

QUOTIDIANI DEL SOLE 24 ORE

Superbonus, delibere condominiali e nuove maggioranze

 *Quotidiano del Condominio* | 9 ottobre 2020 | di Giuseppe Marando

Ancora è presto per valutare se le modifiche alla normativa condominiale introdotte in Senato con la recente conversione del Dl 104/2020 (“Decreto Agosto”) possano raggiungere lo scopo di **semplificare il lungo e complicato percorso** (giuridico, tecnico, amministrativo, burocratico) del Progetto 110. Alla precedente e valida novità del Decreto rilancio (numero 34/2020) sull'approvazione dei lavori condominiali in questione con un terzo dei millesimi e **maggioranza degli intervenuti** (regola comunque già prevista in via generale dalla legge numero 10 del 1991 per le opere sul contenimento energetico) si aggiungono ora altre due (articolo 63 del Dl Agosto) sempre con l'applicazione della suddetta maggioranza semplice.

I finanziamenti per i lavori

La prima riguarda gli «eventuali finanziamenti finalizzati ai lavori stessi» e quindi il contratto con la banca o altro ente per il mutuo. Nel condominio, la giurisprudenza **riconosce all'amministratore un'autonoma competenza** (senza quindi delibere assembleari) per la stipula dei contratti necessari alla manutenzione ordinaria ed all'uso normale dei **beni comuni** (ad esempio, appalto, somministrazione del riscaldamento, manutenzione ordinaria dell'ascensore, servizio di pulizia).

Tutti gli altri contratti hanno carattere straordinario e vanno decisi dall'assemblea con la **maggioranza di 500 millesimi** (in base al principio ricavabile dall'articolo 1136, 4° comma, del Codice civile). Il contratto di mutuo di cui discutiamo, pur rimanendo un atto straordinario, è stato invece **sottoposto dal legislatore ad una maggioranza semplice** (334 millesimi) nel chiaro intento di facilitare l'operazione Progetto 110, con la consapevolezza della difficoltà di raggiungere in molti condomini maggioranze elevate, specie in questi tempi pandemici.

Il condominio consumatore

Uno dei punti più delicati dei contratti di finanziamento riguarda le clausole sulla richiesta di immediato **rientro dell'anticipazione** per un qualche fattore non meglio definito (un istituto di credito ha parlato di “giusta causa”). È bene ricordare al riguardo, e questo vale per ogni genere di contratto condominiale, che **si applica il Codice del consumo** (Dlgs 206/2005), poiché il condominio è considerato consumatore, come confermato dalla recente sentenza della Corte di giustizia europea del 2 aprile 2020 emessa (per la situazione italiana) in un caso di addotta vessatorietà di una clausola contrattuale.

Si considerano vessatorie e sono nulle le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (articolo 36). A tal fine, per quanto ci riguarda, **è opportuno tener presente**, fra l'altro, che la norma sulla preventiva escussione dei condòmini “morosi” (articolo 63 disposizioni attuative del Codice civile) è inderogabile e che la parziarietà dell'obbligazione di ogni condòmino verso terzi (e quindi la mancanza di solidarietà dei condòmini per l'intero debito) è **un principio ormai acquisito** della Cassazione a sezioni unite (sentenza 9148/2008) che bisogna far valere.

I dubbi sulla delibera assembleare

Qualche perplessità desta, invece, l'altra novità del Dl Agosto sulla delibera assembleare (sempre a maggioranza semplice) per approvare «l'adesione all'opzione per la cessione o lo sconto di cui all'articolo 121» (cioè lo sconto in fattura). La richiesta del beneficio fiscale viene così **trasformata da scelta individuale in scelta collettiva**, con il potere dell'assemblea di decidere per l'intera compagine. Risulta evidente una chiara forzatura delle regole sulle competenze dell'assemblea, che viene ora autorizzata a stabilire come i singoli condòmini possono usare un proprio vantaggio fiscale.

Non si verte, infatti, nella gestione dei beni condominiali ma nell'esercizio di un proprio personale diritto nei confronti dell'amministrazione fiscale. Ciò posto, non rimane che organizzare una **delibera consona all'esigenza di semplificazione** nel rispetto delle posizioni individuali e completa di tutti i dati da comunicare poi per via telematica all'agenzia delle Entrate. Sembrerebbe, argomentando a contrario, dal punto 4.8 a) del provvedimento del direttore dell'Agenzia 8 agosto 2020 protocollo 283847, che bisogna inserire in delibera: **i nominativi di coloro che hanno optato per la cessione**, il loro codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto, la relativa accettazione da parte del cessionario e il codice fiscale dello stesso.

Cosa si deve inserire all'ordine del giorno

Inevitabile, allora, il quesito se all'ordine del giorno dell'assemblea bisogna mettere una sola delle due opzioni (cessione o sconto) oppure entrambe; se occorre dar conto nella **delibera dei nominativi mancanti** che hanno comunicato di avvalersi della detrazione fiscale (diritto

che certo non si può negare, come già si è rilevato in questa rubrica). In definitiva, passare da una **opzione individuale** ad un'altra di tipo collettivo crea delle lacune e degli interrogativi che le autorità preposte devono colmare.

Anche per l'affido dell'appalto prevista maggioranza semplice

Sempre con maggioranza semplice va approvato anche il contratto di appalto, con il quale il condominio affiderà i lavori ad un'impresa altamente qualificata, specie per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento (a condensazione, a pompa di calore) ed in modo particolare nelle **zone del Paese considerate climaticamente "felici"** e quindi poco aduse a queste situazioni. Nel contempo l'impresa dovrà dare garanzie di solidità, poiché una sua inadempienza ed anche un sospetto di possibile difficoltà potrebbe far ricadere sui condòmini l'anticipazione concessa, con la inevitabile azione giudiziale del finanziatore.

La teleassemblea

Diversa viene a presentarsi la situazione se il condominio desidera avvalersi di un «general contractor», che provveda a tutti i numerosi adempimenti e ad ogni esigenza per un ottimale risultato, **sotto il controllo di un tecnico esperto** nominato dal condominio. Per sola completezza accenniamo all'ultima modifica del Dl Agosto: è ammessa la teleassemblea purchè sia prevista dal regolamento, oppure via sia **il consenso unanime dei condòmini** e venga indicata la piattaforma elettronica sulla quale si svolgerà la riunione. Appare davvero singolare che, diversamente da quanto disposto nei casi precedenti, **venga richiesta l'unanimità** (nel condominio riservata a tutte le decisioni che incidono su diritti individuali) in un caso riguardante non diritti dei condòmini ma aspetti organizzativi dell'assemblea.