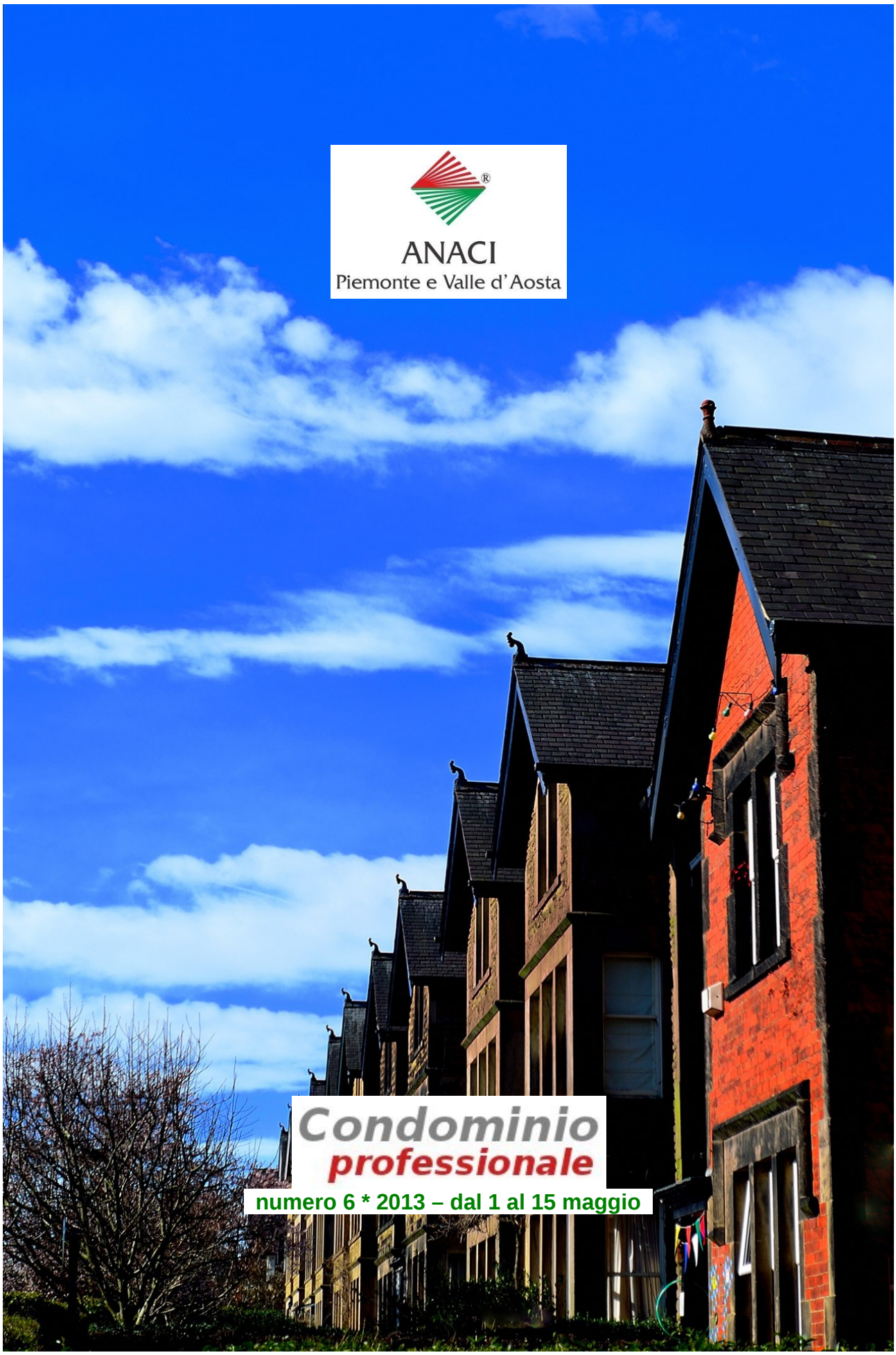

ANACI
Piemonte e Valle d'Aosta

Condominio professionale

numero 6 * 2013 – dal 1 al 15 maggio

INDICE

La Normativa	*pag.*	*3*
Gli Articoli	*pag.*	*8*
Le Sentente in materia di Condominio	*pag.*	*17*

La Normativa

Circolare 09.05.2013 n. 13 (Agenzia Entrate): OGGETTO: Risposte a quesiti riguardanti detrazioni, cedolare secca, redditi di lavoro dipendente e fondiari, IMU e IVIE.

INDICE

PREMESSA
1. DETRAZIONE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
1.1 Decesso del conduttore - Trasferimento della detrazione
1.2 Separazione legale e lavori successivi alla separazione - Aventi diritto
1.3 Comunicazione di fine lavori per spese superiori a euro 51.645,69
1.4 Sostenimento nel 2012 di spese per importi che superano euro 96.000
2. DETRAZIONE PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
2.1 Comunicazione all'ENEA
2.2 Comunicazione di fine lavori - Remissione in bonis
2.3 Comunicazioni annullate
2.4 Comunicazioni compilate ma non inviate
(omissis)

PREMESSA

Con la presente circolare si forniscono chiarimenti su varie questioni interpretative riguardanti le agevolazioni per gli interventi di recupero del patrimonio abitativo e per la riqualificazione energetica degli edifici, le altre detrazioni, nonché su altri quesiti riguardanti la cedolare secca, i redditi di lavoro dipendente e fondiari, l'IMU e l'IVIE. Nel seguito per TUIR si intende il Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Le circolari e le risoluzioni dell'Agenzia delle entrate citate in questo documento sono consultabili nella banca dati Documentazione Tributaria accessibile dal sito www.agenziaentrate.gov.it o dal sito www.finanze.gov.it.

1. DETRAZIONE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

1.1 Decesso del conduttore - Trasferimento della detrazione

D. Nel caso di decesso del conduttore che ha eseguito lavori di ristrutturazione nell'immobile ricevuto in locazione, con relativo consenso del proprietario, è corretto far detrarre le restanti rate a chi subentra nell'intestazione del contratto di locazione?

R. L'art. 16-bis, comma 1, del TUIR ammette la detrazione dall'IRPEF per interventi di recupero del patrimonio edilizio in relazione alle spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo,

l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi. Come specificato già con circolare del Ministero delle finanze n. 57 del 1998, il conduttore detentore dell'immobile in base a un contratto di locazione può avvalersi, ricorrendone i presupposti, della detrazione in esame.

Per l'ipotesi di decesso dell'avente diritto, il successivo comma 8, secondo periodo, prevede che "la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene".

Nel rispetto delle disposizioni richiamate, solo l'erede del conduttore che subentri nella titolarità del contratto di locazione e che conservi la detenzione materiale e diretta del bene può portare in detrazione le rate residue.

1.2 Separazione legale e lavori successivi alla separazione - Aventi diritto

D. Una contribuente ha la residenza con i figli nella casa coniugale, che è interamente intestata all'altro coniuge dal quale è separata. Quest'ultimo non risiede nell'immobile. La sentenza concede il diritto di abitazione nella casa alla contribuente che intende realizzare lavori di ristrutturazione sulla casa di cui è assegnataria. Si chiede se la spesa sostenuta sia detraibile.

R. Come già indicato, l'art. 16-bis, comma 1, del TUIR ammette la detrazione dall'IRPEF per interventi di recupero del patrimonio edilizio in relazione alle spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

Con circolare del Ministero delle finanze n. 57 del 1998 è stato chiarito che hanno diritto alla detrazione, se hanno sostenuto le spese in questione e queste sono rimaste a loro carico, il proprietario o il nudo proprietario dell'immobile, il titolare di un diritto reale sullo stesso (uso, usufrutto, abitazione), ma anche l'inquilino e il comodatario.

Stante l'ampia previsione della disposizione in esame, si ritiene che la sentenza di separazione con cui è assegnato a un coniuge l'immobile intestato all'altro coniuge costituisca, ricorrendone ogni altro presupposto, titolo idoneo per fruire della detrazione.

1.3 Comunicazione di fine lavori per spese superiori a euro 51.645,69

D. Per le spese di ristrutturazione sostenute dal 26 giugno 2012 il limite di spesa sul quale calcolare la detrazione del 50% passa da euro 48.000 a 96.000. Con la circolare 21/E del 23/04/2010, par. 1.1, l'Agenzia delle Entrate aveva chiarito che la comunicazione di cui al Decreto Interministeriale n. 41/1998 per i lavori che superavano il limite dei 51.645,69 non costituiva più un adempimento obbligatorio in quanto il limite di spesa detraibile era al di sotto dell'importo stabilito. Si chiede quindi se l'adempimento in questione diventi obbligatorio visto che la soglia di spesa detraibile ha nuovamente superato i 51.645, e se il contribuente possa conservare tale attestazione ai soli fini del controllo da parte dell'Amministrazione Finanziaria dato che la comunicazione al Centro Operativo di Pescara è stata soppressa.

R. Si premette che con l'inserimento dell'articolo 16-bis nel TUIR, dal 1° gennaio 2012, le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, già oggetto dell'art. 1 della legge n. 449 del 1997, sono state inserite stabilmente tra gli oneri detraibili dall'IRPEF. Il comma 9 dell'art. 16-bis conferma l'applicazione delle disposizioni di cui al regolamento adottato con decreto interministeriale n. 41 del 1998.

Si ricorda che il suddetto regolamento è stato da ultimo modificato nell'ambito delle misure di semplificazione degli adempimenti introdotte dal decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge n. 106 del 2011. Tra queste, in particolare, l'art. 7, comma 2, lett. q), del citato d.l. n. 70 del 2011 ha sostituito l'art. 1, comma 1, lett. a) del d.m. n. 41 del 1998, richiedendo, in luogo della comunicazione di inizio lavori all'Agenzia delle entrate, di "indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate".

In sostanza, la disposizione di legge, nel modificare direttamente la lett. a) dell'art. 1, comma 1, del regolamento, individua nella dichiarazione dei redditi la sede esclusiva per l'invio di dati all'Agenzia delle entrate da parte dei contribuenti e demanda a un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate l'individuazione dei documenti da conservare ed esibire in sede di controllo. Il provvedimento del Direttore

dell'Agenzia delle entrate n. 149646 del 2 novembre 2011, cui si rinvia per ogni opportuno approfondimento, tra i documenti la cui conservazione è necessaria al fine del controllo, annovera la comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, le fatture e le ricevute fiscali, le ricevute dei bonifici di pagamento (di cui alle lettere b e c dell'art. 1, comma 1, del regolamento), mentre non richiede la dichiarazione di esecuzione dei lavori (di cui alla successiva lett. d del regolamento).

La suddetta dichiarazione di esecuzione dei lavori non è quindi necessaria al fine dei controlli, anche se, per effetto dell'art. 11, comma 1, del decreto-legge n. 83 del 2012, l'importo limite delle spese ammissibili è stato elevato a euro 96.000 per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013.

1.4 Sostenimento nel 2012 di spese per importi che superano euro 96.000

D. Nel periodo d'imposta 2012, un contribuente ha sostenuto, su un medesimo immobile, spese per interventi di recupero edilizio, per un importo pari ad euro 48.000, fino al 25 giugno, e per euro 96.000, dal 26 di giugno al 31 dicembre. Il medesimo contribuente può decidere di detrarre solamente le spese sostenute dal 26 di giugno in poi, fruendo così della detrazione del 50% fino all'importo di 96.000 euro?

R. L'articolo 11 del decreto-legge n. 83 del 2012 ha stabilito che per le spese documentate, sostenute dal 26 giugno 2012 e fino al 30 giugno 2013, relative agli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del TUIR spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. Per effetto della disposizione richiamata, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, la percentuale di detrazione del 36 per cento è elevata al 50 per cento e il limite di spesa di euro 48.000 è innalzato a euro 96.000. Non sono previste disposizioni volte a limitarne l'applicazione nell'ipotesi che un contribuente abbia già sostenuto spese agevolabili fino al 25 giugno 2012.

Nella relazione illustrativa al d.l. n. 83 del 2012 è specificato, tra l'altro, che l'innalzamento è previsto "al fine di favorire il settore delle costruzioni edili, attualmente in forte crisi, attraverso una maggiore richiesta di interventi di ristrutturazione".

Ciò premesso, si evidenzia che nell'ipotesi in esame il contribuente, pur avendo sostenuto spese per euro 48.000 fino al 25 giugno 2012 per interventi agevolabili (esaurendo il plafond esistente prima della modifica normativa), nel successivo periodo che va dal 26 giugno al 31 dicembre 2012 ha comunque sostenuto spese per ulteriori euro 96.000 per altri interventi sul medesimo immobile.

Il contribuente, in sostanza, per aver effettivamente sostenuto a decorrere dall'entrata in vigore del d.l. n. 83 del 2012 e comunque nel 2012 spese per euro 96.000, ha tenuto un comportamento in linea con l'obiettivo perseguito dalla norma agevolativa.

Al riguardo, ferma restando la sussistenza degli altri presupposti per fruire della detrazione in esame, in assenza di norme che dispongano diversamente, si ritiene che il contribuente abbia la facoltà di avvalersi delle detrazione del 50 per cento con riguardo alle spese sostenute nel 2012 a decorrere dal 26 giugno e fino al 31 dicembre 2012, in luogo della detrazione di quelle sostenute fino al 25 giugno 2012.

2. DETRAZIONE PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Si premette che le risposte date in questo paragrafo alle questioni prospettate sono state anticipate all'ENEA che ne ha tenuto conto nelle FAQ pubblicate sul proprio sito di informazione.

2.1 Comunicazione all'ENEA

D. Con il c.d. decreto sviluppo, convertito con legge 7 agosto 2012 n. 134, le detrazioni fiscali del 55 per cento sono state prorogate con la medesima entità fino al 30 giugno 2013. Alla luce di quanto disposto, è stato chiesto di conoscere come gli utenti debbano comportarsi relativamente alla documentazione che occorre presentare all'ENEA, nei casi di seguito elencati:

a) lavori in parte eseguiti nel 2012, che in parte continueranno nel 2013, con spese sostenute in entrambi gli anni. Come da prassi seguita negli anni scorsi, in questo caso, si ritiene che la trasmissione all'ENEA della documentazione necessaria a usufruire delle detrazioni fiscali in oggetto debba avvenire entro 90 giorni dal termine dei lavori. Di conseguenza, tale trasmissione (senza incorrere in sanzioni) dovrà avvenire entro il termine del 30 settembre 2013;

b) lavori conclusi nel 2012, con parte delle spese sostenute nel 2013. Si ritiene che la richiesta di detrazione debba essere trasmessa all'ENEA sempre entro 90 giorni dal termine dei lavori (che devono necessariamente risultare conclusi entro il 31 dicembre del 2012) e quindi che questa richiesta (senza incorrere in sanzioni) debba essere trasmessa entro il termine massimo del 31 marzo 2013, comprendendo tutte le spese fino a quel momento sostenute. Inviata poi una richiesta di detrazione nei termini, qualora si sostengano altre spese, sarà possibile riaprire questa richiesta, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi (30 settembre 2013), aggiornandola con le spese ulteriormente sostenute.

R. In relazione alle situazioni prospettate si precisa che:

a) per i lavori eseguiti a cavallo di due periodi di imposta (2012 e 2013) e relativi al medesimo intervento, la trasmissione all'ENEA della documentazione necessaria per fruire della detrazione fiscale va effettuata nei 90 giorni dalla data di fine lavori, che non necessariamente deve cadere entro il 30 giugno 2013. L'art. 1, comma 48, della legge n. 220 del 2010, come modificato dall'art. 11, comma 2, del D.L. n. 83 del 2012 (convertito, con modificazioni, nella legge n. 134 del 2012) che ha prorogato l'agevolazione fino al 30 giugno 2013, fa, infatti, espresso riferimento alle "spese sostenute entro il 30 giugno 2013", e non ai lavori conclusi entro la medesima data;

b) per i lavori conclusi nel 2012, con spese sostenute anche nel 2013, la scheda informativa deve essere inviata all'ENEA nei 90 giorni dalla chiusura dei lavori, comunicando tutte le spese sostenute sino al momento dell'invio; in caso di ulteriori spese, relative al medesimo intervento, sostenute successivamente all'invio della scheda informativa all'ENEA, il contribuente potrà integrare la scheda originariamente trasmessa all'ENEA non oltre il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione. Ad esempio, se l'ulteriore spesa è sostenuta da una persona fisica nel 2013, la rettifica della scheda informativa dovrà essere inviata entro settembre 2014, in linea con quanto precisato nella circolare n. 21/E del 2010.

2.2 Comunicazione di fine lavori - Remissione in bonis

D. In base al comma 1 dell'art.2 del D.L. 2 marzo 2012, n.16, coordinato con la legge di conversione 26 aprile 2012, n.44, se la violazione non è già oggetto di contestazione, ove siano soddisfatte le condizioni di cui ai punti a), b), c) del disposto su citato, si ritiene che l'utente che non ha inviato la documentazione all'ENEA nel termine dei 90 giorni dalla fine dei lavori, possa ancora farlo, seguendo le modalità consuete, riportate nella FAQ n. 2 del sito d'informazione ENEA (http://efficienzaenergetica.acs.enea.it), purché detta trasmissione avvenga entro il 30 settembre dell'anno successivo a quello nel quale i lavori sono stati eseguiti. Si chiede il parere dell'Agenzia delle entrate in relazione alla soluzione prospettata.

R. L'art. 2, comma 1, del DL n. 16 del 2012, prevede che "La fruizione di benefici di natura fiscale o l'accesso a regimi fiscali opzionali, subordinati all'obbligo di preventiva comunicazione ovvero ad altro adempimento di natura formale non tempestivamente eseguiti, non è preclusa, sempre che la violazione non sia stata constatata o non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore dell'inadempimento abbia avuto formale conoscenza, laddove il contribuente:

a) abbia i requisiti sostanziali richiesti dalle norme di riferimento;

b) effettui la comunicazione ovvero esegua l'adempimento richiesto entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile;

c) versi contestualmente l'importo pari alla misura minima della sanzione stabilita dall'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, secondo le modalità stabilite dall'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni, esclusa la compensazione ivi prevista.".
Con riferimento alla questione prospettata, è opportuno evidenziare che l'invio all'ENEA della documentazione relativa agli interventi ammessi alla detrazione del 55 per cento entro il termine di novanta giorni dalla data di conclusione dei lavori, previsto dall'art. 4, comma 1, lett. b), del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 19 febbraio 2007, e successive modificazioni, assolve una duplice funzione, in quanto per un verso consente all'ENEA – ente preposto alla verifica e al controllo dei presupposti richiesti dalla norma agevolativa in ordine al conseguimento del risparmio energetico – di verificare, appunto, la sussistenza dei requisiti di carattere tecnico ai fini del risparmio energetico e, per altro verso, rende

possibile l'attività di monitoraggio e comunicazione dei risultati di cui all'art. 11 del medesimo decreto. Il ruolo svolto dall'ENEA a supporto dell'Amministrazione finanziaria ai fini della fruizione della detrazione fiscale del 55 per cento, introdotta dall'art. 1, commi da 344 a 347, della legge n. 296 del 2007, e successive modificazioni, induce a ritenere che la disposizione di cui all'art. 2, comma 1, del DL n. 16 del 2012, si applichi anche alla suddetta comunicazione di fine lavori, nel rispetto delle condizioni previste dalla norma e delle indicazioni fornite con la circolare n. 38/E del 2012.

Per quanto concerne, in particolare, il termine entro il quale l'adempimento in sanatoria deve essere effettuato, la citata circolare n. 38/E del 2012 ha precisato che il contribuente deve effettuare la comunicazione ovvero eseguire l'adempimento richiesto "entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile", da intendersi come la prima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione scade successivamente al termine previsto per effettuare la comunicazione ovvero eseguire l'adempimento stesso". Se, per esempio, il termine per l'invio della scheda informativa all'ENEA scade il 30 giugno 2013, l'adempimento deve essere effettuato entro il 30 settembre 2013, termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi per l'anno di imposta 2012.

La medesima circolare (al paragrafo 1.4) ha, in particolare, precisato che, in considerazione dell'incertezza interpretativa in merito all'individuazione del termine entro il quale sanare l'adempimento omesso, nonché in attuazione dei principi di tutela dell'affidamento e della buona fede, in sede di prima applicazione della norma, per le irregolarità sanabili nel 2012, il termine entro cui regolarizzare gli adempimenti omessi era quello del 31 dicembre 2012. Il citato documento di prassi ha anche precisato che entro il medesimo termine del 31 dicembre 2012 erano, inoltre, sanabili anche gli adempimenti omessi nel 2011 dai contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare. Si tratta, in particolare, delle irregolarità per le quali, alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 16 del 2012 (ossia il 2 marzo 2012), fosse scaduto il termine di presentazione della prima dichiarazione utile – nel senso sopra precisato – ma non fosse ancora scaduto quello di presentazione della dichiarazione riguardante il periodo d'imposta nel quale l'adempimento era stato omesso.

2.3 Comunicazioni annullate

D. Relativamente alle richieste di detrazione erroneamente annullate o dai tecnici o dai beneficiari, trasmesse ad ENEA attraverso i siti telematici nei vari anni messi a disposizione degli utenti, si chiede il parere dell'Agenzia delle entrate in relazione alla possibilità di accogliere la richiesta degli utenti di ripristinare tali richieste.

R. Nei casi in cui il contribuente o il tecnico incaricato abbiano annullato l'invio della scheda informativa all'ENEA, le richieste di detrazione annullate non possono ritenersi valide. Si ritiene, comunque, che l'invio della scheda all'ENEA possa essere ripetuto fino alla scadenza del termine dei 90 giorni dalla data di conclusione dei lavori e che l'eventuale nuovo invio oltre i novanta giorni sia comunque possibile alle condizioni di cui al richiamato art. 2, comma 1, del DL n. 16 del 2012 (cfr. risposta al quesito 2).

2.4 Comunicazioni compilate ma non inviate

D. Nei data base telematici dell'ENEA, oltre alle richieste inviate, sono presenti richieste di detrazione compilate correttamente, ma non inviate all'ENEA. I beneficiari di queste dichiarano di aver seguito le procedure indicate, ossia di aver eseguito interventi di riqualificazione energetica che posseggono i requisiti tecnici previsti per accedere alle detrazioni fiscali ai sensi dei diversi commi, di aver seguito la corretta procedura di pagamento (nel caso di richiedente persona fisica con bonifico bancario), di aver inserito la pratica di detrazione nei termini corretti (entro 90 giorni dalla fine dei lavori), ma di non aver compreso che la pratica stessa non era stata inviata all'ENEA.

R. Nell'ipotesi in cui la scheda informativa sia stata correttamente compilata, ma il contribuente o il tecnico incaricato non abbiano proceduto all'invio della stessa, la richiesta di detrazione si considera valida solo se il mancato invio sia riconducibile a problemi tecnici del sistema informatico o, comunque, a cause imputabili all'ENEA. L'invio della scheda all'ENEA è sempre possibile fino alla scadenza del termine dei 90 giorni dalla data di conclusione dei lavori ovvero, oltre i 90 giorni, alle condizioni di cui al richiamato art. 2, comma 1, del DL n. 16 del 2012.

(OMISSIS)

Gli Articoli

Il Registro dei Verbali delle assemblee
(di Edoardo Riccio) pag. 9

Le modifiche apportate dalla Riforma in materia di contenimento dei consumi energetici
(di Edoardo Riccio) pag. 11

Studi associati o parenti che lavorano in ufficio: obbligo di DVR (Documento di Valutazione dei Rischi) dal 1° giugno 2013?
(di Cristoforo Moretti) pag. 13

Interventi per la produzione di energia da fonti rinnovabili
(di Edoardo Riccio) pag. 15

Il Registro dei Verbali delle assemblee

(di Edoardo Riccio)

Il Registro verbali delle assemblee è previsto dall'articolo 1130 n. 7 del Codice Civile.

Tra i Registri previsti dalla Riforma, è l'unico che era già contemplato nella precedente disciplina risalente al 1942. L'ultimo comma dell'articolo 1136, infatti, già prevedeva che "Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore".

La mancata tenuta del predetto Registro è considerata grave irregolarità per la quale, ai sensi dell'articolo 1129 commi XI e XII n. 7, l'Autorità Giudiziaria può procedere alla revoca giudiziale dell'amministratore. Tale previsione era sconosciuta nella precedente formulazione della norma.

La consultazione del Registro deve essere consentita a chiunque, interessato, ne faccia richiesta.

La Riforma precisa che nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea.

Secondo la disciplina del Condominio del 1942, in tema di assemblea condominiale, la seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. La verifica di tale condizione andava espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, 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 (Trib. Salerno Sez. I, 16-09-2010; Cass. civ. Sez. II, 24-04-1996, n. 3862).

La sede propria di accertamento del negativo esperimento della prima, era dunque l'assemblea successiva alla cui convocabilità, e quindi legittimazione, è preordinata. In concreto, secondo la disciplina precedente alla Riforma, era sufficiente un'informativa verbale da parte dell'amministratore, che aveva disposto gli avvisi di convocazione (App. Genova, 05-10-1979).

Dal 18 giugno 2013 questa prassi non può più essere seguita.

L'articolo 1130, così come riformato, prevede espressamente che nel registro dei verbali devono essere annotate le mancate costituzioni delle assemblee. Ne consegue che il negativo esperimento della prima convocazione dovrà essere annotata sul medesimo registro. L'annotazione dovrà essere inviata unitamente al verbale della successiva assemblea in seconda convocazione in modo da consentire anche agli assenti di verificare il corretto svolgimento.

La Giurisprudenza precedente la Riforma, era unanime nel ritenere che la validità della seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima. Non vi sono elementi per ritenere modificato tale orientamento. Ne consegue che la mancata annotazione del negativo esperimento della prima sia motivo di annullabilità delle delibere assunte in seconda convocazione. Trattasi infatti di vizio relativo alla regolare costituzione dell'assemblea (Cassazione Civile, Sezione II, 11 maggio 2009, n. 10816).

La Riforma detta anche disposizioni circa il modo di redigere il verbale. In esso dovranno essere annotate le deliberazioni. Sul punto nulla di nuovo in quanto, senza tale indicazione, non vi sarebbe modo di capire se la delibera sia stata o meno validamente assunta.

Si ritiene debba essere confermata la precedente interpretazione (oramai consolidatasi) della Giurisprudenza, secondo la quale il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune.

Il verbale deve pertanto contenere l'elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona

o per delega, indicando i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, perché tale individuazione è indispensabile per la verifica della esistenza dei quorum prescritti dall'art. 1136 codice civile.

Ma poiché il verbale è narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione, esso deve attestare o "fotografare" quanto avviene in assemblea; pertanto, non incide sulla validità del verbale la mancata indicazione, in esso, del totale dei partecipanti al condominio, se a tale ricognizione e rilevazione non ha proceduto l'assemblea stessa, nel corso dei suoi lavori, giacché questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo aliunde della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte (Cassazione Civile, 13.11.2009 n 24132).

Il verbale dovrà essere sottoscritto da Presidente e da segretario. In assenza è un documento inesistente (Cassazione Civile, 09.11.2009 n 23687).

L'ultimo comma dell'articolo 1136 del codice civile prevede che "Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore"

Nel 1942 il Legislatore all'ultimo comma del medesimo articolo, prescriveva invece che "Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore".

La differenza rispetto alla precedente formulazione è nella seconda parola: "riunioni" nel nuovo testo e "deliberazioni" nel precedente. "Riunioni" pare essere un termine più ampio, rispetto a "deliberazioni". Queste ultime sembrano fare riferimento solo alle decisioni mentre la nuova formulazione dell'articolo 1130 richiede anche che debbano essere verbalizzate le dichiarazioni dei partecipanti qualora questi ne facciano richiesta.

Viene nuovamente fatto riferimento alla trascrizione. Se ne desume che vi è un verbale redatto contestualmente alla seduta che, per comodità, viene trascritto nel Registro dei Verbali. Nulla vieta, naturalmente, che nel Registro verbali si scriva direttamente quello redatto in sede assembleare.

Al registro dovrà anche essere allegato il Regolamento, ove adottato.

Le modifiche apportate dalla Riforma in materia di contenimento dei consumi energetici

(di Edoardo Riccio)

Il Legislatore, con la riforma, ha introdotto il comma 2 all'articolo 1120 del Codice Civile. In esso, unitamente ad altri interventi considerati meritevoli di una maggioranza agevolata, ha previsto che i condomini, con il quorum indicato dal secondo comma dell'articolo 1136 ("Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio"), possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto le opere e gli interventi previsti per il contenimento del consumo energetico degli edifici.

Contestualmente il Legislatore è intervenuto sulla Legge 9 gennaio 1991 n. 10 all'articolo 26 comma 2 che, ora, testualmente recita: "Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.".

Il quorum rispetto alla precedente formulazione del medesimo comma, è stato innalzato. Prima della Riforma, le medesime delibere di cui al citato comma 2 dell'articolo 26 erano valide se assunte "con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea". Dopo l'entrata in vigore della Riforma, la maggioranza sarà quindi la stessa di quella prevista per le deliberazioni in seconda convocazione di cui all'articolo 1136 comma 3 Codice Civile.

La modifica è stata di non poco conto. L'articolo 26 comma 2 disciplinava un'ipotesi di delibera che non prevedeva la doppia maggioranza (partecipanti al condominio e valore dell'edificio), contrariamente a tutte le altre delibere previste sia dal Codice Civile sia dalle Leggi speciali che dal 1942 in poi sono state approvate.

Nella stessa Riforma sono state apportate modifiche ai quorum contenuti in altre leggi speciali:

- Adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore (Legge 10/1991 n. 10 Art. 26 comma 5)
- in materia di barriere architettoniche (Legge 13/1989 Art. 2 comma 1)
- in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali (D.L. 5/2001, convertito in L. 66/2001 n. 66.

Si evidenzia che, in tutti gli altri casi citati, il Legislatore ha ritenuto di rinviare, per precisare la maggioranza, all'articolo 1120 comma 2. Nel caso delle opere sugli edifici e sugli impianti di cui all'art. 26 comma 2 L. 10/1991, invece, ha preferito precisare nel medesimo articolo il quorum invece che rinviare all'articolo 1136 comma 3 del Codice Civile in tema di delibere in seconda convocazione.

Facendo una comparazione tra le due norme, si evidenzia che l'articolo 1120 comma 2 n. 2 fa riferimento alle "opere e agli interventi" previsti per il contenimento del consumo energetico degli edifici. Nell'articolo 26 comma 2 Legge 10/1991 invece l'oggetto della norma sono gli "interventi" sugli edifici e sugli impianti. Il codice civile utilizza sempre il termine "opera" (artt. 1117 n. 3, 1121 commi 1 e 3, 1122, 1123 comma 3, 1135 n 4). Il termine "interventi" viene utilizzato nell'articolo 26 comma 2 L. 10/1991 in riferimento agli edifici e agli impianti.

Ci si chiede pertanto se i termini utilizzati nell'articolo 1120 comma 2 (opere e interventi) fanno riferimento a due diverse attività.

Tutta la legge 10/1991 utilizza il termine "intervento", anche nell'elencazione di cui all'articolo 8 della medesima legge il quale elenca "opere" che sono qualificabili quali innovazioni e che, nel codice civile, sarebbero indicati con la citata terminologia (opere). Il sostantivo "interventi" è rinvenuto anche nel DPR 380/2008 (Testo unico Edilizia) e D.M. 37/2008 (riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici).

I sostantivi "opere" e "interventi" devono pertanto essere intesi quali sinonimi utilizzati dal legislatore nella Riforma per armonizzare i termini utilizzati nelle diverse leggi.

Ritornando a quanto ci occupa e, segnatamente, alle maggioranze, emerge dalla Riforma che in materia di contenimento dei consumi energetici, il Legislatore ha previsto una diversa gradazione di premialità per le opere e gli interventi di cui all'articolo 1120 comma 2 n. 2 e alla Legge 10/1991 articolo 26 comma 2. Nel secondo caso la maggioranza è ancora più bassa poiché la deliberazione assembleare deve essere fondata su un documento (diagnosi energetica o attestato di certificazione energetica) che consente di conoscere sin dal momento deliberativo gli effetti di ciò che verrà poi realizzato.

Resta, però, da capire come possa essere definita opera e intervento per il contenimento dei consumi energetici ai sensi dell'articolo 1120 comma 2 n. 2 se non vi è nè la diagnosi energetica né l'ACE e, ancora, quale possa essere una innovazione sul punto. In questo caso può essere possibile una perizia di un tecnico abilitato benchè non equiparabile nella forma e nel contenuto a uno dei due documenti citati, oppure si fa riferimento ad interventi già indicati nella Legge 10/1991 o in altre leggi speciali. Tra questi vi è l'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore che l'articolo 26 comma 5 Legge 10/1991 definisce innovazione. Nell'articolo citato viene infatti indicata la stessa maggioranza di cui all'articolo 1120 comma 2 n. 2 al quale viene fatto espresso rinvio.

In punto adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, il Legislatore ha quindi ritenuto di tenere ben distinti gli interventi di cui al comma 2 (qualsiasi intervento purchè fondato su diagnosi energetica o Attestato di Certificazione Energetica) e al comma 5 (termoregolazione e contabilizzazione del calore) del medesimo articolo 26 Legge 10/1991.

Si può pertanto verificare l'ipotesi di riqualificazione della centrale termica con contestuale adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore. Pertanto, in assenza di diagnosi energetica o ACE la maggioranza è la medesima per entrambe le deliberazioni. Sussistendo invece uno dei due documenti, il primo intervento, beneficiando della maggioranza ancor più agevolata di cui al comma 2 dell'articolo 26 L. 10/1991, richiede un quorum diverso rispetto al secondo intervento. In alcuni casi è però la norma nazionale o regionale a prevedere l'obbligatorietà dell'adozione dei citati sistemi se contemporaneamente vengono effettuate opere di riqualificazione energetica. In questo caso, pertanto, due sono le maggioranze ed altrettante le deliberazioni, con il rischio che si riesca a deliberare il primo intervento (riqualificazione) e non il secondo (termoregolazione e contabilizzazione).

Studi associati o parenti che lavorano in ufficio: obbligo di DVR (Documento di Valutazione dei Rischi) dal 1° giugno 2013?

(di Cristoforo Moretti)

Sicurezza sul lavoro degli uffici e negli studi professionali dove siano impiegati lavoratori, oltre al titolare. Il 31 maggio 2013 – come ha spiegato la lettera ministeriale del 31 gennaio 2013 – scade la proroga della validità dell'autocertificazione di valutazione dei rischi per le aziende che occupano fino a dieci lavoratori. Quindi, salve sempre possibili ulteriori proroghe dell'ultimo minuto, dal 1° giugno il DVR (documento di valutazione dei rischi) sarà obbligatorio per tutti gli uffici e gli studi professionali con presenza di almeno un lavoratore come definito all'art.2 comma 1 lettera a del d.lgs. 81/2008.

Questa definizione è così importante che deve essere riportata per esteso: è lavoratore la "*persona che, indipendentemente dalla tipologia contrattuale, svolge un'attività lavorativa nell'ambito dell'organizzazione di un datore di lavoro pubblico o privato, con o senza retribuzione, anche al solo fine di apprendere un mestiere, un'arte o una professione, esclusi gli addetti ai servizi domestici e familiari. Al lavoratore così definito è equiparato: il socio lavoratore di cooperativa o di società, anche di fatto, che presta la sua attività per conto delle società e dell'ente stesso; l'associato in partecipazione (degli utili – ndr) di cui all'articolo 2549, e seguenti del codice civile; il soggetto beneficiario delle iniziative di tirocini formativi e di orientamento di cui all'articolo 18 della legge 24 giugno 1997, n. 196, e di cui a specifiche disposizioni delle leggi regionali promosse al fine di realizzare momenti di alternanza tra studio e lavoro o di agevolare le scelte professionali mediante la conoscenza diretta del mondo del lavoro; l'allievo degli istituti di istruzione ed universitari e il partecipante ai corsi di formazione professionale nei quali si faccia uso di laboratori, attrezzature di lavoro in genere, agenti chimici, fisici e biologici, ivi comprese le apparecchiature fornite di videoterminali limitatamente ai periodi in cui l'allievo sia effettivamente applicato alla strumentazioni o ai laboratori in questione; i volontari del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e della protezione civile; il lavoratore di cui al decreto legislativo 1° dicembre 1997, n. 468, e successive modificazioni*".

Chi rientra in questa definizione fa del suo datore di lavoro soggetto obbligato alla redazione di DVR dal 1° giugno 2013. Approfondiamo due casi particolari di non immediata lettura: lo studio associato e l'ufficio in cui un parente lavora gratuitamente per l'altro.

Negli studi associati due o più professionisti lavorano mantenendo la propria indipendenza intellettuale e la propria responsabilità professionale, e mettono in comune utili e spese. Fondamento legislativo di questo tipo di associazione è stata per oltre settant'anni la legge 1815/1939, ancora vigente al momento dell'emanazione del d.lgs. 81/2008 e della sua più importante correzione (d.lgs. 106/2009).

Nella definizione di lavoratore riportata sopra non viene espressamente citato il professionista associato e sull'impossibile equiparazione tra professionista associato di cui alla legge 1815 e lavoratore soggetto alla tutela del d.lgs. 81/2008 non ci sono dubbi: il professionista che collabora con il suo associato stabilisce comunque un rapporto diverso da quelli dell'art.2549 cc (Cassazione civile, sentenza 2555/1987) e quindi non è soggetto all'obbligo di DVR. Ma l'abrogazione della legge 1815 contenuta della legge di stabilità del 2012 potrebbe cambiare l'approccio, perché di fatto gli "studi associati" ai sensi della legge 1815 non possono più essere creati, essendo stati sostituiti dalle "società per l'esercizio di attività professionali" (art.10 legge 183/2011): ed il socio lavoratore di società è assolutamente incluso nella definizione di lavoratore che porta all'obbligo di DVR.

L'associazione di fatto però, secondo alcuni interpreti, sarebbe ancora possibile senza dovere per forza aprire una società; il problema è comprendere come verrà considerata (dal fisco e dalla giurisprudenza) l'associazione di fatto tra due professionisti, se equiparabile alla somma di due attività da lavoro autonomo (e quindi per definizione senza DVR, obbligo che al lavoratore autonomo non riguarda) o ad una forma societaria di fatto. L'argomento è molto delicato, in questa lunga e complessa fase di riforma delle professioni, e richiede un approccio

tecnico/giuridico scrupoloso non possibile in queste note.

Attualmente sembra possibile escludere con certezza dall'obbligo di DVR solo ed esclusivamente lo studio associato di cui alla legge 1815/1939 in cui lavorino solo i professionisti associati (mentre lo studio associato che occupi lavoratori di altro tipo è ovviamente soggetto all'obbligo, a carico di tutti i professionisti associati solidalmente).

Come considerare invece il parente che lavora gratuitamente (cioè senza inquadramento lavorativo, che eliminerebbe ogni dubbio) in un ufficio/studio in cui il titolare sia un altro parente?

Si può facilmente riscontrare nella definizione di lavoratore trascritta dal d.lgs. 81/2008 come, da un lato, sia previsto il caso di lavoro "senza retribuzione" e, dall'altro, manchi la citazione dell'impresa familiare di cui all'art.230-bis cc, i cui obblighi – che non comprendono il DVR – sono al comma 12 dell'articolo 3 e all'articolo 21. Il lavoro da ufficio tra parenti (diretti entro il terzo grado, affiliati entro il secondo) è considerabile "impresa familiare"?

La risposta non è univoca. Infatti più volte è stato affermato – sia in giurisprudenza che in vertenze fiscali ed assicurative – che l'attività professionale svolta tra parenti non può essere considerata impresa familiare, essendo questa tipologia rivolta esclusivamente al lavoro di cui all'art.2082 cc, cioè all'imprenditore (qualifica che discende appunto dalla conduzione di una "impresa", attività diversa dall'esercizio di professione intellettuale di cui all'art.2229 cc).

Per cui un parente che assista un professionista mentre questi svolge attività professionale autonoma assume lo status di lavoratore dipendente o equiparato (quindi anche senza compenso), da cui discende l'obbligo di DVR. L'amministratore di condominio deve considerarsi professionista o imprenditore?

La risposta è quanto mai difficile in questi anni. Se nel primo caso, come detto, l'impresa familiare non potrà essere mai invocata, nel secondo l'art.2082 cc è certamente applicabile e l'obbligo di DVR insussistente; ma l'erogazione di servizi – tra cui l'amministrazione immobiliare – dovrà avvenire in forma societaria, cioè per esempio tramite una vera impresa familiare, costituita – come da criteri di legge – con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Interventi per la produzione di energia da fonti rinnovabili

(*di Edoardo Riccio*)

Opere deliberate dall'assemblea

L'articolo 1120 comma 2 n. 2 prevede una maggioranza agevolata per le innovazioni aventi ad oggetto le opere e gli interventi previsti per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.

Il legislatore ha così voluto premiare, in tema energetico, due diversi aspetti: il contenimento dei consumi ed il ricorso ad una diversa fonte di produzione di energia.

Innanzitutto si nota che tali impianti, la cui approvazione viene premiata, non sono in alcun modo compresi nell'articolo 1117 codice civile, il quale prevede solo gli impianti per la distribuzione dell'energia e non per la produzione della stessa. Eppure, se ad oggi non sono molti i condomini dotati di sistemi di produzione di energia attraverso fonti eoliche, tanti cominciano ad essere quelli dotati di solare termico o fotovoltaico.

Si tratta in ogni caso di interventi previsti ed agevolati anche dall'articolo 1 della Legge 10/1991. Ne consegue che se tali deliberazioni sono fondate su diagnosi energetica o Attestato di certificazione energetica, la maggioranza è quella di cui all'articolo 26 comma 2 Legge 10/1991. In assenza dei predetti documenti, la maggioranza è quella di cui all'articolo 1120 comma 2 che rinvia all'articolo 1136 comma 2 del Codice Civile: maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. E' questa una lettura delle due norme data per poter dare in ogni caso un senso a questo doppio intervento del legislatore che disciplina la stessa materia in due articoli diversi e, soprattutto, con due maggioranze diverse. Il rischio, diversamente, sarebbe il contrasto insanabile tra norme.

Il legislatore ha lasciato immutato l'ultimo comma dell'articolo 1120 del Codice Civile: "Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino".

Pertanto nel caso in cui quale conseguenza delle opere citate, si verificasse l'inservibilità all'uso o al godimento anche di un solo condomino, l'opera, per quanto ritenuta meritevole, non potrà essere effettuata. In alternativa, l'assemblea potrà mutare la destinazione d'uso del bene comune per consentire l'esecuzione delle opere ai sensi dell'articolo 1117 ter del Codice Civile. In questo caso, infatti, non è prevista quale condizione ostativa l'inservibilità all'uso o al godimento. Sono infatti vietate le sole modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Opere effettuate da un singolo condomino

La Riforma è intervenuta a disciplinare gli interventi tesi alla produzione di energia attraverso fonti rinnovabili effettuati dal singolo condomino.

Sul punto l'articolo 1122 bis prevede, al secondo comma, che "è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato".

Si noti che, a differenza degli articoli 1122 comma 1 e 1122 bis comma 1, per le opere appena indicate non vengono previsti esplicitamente divieti.

Per individuare quali siano le fonti rinnovabili può essere fatto ricorso all'articolo 1 comma 3 della Legge 10/1991 il quale, tra l'altro, dispone che "Ai fini della presente legge sono considerate fonti rinnovabili di energia: il sole, il vento, l'energia idraulica, le risorse geotermiche". Fatta eccezione per l'energia idraulica, le altre sono le medesime citate dall'articolo 1120 comma 2 n. 2.

Per quanto riguarda lo sfruttamento dell'energia solare, due sono i possibili strumenti: il solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, e il fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

Il primo intervento sicuramente è al servizio dell'unità immobiliare.

Vi è qualche dubbio sul fotovoltaico. Stando alla scienza ed alla tecnica attuale, nonché al quinto conto energia oggi in vigore, con il fotovoltaico l'energia prodotta non viene destinata all'unità immobiliare ma immessa in rete e venduta al gestore. Di fatto, quindi, si parla di guadagno consistente in una compensazione in bolletta. Non a caso l'Agenzia delle Entrate ha equiparato i condomini, che con il fotovoltaico comune vendono energia, ad una società di fatto. Non è infatti possibile l'accumulo di energia che, invece, deve essere consumata appena prodotta. Per questo motivo non viene destinata all'unità immobiliare ma (venduta al gestore) immessa in rete e resa così disponibile a chi in quel momento necessita di utilizzo.

Interessante il comma 3 del medesimo articolo 1122 bis: "Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma (fonti rinnovabili -ndr-), provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali."

L'uso delle cose comuni da parte del singolo condominio è stato sino ad oggi disciplinato dall'articolo 1102 del codice civile. In assenza dei divieti in esso previsti, il condomino avrebbe potuto effettuare le opere senza nulla chiedere.

In questo caso, invece, è fatto obbligo al condomino di comunicare all'amministratore il proprio intendimento indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'amministratore dovrà convocare assemblea. Questo adempimento non è previsto nell'articolo 1102 c.c..

Per quanto riguarda lo sfruttamento delle fonti rinnovabili, la norma prevede che l'assemblea possa intervenire per salvaguardare le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. Il "pari uso" di cui all'articolo 1102 c.c. è in questo caso tutelato dall'assemblea la quale, se richiesto, può ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni.

Si consideri che la maggioranza è tanto elevata da essere superiore a quella necessaria per l'approvazione delle stesse opere da pare della collettività condominiale ai sensi dell'articolo 1120 comma 2 n. 2. Il quorum richiesto è maggiore anche di quello richiesto per l'approvazione del regolamento dell'uso delle parti comuni di cui all'articolo 1138 codice civile.

La Riforma lascia ad intendere che, se la delibera non potesse essere assunta per mancanza di quorum, il condomino possa comunque agire, pur senza vincoli assembleari.

Non è specificato cosa si debba intendere per "idonea garanzia". Viene da pensare che non sia sufficiente un mero impegno, occorrendo, invece, qualcosa di più concreto quale, ad esempio, una fideiussione.

Merita invece attenzione quanto previsto al comma 2 laddove viene precisato che l'installazione può anche essere effettuata sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Sarebbe una precisazione inutile in quanto il condomino sulla proprietà esclusiva non è soggetto ad autorizzazione alcuna. Potrebbe invece essere vista alla luce della possibilità dell'assemblea di dare indicazioni per le modalità di esecuzione a tutela del decoro. In assenza di queste, il decoro non si intende leso.

Le Sentenze in materia di Condominio

(estratto della motivazione a cura di Edoardo Riccio)

DECORO

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 24.04.2013, n. 10048: L'aspetto architettonico nella sopraelevazione non coincide con quella di decoro della innovazione

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Bursese Gaetano Antonio

In materia di condominio di edifici, il codice civile, nel riferirsi, quanto alle sopraelevazioni (art. 1127 c.c., comma 3), all'aspetto architettonico dell'edificio, e, quanto alle innovazioni (art. 1120 c.c., comma 2), al decoro architettonico dello stesso, adotta nozioni di diversa portata, intendendo per aspetto architettonico la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicchè l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore

---

SPESE CONDOMINIALI

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 08.04.2013, n. 8525: La compensazione di crediti – debiti nei confronti di un condomino

Il Condominio, quando è debitore nei confronti di un condomino per attività da questi prestate e, nel contempo, creditore nei confronti dello stesso per spese condominiali, non può portare in compensazione i due importi e, per questo, chiedere la revoca del decreto ingiuntivo ottenuto dal condomino nei confronti del condominio.

Infatti, in materia di condominio vige il principio, a tutela d'interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione, dell'esecutività della delibera assembleare, pur in pendenza d'opposizione e che è riservato al giudice dell'opposizione ex art. 1137 c.c. il potere di sospendere l'esecuzione della delibera, tuttavia, quando viene in questione un credito portato da un titolo la cui esecutività facoltizza la semplice temporanea esigibilità, l'eventualità che il titolo cada o venga modificato per effetto di una esperita o esperibile impugnazione, necessariamente impedisce l'operatività della compensazione, cioè l'estinzione delle obbligazioni in gioco.

La compensazione è infatti un modo di estinzione dell'obbligazione diverso dal pagamento, per cui postula il definitivo accertamento delle obbligazioni da estinguere e non è applicabile a situazioni provvisorie.

L'estinzione di compensazione (legale) di due debiti (art. 1242 c.c.) postula non solo la liquidità ed esigibilità degli stessi ma anche la loro certezza e di tale carattere difetta il credito riconosciuto da una sentenza o da altro titolo, provvisoriamente eseguibile, poichè la provvisoria esecutività facoltizza solo la temporanea esigibilità del credito (determinato nel suo ammontare) ma non ne comporta l'irrevocabile certezza

SUBENTRO

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 10.04.2013, n. 8782: Il momento in cui "nasce" il debito nei confronti del condominio ai fini del pagamento in caso di vendita dell'unità immobiliare

Presidente Dott. Rovelli Luigi Antonio, Relatore Dott. Carrato Aldo

In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione; di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ..

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 10.04.2013, n. 8782: L'insorgenza dell'obbligazione al pagamento in riferimento alle spese attinenti ad interventi comportanti innovazioni o, comunque, di straordinaria amministrazione.

Presidente Dott. Rovelli Luigi Antonio, Relatore Dott. Carrato Aldo

In riferimento all'insorgenza dell'obbligazione al pagamento in riferimento alle spese attinenti ad interventi comportanti innovazioni o, comunque, di straordinaria amministrazione, l'obbligo in capo ai singoli condomini non può essere ricollegato all'esercizio della funzione gestionale demandata all'amministratore in relazione alla somme indicate nel bilancio preventivo ma deve considerarsi quale conseguenza diretta della correlata delibera assembleare (avente valore costitutivo e, quindi, direttamente impegnativa per i condomini che l'adottano) con la quale siano disposti gli interventi di straordinaria amministrazione ovvero implicanti l'apporto di innovazioni condominiali.

Si consideri, infatti, il coordinamento sistematico di una serie di indici normativi imprescindibili, quali:

- l'art. 1104 c.c., in base al quale, in materia di comunione in generale, gli obblighi dei partecipanti ad essa per le spese necessarie alla conservazione e al godimento del bene comune devono essere fondati sulle spese "deliberate" dalla maggioranza secondo le specifiche disposizioni;

- l'art. 1121 c.c., comma 2, ad avviso del quale, in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, qualora l'utilizzazione separata non sia possibile, l'innovazione può ritenersi consentita a condizione che la maggioranza dei condomini che l'ha "deliberata" o accettata intenda sopportarne integralmente le spese;

- l'art. 1123 c.c., comma 1, in virtù del quale anche la ripartizione delle spese necessarie per le innovazioni (che i condomini devono sostenere in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno) deve avvenire in base alla deliberazione della maggioranza.

TETTO

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 08.04.2013, n. 8517: Il condomino può realizzare modesti tagli del tetto ove non diano luogo a modifiche significative della consistenza del bene

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Correnti Vincenzo

In tema di condomonio e di uso della cosa comune, l'articolo 1102 del Codice Civile, ammette la possibilità di modesti tagli del tetto ove non diano luogo a modifiche significative della consistenza del bene, non potendosi proibire la modifica che costituisca un uso più intenso della cosa comune da parte del singolo, anche in assenza di un beneficio collettivo derivante dalla modificazione.

USO COSA COMUNE

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 19.04.2013, n. 9654: L'uso della cosa comune non è proporzionata alla quota millesimale

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Bursese Gaetano Antonio

La facoltà d'uso prevista dall'art. 1102 c.c. non è proporzionata alla quota di contitolarità, ma è una facoltà integrale non esclusiva, che legittima ciascuno dei comproprietari ad utilizzare la cosa anche fuori dai limiti di quota, senza però pregiudicare l'eguale facoltà di utilizzazione degli altri compartecipi.

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 19.04.2013, n. 9654: Se il bene comune non è utilizzabile da tutti contemporaneamente ed alcuni lo utilizzano maggiormente, ciascun condomino interessato può chiedere la turnazione

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Bursese Gaetano Antonio

Se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento; peraltro fino a quando non vi sia richiesta di un uso turnario da parte degli altri comproprietari, il semplice godimento esclusivo ad opera di taluni non può assumere la idoneità a produrre un qualche pregiudizio in danno di coloro che abbiano mostrato acquiescenza all'altrui uso esclusivo, salvo che non risulti provato che i comproprietari che hanno avuto l'uso esclusivo del bene ne abbiano tratto anche un vantaggio patrimoniale.