

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.09.2024

IL FONDO /

"... con un piede nel passato e lo sguardo dritto e aperto nel futuro ..."

di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Trasferimenti di proprietà di unità in condominio: la dichiarazione dell'amministratore - PRIMA PARTE

di Avv. Alvise Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Il Decreto "Salva Casa" e le modifiche apportate al D.P.R. 380/2001

di Ing. Alberto Di Martino

AGGIORNAMENTI FISCALI /

Detrazioni fiscali e bonifico errato: finalmente la parola all'agenzia delle entrate

di Dott. Cristina Cavina

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

Su parziarietà, solidarietà e autonomia negoziale (Cass. civ., sez. II, ordinanza 16 luglio 2024, n. 19532)

Su deliberazione di liti e composizione dell'assemblea (Cass. civ., sez. II, 1° agosto 2024, n. 21750)

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

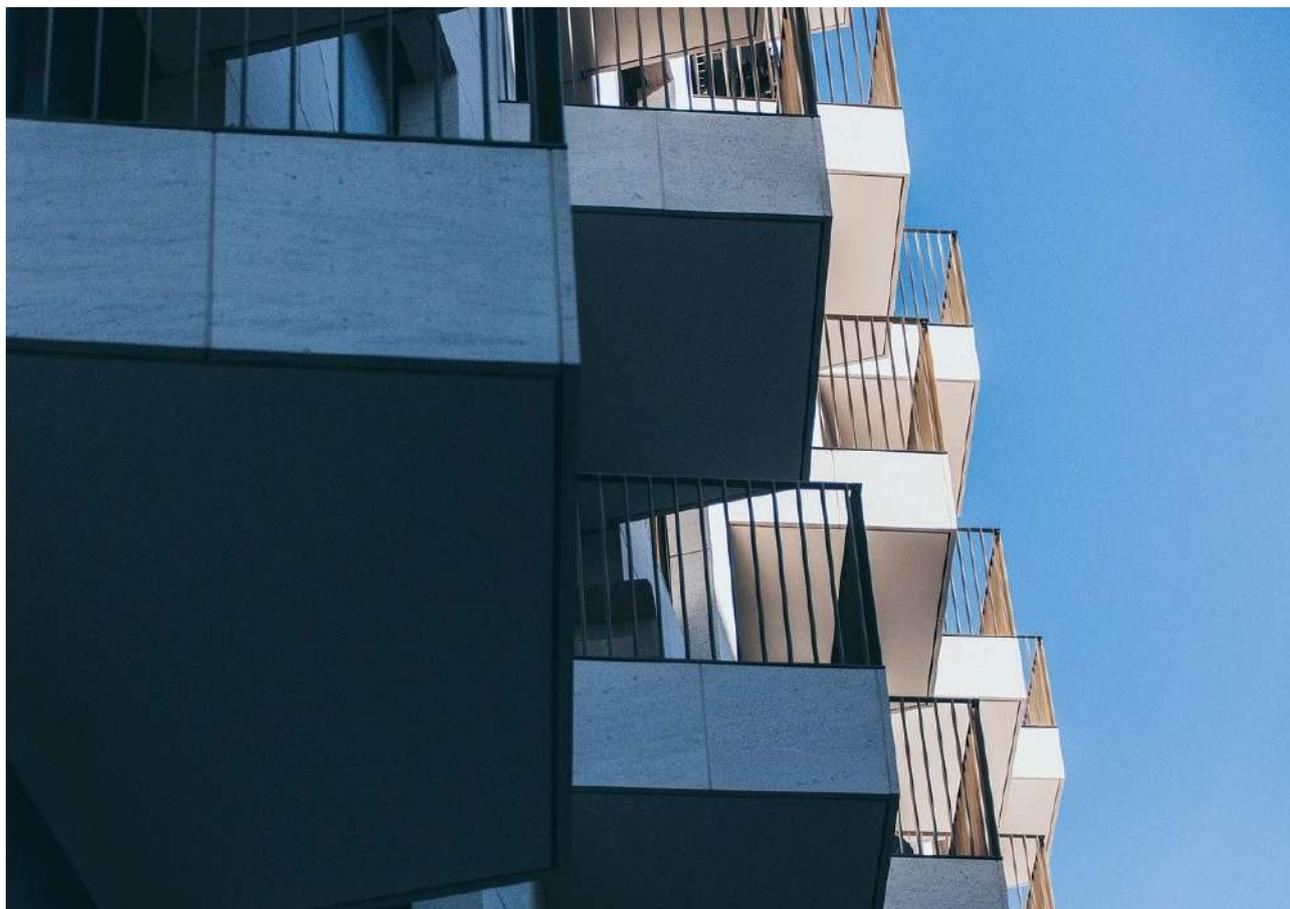


GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Alvise Cecchinato



Il fondo

"... con un piede nel passato e lo sguardo dritto e aperto nel futuro ..."

di [Avv. Maurizio Voi](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Così cantava Pierangelo Bertoli nella lirica "A muso duro", dall'omonimo album del 1980 quando stavo meditando l'impostazione di questo articolo di settembre, ripresa delle pubblicazioni GIGA, e le note hanno iniziato a far vibrare i pensieri su passato e futuro.

Per aver lo sguardo dritto e aperto nel futuro anche nella gestione immobiliare ci vuole coraggio, anche di osare, cercando di superare, argomentando, le rigide impostazioni del passato, non avere paura o passiva referenza.

Lo studio estivo degli antichi e fondamentali testi sulla proprietà, comunione e condominio mi ha ricordato Giuseppe Branca *Comunione, Condominio negli edifici*, Bologna-Roma, nel 1982 giunto alla sesta edizione (la prima è del 1954) che nel commento all'art.1129 (Nomina e revoca dell'amministratore), mentre al paragrafo 1 scriveva: "Ed è inutile ricordare che l'amministratore è un mandatario o ripetere tutte le conseguenze, che ne derivano, nonché i principi e le particolarità già vedute", il paragrafo 2 lo intitolava: "L'amministratore organo del condominio".

Dopo aver ricordato che la figura è obbligatoria – a quel tempo quando i condomini erano più di cinque – e l'intervento del giudice, così argomentava: "L'obbligatorietà dell'amministratore, ignota alla società semplice e in nome collettivo ma nota alla società per azioni, che è persona giuridica, dice chiaramente che quegli non è un mandatario. Non che un obbligo legale di stipulare un contratto di mandato sia inconcepibile astrattamente; ma qui la presenza del gruppo, la necessità stessa, inderogabile, della nomina, la stabilità dell'ufficio (a bella posta parlo d'ufficio) d'amministratore, il complesso normativo, che prescinde totalmente dal considerare l'accettazione di costui mentre non l'avrebbe potuta trascurare se fossimo nel campo del mandato, sono tutti elementi che fanno piuttosto pensare all'atto interno di preposizione e non all'incarico esterno. L'amministratore, elemento connaturato al grande condominio, è nient'altro che un suo organo, cioè una persona attraverso la quale si forma e si manifesta la volontà di quest'ente collettivo".

Ma il resto della dottrina vedeva l'amministratore del condominio come un semplice mandatario, a partire dal Peretti-Griva. Non considerava il condominio come "ente collettivo" a partire dal Salis.

Il Branca sembra vedesse già il futuro se oggi l'amministratore non è più considerato un mandatario, ormai è opinione comune che si sia di fronte ad un contratto tipico di amministrazione immobiliare, e che timidamente si stia affermando la convinzione che il condominio è "ente" con una sua soggettività giuridica che si affianca ai condomini per tutto ciò che riguarda la gestione delle parti e servizi comuni.

La brutta riforma del condominio del 2012 – è mia convinta opinione che sia stata una riforma contro l'amministratore – non ha tenuto conto del futuro che stava avanzando e le norme europee.

Oggi quando si parla di spazio costruito, di immobili a livello normativo europeo, non ci si riferisce ai condomini, ma all'ente di cui i condomini fanno parte e la cui volontà è espressa dall'assemblea a maggioranza è resa esecutiva dall'amministratore.

Ora l'amministratore professionista è veramente il fulcro, il motore della gestione, della transizione economica, tecnica e di tutela del patrimonio immobiliare; l'unico soggetto che grazie alla professione e all'aggiornamento è in grado di guidare lo spazio costruito che amministra alla svolta green e di sostenibilità ambientale richiesta dai legislatori.

Il professionista a cui il legislatore nazionale ed europeo fanno riferimento.

Quella novella del 2012 è già superata di fatto.



[Lente d'ingrandimento/1](#)

Trasferimenti di proprietà di unità in condominio: la dichiarazione dell'amministratore - PRIMA PARTE

[di Avv. Alvise Cecchinato](#)

Capita frequentemente che all'amministratore di condominio venga chiesto di rilasciare una dichiarazione sulla situazione dei pagamenti di una singola unità, in vista del trasferimento della proprietà su di essa.

Principalmente dal notaio incaricato dalle parti del rogito (essendo ad esempio l'immobile oggetto di contratto di compravendita); oppure dal perito incaricato dal giudice della stima (essendo ad esempio l'immobile oggetto di procedura esecutiva).

Una recente pronuncia (Cassazione Civile sez. II 19.3.24 n. 7260) offre l'occasione di

approfondire l'argomento, che presenta aspetti di delicatezza potendone derivare responsabilità.

Nel prossimo contributo esamineremo il contenuto della sentenza citata, e cercheremo di fornire qualche suggerimento; nel presente ricordiamo la previsione di legge e facciamo il punto delle regole sulla responsabilità nel pagamento delle spese condominiali tra precedente e nuovo proprietario, in caso di cessione dell'unità.

La previsione di legge

La riforma di cui alla L. 220/12, si sa, è intervenuta pesantemente sui compiti dell'amministratore, ampliandoli e dettagliandoli soprattutto nella riformulazione dell'art. 1129 c.c., *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore* (che, all'esito, è passato da 4 a 16 commi), e dell'art. 1130 c.c., *Attribuzioni dell'amministratore* (che, all'esito, è passato da 4 a 11 voci).

Ebbene, la previsione che qui trattiamo è quella dell'art. 1130 n. 9; essa recita, testualmente, così:

L'amministratore ... deve: ... fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

La formulazione, non felicissima, presuppone che la richiesta provenga da soggetto che riveste la qualifica di partecipante al condominio (quindi, in vista di una compravendita, sarà colui che si accinge a vendere, attuale condòmino, e non già chi si accinge a comprare, futuro condòmino; ovvio che la richiesta da parte del notaio si fonda su una delega conferita dal cliente, che a rigore andrebbe allegata alla richiesta, mentre quella da parte del perito si fonda su un provvedimento adottato dal giudice, di cui sarà bene pretendere la esibizione).

E, quanto all'oggetto, ad una lettura attenta, si presta a diverse possibili interpretazioni:

- lo *stato dei pagamenti degli oneri condominiali* viene in genere inteso con riferimento alla singola unità di proprietà del condòmino che chiede il rilascio della attestazione in questione, ma una tale delimitazione, invero, non emerge affatto (ragionando diversamente, andrebbe esposta la situazione dei *pagamenti* di tutte le unità);

- le *eventuali liti in corso* certo non sono solo quelle che riguardano specificamente detta unità, ma tutte, restando peraltro incerto il significato stesso del termine, che in ambito giuridico suole presupporre uno scenario giudiziale (così ragionando, non sarebbe *lite* la pratica legale di recupero credito rimasta stragiudiziale, ossia l'invio della lettera di diffida senza il deposito del ricorso per ingiunzione; e neppure le procedure cosiddette di A.D.R. - acronimo di Alternative Dispute Resolutions - quale la mediazione civile nonché la negoziazione assistita, benchè implicino l'assistenza del legale, e spese non trascurabili).

In ogni caso, tenuto conto che la finalità della attestazione è essenzialmente quella di dare una informazione precisa, che eviti sorprese alle parti interessate dal trasferimento di proprietà (specie l'acquirente, che potrebbe ritrovarsi a dover subire le conseguenze di una morosità, o della soccombenza del condominio in contenziosi giudiziari), occorre avere chiare le regole sulla responsabilità in solido nel pagamento delle spese condominiali tra precedente e nuovo proprietario: che sono più articolate di quanto spesso viene creduto.

Le regole sulla responsabilità nel pagamento delle spese

Scorrendo gli articoli del Codice troviamo due norme:

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art. 63 comma IV d.a.c.c.).

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto (art. 63 comma V d.a.c.c.).

Superfluo dilungarsi su cosa vuol dire *solidalmente*: non ci si riferisce al concetto della solidarietà sociale (importante anche in ambito condominiale: basti pensare alla interpretazione estensiva del pari uso quale limite alle modificazioni necessarie per il miglior godimento da parte del singolo delle parti comuni, appunto imperniata sull'art. 3 della Costituzione), bensì a quello della solidarietà giuridica (ossia, etimologicamente, della interezza della prestazione: qualora al pagamento delle spese condominiali siano obbligati in via solidale più soggetti, in pratica il condominio, e per esso l'amministratore, può pretendere l'intero importo indifferentemente dall'uno o dall'altro, restando rimessa a chi ha pagato la eventuale rivalsa nei confronti dell'altro secondo l'effettiva addebitabilità).

E' da notare la differenza di formulazione tra la prima norma, che parla di *subentro*, e quindi vale per qualsiasi trasferimento, e la seconda norma, che parla di cessione, e quindi pare valere per i trasferimenti a seguito di contratto ma non, ad esempio, per quelli a seguito di procedura di esecuzione forzata.

Oltre alle due norme riportate, va considerata anche la giurisprudenza.

Un tempo l'unico dubbio era sul significato di *anno in corso*, qualora l'esercizio contabile non corrisponda all'anno solare: ed è stato chiarito nel senso che si considera il *periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, non necessariamente, perciò, coincidente con l'anno solare* (così Cassazione Civile sez VI 22.3.2017 n. 7395).

La questione più rilevante è diventata un'altra, ossia quella delle spese straordinarie.

Si erano contrapposti diversi orientamenti, che davano rilievo alla deliberazione della spesa, o alla erogazione della stessa, o alla deliberazione sul bilancio; l'orientamento che si è consolidato è nel senso che *le spese condominiali concernenti lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, laddove, successivamente alla deliberazione assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi dei lavori gravano su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta deliberazione, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, venendo precisato che non rileva, in senso contrario, che la vendita sia avvenuta prima dell'approvazione di tutti gli stati di ripartizione dei lavori, ovvero prima che il condomino che aveva approvato la suddetta deliberazione abbia assolto integralmente ai propri oneri verso il condominio e, si badi, che trattasi di criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, che non si siano diversamente accordati tra di loro alla luce di patti comunque inopponibili al condominio* (da ultimo, Cassazione Civile sez. II 28.4.2021 n. 11199).

Insomma: per le spese straordinarie conta la data della delibera !

Il quadro della responsabilità nel pagamento delle spese condominiali tra precedente e nuovo proprietario, in caso di cessione dell'unità, diventa il seguente:

nei rapporti interni, salvo diversa previsione contrattuale

il precedente proprietario risponde di:	il nuovo proprietario risponde di:
spese ordinarie relative al periodo anteriore al trasferimento di proprietà	spese ordinarie relative al periodo successivo al trasferimento di proprietà
spese straordinarie deliberate dall'assemblea anteriormente al trasferimento di proprietà, anche se erogate e contabilizzate successivamente	spese straordinarie deliberate dall'assemblea successivamente al trasferimento di proprietà

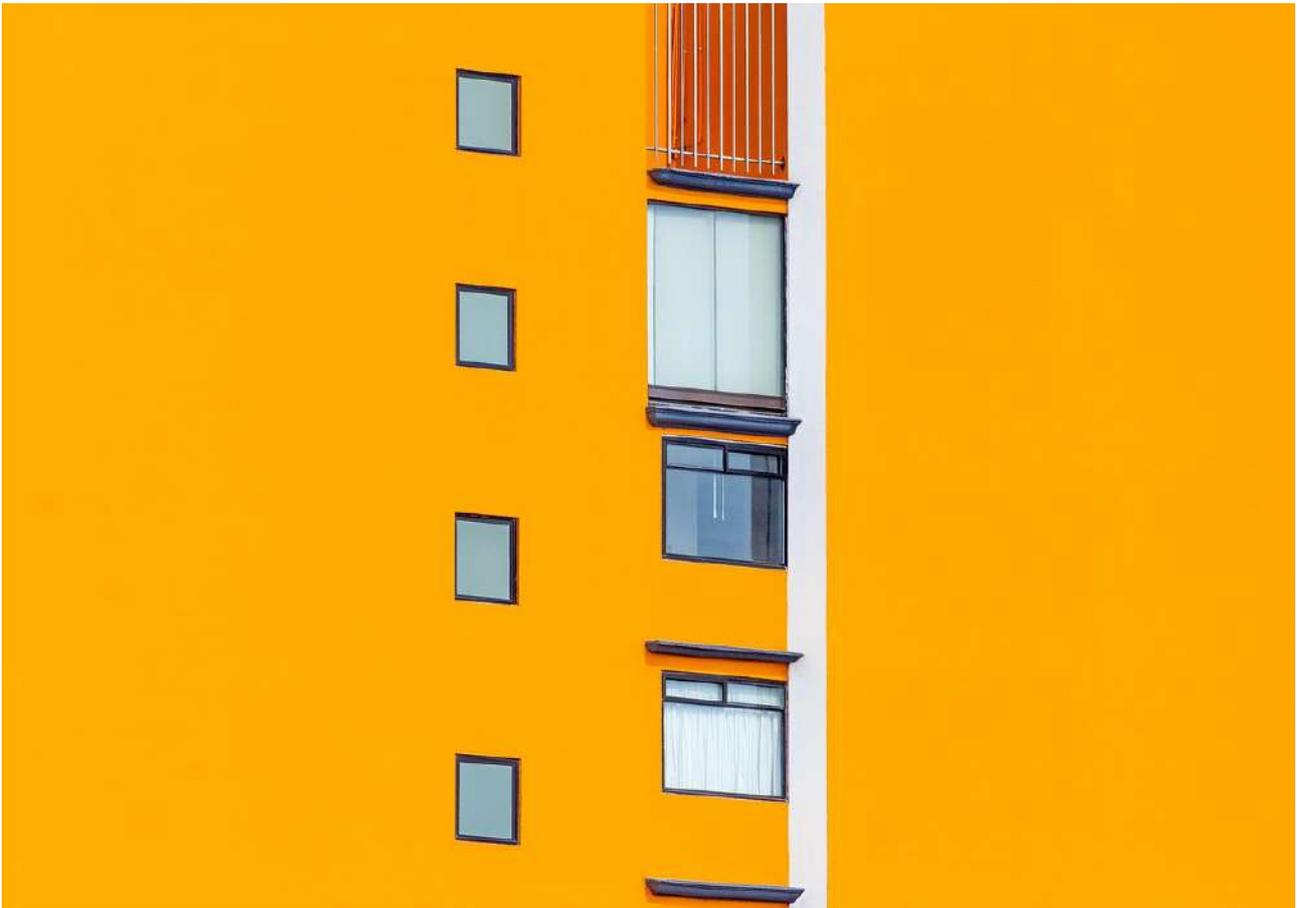
nei confronti del Condominio, giusta solidarietà ex lege

il precedente proprietario risponde di:	il nuovo proprietario risponde di:
spese ordinarie relative al periodo sino al momento in cui viene trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento di proprietà	spese ordinarie relative al periodo successivo al trasferimento di proprietà spese ordinarie relative al periodo anteriore al trasferimento di proprietà ma nell'arco temporale dell'esercizio contabile in corso e precedente
spese straordinarie deliberate dall'assemblea sino al momento in cui viene trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento di proprietà, anche se erogate e contabilizzate successivamente	spese straordinarie deliberate dall'assemblea successivamente al trasferimento di proprietà spese straordinarie deliberate dall'assemblea anteriormente al trasferimento di proprietà ma nell'arco temporale dell'esercizio contabile in corso e precedente

Abbiamo precisato in caso di cessione, perchè in caso di altro subentro (ad esempio a seguito di procedura esecutiva) l'interpretazione letterale dell'art. 63 d.a.c.c. farebbe operare il comma IV (obbligo solidale del subentrante relativamente ai contributi dell'anno in corso e dell'anno precedente) ma non il comma V (obbligo solidale del cedente relativamente ai contributi fino alla trasmissione della copia autentica); si rimanda, per più approfondite analisi, a due specifici contributi in questa NL degli Avv.ti Andrich e Moino (G.I.G.A. n. 23 dell'11.11.22 e G.I.G.A. n. 24 dell'11.12.22).

Tornando alla attestazione, vi è poi un altro aspetto, da considerare: salvo casi eccezionali e di scuola, l'attestazione viene rilasciata in una data in cui è stato approvato il rendiconto consuntivo dell'esercizio precedente e il preventivo di spesa dell'esercizio in corso (o, può accadere, magari solo il rendiconto consuntivo dell'esercizio ancora precedente e il preventivo di spesa del successivo, da poco terminato).

Ed è chiaro che, a consuntivo, il preventivo può cambiare, in più o in meno ...



[Lente d'ingrandimento/2](#)

Il Decreto "Salva Casa" e le modifiche apportate al D.P.R. 380/2001

di **[Ing. Alberto Di Martino](#)**

Con la Legge di conversione 105/2024, il c.d. Decreto "Salva Casa" (D.L. 69/2024) è entrato definitivamente in vigore il 28 luglio scorso, portandosi dietro tutte le modifiche al D.P.R. 380/2001.

Iniziamo con questo articolo una serie di appuntamenti nella nostra NL di approfondimento; in ciascuno di essi analizzeremo alcune delle novità introdotte proponendo qualche commento in attesa che si evolvano le interpretazioni autorevoli e le massime giurisprudenziali, di cui, ne siamo certi, nessuno dei nostri fruitori della NL vorrà

esserne attore principale.

Recupero dei sottotetti

All'articolo 2-bis è stato introdotto il comma 1-quater che prevede, prefiggendosi di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando nel contempo il consumo di nuovo suolo, la possibilità, nei limiti e secondo le procedure previsti dalle singole leggi regionali, di realizzare interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti anche in deroga alla normativa sulle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che:

- vengano rispettati i limiti delle distanze vigenti al momento di realizzazione dell'edificio;
- non siano apportate modifiche di forma e superficie all'area del sottotetto delimitata dalle pareti perimetrali;
- sia rispettata l'altezza massima dell'edificio così come assentita nel titolo edilizio che ha previsto la costruzione.

Appare evidente quindi che la norma non consente sopraelevazioni o ampliamenti dei sottotetti ma solamente l'utilizzo degli stessi, ai fini abitativi, a determinate condizioni. È solo il caso di ricordare che quasi tutte le Regioni hanno provveduto a regolamentare il recupero dei sottotetti (ANCE il 26 giugno 2024 ha pubblicato un interessante ed utile dossier normativo – facilmente scaricabile dal sito istituzionale – in cui, per ciascuna Regione che ha legiferato in materia, vengono fornite utili indicazioni in proposito). Per il Veneto il riferimento è la Legge Regionale 51/2019.

Dalla possibilità di recupero dei sottotetti ne conseguiranno, una volta regolarizzati gli aspetti amministrativi, tutte le necessarie modifiche regolamentari (si pensi, ad esempio, alla necessità di assicurare comunque l'accesso alla copertura attraverso abbaini e passi d'uomo già presenti o all'eventuale necessità di rivedere le quote millesimali) e strutturali (ad esempio modifiche alle colonne di scarico od ai montanti delle linee di alimentazione elettrica ed idraulica).

VEPA e tende da sole

Con l'introduzione della lettera b-bis) al primo comma dell'articolo 6, vengono annoverate, nell'ambito dell'attività di edilizia libera, non solo le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (c.d. VEPA) a tamponamento di balconi e logge ma anche quelle di chiusura di porticati ad eccezione di quelli:

- gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico;
- collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche

Con l'introduzione della successiva lettera b-ter) sono state inserite anche le c.d. opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera.

Sia per le VEPA che per le strutture di cui alla lettera b-ter) la condizione di riconoscibilità di attività di edilizia libera è sia quella di non configurarsi l'ipotesi di creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, che quella

di avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, armonizzandosi altresì alle preesistenti linee architettoniche.

Ricostruzione dello stato legittimo

Con la modifica del comma 1-bis dell'articolo 9-bis si stabilisce che lo stato legittimo di un immobile possa essere stabilito:

- dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'edificio o dell'unità immobiliare;
- dal titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio interessante l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.

In questo ultimo caso viene, però, posta la condizione che l'Amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. E ciò nella speranza che almeno nella relazione istruttoria relativa all'esame della documentazione presentata in occasione dell'ultimo intervento edilizio, si sia dato atto di ciò altrimenti appare assai difficile andare a risalire se si sia provveduto a tale verifica!

Rimane immutata, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, la possibilità di risalire allo stato legittimo dalle informazioni catastali di primo impianto, da altri documenti probanti (es. riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza) anche nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

Con il comma 1-ter si è invece introdotto il principio secondo il quale, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, per quanto attiene le singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 del Codice civile mentre per quanto attiene l'intero edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso. In questo modo pare si siano risolte molte criticità emerse durante le verifiche preliminari finalizzate all'accesso agli incentivi del c.d. *ecobonus* e *sismabonus*, purtroppo quando l'appetibilità al ricorso a tale istituto oggi appare ben affievolita!

Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

Vengono introdotte particolari semplificazioni in merito ai mutamenti di destinazione d'uso con la modifica dell'articolo 23-ter, e viene estesa la definizione di mutamento della destinazione d'uso senza opere, salva diversa previsione da parte delle Leggi regionali previgenti, inserendo anche la possibilità di annoverare il caso in cui si debbano eseguire opere di cui all'articolo 6 del D.P.R. 380/01 (opere riconducibili ad edilizia libera), e quindi con qualche intervento... leggero.

Ulteriore interesse riveste la possibilità del mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale (a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva, b) produttiva e direzionale c) commerciale, d) rurale.), seppur nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Sempre in relazione alla singola unità immobiliare, per gli immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 D.M. 1444/68, sono altresì sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali a) (residenziale), a-bis) (turistico-ricettiva), b) (produttiva e direzionale) e c) (commerciale) ed in questo caso il mutamento di destinazione d'uso **non** è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal medesimo D.M. 1444/68 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (sic!). Permane solo l'obbligo, ove previsto e nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, del pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, dell'urbanizzazione primaria non vi è alcuna traccia.

Ad ogni modo anche in questo caso, una volta formalizzato il cambio di destinazione d'uso, si dovranno aggiornare gli strumenti di gestione condominiale, sperando che tale mutamento, seppur lecito normativamente, non impatti in modo considerevole sullo spesso precario equilibrio fra condomini.

E non finisce qua...



Aggiornamenti fiscali

Detrazioni fiscali e bonifico errato: finalmente la parola all'agenzia delle entrate

di [Dott. Cristina Cavina](#)

Dopo anni di silenzio finalmente l'Agenzia delle Entrate è intervenuta "ufficialmente" sul tema delle detrazioni fiscali e dei bonifici errati. Infatti, lo scorso 28 agosto il Fisco ha risposto ad un quesito posto da un contribuente attraverso il canale "La Posta di Fisco Oggi".

Nello specifico il contribuente ha evidenziato di aver acquistato l'anno precedente dei climatizzatori a pompa di calore pagando la fattura con bonifico postale online non parlante. Al momento di presentare la dichiarazione dei redditi, il CAF incaricato lo

informava che la spesa non era presente nella dichiarazione precompilata e pertanto non la si poteva portare in detrazione. A quel punto il contribuente chiedeva all'Agenzia delle Entrate se si poteva sanare l'errore o se doveva rinunciare alla detrazione.

L'Agenzia delle Entrate, richiamando la circolare n. 43/E del 2016, ha spiegato che, per situazioni analoghe a quella descritta dal contribuente, è sempre necessario che le spese siano pagate mediante l'apposito bonifico dedicato, in cui devono essere riportati tutti i dati necessari alle banche o a "Poste SpA" per operare una ritenuta d'acconto nei confronti del destinatario del pagamento. Qualora, per errore, non siano stati indicati sul bonifico tutti i dati necessari e non sia stato possibile ripetere il pagamento, il Fisco spiega che la detrazione spetta solo se il contribuente è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa tramite la quale l'impresa stessa attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati contabilizzati correttamente ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d'impresa. Tale documentazione dovrà essere esibita dal contribuente in sede di predisposizione della dichiarazione dei redditi al CAF o al professionista abilitato; oppure, su richiesta, agli uffici dell'Amministrazione Finanziaria.

Di seguito il testo tipo della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà:

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

(art. 47 T.U. – D.P.R. n. 445 del 28/12/2000)

Il sottoscritto _____, nato a _____ (____) il __.__.____, CF "_____", residente in _____ (____), Via _____ n. __, in qualità di _____ della società "_____", P.IVA e C.F. "_____" consapevole che in caso di mendaci dichiarazioni il Dpr 445/2000 prevede sanzioni penali e decadenza dai benefici (artt. 76 e 75) e informata che i dati forniti saranno utilizzati ai sensi del D. lgs 196/2003

DICHIARA

che la società sopra citata di cui io sono legale rappresentante, nell'esercizio fiscale _____, ha svolto dei lavori relativi a _____, agevolabili ai sensi dell'art. 16bis del D.p.r. n. 917 del 22 dicembre 1986 (TUIR), presso l'immobile di proprietà del Sig. _____, nato a _____ (____) il __.__.____, CF "_____", residente in _____ (____), Via _____ n. __. Tale lavoro è stato debitamente addebitamento mediante l'emissione dei seguenti documenti fiscali:

- Fattura n. __ del __.__.____;
- Fattura n. __ del __.__.____;
- Fattura n. __ del __.__.____.

Tali documenti fiscali sono stati dal contribuente, Sig. _____, debitamente saldati mediante strumenti di pagamento "non parlanti" e nello specifico:

- Assegno bancario n. _____;
- Bonifico bancario n. _____ del __.__.____.

I documenti fiscali sopra richiamati sono stati regolarmente inclusi nella contabilità della società “_____” per l’anno ____ secondo le vigenti norme e principi contabili. In virtù della corretta contabilizzazione dei citati corrispettivi accreditati si certifica che gli stessi hanno concorso alla determinazione del reddito del percipiente.

Luogo e data

_____, ____

Il dichiarante



[Aggiornamenti di giurisprudenza](#)

Su parziarietà, solidarietà e autonomia negoziale (Cass. civ., sez. II, ordinanza 16 luglio 2024, n. 19532)

Su deliberazione di liti e composizione dell'assemblea (Cass. civ., sez. II, 1° agosto 2024, n. 21750)

[di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Abstract

In merito alla possibilità, in forza del principio dell'autonomia negoziale, di sostituire ab

origine i singoli condòmini morosi (secondo le rispettive quote millesimali) al Condominio e ai condòmini virtuosi dal lato passivo del rapporto obbligatorio, così escludendo il coinvolgimento degli stessi già nella fase di formazione del titolo giudiziale per il pagamento del compenso al terzo creditore, e non solo nella fase esecutiva.

* * *

Particolarmente interessante è **Cass. civ., sez. II, ordinanza 16 luglio 2024, n. 19532**, che, partendo dal canone della parziarietà affermato dalla ben nota “sentenza Corona” (Sezioni Unite n. 9148/2008), stabilisce, a sua volta, che per le obbligazioni condominiali contrattualmente assunte quello della parziarietà non è principio di ordine pubblico e, quindi, è convenzionalmente derogabile.

La fattispecie concreta

L'impresa edile che aveva eseguito i lavori di ristrutturazione del Condominio in forza del contratto di appalto stipulato con quest'ultimo chiedeva e otteneva dal Tribunale l'emissione, nei confronti del medesimo Condominio, di un decreto ingiuntivo per il pagamento del saldo dei lavori eseguiti.

Avverso tale decreto ingiuntivo proponeva opposizione il Condominio, eccependo, in via preliminare, il proprio difetto di legittimazione passiva, poiché in base a una specifica clausola del contratto concluso con l'impresa quest'ultima si era obbligata ad agire per il pagamento delle sue spettanze esclusivamente nei confronti dei condòmini morosi, e non del Condominio unitariamente inteso, o dei condòmini virtuosi che avessero provveduto a versare quanto di loro competenza.

L'appaltatore, sotto questo profilo, replicava che il contratto era stato concluso con il Condominio, non con i singoli condòmini dello stesso.

Il Tribunale rigettava l'eccezione di difetto di legittimazione passiva e, nel merito, respingeva l'opposizione, stante l'esecuzione a regola d'arte dei lavori da parte dell'impresa.

Il Condominio proponeva quindi appello, deducendo che l'amministratore condominiale aveva firmato il contratto di appalto come mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini.

La Corte d'Appello condivideva tale impostazione e revocava il decreto opposto.

Il Giudice di secondo grado sottolineava che l'amministratore aveva stipulato il contratto di appalto quale mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini ed evidenziava come l'art. 4 del contratto prevedesse testualmente che *“la ditta appaltatrice espressamente dichiara di essere stata resa edotta e di accettare che le obbligazioni pecuniarie dalla stessa vantate e derivanti dall'esecuzione dei lavori previsti nel presente contratto in favore del condominio vengano assunte direttamente da ogni singolo condominio in proporzione delle rispettive quote che vengono calcolate sulla base delle singole tabelle millesimali e la cui quantificazione viene allegata al presente atto per formarne parte integrante. Pertanto la ditta appaltatrice espressamente dichiara che in caso di mancato pagamento di parte o dell'intero compenso pattuito, potrà agire per il recupero forzato delle proprie spettanze solo ed esclusivamente nei confronti dei singoli condòmini che si dovessero rendere inadempienti e non anche del Condominio unitariamente considerato inteso e rappresentato dall'amministratore”*.

Si trattava, dunque, di un'obbligazione espressamente qualificata dalle parti come parziaria, con la conseguenza che l'appaltatore aveva autonomamente assunto l'obbligo giuridico di agire per l'accertamento e la riscossione dei suoi crediti solo (ed esclusivamente) nei confronti dei condòmini morosi.

L'impresa proponeva quindi ricorso per cassazione, affermando, sotto il profilo in esame, che l'impugnata sentenza avrebbe *“male interpretato la sentenza delle sezioni unite della Corte di Cassazione n. 9148/2008 sulla parziarietà delle obbligazioni contratte dal Condominio”*.

La decisione della Suprema Corte

La Corte di Cassazione, nel dichiarare inammissibile il ricorso sia perché in difetto sotto il profilo dell'autosufficienza, sia perché *“non si confronta con la motivazione della sentenza impugnata”*, sottolinea che quest'ultima aveva adeguatamente spiegato come nel caso di specie le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, con la previsione contrattuale succitata hanno inteso legittimamente derogare al regime ordinario, che comunque non è previsto da norme inderogabili.

In altri termini, nella contrapposizione tra tutela dei condòmini virtuosi e tutela del creditore condominiale le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, hanno previsto nel contratto *de quo* *“la sostituzione ab origine dei singoli condòmini morosi secondo le rispettive quote millesimali al Condominio ed ai condòmini virtuosi dal lato passivo, escludendo il coinvolgimento degli stessi già nella fase di formazione del titolo giudiziale per il pagamento del compenso all'appaltatore, e non solo nella fase esecutiva, e sostituendo quindi alla facoltà per l'appaltatore di agire in sede esecutiva contro i singoli condòmini morosi anche sulla base del titolo giudiziale formatosi nei confronti del Condominio, l'obbligo di fare accertare il credito esclusivamente nei confronti dei condòmini morosi, e non nei confronti del Condominio nel suo complesso, o dei condòmini che già abbiano pagato quanto di loro competenza all'amministratore, o direttamente all'appaltatore”* (cfr., sotto quest'ultimo profilo, Cass. civ., sez. III, ordinanza 6 dicembre 2023, n. 34220, commentata nel numero di febbraio 2024 di GIGA).

* * *

Abstract

Scissione della compagine condominiale nel caso in cui un condomino sia portatore di un interesse contrario a quello rimesso alla decisione collegiale, con la conseguenza che tale condominio non ha diritto a partecipare all'assemblea.

* * *

Segnaliamo, inoltre, **Cass. civ., sez. II, 1° agosto 2024, n. 21750**, che affronta la fattispecie dell'impugnazione della delibera assembleare, per tardività della convocazione, da parte del condomino in conflitto di interessi con la compagine condominiale (la delibera, in concreto, stabiliva il conferimento dell'incarico a due avvocati per richiedere provvedimenti d'urgenza, volti a far cessare l'attività di affittacamere e pensione svolta nei locati della società – condomina impugnante).

Il Condominio, vittorioso in primo grado ma soccombente in appello, vede accolto il proprio ricorso per cassazione.

La Suprema Corte, ribadito che in caso di avviso omesso o tardivo o incompleto degli aventi diritto, la deliberazione adottata è annullabile, ma su istanza dei soli condòmini dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati (cfr. Cass. n. 3192/2023), sottolinea che, in caso di controversia tra Condominio e uno o più condòmini, la compagine condominiale si scinde per dare vita a due distinti gruppi di partecipanti in contrasto tra loro; tale scissione ha una fondamentale ricaduta sul diritto stesso di partecipare all'assemblea, giacché *“la fattispecie in esame non va ricondotta alla disciplina del conflitto d'interessi, conflitto che si manifesta solo in sede di assemblea al momento dell'esercizio del potere deliberativo”*, e, soprattutto, *“neppure è configurabile giuridicamente un interesse a partecipare alla fase preparatoria antecedente al momento deliberativo”*.

In conclusione, *“nel caso di scissione della compagine condominiale a fronte del particolare oggetto della lite non sussiste il diritto del singolo, quale portatore di un interesse contrario a quello rimesso alla decisione collegiale, a partecipare all'assemblea, così che non ha legittimazione a domandare l'annullamento delle deliberazione per omessa, tardiva o incompleta convocazione”*.