ovvero in una fase successiva, secondo le modalità previste negli atti e negli statuti delle stesse CER.

NEWS E APPROFONDIMENTI

Le grandi imprese possono far parte di una CER?

No, le grandi imprese non possono essere membri di una CER ma possono far parte di un gruppo di autoconsumatori rinnovabili.

Chi aderisce alla CER ha dei vincoli sulla fornitura di energia elettrica?

Tutti i partecipanti alla CER - che siano consumatori finali di energia elettrica o autoconsumatori (ossia consumatori che possiedono un impianto di produzione da fonte rinnovabile e che producono energia per sé stessi e per i componenti della CER) - mantengono i loro diritti di clienti finali, compreso quello della scelta del fornitore di energia elettrica e hanno la facoltà di uscire dalla Comunità quando lo desiderano, secondo le regole e le indicazioni contenute nello statuto. Le stesse facoltà di ingresso e di uscita sono altresì garantite ai produttori da fonte rinnovabile.

Chi può far parte di una CER?

Una CER è una comunità che aggrega produttori da fonti rinnovabili e consumatori di energia. È quindi possibile partecipare alla CER in qualità di:

- a. produttore di energia rinnovabile, soggetto che realizza un impianto fotovoltaico (o di altra tipologia, si veda il successivo punto xx);
- b. autoconsumatore di energia rinnovabile, soggetto che possiede un impianto di produzione da fonte rinnovabile e che produce energia per soddisfare i propri consumi e condividere con il resto della comunità l'energia in eccesso;
- c. consumatore di energia elettrica, soggetto che non possiede alcun impianto di produzione di energia, ma che ha una propria utenza elettrica, i cui consumi possono essere in parte coperti dall'energia elettrica rinnovabile prodotta dagli altri membri della comunità. Rientrano in tale casistica anche i clienti cosiddetti "Vulnerabili" e le famiglie a basso reddito.

Quali tipologie di impianti FER possono far parte di una CER? Solo gli impianti fotovoltaici?

Tutti gli impianti alimentati da fonti rinnovabili possono essere inseriti in una CER come unità di produzione.

Sono quindi inclusi gli impianti fotovoltaici, ma può essere inserito nelle CER qualunque tipo di impianto rinnovabile, a titolo esemplificativo e

non esaustivo, idroelettrico, eolico, biogas, biomasse solide ecc.

Quali sono i principali requisiti degli impianti di produzione che possono accedere alle CER?

Per poter accedere agli incentivi previsti per le CER gli impianti di produzione da fonte rinnovabile devono avere potenza non superiore a 1 MW.

Tali impianti sono generalmente di nuova costruzione, anche se possono far parte di una CER impianti già realizzati, purché entrati in esercizio successivamente alla data del 16 dicembre 2021 (data di entrata in vigore del D.Lgs. 199/2021) e comunque successivamente alla regolare costituzione della CER. Inoltre, ai fini dell'accesso ai benefici previsti dal Decreto di incentivazione, gli impianti non devono beneficiare di altri incentivi sulla produzione di energia elettrica.

Esiste un vincolo relativamente alla posizione geografica dei produttori e dei consumatori membri della stessa CER ai fini dell'accesso agli incentivi?

Sì, esiste un vincolo geografico. Tutti i consumatori e tutti i produttori devono essere ubicati nell'area geografica i cui punti di connessione alla rete elettrica nazionale (POD) sono sottesi alla medesima cabina elettrica primaria.

Come posso verificare il suddetto vincolo geografico della medesima cabina primaria di appartenenza?

Sul sito istituzionale del GSE è presente un portale con la mappa interattiva delle cabine primarie presenti sul territorio nazionale.

Su tale sito è possibile:

- a. avere una informazione grafica, basata su geolocalizzazione, dell'area sottesa ad una medesima cabina primaria;
- b. verificare il codice della cabina primaria di una determinata posizione geografica individuata dall'indirizzo e CAP.

È possibile consultare il portale GSE al seguente link <https://www.gse.it/servizi-per-te/autoconsumo/mappa-interattiva-delle-cabine-primarie> - link in fase di aggiornamento

Quali sono gli incentivi statali previsti per la costituzione delle CER?

Per tutte le CER sono previsti incentivi sull'energia autoconsumata sotto due diverse forme:

NEWS E APPROFONDIMENTI

1. Una tariffa incentivante sull'energia prodotta da FER e autoconsumata virtualmente dai membri della CER. Tale tariffa è riconosciuta dal GSE - che si occupa anche del calcolo dell'energia autoconsumata virtualmente - per un periodo di per 20 anni dalla data di entrata in esercizio di ciascun impianto FER. La tariffa è compresa tra 60 €/MWh e 120€/MWh, in funzione della taglia dell'impianto e del valore di mercato dell'energia. Per gli impianti fotovoltaici è prevista una ulteriore maggiorazione fino a 10 €/MWh in funzione della localizzazione geografica. (Per informazioni dettagliate sulla valorizzazione economica della tariffa incentivante si rimanda al successivo punto 12);
2. Un corrispettivo di valorizzazione per l'energia autoconsumata, definito dall'ARERA - Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente. Tale corrispettivo vale circa 8 €/MWh (Per informazioni dettagliate sulla valorizzazione economica di tale corrispettivo si rimanda al successivo punto 13).

Inoltre, tutta l'energia elettrica rinnovabile prodotta ma non autoconsumata resta nella disponibilità dei produttori ed è valorizzata a condizioni di mercato. Per tale energia è possibile richiedere al GSE l'accesso alle condizioni economiche del ritiro dedicato.

Infine, per le sole CER i cui impianti di produzione sono ubicati in Comuni con una popolazione inferiore a 5.000 abitanti, è previsto un contributo in conto capitale, pari al 40% del costo dell'investimento, a valere sulle risorse del PNRR. (Per informazioni dettagliate su tale contributo in conto capitale si rimanda al successivo punto 15).

Quanto vale la tariffa incentivante riconosciuta dal GSE?

La tariffa incentivante riconosciuta dal GSE, sulla quantità di energia elettrica autoconsumata da una CER, è costituita da una parte fissa ed una variabile.

Tariffa incentivante = Parte fissa + Parte variabile. La parte fissa varia in funzione della taglia dell'impianto, la parte variabile in funzione del prezzo di mercato dell'energia.

La tariffa incentivante si riduce nella parte fissa all'aumentare della potenza degli impianti, mentre la parte variabile oscilla tra 0 e 40€/MWh in funzione del prezzo dell'energia (al diminuire del prezzo di mercato dell'energia la parte variabile aumenta fino ad arrivare al massimo a 40€/MWh).

Inoltre, al fine di tener conto della minor produttività degli impianti fotovoltaici installati nelle Regioni centro settentrionali rispetto a quelli posizionati nel Regioni del Sud Italia, sono previste le seguenti maggiorazioni tariffarie:

- +4 €/MWh, per le regioni del centro Italia (Lazio, Marche, Toscana, Umbria, Abruzzo);
- +10 €/MWh per le regioni del nord Italia (Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta e Veneto).

A quanto ammonta il corrispettivo di valorizzazione ARERA per l'energia condivisa?

Il GSE, per ciascuna CER, sulla base della quantità di energia elettrica autoconsumata, determina il corrispettivo di valorizzazione ARERA da riconoscere a ciascuna CER. Tale corrispettivo varia ogni anno in funzione dei corrispettivi determinati da ARERA per l'energia elettrica condivisa (nel 2023 era pari a 8,48 €/MWh).

Cosa si intende per energia autoconsumata virtualmente?

La tariffa incentivante e il contributo ARERA sono riconosciuti esclusivamente sull'energia elettrica autoconsumata dalla CER. Tale quantità di energia è pari a quella virtualmente condivisa, in ciascuna ora, tra i produttori e i consumatori membri della CER, ubicati nella porzione della rete di distribuzione sottesa alla stessa Cabina Primaria.

L'energia elettrica autoconsumata è determinata dal GSE, quindi senza nessun onere per i membri della comunità, sulla base delle misure trasmesse automaticamente dai distributori di energia al GSE.

Per ciascuna ora il GSE verificherà a quanto ammonta l'energia prodotta da tutti gli impianti facenti parte di una medesima CER e a quanto ammonta l'energia prelevata da ciascun consumatore della CER. L'energia autoconsumata sarà quindi pari al minor valore tra questi due somme di energia.

Quali sono le modalità di richiesta di accesso alla tariffa incentivante e al contributo ARERA?

La richiesta di accesso alla tariffa incentivante e al contributo ARERA deve essere presentata utilizzando il Portale informatico messo a disposizione dal medesimo GSE previa registrazione al link disponibile all'indirizzo internet <https://areaclienti.gse.it>.

NEWS E APPROFONDIMENTI

Chi può beneficiare del contributo in conto capitale del PNRR?

Il soggetto beneficiario del contributo PNRR è colui che sostiene l'investimento per la realizzazione dell'impianto di produzione a fonte rinnovabile di potenza fino a 1 MW, inserito in CER, ubicato in Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti.

A quanto ammonta il contributo PNRR?

Il contributo in conto capitale del PNRR è pari al 40% delle spese sostenute per la realizzazione di impianti FER, nei limiti delle spese ammissibili e dei seguenti costi di investimento massimi in funzione della taglia di potenza:

- 1.500 €/kW, per impianti fino a 20 kW;
- 1.200 €/kW, per impianti di potenza superiore a 20 kW e fino a 200 kW;
- 1.100 €/kW per potenza superiore a 200 kW e fino a 600 kW;
- 1.050 €/kW, per impianti di potenza superiore a 600 kW e fino a 1.000 kW.

L'imposta sul valore aggiunto (IVA) non è ammissibile alle agevolazioni, salvo il caso in cui non sia recuperabile ai sensi della legislazione sull'IVA.

Quali sono le modalità di richiesta di accesso al contributo PNRR?

Il soggetto beneficiario potrà presentare la richiesta di accesso al contributo PNRR a seguito dell'apertura dello sportello da parte del GSE, utilizzando il Portale informatico messo a disposizione dal medesimo GSE. È necessario preliminarmente registrarsi al Portale attraverso il link disponibile all'indirizzo internet <https://areaclienti.gse.it>.

Quali sono le spese ammissibili per il calcolo del contributo PNRR?

Sono ammissibili le seguenti spese:

- realizzazione di impianti a fonti rinnovabili;
- fornitura e posa in opera dei sistemi di accumulo;
- acquisto e installazione macchinari, impianti e attrezzature hardware e software;
- opere edili strettamente necessarie alla realizzazione dell'intervento;
- connessione alla rete elettrica nazionale;
- studi di prefattibilità e spese necessarie per attività preliminari;
- progettazioni, indagini geologiche e geotecniche direzione lavori e sicurezza;
- collaudi tecnici e/o tecnico-amministrativi,

consulenze e/o supporto tecnico-amministrativo essenziali all'attuazione del progetto.

Le ultime quattro voci di spese di cui sopra sono finanziabili in misura non superiore al 10% dell'importo ammesso a finanziamento.

Posso richiedere il contributo PNRR per un impianto fotovoltaico oggetto di un contratto di leasing finanziario?

No, non sono considerate come spese ammissibili ai fini del contributo PNRR le spese relative a beni oggetto di un contratto di leasing finanziario.

E' possibile cumulare la tariffa incentivante con il contributo PNRR o altri contributi Regionali/provinciali in conto capitale?

Sì, la tariffa incentivante è cumulabile con il contributo PNRR o altri contributi in conto capitale, nella misura massima del 40%, a fronte di una decurtazione della tariffa incentivante del 50%. Pertanto, se un produttore ottenesse un contributo in conto capitale di qualunque tipologia superiore al 40% del costo dell'investimento (calcolato sulla base dei massimali precedentemente illustrati), non è possibile ottenere la tariffa incentivante per l'energia elettrica prodotta dall'impianto in questione.

E' possibile cumulare la tariffa incentivante ed il contributo PNRR con il "Superbonus"? E se invece ho beneficiato delle detrazioni fiscali per ristrutturazione edilizia al 50%?

No. La tariffa incentivante non si applica all'energia elettrica che è stata prodotta da impianti fotovoltaici che hanno avuto accesso al Superbonus. Per tali impianti resta comunque il diritto di ottenere il contributo ARERA per la valorizzazione dell'energia elettrica autoconsumata. È invece possibile ottenere la tariffa incentivante nel caso si sia fruito delle detrazioni fiscali al 50% per ristrutturazioni edilizie (previste dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917). Tali impianti però non possono accedere ad altri contributi in conto capitale, compreso quello previsto dal PNRR.

Nel caso in cui si ottiene il contributo PNRR o altro contributo, è prevista una riduzione della tariffa incentivante?

Sì. Nel caso in cui l'impianto risulta beneficiario di un finanziamento in conto capitale, la

NEWS E APPROFONDIMENTI

tariffa incentivante viene ridotta proporzionalmente in funzione della % di cofinanziamento. Nel caso limite del 40% di contributo in conto capitale, la tariffa incentivante viene ridotta del 50%.

È possibile inserire in una CER un sistema di accumulo?

Sì, è possibile. L'energia accumulata viene considerata, tramite appositi algoritmi, come energia condivisa all'interno della CER e quindi incentivata.

Una colonnina per la ricarica di veicoli elettrici può appartenere a una CER?

Sì, in una CER possono essere presenti anche infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici e l'energia assorbita per la ricarica di autoveicolo, tramite appositi algoritmi, viene considerata dal GSE ai fini del calcolo dell'energia condivisa all'interno della CER.

Un soggetto può appartenere a due diverse CER?

No, gli impianti di produzione alimentati da fonti rinnovabili e le singole utenze di consumo di clienti finali possono appartenere ad una sola CER.

È possibile, tuttavia che uno stesso soggetto possa appartenere a due diverse CER con distinte utenze di consumo o impianti di produzione nella propria titolarità.

Cosa è un Gruppo di autoconsumatori di energia rinnovabile?

Un gruppo di autoconsumatori di energia rinnovabile è un insieme di almeno due autoconsumatori che si associano per condividere l'energia elettrica prodotta dall'impianto di produzione da fonte rinnovabile e che si trovano nello stesso edificio (ad esempio i condòmini facenti parte di un condominio in cui è installato un impianto fotovoltaico).

I centri commerciali possono associarsi come gruppo di autoconsumatori?

Sì. I produttori e i clienti finali del centro commerciale possono associarsi come gruppo di autoconsumatori.

La richiesta di accesso agli incentivi potrà essere presentata da uno dei soggetti facenti parte della configurazione oppure da soggetti costituiti per la gestione degli spazi e servizi comuni (quale ad esempio consorzi).

Cosa è un autoconsumatore individuale a distanza?

Un autoconsumatore individuale "a distanza" è un cliente finale che produce e consuma energia elettrica rinnovabile per il proprio consumo utilizzando la rete di distribuzione. È costituito da almeno da due punti di connessione di cui uno che alimenta l'utenza di consumo intestata al cliente finale e un altro a cui è collegato un impianto di produzione.

NEWS E APPROFONDIMENTI

EFFICIENZA ENERGETICA

Autoconsumo collettivo, doppia opzione per avviare l'impianto in condominio

a cura di Annalisa Galante



Publicato il 23 gennaio sul sito del ministero dell'Ambiente, il decreto Mase 414/2023 (attuazione dei Dlgs 199/21 e 201/21) stimola la nascita e lo sviluppo delle Comunità energetiche rinnovabili e dell'autoconsumo diffuso in Italia (si veda il Sole 24 Ore del 25 gennaio). Mentre per aziende e enti pubblici è più semplice mobilitarsi per avviare progetti, il mondo del condominio – a cui fa capo l'autoconsumo collettivo – ha tempi più lunghi e priorità emergenziali più rilevanti. Il vantaggio è inequivocabile: ridurre le bollette non solo quelle delle parti comuni, ma anche quelle domestiche.

La produzione di energia

Le regole per l'autoconsumo collettivo erano già chiare con la legge 8/2020 e si fondevano su un principio base: i condòmini si uniscono per produrre, condividere e consumare l'energia rinnovabile prodotta dall'impianto fotovoltaico realizzato sul tetto. La prima grande differenza apprezzabile oggi, rispetto a chi decideva prima del 2021 di installare un impianto, è che l'energia può essere messa a disposizione anche dei singoli condòmini e non più utilizzata solo dai servizi comuni. Ad aprile 2020 Arera ha pubblicato sul proprio sito il Documento di consultazione 112/2020/R/eel,

NEWS E APPROFONDIMENTI

che contiene le caratteristiche per attivare gli schemi di autoconsumo collettivo, individuando due differenti configurazioni (si veda la scheda in pagina) per rendere operativo l'impianto generale: schema di autoconsumo fisico con una connessione diretta privata tra impianto di generazione e utenze domestiche/comuni, con un unico punto di accesso (POD) alla rete pubblica; schema di autoconsumo virtuale (detto anche «commerciale» o «su perimetro esteso») con l'utilizzo della rete pubblica per lo scambio di energia. In questa configurazione ogni utente è normalmente connesso alla rete pubblica tramite un proprio POD ed è mantenuta la libertà da parte di ciascuno di poter scegliere il proprio fornitore di energia o di uscire dallo schema.

Procedure per l'attuazione

Affinché sia possibile costituire uno schema di autoconsumo collettivo è necessario che:

- 1 sia installato nel condominio un impianto di produzione da fonti rinnovabili, per questo deve esserci sufficiente spazio libero in copertura con esposizione preferibilmente a sud, sud/est, sud/ovest e senza ombreggiamenti;
- 2 i partecipanti (almeno due) si trovino nello stesso edificio/condominio e la condivisione dell'energia prodotta avvenga attraverso la rete elettrica esistente;
- 3 sull'energia prelevata dalla rete pubblica, compresa quella condivisa, si applichino gli oneri generali di sistema;
- 4 i partecipanti devono mantenere il proprio status di consumatori finali (con relativi diritti, quale quello di scegliere liberamente il proprio fornitore di energia) e possono recedere in ogni momento dal contratto che li lega all'autoconsumo collettivo.

L'iter condominiale

La prima figura da coinvolgere è l'amministratore che dovrà prendere atto delle richieste e indire un'assemblea, in cui illustrare il meccanismo e le procedure da attuare per costituire contrattualmente la comunità condominiale, che presuppone una partecipazione volontaria e una configurazione per un uso della cosa comune sia separato (ciascun utente mantiene la propria connessione alla rete), che singolo (perché deriva dai principi di contabilità interna delle spese). Essendo possibile l'uso separato dell'innovazione, i condòmini contrari sono esonerati dal partecipare alle spese, rinunciando anche ai benefici economici degli incentivi. La costituzione di un autoconsumo collettivo è inquadrabile nell'ambito delle innovazioni (articolo 1120 Codice civile comma 2) e la giurisprudenza consiglia di deliberarla all'unanimità, per procedere invece alla progettazione e realizzazione occorre una delibera approvata con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 1136 Codice civile). La prima delibera dell'assemblea dovrà prevedere la progettazione dell'impianto da parte di un tecnico, che lo dimensionerà sulla base dei consumi previsti. Dopo l'approvazione del progetto, si potrà procedere all'installazione e alla registrazione sul portale del Gse. Le utenze comuni possono essere collegate direttamente all'impianto e l'energia in eccesso viene venduta con un contratto di ritiro dedicato o al libero mercato, mentre quella prodotta dall'impianto e contemporaneamente consumata dagli aderenti, dà diritto agli incentivi del Gse e sarà l'assemblea dei condòmini aderenti che deciderà come usarli.

NEWS E APPROFONDIMENTI

SUPERBONUS

2024 e 2025, proseguono gli interventi agevolati ma solo per il 70% o il 65% delle spese sostenute

a cura di Luca De Stefani



L'incentivo fiscale scende al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per quelle del 2025. Si tratta di una detrazione Irpef e Ires per specifici lavori edili, che consente di recuperare nella propria dichiarazione dei redditi il relativo bonus in soli 4 anni (in 5 anni per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021).

Sono ancora molti i contribuenti che oggi continuano a beneficiare del superbonus per gli interventi edili del **2024** e del **2025**, nonostante, in molti casi, l'incentivo fiscale sia sceso al 70% per le spese sostenute nel **2024** e al 65% per quelle del **2025**. Si tratta, infatti, di una detrazione Irpef e Ires per specifici lavori edili, che consente di recuperare nella propria dichiarazione dei redditi il relativo bonus in soli 4 anni (in 5 anni per le spese sostenute dall'1.7.2020

al 31.12.2021). Gli interventi agevolati vanno da quelli per il risparmio energetico dell'edificio all'antisismico, dal fotovoltaico alle colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Ma chi può ancora beneficiare del superbonus nella misura del 110% anche per il **2024** e il **2025**? Chi può ancora cedere a terzi il relativo credito o scontarlo in fattura? Come funziona esattamente questo incentivo? Quali sono nello specifico le condizioni che devono avere gli in-

NEWS E APPROFONDIMENTI

terventi agevolati? Ci sono dei limiti di spesa? E quali sono gli adempimenti da fare? Di seguito, risponderemo a tutte queste domande.

Le 10 principali regole del superbonus

Aumento di 2 classi energetiche per il super ecobonus

Per beneficiare della detrazione del super ecobonus (anche tramite cessione o sconto in fattura) è necessario che gli interventi effettuati rispettino, nel «loro complesso» (cioè anche con gli eventuali interventi «trainati» eco, l'installazione degli impianti fotovoltaici e dei sistemi di accumulo), il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno ovvero, se ciò non è possibile (ad es., perché l'edificio è già classificato nella penultima classe energetica, cioè la A3, rispetto la massima A4), il conseguimento della classe energetica più alta (tramite Ape iniziale e Ape finale).

Asseverazioni per il super ecobonus

Per beneficiare del super ecobonus e dei relativi interventi «trainati» (pannelli fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine di ricarica), anche tramite la cessione a terzi o lo «sconto in fattura», i «tecnici abilitati» devono rilasciare al termine dei lavori (o per ogni stato di avanzamento dei lavori, in caso di opzioni): un'asseverazione attestante i requisiti previsti dal decreto requisiti del Mise del 6.8.2020, il quale ha sostituito, solo per i lavori iniziati dal 6.10.2020, quelli indicati nei decreti 19.2.2007 e 11.3.2008; un'asseverazione di «congruità delle spese sostenute». Tutte e due queste asseverazioni sono contenute nei 2 allegati al decreto asseverazioni del Mise del 6.8.2020, l'allegato 1 per lo «stato finale» e l'allegato 2 per i «Sal», i quali devono essere trasmessi all'Enea, rispettivamente, entro 90 giorni dal termine dei lavori («stato finale») e dopo l'eventuale Sal di almeno il 30%, nel caso in cui si decida di optare per la cessione del credito o lo «sconto in fattura», al raggiungimento del «Sal».

Asseverazioni per il super sisma bonus

Per il super sisma bonus (anche tramite cessione a terzi o «sconto in fattura»), i professionisti

incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, devono: a) asseverare e depositare allo sportello unico edilizia (SUE) del Comune, prima dell'inizio dei lavori e alla fine degli stessi, la loro «efficacia» al fine della riduzione del rischio sismico, in base alle disposizioni del Dm 28.2.2017, n. 58; b) attestare la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Bonifico «parlante»

Per il superbonus, le persone fisiche e gli amministratori di condominio devono effettuare il pagamento dei lavori mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento (ad esempio, «superbonus, ai sensi dell'art. 119, DI 34/2020» o del decreto legge Rilancio), il codice fiscale del beneficiario della detrazione (per il condominio, il suo codice fiscale e quello dell'amministratore o di altro condòmino che effettua il pagamento) e il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Si tratta del cosiddetto bonifico «parlante», che comporta, all'atto dell'accredito dei fondi al fornitore, la trattenuta della ritenuta d'acconto dell'11% (dell'8% dall'1.1.2015 al **29.2.2024**). Inoltre, per il super ecobonus con lavori iniziati dal 6.10.2020, il bonifico «parlante» deve contenere anche il numero e la data della fattura che viene pagata.

Visto di conformità

Ai fini della detrazione diretta del superbonus (non per la detrazione diretta dei bonus diversi dal 110%) e ai fini dell'opzione di cessione o «sconto in fattura» di tutti i bonus edili, è necessario il rilascio del visto di conformità rispettivamente nel modello Redditi o nel 730 (per le spese «sostenute» dal 12.11.2021) e nel modello di Comunicazione dell'opzione da inviare all'agenzia delle Entrate. Il visto nelle dichiarazioni, però, non è necessario nei casi di dichiarazione presentata «tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale» ovvero direttamente dal contribuente attraverso la precompilata.

Contratti collettivi del settore edile

In caso di «opere» (edili o non edili) di importo «complessivamente superiore a 70.000 euro», il superbonus e altre agevolazioni sono riconosciuti solo «se nell'atto di affidamento, relativamente solo ai «lavori edili» dell'allega-

NEWS E APPROFONDIMENTI

to X Dlgs 81/2008, «avviati successivamente» al 27.5.2022, viene indicato che i suddetti «lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali» (art. 1, comma 43 *bis*, legge 234/2021).

Durc contributivo

Se vengono violate le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo del lavoro e nei cantieri o le obbligazioni contributive, accertate dagli organi competenti, «il contribuente perde il diritto alla detrazione» (art. 4, comma 1, lett. d, Di 41/1998 e risposta all'interrogazione parlamentare del 22.9.2021, n. 5-06701). Si veda la circolare 121/E/1998, par. 8, relativamente alla possibile soluzione tramite dichiarazione sostitutiva della ditta esecutrice dei lavori. Solo per la regolarità contributiva, lo stesso effetto si dovrebbe ottenere dall'acquisizione del Durc contributivo online («DOL_Durc on Line»).

Durc di congruità

Prima di procedere al saldo finale dei lavori edili agevolati fiscalmente, vi è un «obbligo per il committente» privato di richiedere all'impresa affidataria il Durc di congruità della manodopera (circ. 19/E/2022, par. 8). Il suo mancato rilascio «incide, dalla data di emissione, sulle successive verifiche di regolarità contributiva finalizzate al rilascio per l'impresa affidataria del DURC on-line» contributivo. Pertanto, considerando quanto contenuto nel suddetto art. 4, comma 1, lett. d), Di 41/1998, la mancanza della congruità può «riflettersi, in via indiretta, anche

sul mancato riconoscimento dei benefici previsti dalla normativa fiscale, in materia di detrazioni fiscali», in quanto pregiudica il successivo ottenimento del Durc online contributivo (Faq 6 della CNCE del 15.2.2022).

Qualificazione SOA

Ai fini del riconoscimento degli «incentivi fiscali» di cui agli artt. 119 (la detrazione del superbonus) e 121 (le opzioni di cessione del credito o dello «sconto in fattura» di tutti i bonus edili) del DI 34/2020 (un passaggio poco chiaro della circ. 10/E/2023, par. 3, sembra includere anche le detrazioni dei bonus diversi dal superbonus, indicate nell'art. 121 DI 34/2020), dall'1.7.2023 (con un periodo transitorio nei primi 6 mesi del 2023), «l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro» deve essere affidata «ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto» (ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto) dell'attestazione di qualificazione SOA, rilasciata da una «Società organismo di attestazione» (SOA), autorizzata dall'Autorità nazionale anticorruzione, ai sensi dell'art. 84 Dlgs 50/2016.

Comunicazione per la precompilata

Ogni anno (con scadenza a regime del 16 marzo), gli amministratori di condominio (anche tramite intermediari abilitati) devono inviare alle Entrate telematicamente, anche tramite intermediari abilitati, la comunicazione ai fini della dichiarazione precompilata (Redditi o 730) contenente i dati di tutti i bonus edili sulle parti comuni.

NEWS E APPROFONDIMENTI

SUPERBONUS

Condomini e parti comuni condominiali

a cura di Luca De Stefani



Per gli interventi su parti comuni, il limite di spesa calcolato in base al numero delle unità immobiliari dell'edificio (pertinenze comprese) è riferito all'intero edificio e non alle singole unità che lo compongono

Tra i soggetti che possono effettuare gli interventi a cui spetta il superbonus, il decreto Rilancio cita i condomini (articolo 119, comma 9, lettera a, del decreto legge 34/2020); pertanto, i beneficiari finali del bonus sono i condòmini, ai quali viene ripartita la detrazione relativamente alle spese sulle parti comuni condominiali, in base alla suddivisione millesimale degli edifici o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale (Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus del 110%, faq 19). Non vi sono requisiti particolari per i condòmini,

i quali possono essere, ad esempio, persone fisiche, professionisti e imprese (anche società di persone o capitali).

Per chi possiede e detiene abitazioni non è necessario che queste unità siano adibite ad abitazione principale dei condòmini.

I condòmini, anche se non persone fisiche, possono essere agevolati per le spese condominiali sulle parti comuni, anche per un numero maggiore di due unità immobiliari.

Condominio con più edifici o supercondominio

NEWS E APPROFONDIMENTI

Se in un condominio costituito da più edifici un intervento trainante del super ecobonus (ad esempio, la sostituzione dell'impianto termico centralizzato a servizio di tutti gli edifici) non consente il miglioramento di due classi energetiche, ma tale risultato è raggiunto solo per alcuni edifici oggetto di ulteriori interventi trainanti o trainati, il super ecobonus può essere fruito solo dai condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici oggetto dei predetti ulteriori interventi (circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, risposta 5.2.4). Questa regola si applica anche per il cosiddetto supercondominio, il quale consiste in una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, etc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati. Anche in questo caso, la verifica dei requisiti per il superbonus va effettuata con riferimento a ciascun edificio in condominio. Ad esempio, il doppio passaggio di classe va attestato dall'Ape convenzionale ante e post intervento, redatta per i singoli edifici (circolare 23 giugno 2022, n. 23/E, par. 2.7).

L'assemblea condominiale

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, che hanno per oggetto l'approvazione degli interventi che beneficiano del superbonus e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, sono valide solo se vengono approvate (quorum deliberativo) «con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio», sia in prima, che in seconda convocazione (articolo 119, comma 9 bis, del DL 34/2020).

Il legislatore, pertanto, ha ridotto il quorum deliberativo previsto dell'articolo 1136, comma 2, Cc (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) per le innovazioni dirette alla riduzione dei consumi energetici, produzione di energie mediante impianti di cogenerazione, fonti eoliche o comunque rinnovabili, per la sicurezza e la salubrità degli edifici (articolo 1120, comma 2, del Codice civile).

Il quorum deliberativo per il superbonus ricalca quello dell'articolo 1136, comma 3, del Codice civile: «la deliberazione è valida se approvata dalla

maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio» (si veda *Il Sole 24 Ore* del 21 aprile 2021).

Delibera di adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura»

L'articolo 119, comma 9 bis, del decreto legge 34/2020, prevede che anche le deliberazioni dell'assemblea del condominio, che hanno per oggetto gli eventuali finanziamenti delle opere e l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, siano valide se approvate (quorum deliberativo) con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Questa delibera, però, riguarda tematiche che sarebbero più private che condominiali, in quanto rientranti nella sfera valutativa, patrimoniale e fiscale del singolo condòmino. Pertanto, si ritiene che il singolo condòmino possa opporsi al suddetto finanziamento, alla cessione del credito e allo sconto in fattura, per la sua quota di spesa condominiale, versando direttamente la stessa all'amministratore, per poi detrarsi direttamente il credito fiscale (*Quotidiano del Condominio* del 7 dicembre 2020).

30 giorni per impugnare la delibera assembleare

Si ricorda che secondo l'ordinanza della Cassazione del 1° dicembre 2021, n. 37733, se il condòmino ritiene illegittima la delibera assembleare, deve impugnarla davanti all'autorità giudiziaria entro 30 giorni, quindi, se non lo fa, non può opporsi alla richiesta di pagamento delle quote condominiali relative alla realizzazione del cappotto termico.

Nullità o annullamento della delibera: balconi

Si segnalano alcune sentenze, che hanno dichiarato la nullità della delibera o che l'hanno annullata, riguardanti lavori su parti comuni che invadevano le parti private. Ciò si verifica, soprattutto, quando viene installato il cappotto termico, che avendo un certo spessore, riduce il piano di calpestio dei balconi. La sentenza del Tribunale di Roma 17997/2020, ad esempio, ha dichiarato nulla la delibera relativa all'installazione del cappotto che determinava una lesione del diritto di proprietà dei condomini, in quanto riduceva la superficie utile, costituita dal piano di calpestio dei balconi. La sentenza del Tribunale di Busto Arsizio del 16 dicembre 2021, n. 1788,

NEWS E APPROFONDIMENTI

ha annullato la delibera assembleare che aveva approvato l'installazione del cappotto termico in facciata anche se questo avrebbe comportato la riduzione della superficie utile del piano calpestabile dei terrazzi.

Condòmino moroso e la cessione o lo sconto in fattura parziale

Nella Comunicazione da inviare alle Entrate per la cessione del credito o lo sconto in fattura parziale relativa alle detrazioni generate dai lavori sulle parti comuni, l'amministratore di condominio deve comunicare le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni solo per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condòmino entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa e quanto dovuto dal condòmino stesso.

Anche se il condòmino ha manifestato l'intenzione di cedere il credito a soggetti terzi, diversi dai fornitori, l'amministratore deve comunicare l'opzione per la cessione a questi soggetti solo se il condòmino ha versato al condominio quanto a lui imputato e, in caso di versamenti parziali, solo in proporzione a quanto pagato rispetto al dovuto.

Se il condòmino è moroso, quindi, l'amministratore non deve comunicare nessun dato nella Comunicazione da inviare alle Entrate per le cessioni del credito o gli sconti in fattura parziali, in quanto il condòmino, non avendo versato le quote condominiali, non ha diritto alla detrazione (circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, risposta 5.1.2). Pertanto, non ha diritto neanche alla cessione del credito a terzi o allo sconto in fattura parziale.

L'accollo della spesa da parte di singoli condòmini

Si applica il quorum deliberativo pari alla maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio, previsto dall'articolo 119, comma 9 *bis*, del DL 34/2020, anche per le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condòmini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, a condizione che i condòmini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole (art. 119, comma 9 *bis*, DL 34/2020).

L'assemblea condominiale, infatti, può approvare i lavori edili con benefici e oneri a carico solo di alcuni condòmini, come, ad esempio sugli appartamenti siti al primo piano dell'edificio con-

dominiale. Se l'isolamento termico incide per più del 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio (ovvero dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno), i relativi condòmini possono beneficiare del superbonus per le relative spese sostenute (sia se trainanti che trainati). Ciascun condòmino può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli articoli 1123 e seguenti Cc ed effettivamente rimborsata al condominio (risposta 9 dicembre 2020, n. 572). Secondo l'articolo 1123, comma 1, Cc le spese condominiali «sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione».

Nessun problema per i limiti di spesa

Per gli interventi su parti comuni in condominio, il limite di spesa calcolato in base al numero delle unità immobiliari dell'edificio (pertinenze comprese) è riferito all'intero edificio e non alle singole unità che lo compongono. Ciascun condòmino, quindi, può calcolare la detrazione in funzione della

spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli articoli 1123 e seguenti Cc, ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Ad esempio, per un edificio in condominio composto da 5 unità immobiliari, il limite di spesa per l'isolamento termico è pari a 200.000 euro (40.000 euro x 5) e ciascun condòmino può calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, par. 4 e risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, interrogazione parlamentare 29 aprile 2021, n. 5-05839).

La risposta del 22 settembre 2021, n. 620, ha confermato che il condòmino o i condòmini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali possono manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tali interventi, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali.

Responsabilità sempre dell'accollante, anche se

NEWS E APPROFONDIMENTI

il condomino accollato non è dissenziente

Nella risposta del 22 settembre 2021, n. 620, l'agenzia ha chiarito che, in caso di non corretta fruizione del superbonus, ne risponderà eventualmente esclusivamente il condomino o i condòmini che ne hanno fruito. Resta, quindi, escluso da ogni rischio il condomino accollato, indipendentemente dal fatto che in sede di approvazione dei lavori avesse espresso un voto contrario all'esecuzione dei lavori.

Si pensi al caso, ad esempio, dei pagamenti che gli accollanti (cioè, coloro che si accollano l'obbligazione contratta dall'accollato) devono effettuare se vengono sfiorati i tetti previsti dal superbonus.

Senza l'accollo, la responsabilità è sempre del condòmino, anche se dissenziente

Senza accollo, invece, il condomino dissenziente è responsabile con quelli non dissenzienti per eventuali irregolarità nella fruizione del bonus, se la delibera assembleare di approvazione dell'intervento è stata adottata con le percentuali richieste dall'articolo 119, comma 9 bis, del DI 34/2020, in quanto questa obbliga tutti i condòmini al sostenimento delle spese, anche se dissenzienti (si veda *L'Esperto Risponde* del 5 settembre 2022).

Accollo nei bonus edili minori

Questa regola si applica anche per i bonus edili diversi dal superbonus, nei quali il condòmino accollante della spesa deve farsi carico del 100% della spesa edile che senza accollo sarebbe da imputare, in base ai millesimi, al condòmino accollato. Così facendo, considerando, ad esempio, l'ecobonus del 70% su più del 25% del cappotto condominiale, rimane a carico dell'accollante un importo pari al 30% dell'intera spesa che si è accollato. In pratica, il 70% della spesa da lui pagata viene detratto dallo stesso (in 10 anni), mentre l'altro 30% rimane a suo carico.

Abusi e irregolarità. La Cilas e lo stop al doppio stato legittimo

Dal 1° giugno 2021, tutti gli interventi che possono beneficiare del superbonus, anche se riguardano le parti strutturali degli edifici o i prospetti, costituiscono manutenzione straordinaria e va presentata in Comune una Cila-superbonus, cosiddetta Cilas (Comunicazione di inizio lavori asseverata superbonus, presentabile solo dal 5 agosto 2021; circolare Regione Emilia Romagna del 4 agosto 2021, prot. 713381), tranne per gli

interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici, classificabili tra le ristrutturazioni edilizie dell'articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 380/2001 (articolo 119, comma 13 ter del DI 34/2020).

In questa Cilas, devono essere attestati alternativamente:

- gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile (ad esempio, il numero di licenza edilizia);
- gli estremi del provvedimento che ha legittimato il manufatto (sanatoria, sanzione pecuniaria);
- la circostanza che la costruzione sia stata completata prima del 1° settembre 1967 (articolo 119, comma 13 ter del DI 34/2020).

Per queste attestazioni, quindi, è sufficiente che la costruzione dell'immobile sia iniziata legittimamente (o prima del 1° settembre 1967), indipendentemente da ciò che è avvenuto dopo la costruzione, ad esempio, per le modifiche interne e le ristrutturazioni. Si tratta, quindi, di una sorta di attestazione di costruzione iniziata legittimamente.

Scia e Cilas anche contemporaneamente

Solo se l'intervento previsto riguarda contemporaneamente interventi agevolati con il superbonus, indicati nell'articolo 119 del DI 34/2020, e lavori diversi rispetto a questi (come ad esempio l'apertura di una finestra, altri interventi di ristrutturazione edilizia o l'ampliamento volumetrico), per l'intero intervento occorre fare riferimento al regime amministrativo ordinario, per cui, a seconda dei casi, è necessario presentare anche contemporaneamente una Scia o un permesso di costruire e la Cilas per gli interventi agevolati col superbonus. Va attivato, quindi, sia il procedimento edilizio relativo per le opere non comprese nel superbonus, sia la Cilas (Quaderno Anci del 28 luglio 2021).

Lavori già iniziati prima del 1° giugno 2021

Per gli interventi già iniziati prima del 1° giugno 2021, in forza di altri procedimenti edilizi (ad esempio, una Scia o un permesso di costruire), è possibile sia proseguire con la procedura già in essere sia con la presentazione della nuova Cila-superbonus. In questi casi, l'istante può richiedere all'amministrazione comunale di tenere valida la documentazione progettuale già presente agli atti quali allegati alla Cilas (Quaderno Anci del 28 luglio 2021). Si ritiene che anche se, dopo aver presentato prima del 1° giugno 2021 la Scia, non verrà presentata la Cilas, i lavori age-

NEWS E APPROFONDIMENTI

volati con il superbonus (tranne la demolizione e la ricostruzione) saranno comunque classificabili tra le manutenzioni straordinarie.

Stop all'attestazione del doppio stato legittimo

Dal 1° giugno 2021, secondo l'articolo 119, comma 13 *ter* del Dl 34/2020, la presentazione della Cila non richiede l'attestazione del doppio stato legittimo dell'immobile, previsto dall'articolo 9 *bis* del Dpr 380/2001, secondo il quale lo stato legittimo è stabilito sia dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, sia da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare. Dal 1° giugno 2021, quindi, non è più necessaria la duplice verifica di conformità dell'immobile rispetto ai titoli urbanistici ed edilizi di oggi e a quelli del tempo in cui fu costruito.

Conseguentemente, per la risposta del Mef all'interrogazione in commissione alla Camera dell'8 settembre 2021, n. 5-06630, può accedere al beneficio del superbonus, ad esempio, anche un condominio provvisto di concessione edilizia e di titolo abitativo, costruito in difformità dal progetto originario, insanabile da un punto di vista urbanistico, ma reso alienabile con il ravvedimento dei condomini dopo aver pagato la relativa sanzione prevista dal comune di appartenenza (come previsto dall'articolo 206 *bis* della legge regione Toscana n. 65 del 2014 recante la sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 392/1978).

Decadenza del beneficio fiscale

Secondo l'articolo 49, comma 1, del Dpr 380/2001, non beneficiano delle agevolazioni fiscali gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, relativamente ad esempio alle violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta superiori per singola unità immobiliare al 2% delle misure prescritte ovvero il mancato rispetto delle destinazioni d'uso. Il Comune deve segnalare all'amministrazione finanziaria ogni inosservanza comportante la decadenza dei bonus fiscali.

Non è precluso il beneficio fiscale, invece, se si è al di sotto dei suddetti margini di tolleranza, che vogliono evitare che modeste violazioni delle norme edilizie possano precludere l'accesso al beneficio fiscale e, di conseguenza, l'efficientamento del patrimonio immobiliare (Dre del DRE Lazio 22 luglio 2021, n. 913-1774/2021).

Dal 1° giugno 2021, per tutti gli interventi che possono beneficiare del superbonus, la decadenza del beneficio fiscale previsto dal suddetto articolo 49 del Dpr 380/2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:

1. mancata presentazione della Cila;
2. interventi realizzati in difformità dalla Cila;
3. assenza dell'attestazione degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero che la costruzione è stata completata prima del 1° settembre 1967;
4. non corrispondenza al vero delle attestazioni del superbonus (articolo 119, comma 13 *ter*, del Dl 34/2020).

Quindi, dal 1° giugno 2021, i lavori possono iniziare, perché la Cila può essere presentata senza che il tecnico attesti il doppio stato legittimo dell'immobile e la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del Dpr 380/2001, è limitata, ma secondo l'articolo 119, comma 13 *quater*, del Dl 34/2020, in ogni caso, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

La decadenza del superbonus, però, non è automatica, ad esempio, se mancata presentazione della Cila, in quanto si parla della decadenza del beneficio fiscale prevista dal suddetto articolo 49 del Dpr 380/2001, quindi, deve essere accertato anche che l'intervento sia abusivo e realizzato in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato. Il contrasto deve riguardare, come detto in precedenza, «violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione».

Sentenza del Tar che legittima il blocco dei lavori del Comune

Secondo la sentenza del Tar del Lazio del 7 dicembre 2023, n. 18386, «gli interventi edilizi per essere lecitamente realizzati devono offrire a immobili non abusivi, verificandosi altrimenti un effetto di propagazione dell'illecito per cui le opere aggiuntive partecipano delle caratteristiche di abusività dell'opera principale». Questo principio generale, «che comporta il divieto di prosecuzione di lavori su opere abusive, non potendo gli stes-

NEWS E APPROFONDIMENTI

si essere legittimamente realizzati in pendenza di una sanatoria, non può che valere, ad avviso» della sentenza, «anche per la speciale ipotesi di Cila disciplinata nell'ambito della normativa relativa al superbonus 110%».

Anche se in sede di presentazione della pratica per fruire del superbonus (Cilas) non deve essere presentata l'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9 bis, comma 1bis, del Dpr 380/2001, questa eccezione, secondo i giudici del Tar, non può essere interpretata nel senso che, ai fini dei lavori di efficientamento energetico o di adeguamento sismico di cui alla normativa in questione, non rilevino gli eventuali precedenti illeciti edilizi commessi sull'immobile. La mancata attestazione dello stato legittimo, quindi, non consente di ignorare le eventuali difformità dell'immobile. L'esigenza di semplificazione degli adempimenti a carico del privato perseguita dalla norma non può infatti risolversi, pena un'inammissibile incoerenza del sistema, in una limitazione o addirittura in un'esclusione del potere-dovere del Comune di reprimere gli abusi edilizi. Per questo motivo, il Comune può dichiarare l'inammissibilità e l'improcedibilità della Cilas, disponendo contestualmente il divieto di prosecuzione dei lavori nonché il ripristino dello status quo ante.

Scia per la demolizione e la ricostruzione

Relativamente agli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici, classificabili tra le ristrutturazioni edilizie dell'articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 380/2001, per i quali si continua a presentare la Scia (o una richiesta di permesso a costruire), secondo il parere dell'ufficio giuridico della presidenza del Consiglio dei ministri, competente in materia di ricostruzione post sismica nel Lazio ed Abruzzo (eventi del 2016) (parere che risponde alla nota prot. CGRTS 1438 del 18 gennaio 2021), la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio elimina la difformità parziale e, quindi, non è necessaria la verifica di doppia conformità, se nel progetto di ricostruzione viene indicata, in modo specifico, l'eliminazione delle difformità contestate. Non possono fruire di questa agevolazione gli edifici totalmente abusivi, per i quali sono stati già emessi ordini di demolizione.

Dal 14 ottobre 2020 al 31 maggio 2021

Prima delle suddette modifiche introdotte dal 1° giugno 2021 dall'articolo 33, comma 1, lettera c) del Dl 77/2021, che ha modificato l'articolo

119, comma 13 ter del Dl 34/2020, quest'ultima norma, in vigore dal 14 ottobre 2020 al 31 maggio 2021, prevedeva, per semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni, che le asseverazioni dei tecnici abilitati relative al suddetto duplice stato legittimo degli immobili plurifamiliari dell'articolo 9 bis del Dpr 380/2001 (e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia) fossero riferite esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi.

Pertanto, per i lavori condominiali sulle parti comuni, ai fini dell'accesso al superbonus, era sufficiente che fosse asseverata dal tecnico la conformità e l'assenza di abusi delle stesse parti comuni oggetto di intervento, a prescindere dallo stato dei singoli alloggi, che potevano anche presentare delle irregolarità, senza per questo pregiudicare la fruizione dell'agevolazione per il condominio.

L'Abi, con una lettera inviata alle banche associate in data 26 maggio 2021, ha confermato che l'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato al beneficiario della detrazione/cedente che certifica unicamente la regolarità urbanistica delle parti comuni dell'edificio condominiale e non anche quella delle singole unità immobiliari è idonea e sufficiente ad integrare il fascicolo documentale a supporto dell'operazione di cessione del credito d'imposta derivante dal superbonus. Pertanto, sono stati invitati gli sportelli a non chiedere altri documenti.

Cartello del cantiere

Dal 2021, per gli interventi agevolati con il superbonus, nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: «Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 77/2020, superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici» (articolo 119, comma 14 bis del Dl 34/2020, introdotto dall'articolo 1, comma 66 della legge di Bilancio 2021).

Distanze minime del Codice civile

Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 Cc, per gli interventi di cui all'articolo 16 bis del Tuir e per quelli agevolati con il superbonus dell'articolo 119 del Dl 34/2020 (articolo 119, comma 3, Dl 34/2020).

NEWS E APPROFONDIMENTI

MEDIAZIONE

Riforma Cartabia: il ruolo dell'amministratore di condominio

a cura di Lina Avigliano



Quali modifiche ha apportato la Riforma introdotta dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220 all'amministrazione del condominio? Quali sono i nuovi obblighi e adempimenti connessi all'attività di amministrazione e gestione della cosa comune? Quale il ruolo dell'amministratore nell'ambito del procedimento di mediazione a seguito della riforma della giustizia prevista dal decreto legislativo n. 149 del 2022?

LA QUESTIONE

Quali modifiche ha apportato la Riforma introdotta dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220 all'amministrazione del condominio? Quali sono i nuovi obblighi e adempimenti connessi all'attività di amministrazione e gestione della cosa comune? Quale il ruolo dell'amministratore nell'ambito del procedimento di mediazione a seguito della riforma della giustizia prevista dal decreto legislativo n. 149 del

2022?

Premessa

All'esito di un lungo percorso legislativo il Senato della Repubblica e la Camera dei Deputati hanno definitivamente approvato la legge 11 dicembre 2012, n. 220 recante *Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici* (in *Gazzetta Ufficiale* 17 dicembre 2012, n. 293) che ha introdotto un insieme di modificazioni e integrazioni rispetto il precedente dettato nor-

NEWS E APPROFONDIMENTI

mativo - a volte anche stravolgendolo - e, per l'effetto, ha inserito una serie di maggiori specificazioni dei ruoli degli organi condominiali e, in pari tempo, introducendo nuovi requisiti, obblighi, adempimenti e responsabilità per coloro che sono chiamati alla gestione della cosa comune.

Con l'entrata in vigore il 18 giugno 2013 della riforma del condominio specifici requisiti sono richiesti per l'accesso al ruolo di amministratore e per lo svolgimento dell'attività che lo stesso è chiamato a svolgere salvo le eccezioni normativamente previste.

Quindi se fino all'entrata in vigore della riforma tutti potevano accedere alla qualifica di amministratore, con la sua entrata in vigore occorre porre maggiore attenzione nella valutazione del soggetto al quale si intende conferire l'incarico. Tra l'altro si evidenzia come l'incarico di amministratore di condominio può essere affidato e svolto anche da società di cui al titolo V del libro V del Codice civile. In tal caso, i requisiti previsti dal già richiamato art. 71 *bis* delle disp. att. c.c. devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi oltre quanto si vedrà *infra*.

Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore del condominio ex artt. 9 e 25, legge n. 220/2012 (artt. 1129 c. c. e 71 *bis* disp. att. c. c.)

L'art. 9 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 esordisce stabilendo la sostituzione dell'art. 1129 c.c. e proseguendo con il nuovo testo della norma strutturato in sedici commi. Sin dalla lettura della rubrica della novellata norma è evidente come il Legislatore abbia voluto raccogliere le indicazioni - anche giurisprudenziali (si veda ad esempio Cassazione civ., Sez. I, 10 maggio 2012, n. 7162 relativa all'apertura di conto corrente intestato al condominio; Cassazione civ., Sez. II, 23 Gennaio 2007, n. 1406 circa la possibilità di assunzione dell'incarico di amministratore da parte di società; e Cassazione civ., Sez. III, 16 ottobre 2008, n. 25251 circa l'obbligo di vigilanza e custodia della cosa comune) - di regolamentazione organica e univoca degli obblighi dell'amministratore di condominio e non soltanto la procedura per la sua nomina o revoca. In via preliminare, la

novella ha alzato il numero limite di condomini al di sotto del quale non è necessario che venga nominato un amministratore: al di sotto degli otto condomini non è necessario dotarsi di un amministratore di condominio (art. 1129, comma 1, c.c.). In base alle nuove norme l'amministratore di condominio deve inoltre eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, fare rispettare il regolamento condominiale, disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi in modo che sia assicurato il godimento a tutti i partecipanti al condominio, convocare annualmente per l'approvazione del bilancio annuale (o ogni qualvolta ve ne sia la necessità) l'assemblea dei condomini, compiere gli atti conservati relativi alle parti comuni dell'edificio. Inoltre l'amministratore è tenuto ad agire per il recupero - anche giudiziale - delle quote condominiali e/o delle somme deliberate dall'assemblea per l'esecuzione di determinate attività e/o prestazioni ovvero deve provvedere al pagamento delle spese per l'amministrazione ordinaria delle parti comuni, adempiere agli obblighi fiscali, predisporre, redigere e aggiornare il registro condominiale contenente i nominativi dei singoli proprietari e i dati catastali di ogni unità abitativa, conservare i libri dei verbali dell'assemblea dei condomini, provvedere alla redazione del rendiconto annuale della gestione ordinaria del condominio e provvedere alla tempestiva convocazione della relativa assemblea dei condomini. La novella inoltre ha stabilito la propria applicazione anche agli amministratori di condominio degli stabili di proprietà delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (I.A.C.P. e assimilabili) realizzati e/o recuperati da Enti Pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle Regioni, Province o di Comuni e anche di quelli realizzati da Enti Pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali di assistenza all'alloggio e all'edilizia pubblica. Al fine di poter validamente nominare un individuo amministratore di un condominio l'assemblea è chiamata a verificarne le qualità professionali e morali nonché tutto quanto previsto dall'art. 71 *bis* delle disp. att. c.c. e, più dettagliatamente:

- l'aver il godimento dei diritti civili;
- il non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della Giustizia, la fede pub-

NEWS E APPROFONDIMENTI

blica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; - il non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

- il non essere interdetti o inabilitati;
- il non essere stati inseriti nell'albo tenuto dalle Camere di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura ai fini del protesto cambiario; - l'aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- l'aver frequentato un corso di formazione iniziale e lo svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

La norma prevede inoltre che i requisiti di cui alle lettere *f)* e *g)* non siano necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile (art. 71 *bis*, comma 2, disp. att. c.c.). Già si è detto in relazione alla possibilità di assumere l'incarico da parte di società mentre si evidenzia come nei confronti di coloro che abbiano svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge di riforma, sia consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle predette lettere *f)* e *g)*.

Alla luce di ciò l'assemblea dei condomini riunitasi per la nomina dell'amministratore del condominio valutati gli aspetti e le qualità appena evidenziate può nominare il proprio amministratore valutando le offerte e i *curricula* pervenuti in detta sede.

La nomina dell'amministratore

L'art. 1138, comma 4, c.c. dispone *apertis verbis* come le norme del regolamento condominiale non possono «in alcun modo menomare i diritti dei condòmini, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni di cui agli artt. 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 c.c.». Pertanto i condomini devono riunirsi in assemblea e deliberare con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 4, c.c. ovvero con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, com-

ma 2, c.c.). È utile evidenziare come la Riforma abbia introdotto e riconosciuto la possibilità di indicare maggioranze inferiori rispetto a quelle di legge per la revoca dell'amministratore nei regolamenti condominiali mentre la nomina del nuovo amministratore non potrà essere ritenuta valida se adottata con maggioranze diverse da quella di legge. È evidente l'intento da parte del Legislatore di tutelare le posizioni dei condomini che non partecipino assiduamente alle assemblee condominiali. Il novellato art. 1129 c.c. ha stabilito che qualora l'assemblea dei condomini non provveda alla nomina vi dovrà provvedere l'Autorità Giudiziaria su ricorso di uno o più condomini ovvero su domanda dell'amministratore dimissionario. Di particolare interesse risulta essere l'innovazione rappresentata dalla riconosciuta possibilità di nominare amministratore del condominio una società di cui al titolo V del libro V Codice civile (su questo punto si ricordano Cassazione civ., Sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1406 in *Giust. civ. Mass.* 2007, 1 e Cassazione civ., Sez. II, 24 ottobre 2006, n. 22840, in *Guida al diritto* 2006, 43, 44, s.m. - nota di: Piselli) ferma restando la circostanza per la quale i requisiti introdotti dalla Riforma dovranno obbligatoriamente essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi (art. 71 *bis*, comma 3, disp. att. c.c.). Con la nomina dell'amministratore di condominio si instaura tra quest'ultimo e i condomini dello stabile un rapporto che viene inequivocabilmente riconosciuto come mandato con rappresentanza; circostanza abbondantemente sostenuta dalla giurisprudenza di legittimità (Cassazione civ., Sez. II, 16 agosto 2000, n. 10815 in *Giust. civ. Mass.* 2000, 1796 e Cassazione civ., Sez. II, 9 giugno 2000, n. 7891 in *Giust. civ. Mass.* 2000, 1261). L'amministratore dovrà accettare la nomina o rinnovo con la sottoscrizione di un documento scritto dal quale emergano in modo chiaro i propri dati anagrafici, fiscali e professionali e, qualora si tratti di società, anche la denominazione sociale e la sede legale; in entrambi i casi dovrà essere indicato il luogo di custodia dei quattro registri previsti dai numeri 6 e 7 dell'art. 1130 c.c. novellato. La novella ha altresì imposto l'obbligo a carico dell'amministratore di indicare il proprio com-

NEWS E APPROFONDIMENTI

penso annuale (art. 1129, terzultimo comma, c.c.) relativamente al quale l'assemblea potrà deliberare di riconoscere delle somme eccedenti detto importo per eventuali attività che eccedano l'ordinario ovvero la conservazione delle parti comuni ma tale circostanza rappresenta una liberalità e non un obbligo. Ad esempio in relazione alla richiesta di compenso spesso conteggiata a parte dagli amministratori per la compilazione del modulo 770 ovvero per il pagamento delle eventuali tasse relative alla proprietà delle parti comuni, con la nuova previsione normativa tali somme non possono essere considerate eccedenti l'ordinario (art. 1130, comma 1, n. 5). L'obbligo di nomina dell'amministratore rinvia alla possibilità di dover ricorrere all'Autorità Giudiziaria in caso di inerzia dell'assemblea. Naturalmente è sufficiente che si attivi anche solo uno dei partecipanti al condominio così come può adire l'Autorità Giudiziaria l'amministratore dimissionario.

Gli obblighi dell'amministratore

Le novità di maggior rilievo della Riforma del 2012 sono anche rappresentate dall'elencazione dei nuovi obblighi propri dell'amministratore di condominio e, più in particolare, l'introduzione di un insieme di vincoli intesi a fornire maggiore trasparenza relativamente all'attività di gestione della cosa comune rappresentati da:

la possibilità di accedere *on-line* alla documentazione relativa alla gestione del condominio; la comunicazione dei dati anagrafici, professionali, relativi alla propria sede legale, denominazione, generalità e recapiti telefonici ove poter essere rintracciato (art. 1129, comma 5, c.c.);

la comunicazione del luogo ove egli provveda alla conservazione del registro di anagrafe condominiale, il libro dei verbali di assemblea, il registro di nomina e revoca degli amministratori del condominio, i libri relativi alla contabilità (art. 1130 c.c., numeri 6 e 7).

A ciò si deve aggiungere come i condomini riuniti in assemblea per la nomina dell'amministratore possano subordinare la validità della nomina stessa alla presentazione di apposita polizza assicurativa a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del proprio mandato e i cui massimali dovranno essere adeguati in caso di delibera di lavori straordinari (art.

1129, comma 3, c.c.) così come è divenuto obbligatorio fornire e specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta nonché l'apertura di apposito conto corrente bancario o postale intestato al condominio amministrato sul quale fare transitare tutti i pagamenti.

Il Legislatore ha voluto inserire una serie di vincoli tesi a un maggior controllo da parte dei condomini sull'operato dell'amministratore anche mediante l'accesso ai documenti dovendosi indicare i giorni e le fasce orarie in cui poter esercitare tale diritto, anche relativamente alle scritture contabili e di conto corrente. Nello stesso senso vanno lette le disposizioni di cui all'art. 71 disp. att. c.c. relative all'aggiornamento del libro di nomina e revoca degli amministratori entro i 30 giorni successivi alla nomina.

La revoca dell'amministratore

L'art. 1129 c.c. *ante* Riforma prevedeva che il mandato conferito all'amministratore potesse esser oggetto di revoca in ogni tempo dall'assemblea, indipendentemente dalla sussistenza di una giusta causa. Tale revoca doveva essere deliberata dall'assemblea dei condòmini con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore. Tali circostanze sono state confermate nel testo novellato con l'aggiunta della specifica previsione per la quale è considerato lecito che il regolamento del condominio possa prevedere per la revoca maggioranze inferiori a quella dei condomini presenti in assemblea e della metà del valore millesimale. Infatti, procedendo in un'analisi sistemica della vecchia norma rispetto alla nuova si può evidenziare come la precedente previsione normativa imponeva che la revoca venisse deliberata con la stessa maggioranza prevista per la nomina (art. 1129 c.c. pre-Riforma) mentre il nuovo testo ha introdotto una serie di specificazioni e casistiche basate sui diversi addebiti mossi all'amministratore a sostegno della revoca o della revoca da parte dell'Autorità Giudiziaria. Se è possibile sostenere che nel testo dell'art. 1129 c.c. era previsto che su ricorso di ciascun condomino l'Autorità Giudiziaria potesse disporre la revoca dell'amministratore del condominio qualora:

1. non avesse provveduto alla convocazione dell'assemblea per informarla di un'azio-

NEWS E APPROFONDIMENTI

- ne giudiziaria eccedente le di lui attribuzioni (art. 1131, ult. comma, c.c.);
2. non avesse rendicontato l'assemblea per due anni (art. 1129, comma, 3, c.c.);
 3. fosse oggetto di sospetti sufficientemente fondati di gravi irregolarità (art. 1129, comma 3, c.c.); allora è possibile - alla luce della Riforma così come introdotta - confermare le predette circostanze alle quali si deve aggiungere il giro di vite per il quale la mancata presentazione del rendiconto anche solo per un anno costituisce grave inadempimento che autorizza i condomini ad agire per la revoca giudiziale dell'amministratore. La novella legislativa inoltre ha incrementato il novero dei comportamenti e degli inadempimenti rilevanti ai fini della revoca dell'amministratore di condominio con particolare riferimento: 1) alle gravi irregolarità fiscali (art. 1129, comma 11, c.c.); 2) alla mancata apertura o utilizzo di conto corrente bancario o postale (art. 1129, comma 12, numero 3, c.c.). In questi casi ciascun condomino può richiedere la convocazione dell'assemblea e qualora non vi si provveda egli potrà adire l'Autorità Giudiziaria. In questo ultimo caso e qualora il Giudice adito dovesse accogliere la domanda introdotta dal condomino, quest'ultimo avrà il diritto di rivalersi verso il condominio per la refusione delle spese legali mentre il condominio potrà rivalersi verso l'amministratore revocato (art. 1129, comma 11, c.c.). Non si può non evidenziare come nelle fattispecie appena evidenziate i condomini abbiano la possibilità di adire l'Autorità Giudiziaria Ordinaria solo all'esito di mancata convocazione dell'assemblea dei condomini ovvero nel caso in cui la predetta assemblea non ritenga di revocare l'amministratore. La circostanza non è di poco momento atteso che la novella prevede la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria Ordinaria immediatamente nel momento in cui vi siano delle irregolarità "lievi" come ad esempio l'errata indicazione del luogo di custodia dei registri obbligatori (art. 1130 c.c., numeri 6 e 7) mentre - per circostanza che appaiono più gravi quali la mancata apertura del conto corrente o suo utilizzo - il ricorso all'Autorità Giudiziaria Ordinaria appa-

re residuale e subordinato alle decisioni assembleari. Si evidenzia come sia stato espressamente previsto che l'amministratore revocato dall'Autorità Giudiziaria non possa essere nuovamente nominato dall'assemblea. L'assemblea straordinaria dovrà essere convocata dall'amministratore su impulso di almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore millesimale dell'edificio (art. 66 disp. att. c.c.) e decorsi inutilmente dieci giorni dalla predetta richiesta potranno provvedervi direttamente. Tra l'altro l'omessa convocazione dell'assemblea può costituire comportamento rilevante ai fini della determinazione della regolarità e/o irregolarità dell'operato dello stesso con le conseguenze proprie della novella ovvero che l'omissione della convocazione costituirà irregolarità tale da legittimare la di lui revoca e con l'impossibilità di poter richiedere un eventuale risarcimento del danno per la revoca che in tale caso sarebbe *in re ipsa* (art. 1129, comma 12, c.c.); pertanto, si evidenzia di seguito l'elenco previsto dal Legislatore:

1. l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
2. la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
3. la mancata apertura e utilizzazione del conto di cui al settimo comma dell'art. 1129 c.c.;
4. la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
5. l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
6. qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'a-

NEWS E APPROFONDIMENTI

zione e la conseguente esecuzione coattiva;

7. l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6, 7 e 9;
8. l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma dell'art. 1129. Così il Legislatore ha ritenuto congruo riformare il precedente impianto normativo ampliando i comportamenti rilevanti per la revoca o rimozione dall'incarico dell'amministratore e inserendo i richiamati comportamenti colposi.

Tra le nuove e le vecchie attribuzioni dell'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 10 della legge n. 220/2012 (artt. 1130 e 1130 bis c.c.).

L'art. 1130 c.c. *ante* Riforma attribuiva all'amministratore del condominio pochi compiti; diversamente la novella introduce una serie di nuove attività a carico dell'amministratore così come amplifica le di lui attribuzioni. La norma esordisce richiamando gli obblighi di cui al precedente art. 1129 c.c. ai quali si aggiungono le specifiche attribuzioni di seguito elencate:

1. «1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130 *bis* e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
2. disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
3. riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
4. compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
5. eseguire gli adempimenti fiscali;
6. curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
7. curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata e in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
8. conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
9. fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
10. redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.». La norma appena citata ancorché limitatamente agli obblighi propri introdotti dalla Riforma deve essere considerata come una norma oggetto di compressione o estensione delle attività dell'amministratore da parte dei condomini attraverso il regolamento di condominio. Pertanto,

NEWS E APPROFONDIMENTI

l'amministratore potrà vedersi attribuiti nuovi compiti ma appare non sostenibile che egli possa essere spogliato di ogni attribuzione e/o potere atteso che in assenza di ciò verrebbe meno la sua qualità. L'amministratore diventa arbitro dei condomini nell'uso delle cose comuni e nel loro pacifico utilizzo così come dovrà preoccuparsi che i servizi e le forniture vengano erogati senza disagio per i propri amministrati così come dovrà controllare scadenze e rinnovi dei contratti di appalti a società di servizi (ad esempio manutenzione e giardinaggio) ovvero delle polizze assicurative facenti capo al condominio medesimo. Ciò anche ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 2051 e 2053 c.c. nonché ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 così come modificato e integrato dal successivo D.Lgs. 3 agosto 2009, n. 106 e D.L. 21 ottobre 2012 n.146, conv. in L. 17.12.2021, n. 215 in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro. A fronte di ciò la novella ha nuovamente regolamentato le modalità con le quali l'amministratore del condominio può agire nei confronti del condomino moroso stabilendo che costituisce obbligo dell'amministratore provvedere a una diligente azione tesa al recupero delle somme (art. 1129, comma 12, numero 6, c.c.). Da ultimo si deve ricordare come l'amministratore di condominio abbia la piena e libera facoltà di agire in giudizio - senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea - in ragione dei propri obblighi e delle proprie attribuzioni così come previsti dalla normativa fino qui analizzata ovvero potendo porre in essere tutte quelle azioni a tutela delle parti comuni, disciplina delle parti comuni, esecuzioni di delibere, recupero di somme verso i condomini morosi. Diversa la questione per i casi che eccedono l'ordinaria amministrazione e/o non riconducibili all'alveo degli obblighi e/o attribuzioni dell'amministratore medesimo atteso che in tali casi occorre l'autorizzazione dell'assemblea che potrà intervenire anche successivamente, qualora la natura dell'affare, o la questione richiedesse un intervento urgente o, comunque, non procrastina-

bile (Cassazione civ., Sez. Un., 6 agosto 2010, n. 18331).

Procedimento di mediazione nelle controversie condominiali e attribuzioni dell'amministratore (art. 71 quater disp. att. cod. civ.; art. 5 ter Dlgs. 28/2010)

Le controversie in ambito condominiale rientrano tra le materie per le quali il legislatore, con l'art. 5 del d.lgs. n.28 del 2 marzo 2010 e successive modifiche, ha previsto l'esperimento del procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità della domanda, prima del ricorso all'autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'articolo 71 quater delle disp. att. cod. civ. sono soggette alla condizione di procedibilità dell'esperimento del procedimento di mediazione tutte le controversie derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle norme di cui agli articoli da 1117 a 1139 del codice civile e agli articoli da 61 a 72 disp. att. c.c.

Legittimato ad attivare il procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi è l'amministratore e, a partire dalla data del 30 giugno 2023, con l'entrata in vigore dell'articolo 5 ter del decreto legislativo n.28/2010, inserito dal decreto legislativo 10 ottobre 2022 n.149, non è più richiesta la preventiva delibera assembleare.

Ed invero prima della recente modifica dell'articolo 71 quater disp. att. cod. civ. l'amministratore poteva partecipare alla procedura di mediazione obbligatoria solo previa delibera assembleare di autorizzazione da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile (un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio), non rientrando tra le sue attribuzioni, in assenza di apposito mandato, il potere di disporre dei diritti sostanziali rimessi alla mediazione. Di conseguenza la condizione di procedibilità delle controversie in materia di condominio non poteva dirsi realizzata qualora l'amministratore partecipava all'incontro davanti al mediatore sprovvisto della previa delibera assembleare assunta con la maggioranza richiesta dalla norma.

Il vigente articolo 71 quater disp. att. cod. civ., come riformulato dall'art. 2, comma 2, lett. b) del decreto legislativo n.149/2022, conferisce all'amministratore di condominio la legittima-

NEWS E APPROFONDIMENTI

zione attiva e passiva a partecipare all'incontro davanti al mediatore rinviando alla specifica disciplina dettata dall'articolo 5 ter del decreto legislativo 4 marzo 2010, n.28 che legittima l'amministratore ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi senza il preventivo assenso deliberato dall'assemblea.

Solo il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore, secondo quanto stabilito dall'articolo 5 ter d. lgs. n.28/2010, sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale che è tenuta a deliberare entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile, intendendosi la conciliazione non conclusa in caso di mancata approvazione entro tale termine.

Considerazioni conclusive

La "Riforma del Condominio" rappresenta un'evoluzione in chiave migliorativa del precedente apparato normativo - si pensi all'ampliamento dell'elenco delle parti comuni ove

adesso è incluso il sottotetto destinato all'uso collettivo o all'introduzione del supercondominio - anche se il Legislatore sembrerebbe aver omesso di raccogliere le istanze provenienti tanto dalla Giurisprudenza, quanto dagli addetti al settore quali il mancato riconoscimento della personalità giuridica al condominio e la persistenza dell'assenza di autonomia patrimoniale. In ogni caso l'integrazione e l'ampliamento degli obblighi posti a carico dell'amministratore del condominio nonché la maggiore attenzione posta nell'elencazione delle attribuzioni proprie dell'amministratore del condominio costituiscono una solida base incontrovertibile da seguire al fine di snellire il ricorso all'Autorità Giudiziaria per la risoluzione delle controversie condominiali. Nella prospettiva di agevolare e rendere più fluida la mediazione nelle controversie condominiali indubbiamente si pongono le recenti modifiche apportate dal decreto legislativo n.149/2022 quanto al potere dell'amministratore di attivare, aderire e partecipare al procedimento di mediazione senza la preventiva autorizzazione assembleare⁴



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI

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

Sede legale e amministrazione: Viale Sarca 223 - 20126 Milano

Redazione: 24 ORE Professionale

© 2024 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.