

# Bonus edilizi e condominio



**Validità delle delibere, parti comuni e diritti dei singoli**

**- Giugno 2024 -**

Il testo analizza le principali criticità legate all'applicazione dei bonus edilizi in ambito condominiale, soffermandosi sulla validità delle delibere assembleari e sui quorum richiesti. Approfondisce il ruolo centrale dell'inquadramento tecnico dell'edificio e la distinzione tra parti comuni e parti private, anche ai fini fiscali. Esamina i casi di nullità o annullabilità delle delibere e le relative conseguenze sulla spettanza delle agevolazioni.

Il quadro è completato dal confronto con la giurisprudenza più recente.

# Ing. Cristian Angeli

*Nota - Si precisa che il presente contributo è stato redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale e ha finalità esclusivamente informative. Non sostituisce la lettura dei provvedimenti e degli atti ufficiali richiamati e potrebbe contenere imprecisioni o errori interpretativi. In caso di dubbi o per utilizzi professionali, si raccomanda di fare esclusivo riferimento ai testi normativi e amministrativi originali o rivolgersi direttamente all'ing. Cristian Angeli.*

I bonus edilizi possono spesso portare a divisioni e incomprensioni profonde all'interno delle compagini condominiali. Infatti, se alle "normali" divergenze di opinione tra condòmini si aggiunge che le delibere assembleari devono rispettare una serie di norme civilistiche per risultare valide, il risultato che si ottiene è altamente complesso e delicato.

Se i lavori edilizi da agevolare non sono deliberati correttamente, nel dettaglio, si genera un effetto a catena tale per cui questi risultano realizzati senza un legittimo presupposto (la volontà del committente), con effetti disastrosi in termini di corretta fruizione dei bonus edilizi.

E non solo, perché quando ci sono in gioco i bonus edilizi, l'individuazione di quali siano effettivamente le parti comuni (cosa che non è affatto scontata) risulta fondamentale, poiché in caso di controlli fiscali potrebbe essere contestata l'indebita percezione di un incentivo statale, con tutte le note conseguenze del caso, a carico del committente (in primis), dell'impresa e dei professionisti asseveratori.

La presente sezione si propone allora di individuare i principali temi "caldi" che possono sorgere nei contesti condominiali, individuando il modo in cui la giurisprudenza si sta formando sull'argomento.

#### **La validità delle delibere. Quorum, eventuale unanimità e contenuti.**

Affinché siano valide, le delibere emanate dall'assemblea dei condòmini devono innanzitutto essere assunte nel rispetto di maggioranze specifiche. Altrimenti, possono essere annullate, facendo anche perdere i bonus edilizi.

Ma per comprendere quale sia il quorum necessario ad autorizzare un intervento occorre innanzitutto inquadrare correttamente le opere da compiere sull'edificio. In particolare, il procedimento cambia se i lavori riguardano parti comuni o parti di proprietà esclusiva, nonché se sono da ritenersi di entità ordinaria o straordinaria. Inoltre, risulta fondamentale lo studio preliminare di fattibilità, che potrà servire all'amministratore per inquadrare la ristrutturazione dal punto di vista tecnico e per comprendere quali siano le maggioranze necessarie per deliberare l'effettuazione dei lavori. Ad esempio, in alcuni casi il cappotto termico può riguardare solo la facciata (parte comune), mentre in altri può interessare anche i singoli balconi, riducendone la superficie (parti private).

Per l'adozione delle delibere assembleari, il Codice Civile prevede due maggioranze: quella dei presenti in assemblea e quella parametrata ai valori millesimali.

Per la precisione, l'art. 1136 dispone che *"le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità"* devono essere approvate con un *"numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio"*.

Poi, l'art. 1120, co. 2 specifica che *"i condòmini con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti 500 millesimi possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, abbiano ad oggetto le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; le opere e gli*

*interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici [...], nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio".*

Il c.d. Decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020), però, al fine di semplificare le procedure, anche quelle preliminari inerenti alle modalità di finanziamento dell'opera, ha stabilito che se l'intervento da deliberare accede al Superbonus è sufficiente che l'assemblea condominiale si esprima positivamente per la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio. Infatti, l'art. 119, co. 9-bis, del D.L. n. 34/2020 recita che *"le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio"*.

Tale quorum "ridotto" risulta tra l'altro in linea con l'art. 26, co. 2, della L. n. 10/1991, che prevede: *"per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia [...] 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"*.

Per quanto riguarda i lavori sulle parti di proprietà esclusiva, però, parlare di quorum perde di senso, poiché non rientra nei poteri dell'assemblea disporli e le eventuali deliberazioni di questo tipo sono di conseguenza nulle. A conferma di ciò, la Corte di Cassazione, con sentenza n. 14300 del 8 luglio 2020, ha ribadito che *"in tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata"*.

Per la stessa ragione, il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 17997 del 16 dicembre 2020, ha disposto la nullità di una delibera assembleare che approvava la realizzazione di un cappotto termico poiché esso determinava la riduzione della superficie dei balconi privati senza contenere il consenso dei suoi proprietari esclusivi, come sarà evidenziato nella sezione "I diritti del singolo condòmino", cui si rimanda.

#### **- Casi di unanimità**

A quanto appena illustrato va aggiunta una specificazione riguardo alcuni (pochi) specifici casi, in cui è invece richiesto che tutti i condòmini si esprimano all'unanimità affinché la delibera che approva i lavori sia considerata valida, rendendo di conseguenza i bonus edilizi lecitamente fruibili.

Tra questi si ricordano: gli interventi che comportano la demolizione totale o parziale dell'edificio, le opere che modificano l'estetica dell'edificio e le modifiche alle parti comuni tali da renderle inutilizzabili anche a un solo condòmino.

Un caso particolare, però, è quello relativo ai condomini “bifamiliari”, nei quali le decisioni inerenti ai lavori sulle parti comuni vanno sempre prese all’unanimità (due su due e 1000/1000). Infatti, se il numero dei condòmini è pari a due, non sarà mai possibile, sotto il profilo dell’elemento personale, formare una maggioranza qualora uno intenda non prestare il proprio voto favorevole ai lavori. Ne deriva che, nel particolare caso delle bifamiliari, occorre sempre una decisione unanime per autorizzare le opere di ristrutturazione delle parti comuni.

Laddove non sia possibile raggiungere l’unanimità, l’unico modo è rivolgersi al Giudice. Lo ha stabilito una sentenza della Corte di Cassazione, la n. 25558 del 12 novembre 2020, in base alla quale, se il numero dei condòmini è pari a due non sono applicabili le regole ordinarie e il condominio può proseguire nella sua ordinata gestione soltanto ove vi sia concordia tra i condòmini e, quindi, unanimità di decisioni (*“allorquando i condomini legittimati a partecipare ed a votare nell’assemblea siano soltanto due e manchi l’unanimità [...] l’unica strada percorribile per deliberare è quella del ricorso alla autorità giudiziaria, come previsto ai sensi del collegato disposto degli artt. 1105 e 1139 c.c.”*). In altre parole, ciò significa che il voto di ciascun condòmino deve essere conteggiato singolarmente e non in base all’entità dei diritti vantati sull’edificio.

La circolare n. 24 del 2020 dell’Agenzia delle Entrate, inoltre, ha stabilito che *“in presenza di un “condominio minimo”, ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell’amministratore e il regolamento di condominio”*.

L’applicazione alle bifamiliari delle norme sul condominio impone che l’assemblea che decide sui lavori sia regolarmente convocata, con le modalità e i termini di cui all’art. 66 disp. att. c.c., con la specifica indicazione delle modalità di svolgimento, del luogo e, soprattutto, dell’ordine del giorno. La convocazione deve essere dunque notificata a entrambi i condòmini da uno di essi e sono sempre impugnabili eventuali autorizzazioni allo svolgimento dei lavori redatte in modo informale al di fuori della sede assembleare, tranne nei casi di urgenza.

Questo principio è stato chiaramente espresso anche nella sentenza della Cassazione n. 8876 del 3 luglio 2000: *“Nell’ipotesi di un condominio composto da due soli partecipanti (c.d. Piccolo condominio) le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione della cosa comune devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell’assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all’altro condòmino della necessità di provvedere a determinati lavori. Il principio anzidetto può essere derogato solo se vi sono ragioni di particolare urgenza ovvero trascuratezza da parte degli altri comproprietari”*.

**- Contenuti necessari**

Oltre a dover rispettare le regole sulla corretta costituzione dell'assemblea, è necessario che anche i contenuti della delibera rispettino le norme del Codice Civile, ma queste ultime non sono tutte chiare. Sulla necessità del c.d. "fondo speciale lavori", ad esempio, la legge non è cristallina, soprattutto in relazione al momento entro il quale questo va costituito. La questione è di grande importanza, perché per gli interventi che accedono ai bonus edilizi vi sono una serie di elementi su cui decidere, prima ancora di approvare l'esecuzione dei lavori. Per questi "step precedenti", però, potrebbero servire esborsi monetari che rendono obbligatorio il fondo.

Nel dettaglio, il fondo speciale lavori è reso obbligatorio dall'art. 1135, co. 1, n. 4 c.c., che recita: *"L'assemblea dei condomini provvede [...] 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori"*.

A una prima lettura della norma, sembra chiaro, dunque, che l'assemblea condominiale debba allestire tale fondo ogni qual volta delibera l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria. Nonostante ciò, l'obbligatorietà del fondo risponde all'esigenza di garantire i pagamenti legati all'esecuzione di opere, e dunque potrebbe risultare imprescindibile anche quando sorgano spese non direttamente collegate alle stesse, ma comunque necessarie per disporle.

Tra l'altro, la presenza del fondo è, secondo un chiaro orientamento giurisprudenziale, una condizione di validità della delibera di approvazione delle opere, come emerge in particolare nella sentenza n. 16953/2022 della Corte di Cassazione.

La pronuncia appena menzionata, però, si riferisce esclusivamente a delibere che dispongono l'esecuzione di interventi edilizi, lasciando ancora margini di dubbio per considerare il fondo non obbligatorio per tutte quelle delibere che si limitano ad approvare elementi "prodromici" ai lavori, come può essere appunto l'incarico di un professionista per una valutazione tecnica.

Eppure, la sentenza è stata di recente richiamata da un'ulteriore pronuncia, la n. 1348 del 23 giugno 2023, emessa dal Tribunale di Bergamo. In questa, il Giudice ha ritenuto nulla una delibera che affidava ad un geometra lo svolgimento dello studio preliminare di fattibilità di lavori agevolabili con Superbonus, proprio perché mancava di disporre la costituzione del fondo.

Secondo la sentenza, infatti, le operazioni necessarie ad individuare la sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020 per accedere alla maxi-detrazione comportano costi veri e propri, che vanno "garantiti" costituendo il fondo lavori. Nel caso di specie, una condòmina impugnava la delibera assembleare, che stabiliva *"di incaricare il geom. (...) per lo sbrigo delle indagini preliminari e la stesura della diagnosi di fattibilità al costo di circa Euro 600/700 oltre cassa ed iva di legge per ogni unità immobiliare"*. "Il fondo", chiarisce il Tribunale di Bergamo, *"va costituito anche per gli steps preliminari al contratto di appalto, se ed in quanto comportino una spesa, come è nel caso di specie"*.

Su come si debba procedere alla costituzione del fondo speciale per ritenere valida la delibera assembleare che dispone i lavori sono però state avanzate ipotesi diverse. La legge, infatti, non specifica se sia necessario, per ritenere esistente il fondo, la sua mera istituzione contabile, senza il versamento effettivo di importi. Dunque, sembrerebbe possibile per il condominio limitarsi a inserire una voce nel proprio bilancio, come una sorta di riserva.

In questo senso, cioè, data l'assenza di indicazioni normative più precise, è ragionevole ritenere che il condominio possa scegliere le forme di alimentazione del fondo che ritiene più opportune, basta che il fondo esista per un importo, anche "virtuale", pari a quello dei lavori.

A prescindere da tali delicatissime questioni interpretative, tutto cambia quando i lavori sono ormai conclusi, e tutti i pagamenti sono stati già sostenuti. Tale visione, nel dettaglio, è esplicitamente confermata dalla sentenza n. 1 del 4 gennaio 2021, emanata dal Tribunale di Busto Arsizio. In questa pronuncia, il Giudice ribadisce che sì, la costituzione del fondo in caso di interventi straordinari è obbligatoria a pena di nullità della delibera *"stante il carattere imperativo della disposizione"*, ma che tale nullità non opera nel caso di specie poiché *"i lavori erano stati già completamente eseguiti, la spesa già sostenuta e già inserita nel consuntivo [...] non determinando quell'esposizione al rischio sottesa all'operatività dell'obbligo di previsione del fondo speciale"*.

Insomma, considerato che la ratio della norma è quella di *"circoscrivere l'esposizione dei singoli condòmini verso fornitori e appaltatori in caso di delibere di interventi implicanti significativi impegni economici"*, se tale ragione d'essere viene meno, ecco che, ormai, se il fondo fosse stato istituito o meno poco cambia: a cose fatte, la delibera rimane valida.

#### **- Delibere invalide e bonus edilizi**

Le delibere assembleari, è evidente, devono essere redatte con cura, soprattutto se ci sono in gioco i bonus edilizi, e non solo in relazione al fondo speciale. Ad esempio, la stessa sentenza del Tribunale lombardo ha decretato la nullità di un'ulteriore delibera, con la quale il condominio incaricava *"il geom. (...) a presentare un'offerta da parte della soc. di General Contractor per lo sbrigo delle indagini preliminari"*. Oltre a mancare, anche in questo caso, la costituzione del fondo (elemento che già di per sé basta a rendere nulla la delibera, come detto), è assente altresì uno dei c.d. requisiti essenziali. Secondo il Giudice, cioè, lo sbrigo di indagini preliminari è un riferimento *"assolutamente generico e indeterminato"*, cosicché l'oggetto della delibera (che è elemento essenziale della stessa) non è rinvenibile.

È illegittimo, poi, secondo l'argomentazione del Tribunale, che sia il tecnico a individuare un General Contractor (colui che gestisce la totalità degli interventi), e la relativa delibera è nulla anche perché *"la scelta è stata inammissibilmente demandata allo stesso geometra"*, privandola di legittimità.

È chiaro, allora, che il momento della delibera in assemblea è cruciale, e può richiedere anche la consulenza di un professionista che sia in grado di individuare ciò che non deve assolutamente mancare, al fine di evitare che qualcuno possa (a ragione) inficiare l'intera pratica edilizia a causa di un difetto della delibera, impugnandola nelle aule di giustizia con possibili conseguenze disastrose anche sulla regolare spettanza dei benefici fiscali connessi.

Sul rapporto tra la validità della delibera assembleare e la corretta spettanza dei bonus edilizi, infatti, non vi sono molte risposte ufficiali. Da un lato, la legge sembra legare la decadenza dalla detrazione solo ad alcuni specifici casi, che non comprendono la nullità della delibera. Dall'altro, l'Agenzia delle Entrate ha accennato nei suoi documenti di prassi alla necessità di una delibera valida per accedere al Superbonus.

Innanzitutto, deriva dalla semplice logica che le detrazioni edilizie si applichino solo a quegli interventi eseguiti in seguito all'espressione positiva della volontà del proprietario dell'immobile o, nel caso dei condomini, dell'intera compagine, che la esprime tramite delibera valida. Tuttavia, l'art. 119, co. 13-ter del D.L. n. 34/2020 prevede che le cause di decadenza dal Superbonus siano unicamente la mancata presentazione della CILAS, la realizzazione di opere difformi dalla CILAS, l'assenza dell'attestazione nella CILAS dei dati relativi al titolo abilitativo e la non corrispondenza al vero delle attestazioni.

Si potrebbe pensare, allora, che una delibera invalida possa rappresentare un problema in termini di spettanza del bonus solo nel momento in cui questa venga impugnata davanti al Giudice da uno dei condòmini interessati a farla venire meno, magari perché non intendono pagare alcunché. Eppure, è bene ricordarlo, l'Agenzia delle Entrate all'interno della risposta a interpello n. 23/2022 ha specificato che *“ai fini dell'applicazione del Superbonus è, infatti, necessario che i lavori astrattamente rientranti nel perimetro dell'agevolazione siano validamente deliberati dall'assemblea condominiale, nel suo complesso”*. Per quanto non sia dato sapere se tale chiarimento significhi che l'AdE può procedere a un recupero fiscale sulla base di una delibera invalida, è chiaro che ad esempio costituire il fondo rappresenta una scelta prudentiale in sede di assemblea, da non prendere affatto sottogamba.

### **L'inquadramento tecnico dell'edificio. Parti comuni e parti private.**

La modalità di determinazione del plafond agevolabile con bonus edilizi nel caso di interventi su edifici condominiali che interessano contemporaneamente le parti comuni e quelle private è particolarmente delicata, in particolare nel caso di demolizione e ricostruzione.

La cumulabilità tra il plafond sulle parti comuni, che sono oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, ed il plafond sulle singole unità, è stata riconosciuta già nel 2007 e più volte confermata da recenti documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate (risposta ad interpello n. 806/2021). Tuttavia, la possibilità va “abbinata” con il principio c.d. “assorbente”, introdotto dalla Circolare n. 57/1997 e richiamato anche nella Circolare n. 17/2023, in base al quale l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore

ad esso collegati o correlati (compresi quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria necessari al completamento dell'opera).

Insomma, un principio stabilisce che il plafond sulle parti private spetta in modo disgiunto, mentre l'altro precisa che tutto deve rientrare nel limite di spesa relativo al lavoro sulle parti comuni se vi è correlazione tra gli interventi. Ai fini dell'applicazione dei bonus, dunque, tenendo conto della prassi erariale ad oggi nota, essi si possono coniugare come segue:

- i plafond "parti private" e "parti comuni" possono convivere, ma i lavori di manutenzione collegati o correlati all'intervento di categoria superiore eseguiti nelle parti private "erodono" comunque il plafond "parti comuni";
- se invece gli interventi sulle singole unità sono autonomi, allora essi accedono ciascuno a un plafond a sé stante;
- ai fini della fruizione di entrambi i massimali, sarà il contribuente a dover fornire adeguata dimostrazione dell'autonomia degli interventi in questione, contabilizzando distintamente le spese riconducibili ad ognuno.

Occorre distinguere tra costi inerenti direttamente alle opere principali (ad esempio, nel caso del Sismabonus, il rifacimento di un tetto) e costi correlati, di completamento dei primi (ad esempio il ripristino degli intonaci sottostanti).

In generale, risultano agevolabili anche i costi strettamente correlati alla realizzazione e al completamento degli interventi principali agevolati, come stabilito dalla Circolare n. 30/2020 e dalla n. 28/2022. Quest'ultima in particolare aggiunge che, in caso di esecuzione nello stesso immobile di interventi di natura diversa, il limite di spesa agevolabile, essendo riferito all'immobile, è unico (96.000 euro per ogni unità).

Così, nel caso specifico degli interventi antisismici eseguiti sulle parti comuni strutturali, in contesti condominiali o plurifamiliari da 2 a 4 unità con unico proprietario, risultano fiscalmente assorbiti dagli interventi antisismici sulle strutture portanti anche quelli di manutenzione straordinaria necessari per terminare i primi, anche se eseguiti sulle singole unità immobiliari di proprietà privata.

Quali siano questi interventi lo specifica la Circolare n. 17/2017, e a stabilire se sono correlati e quali/quanti sono è il tecnico asseveratore. Ad essi deve essere applicata la stessa percentuale di detrazione dell'intervento principale e vanno a erodere lo stesso plafond di spesa (nel caso specifico 96.000 euro per unità).

Normalmente, il rifacimento di un intonaco o una tinteggiatura è detraibile al 50%, ma se è associato a un'opera strutturale l'aliquota può essere elevata fino al 110%, entro lo stesso massimale di spesa.

Se però gli stessi lavori eseguiti all'interno del singolo appartamento sono autonomi, non essendo tecnicamente connessi con l'intervento antisismico sulle parti comuni, il condòmino che li esegue avrà diritto ad un autonomo massimale di spesa con accesso alla detrazione del 50% (ex art. 16-bis del Tuir). Se,

in sintesi, i due interventi sono “scollegati” e godono di autonomia reciproca allora cambiano le percentuali e cambiano anche i plafond agevolabili, che raddoppiano, come chiarito dalla DRE Veneto delle Entrate con risposta n. 907-435/2022.

Tutto si complica nel caso “estremo” in cui l’intervento sulle strutture portanti sia radicale, ovvero quando si demolisce l’edificio. Sul punto, gli orientamenti erariali non sono convergenti.

In caso di demolizione e ricostruzione, infatti, è complesso determinare quale parte degli interventi sia “autonoma” e quale sia “collegata” ad altre lavorazioni. Prudenzialmente, è dunque opportuno ritenere che, in caso di demolizione e ricostruzione, tutto sia in un modo o nell’altro “collegato” e quindi che sia da escludere la possibilità di beneficiare di un ulteriore massimale per interventi sulle parti private, e il limite di detrazione sarà unico. In tal senso si può fare riferimento alla Risoluzione n. 147/17 e alla Circolare n. 28/2022, in base alle quali il plafond è appunto unico se l’intervento è unitario e se è abilitato da un unico provvedimento urbanistico, senza possibilità di distinzione tra lavori privati e lavori comuni.

#### **- La titolarità delle parti comuni**

Le regole da seguire per la fruizione dei bonus edilizi dipendono a stretto giro anche dal tipo di porzione di edificio sul quale avvengono i lavori. In condominio, cioè, il plafond per le parti comuni è diverso da quello per le parti private, cosicché distinguerle risulta fondamentale per programmare correttamente la pratica edilizia ed evitare di esporsi a contenziosi, come vedremo nel paragrafo successivo.

Ma anche una volta distinte correttamente dal punto di vista tecnico, in relazione alle parti comuni non sempre è pacifico comprendere chi siano i reali titolari, anche se chiaramente queste appartengono, in un certo senso, a tutti i condòmini.

Infatti, che la facciata, il tetto e il lastrico solare di un condominio siano parti comuni (così come altre) lo stabilisce l’art. 1117 c.c.: *“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari [...]: tutte le parti dell’edificio necessarie all’uso comune, come il suolo su cui sorge l’edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate”*. Ma nonostante tale elencazione, non è detto che le parti dell’edificio “necessarie all’uso comune” siano davvero in comproprietà. Di conseguenza, non è detto che le spese per la loro ristrutturazione siano detraibili con i bonus edilizi nell’ambito dei plafond dedicati, appunto, alle “parti comuni”. Parti “essenzialmente” comuni come la facciata, infatti, possono ben essere di proprietà di un singolo condòmino, se vi è un titolo adatto a prevederlo.

Ciò in quanto il citato art. 1117 c.c. stabilisce l’esistenza della proprietà comune su parti specifiche dell’edificio solo nel caso in cui manchi un titolo che espressamente disponga diversamente del diritto su essi. Dunque, la proprietà comune (o comproprietà) non è una “necessità” assoluta, né una regola fissa: la giurisprudenza infatti riconosce la possibilità che su tali cose esista, in virtù dell’autonomia privata

(ovverosia in virtù di un titolo negoziale), un diritto diverso dalla comproprietà. Tale concetto è stato espresso e confermato da molteplici sentenze di Cassazione (tra le tante, si veda la sentenza n. 19215 della Corte di Cassazione civile, sez. II, del 28 settembre 2016).

In altre parole, solo nel caso in cui non vi sia un titolo che dispone in modo diverso, si “presume” che le cose, gli impianti ed i servizi, di cui i proprietari dei piani o delle porzioni di piano godono in comune, appartengano ad essi in comproprietà.

Per tutelarsi da future contestazioni, dunque, può essere utile effettuare una verifica in Conservatoria, per comprendere il reale assetto proprietario della specifica parte di edificio condominiale sulla quale si intende intervenire con i bonus. Può accadere infatti che, anche in epoche risalenti, il costruttore o l’originario proprietario abbiano venduto porzioni dell’immobile riservandosi la titolarità di una parte. Esempi tipici le facciate (soprattutto nei centri storici), dato il valore architettonico e le potenzialità commerciali delle stesse, ed anche i lastrici solari. Non sempre, però, queste particolari forme di titolarità vengono ripetute in modo esplicito negli atti di compravendita successivi, se non tramite “formule di rito” notarili che dicono tutto e il contrario di tutto.

Se risultasse da una simile verifica che si tratta di una parte privata, ecco che l’assemblea non può occuparsene, poiché sono sempre illegittime le delibere che approvano spese prive di inerenza ai beni comuni. Quindi, anche se il condominio emanasse una delibera per eseguire i lavori sulla facciata (appurato che sia di proprietà di un singolo condòmino), questa dovrebbe contenere il suo consenso espresso; altrimenti, verrebbe meno la legittimazione ad eseguire l’intervento e a detrarlo.

Tuttavia, vi sono alcune spese che, pur interessando la facciata privata dell’esempio, possono essere comunque detratte accedendo al plafond (più ampio) delle parti comuni. Si tratta, cioè, di quelle strettamente correlate ai lavori sulle parti comuni (ad esempio sulla copertura e sulle fondazioni). Chiaramente, in questo caso assume un valore delicato la verifica di tale aspetto dal punto di vista tecnico, da effettuare con l’aiuto di un esperto, in modo tale da “giustificare” l’operazione anche dal punto di vista fiscale in caso di futuri controlli dell’amministrazione finanziaria.

#### **- Il discrimine tra parti comuni e private**

Oltre al tema della titolarità delle parti comuni, vi sono altri elementi da tenere in considerazione quando serve distinguere tra parti comuni e private in condominio, al fine di accedere ai bonus edilizi e adottare delibere valide. Vi sono, infatti, delle porzioni il cui inquadramento non è sempre agevole.

Si pensi al caso dei solai, per i quali apparentemente la soluzione è a portata di mano: il Codice Civile, al suo art. 1125, dispone che i solai sono sì parti comuni, ma solo dei soggetti proprietari delle due unità immobiliari tra le quali si colloca la struttura.

Siamo di fronte a una presunzione legale di comproprietà “parziale”, che non investe cioè l’intera compagine. Coerentemente, varie pronunce giudiziarie (moltissime di Cassazione) impongono ai due proprietari (quello del piano di sopra e quello del piano di sotto) di pagare “a metà” le spese per i lavori sul solaio. Tra le conseguenze di ciò vi è anche che l’assemblea non può deliberare i lavori su tale elemento architettonico, di cui possono disporre solo i “reali” proprietari, acconsentendo esplicitamente.

Per quanto il quadro sia a prima vista “consolidato”, è necessario verificare sul piano tecnico-edilizio la reale natura del solaio e dell’intervento. La manutenzione delle strutture che, di fatto, “reggono” l’intero edificio, grava infatti sulle spalle dell’intero condominio e non è detto che il solaio svolga funzione portante solo di sé stesso. Se i lavori, poi, interessano l’intero elemento di separazione, essi non potranno che interessare anche le travi e ripercuotersi sulla stabilità dell’intero fabbricato, di interesse comune a tutti i condòmini.

Procediamo con ordine.

Ciò che rende tale un condominio è la compresenza, al suo interno, di parti c.d. private la cui proprietà è esclusiva (nel senso di escludere tutti gli altri) e parti la cui proprietà è comune (perché servono a tutti, nessuno escluso). Sulle parti comuni, ogni singolo condòmino vanta un diritto di proprietà non esclusivo, vale a dire di “comunione”, che sorge in relazione alle zone specificamente individuate dall’art. 1117 c.c.: *“1) tutte le parti dell’edificio necessarie all’uso comune, come il suolo su cui sorge l’edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti [...]; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune [...]; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all’uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne [...]”*.

Si tratta di un elenco non esaustivo, ma dichiaratamente “aperto”. A questo, dunque, è possibile aggiungere tutti quegli elementi che svolgono le funzioni comuni richiamate dall’art. 1117. Ad esempio, per lungo tempo la giurisprudenza ha considerato parti comuni i pilastri e le travi portanti, poi inseriti ufficialmente nella lista del Codice Civile con la L. n. 220/2012 (riforma del condominio).

Il legislatore ha così posto l’accento sull’utilità statica di certi elementi: ciò che svolge una funzione portante dell’intero edificio (come pilastri e travi portanti), è di tutti. In tal senso, la riforma del condominio risulta del tutto coerente con l’orientamento di Cassazione che individua come elemento determinante della comunione dei beni in condominio la loro relazione di accessorietà strumentale e funzionale a tutte le proprietà esclusive, tale per cui è bene comune ciò il cui godimento risulta funzionale al godimento dei beni di proprietà esclusiva (Cassazione, sentenza n. 4973/2007). Insomma, sarebbe arduo ritenere parte di proprietà esclusiva un solaio incorporato nella struttura portante dell’edificio, essenziale per l’esistenza stessa (e la sicurezza) della costruzione.

Come accennato, l’art. 1125 c.c. regola la manutenzione e la ricostruzione dei solai, determinandone la ripartizione delle spese. In particolare, queste *“sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani*

*l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto".* Dunque, sembra indiscutibile che i lavori sul solaio non interessino la generalità dei condòmini, che non può disporli. In tal senso, la giurisprudenza è un monolite: non si contano le pronunce che impongono la divisione delle spese sul solaio solo tra i condòmini proprietari dei due piani. Tra le molte, la Corte di Cassazione, con sentenza n. 24266/2018, ha ribadito che *"il solaio esistente, che separa il piano sottostante da quello sovrastante di un edificio appartenente a proprietari diversi, deve ritenersi, salvo prova contraria, di proprietà comune dei due piani perché ha la funzione di sostegno del piano superiore e di copertura del piano inferiore"*.

Dunque, del solaio dispongono i due comproprietari parziali. Tuttavia, come detto, tutto ciò che rende "stabile" l'edificio dal punto di vista tecnico è responsabilità dell'intera compagine condominiale ed è per questo che la stessa giurisprudenza (già prima dell'inserimento nella lista dell'art. 1117 di pilastri e travi portanti) ha fornito anche una risposta alternativa alla questione dei solai.

Che il solaio sia un elemento portante anche dell'intera costruzione non è un'ipotesi irrealistica, tanto che già nel lontano 1988 la Corte d'Appello di Milano aveva deciso per la partecipazione di tutti i condòmini alle spese di manutenzione del solaio, spiegando, con la sentenza n. 457/1988, che *"le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei solai, inerenti ad interventi che concernano il corpo di fabbrica interessato nelle sue strutture comuni, non si ripartiscono in parti uguali fra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti"*.

Nello stesso senso ha ragionato anche la Cassazione, con la più recente sentenza n. 10684/2011. La Suprema Corte ha infatti rigettato la domanda circa l'affermazione della comproprietà del solaio a tutti i condòmini, optando per l'imporre ai due proprietari il pagamento delle relative spese, ma la motivazione su cui poggia tale soluzione è proprio che la struttura del solaio non "reggeva" l'edificio. Infatti, si legge nella sentenza, *"le riscontrate lesioni alle travi di sostegno del solaio dell'appartamento del detto condomino comportavano rischi limitatamente alla proprietà esclusiva dello stesso (ossia delle due unità immobiliari poste in comunicazione) senza interessare in alcun modo la staticità e la sicurezza dell'intero fabbricato"*. Ragionando "a contrario", dunque, se invece il solaio interessa la staticità e la sicurezza dell'intero stabile, questo è una parte comune, su cui tutti i condòmini possono esprimere la propria volontà in assemblea, senza necessità di acquisire il consenso dei due comproprietari parziali all'esecuzione di lavori su di esso.

### **I diritti del singolo condòmino. Parti di proprietà esclusiva e dissenso in assemblea.**

Quando si realizzano interventi edilizi che interessano le parti comuni di un edificio condominiale, non è raro che questi siano in grado di riflettersi sui singoli appartamenti di proprietà privata dei singoli membri della compagine. In simili casi, soprattutto quando la spesa per i lavori è agevolata da bonus edilizi, è

fondamentale accertarsi che vi sia il consenso esplicito del proprietario esclusivo, ma in certe situazioni, l'assenza di detto consenso non impedisce né la realizzazione delle opere, né la legittima fruizione da parte del condominio delle detrazioni eventualmente attivate.

Infatti, si tratta di un tema su cui la giurisprudenza è ancora divisa. Il caso più eclatante è quello del cappotto termico, sul quale sono state già emesse alcune sentenze, anche se spesso tra loro discordanti.

La domanda che ricorre spesso è la seguente: è lecito per un condominio installare il cappotto termico riducendo la dimensione dei balconi privati?

Il cappotto termico è sicuramente una delle installazioni più interessanti per i condomini: relativamente poco costoso e di rapida realizzazione, permette di ottenere un ottimo miglioramento delle prestazioni energetiche, con conseguenti risparmi in bolletta e possibilità di accedere a detrazioni per l'efficientamento energetico sempre gradite.

Ma l'altro lato della medaglia è presto svelato, e sulla sua realizzazione non è affatto raro che la compagine condominiale si divida.

Infatti, per poter essere il più efficace possibile il cappotto va applicato sull'intera superficie esterna dell'edificio, con l'effetto di ispessirla di qualche centimetro. Ciò significa che inevitabilmente i balconi, su cui spesso i condòmini pongono elementi d'arredo o elettrodomestici, come le lavatrici, vedranno leggermente ridotta la loro superficie calpestabile.

Essendo tali spazi vere e proprie parti di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in linea di massima i balconi non possono essere modificati, come anticipato, senza il consenso espresso dei proprietari. Se dunque la delibera assembleare che decide di realizzare il cappotto manca di tale elemento, il rischio è che il singolo proprietario si opponga (a ragione) alla realizzazione del cappotto.

Vi sono almeno tre pronunce giudiziarie che, proprio in ragione della natura privata della proprietà dei balconi, stabiliscono l'assoluta necessità di un esplicito consenso del condòmino.

Il Tribunale di Busto Arsizio, ad esempio, ha emanato la sentenza n. 1788/2021, con la quale ha considerato nulla la delibera che approvava l'installazione del cappotto su tutta la superficie, balconi compresi, poiché l'assemblea non può esprimersi su ciò che attiene alla sfera giuridica del singolo, violando il diritto di proprietà privata.

Ciò che consegue a tale ragionamento è che se una simile delibera è nulla, allora qualsiasi condòmino ha il diritto di "intraprendere vie legali", o anche solo di impedire l'accesso al suo appartamento o al suo balcone per la realizzazione dell'intervento, proprio perché questo non è stato legittimamente approvato da una delibera che sia valida, e manca dunque del suo presupposto. Nello stesso senso si è espresso il Tribunale di Roma con la precedente sentenza n. 17997/2020, richiamata dal Giudice di Busto Arsizio.

Più recente, invece, è la sentenza n. 11708/2023, emanata dal Tribunale di Roma il 25 luglio 2023. Alcuni condòmini impugnavano una delibera assembleare con la quale veniva approvata *"l'offerta economica di*

*massima relativa agli interventi da effettuare sul condominio, come predisposta dalla società (omissis) ai fini della detrazione fiscale del 110%”, chiedendone la nullità “in quanto i lavori approvati a maggioranza comportano la realizzazione del c.d. cappotto termico da installare su tutta la superficie dello stabile, con la conseguente riduzione delle aree dei balconi di proprietà esclusiva dei condomini”. Ebbene, il Giudice romano dà ragione a tali condòmini, dichiarando illegittima la delibera, basandosi anche in questo caso sulla lesione del loro diritto di proprietà.*

Di opinione del tutto opposta è invece il Tribunale di Milano, che con l’ordinanza n. 30843/2021 ha messo piuttosto al centro l’interesse pubblicistico del risparmio energetico.

Il caso di specie è analogo a quelli risolti dalle sentenze sopra menzionate: un condominio chiede l’annullamento della delibera assembleare che approvava la realizzazione del cappotto termico agevolata con il Superbonus, lamentando che tale intervento avesse ridotto di 4-5 cm la superficie calpestabile dei balconi privati.

Il Giudice, però, decide di lasciare in essere la delibera, non ritenendola affetta da alcun vizio, nonostante non contenesse un assenso espresso dei proprietari alla riduzione dei balconi. *“Non emergono”, si legge nell’ordinanza, “in questa sommaria sede, sufficienti elementi per ritenere che tale minimo sacrificio non sia tollerabile, in ragione del fatto che esso risulta funzionale ad un più adeguato uso delle cose comuni (la facciata e in generale lo status energetico degli edifici)”.*

E non solo, perché oltre a rappresentare un piccolo sacrificio rispetto ai vantaggi conseguibili per il condominio, l’installazione del cappotto termico rappresenta anche un intervento finalizzato alla tutela di un interesse più alto, di tipo pubblicistico, vale a dire il risparmio energetico. Da ciò discende dunque che *“il minimo sacrificio connesso alla riduzione della superficie disponibile dei balconi appare invero recessivo”.*

Insomma, sull’efficientamento energetico i dubbi sono ancora aperti e la giurisprudenza non dà garanzie. Perciò, per tutelarsi rispetto alla possibilità di futuri contenziosi tra condòmini, è sempre consigliabile specificare nella delibera che approva l’installazione del cappotto che i condòmini sono consapevoli che la superficie dei loro balconi o terrazzi sarà ridotta.

#### **- Il dissenso del singolo**

L’assemblea dei condòmini è il “luogo” in cui ogni membro della compagine può esprimere la propria volontà. Giuridicamente, però, ciò che risulta dall’assemblea è la manifestazione di una volontà collettiva, contenuta nelle delibere che siano valide, ovvero assunte secondo le maggioranze previste dal Codice Civile in base ai casi. Nella generalità delle situazioni, serve la maggioranza per decidere dell’esecuzione di lavori, ma tale misura è ridotta dal D.L. n. 34/2020 quando si tratta di lavori agevolati con Superbonus.

In generale, ogni opinione conta, ma quando l’assemblea prende una decisione nel rispetto della legge, chi ha votato contro non ha strumenti per far valere alcun diritto, poiché la volontà comune supera quella del

singolo. Se, insomma, l'assemblea si è mossa correttamente, il singolo condòmino dissenziente non può far altro che accettare di pagare quanto gli viene richiesto.

Una delibera assembleare validamente assunta impone infatti anche a chi ha votato contro di pagare la sua parte, e ciò vale anche per quegli interventi che non interessano direttamente la propria proprietà o che, all'apparenza, non permettono benefici per il singolo.

A regolare come debba essere assunta validamente una delibera condominiale di approvazione di interventi agevolabili tramite Superbonus è l'art. 119, co. 9-bis, del D.L. n. 34/2020. Questo, nel dettaglio, prevede che *“le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio”*.

In sintesi, dunque, bisogna fare riferimento all'art. 1136 c.c., che disciplina la costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni. Il principio espresso da questa norma fa dipendere la validità delle deliberazioni all'approvazione di un numero di voti *“che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio”* (co. 2). Tuttavia, il D.L. n. 34/2020 applica una regola speciale in caso di Superbonus, che abbassa il quorum a un terzo. Di conseguenza, in teoria anche una minoranza in termini assoluti (34%) può imporre il proprio volere sull'intera compagine condominiale.

Sono in un specifico caso, è previsto dalla normativa Superbonus che solo alcuni condòmini si accollino le spese per l'intervento, rendendosi eccezionalmente necessario il consenso dei singoli che dovranno provvedere all'esborso per ritenere la delibera valida. In particolare, il già citato co. 9-bis dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, al suo secondo periodo, dispone che *“le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condòmini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condòmini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole”*.

Una simile norma non permette al singolo che non abbia espresso il suo consenso di sottrarsi dal pagamento, poiché questa, piuttosto, regola il (remoto) caso in cui solo alcuni condòmini si facciano carico di tutte le spese per i lavori Superbonus. Ciò può capitare nel caso in cui vi siano divisioni tali all'interno dell'assemblea che per superare il “blocco” i favorevoli si accollino esplicitamente le spese, liberando tutti gli altri da qualsiasi obbligo. Ecco, se questa è la volontà dell'assemblea, allora coloro che si accollano le spese chiaramente devono esprimere voto positivo, sennò la delibera non passa.

Un altro tema, come accennato, riguarda la possibile non inerenza dei lavori rispetto al locale di proprietà del singolo. Si pensi, ad esempio, al condòmino che sia proprietario di un locale interrato, come un magazzino, e all'installazione del cappotto termico. Tale elemento, infatti, viene posto sulla superficie del palazzo senza intaccare direttamente la performance energetica del magazzino dell'esempio.

Sull'argomento si è espressa la Cassazione con ordinanza n. 10371/2023. Nel caso trattato dalla Suprema Corte, due condòmini si opponevano al pagamento delle spese dovute per la realizzazione di un cappotto termico, proprio perché questo non avrebbe interessato le unità immobiliari di loro proprietà. Tuttavia, il Giudice li condanna al pagamento. In particolare, si legge in motivazione, ciò dipende dal fatto che *“in tema di condominio negli edifici, le opere, gli impianti o manufatti che, come il “cappotto termico” sovrapposto sui muri esterni dell'edificio, sono finalizzati alla coibentazione del fabbricato in funzione di protezione dagli agenti termici, vanno ricompresi tra quelli destinati al vantaggio comune e goduti dall'intera collettività condominiale, inclusi i proprietari dei locali terranei”*.

Insomma, il cappotto, anche se non copre la muratura del locale di proprietà esclusiva del singolo condòmino perché interrato, non è una parte destinata al servizio dei condòmini in misura diversa, non escludendo alcuno di essi dal proprio godimento. *“Ne consegue”,* conclude la Cassazione, *“che, ove la realizzazione del cappotto termico sia deliberata dall'assemblea, trova applicazione l'art. 1123, comma 1, c.c., per il quale le spese sono sostenute da tutti i condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno”*.

Tale orientamento giurisprudenziale risulta sempre più consolidato. Di segno del tutto analogo è infatti la più recente sentenza n. 858 della Corte d'Appello di Venezia, emanata il 3 maggio 2024, con la quale i Giudici hanno affermato che *“le opere ed i manufatti deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici (si trattava anche in questo caso di un cappotto termico, ndr.) [...] rientrano, per la loro funzione, tra le cose comuni, le cui spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 c.c.”*. Di conseguenza, il cappotto va ricompreso tra le opere destinate al vantaggio comune dei proprietari *“inclusi quelli dei locali terranei, in quanto finalizzata alla coibentazione dell'edificio condominiale ed al miglioramento della sua efficienza energetica”*.

Infine, non risulta neanche possibile per il singolo condòmino “cambiare idea” e opporsi all'intervento successivamente, almeno alla luce dell'attuale quadro giurisprudenziale che sta via via maturando a riguardo. E ciò anche se egli ha un buon motivo per opporsi e se il suo consenso era fondamentale per la legittimità della delibera. Il tema è particolarmente delicato quando i lavori prevedono l'accesso a detrazioni fiscali, perché non è raro, di fronte alle incognite prospettate dall'accesso ai bonus edilizi (in particolare al Superbonus), cercare di tornare sui propri passi. D'altronde, sono stati numerosissimi i cambiamenti di rotta del legislatore che hanno lasciato disillusi e preoccupati i contribuenti.

È molto frequente, poi, che in condominio i lavori siano stati deliberati poco dopo l'entrata in vigore del Superbonus nel 2020, per poi restare in stand-by per mesi, in attesa magari di trovare un'impresa disponibile a realizzarli. Col passare del tempo, è inevitabile che le condizioni personali dei proprietari possano cambiare, sia quelle finanziarie che quelle di salute.

Purtroppo, però, le prime pronunce in materia sembrano essere decisamente rigide, e considerano che tali “cambi d’idea” non possano impedire la realizzazione degli interventi approvati, anche se apparentemente giustificati e comprensibili.

Ad esempio, il Tribunale di Sulmona, con la sentenza n. 179 del 22 giugno 2023, ha offerto alcune indicazioni molto utili per comprendere il caso. I fatti di causa vedono protagonista un condominio nel quale è stato legittimamente deliberato di realizzare la demolizione e la riedificazione dell’edificio agevolando la spesa con il Sismabonus (D.L. n. 63/2013, art. 16 e ss.). A tale agevolazione, infatti, può accedere anche un intervento così invasivo come la demolizione, purché l’operazione comporti un incremento della sicurezza strutturale. Come si legge nella sentenza, il condominio aveva adottato la delibera *“in considerazione di esigenze anche statiche (e la demolizione con successiva ricostruzione è stata scelta quale soluzione tecnicamente più agevole per l’adeguamento sismico)”*.

Dopo la sottoscrizione del verbale, però, un condòmino inizialmente concorde, ha *“comunicato al condominio la revoca del consenso”*, rifiutandosi di permettere la demolizione della propria unità. Egli ha allora ricevuto un provvedimento del tribunale che gli ordinava di rilasciare urgentemente l’immobile al condominio, atto contro il quale ha proposto l’impugnazione su cui il Tribunale di Sulmona ha dovuto esprimersi, confermando però l’ordine. Nello specifico, infatti, l’organo ha considerato irrevocabile il consenso prestato alla demolizione del proprio appartamento, proprio perché tale espressione di volontà riguarda la proprietà esclusiva ed è dunque più simile a un contratto che a una delibera.

In altre parole, l’assenso del singolo in assemblea alla demolizione del proprio appartamento non fa parte di per sé della deliberazione assembleare, ma consiste in una *“assunzione unilaterale di un impegno [...] a contenuto patrimoniale”*, vale a dire in un *“negoziato rivolto a soggetti determinati (gli altri condomini), sicché non può ritenersi efficace alcuna revoca unilaterale di esso”*. Si tratta, spiega il Giudice, dell’espressione di una *“disposizione di porzioni dell’edificio in proprietà esclusiva, che esula dalla competenza dell’organo deliberativo, in cui rientra, invece, il potere di deliberare l’esecuzione dei lavori di radicale ristrutturazione [...] dell’intero edificio, naturalmente subordinata all’autorizzazione dei singoli proprietari alla distruzione della propria porzione esclusiva”*.

Un simile orientamento risulta abbastanza consolidato, dato che il Tribunale di Sulmona espressamente richiama la precedente sentenza di Cassazione n. 556/1962, e di fatto tende a considerare questo tipo di voto in assemblea come un *“atto unilaterale recettizio”*, cui l’art. 1324 c.c. impone di applicare le stesse norme che regolano i contratti. Diretta conseguenza di ciò è che l’atto unilaterale di assenso espresso dal singolo ha già prodotto i suoi effetti, direttamente quando è giunto (con il verbale) a conoscenza dei soggetti cui era destinato (i condòmini).

Proprio da tale inquadramento giuridico dipende addirittura l’irrelevanza delle condizioni personali di chi vorrebbe revocare il proprio assenso. Nel caso trattato dal Tribunale di Sulmona, il condòmino versava

infatti in *“precarie condizioni di salute [...] in conseguenza della diagnosi di grave malattia”*. Nonostante ciò, argomenta il giudice, per *“sciogliere”* un patto unilaterale recettizio (così come per sciogliere un contratto) è necessaria una revoca comune, condivisa cioè anche dagli altri soggetti, oppure serve trovarsi di fronte a una causa legale di decadenza, come i vizi della volontà.

Per maggiori approfondimenti o per consulenze specifiche su questo argomento

**[info@cristianangeli.it](mailto:info@cristianangeli.it)**

Ing. Cristian Angeli

## CRISTIAN ANGELI – INGEGNERE

CONSULENTE EDILIZIA AGEVOLATA



**Cristian Angeli** - Ingegnere libero professionista dal 2002, si occupa di progettazione, direzione lavori e consulenza tecnica. È specializzato nel settore degli incentivi edilizi — bonus fiscali, Superbonus e Conto Termico — seguendo sia la fase di applicazione e ottimizzazione progettuale, sia la gestione dei contenziosi civili e penali connessi. Un ambito che richiede competenze tecniche, normative e operative integrate. Parallelamente all'attività professionale svolge un'intensa attività di divulgazione tecnica e scientifica, scrivendo per quotidiani nazionali, portali web e riviste specializzate. Partecipa come relatore a convegni e seminari a livello nazionale, dove affronta temi legati all'edilizia agevolata e alle criticità applicative dei bonus. È autore di numerosi volumi dedicati ai bonus edilizi e alle relative implicazioni tecniche e giuridiche. Si occupa inoltre di tecnologie costruttive innovative ad alta efficienza energetica e antisismica, settore nel quale ha collaborato con università ed enti di ricerca italiani e internazionali. Svolge infine consulenze specialistiche e redige perizie tecniche in ambito edilizio e strutturale.