

Bonus fiscali e delibere condominiali: quando un’irregolarità può portare alla nullità

di Cristian Angeli | 27 Dicembre 2024 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus

Eventuali irregolarità presenti nelle procedure asseverative con cui si è ottenuto accesso ai benefici fiscali devono essere sanate (se possibile) prima di deliberare il proseguimento o la modifica dei lavori.

Nelle realtà condominiali, **l’accesso ai bonus fiscali** – in particolare al Superbonus introdotto dal Decreto Rilancio (DL 34/2020) – ha rappresentato una grande opportunità per effettuare interventi di riqualificazione energetica e strutturale. Tuttavia, non sempre i lavori agevolati hanno portato i risultati sperati.

In molti casi, sono emerse irregolarità procedurali, a volte frutto di errori in buona fede, altre volte conseguenza di scelte meno trasparenti.

Un aspetto critico si verifica quando l’assemblea condominiale, pur consapevole di tali irregolarità, approva delibere successive che reiterano gli errori, ignorando i profili di illegittimità presenti nelle procedure. È il

caso, ad esempio, delle delibere che approvano varianti ai lavori o proroghe dei contratti con gli appaltatori.

Se i lavori o le procedure asseverative sono affette da irregolarità – come nel caso di un'asseverazione mendace che ha "avviato" la procedura del Superbonus – tali decisioni possono arrivare a contravvenire le regole rigorose fissate dal DL 34/2020, che stabilisce precisi adempimenti e limiti da rispettare.

Quando ciò accade, è sufficiente l'iniziativa di un condomino dissenziente per far dichiarare nulle tali delibere, con gravi conseguenze sul piano economico e giuridico. Questo tema – che tocca i diritti dei condomini e la validità delle decisioni assembleari – diventa particolarmente rilevante nel contesto delle spese condominiali.

Nullità e annullabilità: quando una delibera è invalida?

In ambito condominiale, le delibere possono essere:

- Nulle, quando presentano vizi gravi tali da renderle inefficaci fin dalla loro adozione;
- Annullabili, quando sono viziate da irregolarità meno gravi, che devono però essere contestate entro il termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137 del Codice Civile.

Le delibere nulle si distinguono per la mancanza di elementi essenziali, per l'impossibilità dell'oggetto o per l'illiceità del contenuto.

Si tratta di situazioni che coinvolgono direttamente la legittimità della decisione, rendendola invalida in qualsiasi momento, anche molti anni dopo.

Le delibere annullabili, invece, restano valide fino a quando non vengono formalmente impugnate da uno dei condomini nei termini stabiliti dalla legge.

Circostanze che rendono una delibera condominiale nulla

La Corte di Cassazione ha individuato alcune circostanze in cui una delibera assembleare deve essere considerata nulla:

1. Mancanza degli elementi essenziali:
    - Assenza di una votazione valida da parte dell'assemblea;
    - Oggetto non determinato o non determinabile, come decisioni vaghe o prive di un reale contenuto concreto;
    - Mancanza di una causa giuridica giustificativa;
    - Assenza della forma scritta, ad esempio nel caso in cui la decisione non risulti dal verbale dell'assemblea.
2. Impossibilità dell'oggetto, sia materiale (quando quanto deliberato non può essere realizzato) sia giuridica (quando l'assemblea adotta decisioni che non rientrano nelle proprie attribuzioni).

3. Illiceità del contenuto:
    - Contrasto con norme imperative, come quelle stabilite dagli artt. 1138 e 72 delle disposizioni attuative del Codice Civile;
    - Violazione dell'ordine pubblico, come decisioni discriminatorie tra condomini;
    - Contrasto con il buon costume, cioè con le regole morali condivise dalla collettività.

Un esempio tipico è rappresentato dalle delibere che modificano i criteri di ripartizione delle spese condominiali stabiliti dalla legge o da una convenzione unanime: queste sono nulle, poiché l'assemblea non ha il potere di intervenire su tali materie con il metodo della maggioranza.

Un altro esempio, sul quale tuttavia la giurisprudenza non si è ancora espressa, può essere rappresentato da una delibera che, approvando lavori in variante senza tener conto delle irregolarità presenti nelle procedure asseverative, va in contrasto con le norme imperative che regolano la fiscalità in edilizia.

Superbonus e rischi per le delibere condominiali

Tornando al tema dei bonus fiscali, è evidente che l'adozione di delibere irregolari – come quelle che reiterano errori già commessi – può avere conseguenze pesanti. Quando l'assemblea approva decisioni che violano le disposizioni del DL 34/2020, si rischia non solo la nullità della delibera, ma anche la perdita del diritto alle agevolazioni fiscali.

Strategie per evitare delibere invalide e contenziosi condominiali

Per evitare di incorrere in delibere nulle o annullabili, è fondamentale adottare un approccio rigoroso nella gestione condominiale:

1. Rispetto delle norme fiscali e urbanistiche: Ogni delibera deve essere conforme alle disposizioni vigenti, soprattutto quelle legate ai bonus fiscali.
2. Trasparenza nelle decisioni: Informare i condomini con chiarezza e completezza è essenziale per garantire la legittimità delle delibere.
3. Consulenza professionale: Architetti, ingegneri e legali specializzati possono aiutare a prevenire errori.
4. Monitoraggio costante dei lavori: Verifiche regolari durante l'esecuzione dei lavori evitano che si aggravino situazioni già problematiche.

Le opportunità offerte dai bonus fiscali sono enormi, ma gestirle in modo approssimativo può portare a gravi problemi per il condominio.

Decisioni prese alla leggera, specie in presenza di irregolarità, possono mettere a rischio non solo le agevolazioni fiscali, ma anche l'equilibrio economico e legale della comunità condominiale.

https://www.cristianangeli.it/bonus-fiscali-e-delibere-condominiali-quando-unirregolarita-puo-portare-alla-nullita/