

Foro Immobiliare

La Prima Associazione di Avvocati di Diritto Immobiliare



Articolo numero: 3

Di: Vincenzo Nasini

Pubblicato in data: 2023-12-18

*Superbonus in condominio e nuove responsabilità dell'amministratore
"Approfondimento"*

SOMMARIO1- La nuova normativa in materia di assemblee condominiali2- L'impugnazione delle delibere assembleari in tema di superbonus. Casistica3- Superbonus e amministratore di condominio4- La figura del "general contractor"5- Adeguamento della polizza assicurativa6- Compenso "straordinario" dell'amministratore e sua detraibilità7- Il ruolo dell'amministratore

Foro Immobiliare

La Prima Associazione di Avvocati di Diritto Immobiliare

rispetto ai cosiddetti interventi "trainati" 1- La recente nuova normativa su bonus e superbonus è andata ad impattare notevolmente sull'istituto condominiale. Si può affermare che il superbonus o meglio la necessità di agevolarne e favorirne l'utilizzazione e di scongiurarne il fallimento abbiano avuto un ruolo decisivo nel provocare l'emanazione di nuove normative o la modifica di quelle esistenti. Importantissime norme del codice civile in materia condominiale, talune delle quali inderogabili, sono state oggetto di interventi legislativi finalizzati precipuamente a favorire il successo dei bonus e in particolare del superbonus ed ispirati all'esigenza da un lato, di favorire un fortissimo incremento dell'attività edilizia e dall'altro lato di realizzare una riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano secondo istanze e aspettative promananti dall'Unione europea. Emblematiche in proposito le soluzioni adottate per favorire lo svolgimento delle attività dell'assemblea finalizzate all'approvazione dei lavori ammessi a godere del superbonus. Tale esigenza, connessa alla delicata preliminare ed essenziale attività deliberativa, ha suggerito al legislatore di introdurre in primis una sostanziale modifica delle norme relative alle maggioranze assembleari: con l'art 119 comma 9 bis del cd. "Decreto rilancio" è stato così stabilito 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 per la cessione o per lo sconto in fattura sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio". Tuttavia in corso d'opera una seconda esigenza insorgeva prepotentemente come conseguenza della pandemia che aveva reso problematico lo svolgimento delle assemblee in presenza: infatti il divieto di assembramenti veniva a costituire un impedimento assoluto di svolgimento delle riunioni con le modalità consuete. E' solo il caso di rammentare infatti che la legislazione all'epoca vigente non contemplava espressamente la possibilità di svolgimento dell'assemblea "in videoconferenza" e per tale motivo sussisteva il fondato timore che, rebus sic stantibus, la convocazione e lo svolgimento di un'assemblea con tali modalità potessero determinare l'invalidità dell'assemblea stessa addirittura nella forma più grave della nullità e che si rendesse quindi necessaria l'emanazione di una norma ad hoc che rendesse legittima tale modalità di convocazione e svolgimento. Quest'interpretazione che io stesso avevo condiviso e sostenuto evidenziando come una eventuale declaratoria di nullità o l'annullamento della delibera avrebbero potuto causare danni irreversibili proprio con riferimento alle delibere approvative degli interventi manutentivi relativi al superbonus, è stata recentemente affermata e congruamente motivata da una pronuncia di merito (1) che ha stabilito che l'assemblea svoltasi in modalità telematica prima del decreto Agosto e quindi in mancanza di base normativa (si trattava di un'assemblea del 5.6.2020) è da considerare viziata ab origine sia pure sotto il profilo della mera annullabilità alla luce anche del principio generale sancito più recentemente dalle sezioni Unite (2). Ciò veniva a determinare nuove responsabilità dell'amministratore con riferimento all'attribuzione connessa alla convocazione dell'assemblea condominiale posto che, come ben sappiamo, l'amministratore è l'unico soggetto al quale tale convocazione compete, salvi casi particolari previsti espressamente dalla legge. Sotto la spinta di queste nuove affermate imprevedibili esigenze il legislatore emanava il decreto legge 14.8.2020 n. 159 che andava a modificare l'art 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile. Con questa seconda modifica della legislazione vigente si interveniva con un provvedimento legislativo per la prima volta dopo ben ottant'anni dall'entrata in vigore del codice civile del 1942 su una norma definita espressamente come inderogabile dettata per disciplinare le modalità di convocazione

Foro Immobiliare

La Prima Associazione di Avvocati di Diritto Immobiliare

dell'assemblea, cioè dell'organo più importante della vita condominiale e del suo svolgimento, una norma che neppure la novella del 2012 aveva minimamente scalfito. La nuova formulazione dell'art. 66 prevede che la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza e che in tal caso il verbale redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini. La formulazione di questa norma, emanata come detto sotto la spinta delle esigenze contingenti di cui si è detto e quindi con una certa dose di frette, risulta non immune da peccati sia nella forma che nella sostanza. Il primo dubbio aveva ad oggetto la stessa portata applicativa della norma: in proposito si è subito posto il problema se la disposizione debba ritenersi applicabile solo alle assemblee telematiche o si debba ritenere estesa anche alle assemblee in presenza. Secondo la tesi prevalente, contestualizzando la disposizione, dovrebbe ritenersi che la sua portata fosse limitata alle sole assemblee tenute in modalità di video conferenza, interpretazione questa che comporterebbe necessariamente la coesistenza di due distinte discipline dell'assemblea a seconda delle modalità della sua convocazione e del suo svolgimento, tuttavia il dubbio resta e con esso la possibilità di errori nella convocazione e conseguenti vizi delle delibere. E ciò vale anche per altri aspetti controversi concernenti la nuova formulazione della norma citata con riferimento a chi debba sottoscrivere il verbale, a chi esso debba essere trasmesso (la norma letteralmente fa riferimento all'amministratore e a tutti i condomini) e a chi lo debba trasmettere, questioni che non risultano molto chiare dalla lettera della norma. Anche sotto questo profilo la norma finisce per aumentare i rischi di invalidità sia per l'ampliamento del novero dei soggetti a cui il verbale va obbligatoriamente comunicato sia per il fatto che la nomina del presidente e del segretario così come la sottoscrizione del verbale sulla cui necessità in precedenza la dottrina e la giurisprudenza avevano espresso un'opinione sostanzialmente negativa è stata per la prima volta prevista espressamente dalla

legge. (1) Trib. Bergamo, sent. n.38 del 13.1.2022.

(2) Cass, Sez. Un. Sent. n. 9839 del 14.4.2021; Nel relativamente breve lasso di tempo di applicazione delle normative stesse, numerose sono state le impugnazioni delle delibere adottate dalle assemblee condominiali che in tutto il Paese si sono tenute in materia di superbonus e di bonus in generale, impugnazioni proposte per motivazioni diverse ma che hanno comunque creato ulteriori complicazioni nella gestione del condominio e nella realizzazione degli interventi manutentivi aggravando di conseguenza sia gli oneri che le responsabilità degli amministratori dei condomini interessati. Infatti pur se il sindacato giurisdizionale non si estende alle valutazioni relative al merito e alla convenienza delle delibere ma solo alla loro legittimità (salvo i casi particolari di accesso di potere), si può incorrere in numerose violazioni afferenti in primis all'eventuale difetto delle maggioranze richieste per la validità della delibera, posto che, come tutti gli operatori sanno, in assemblea non è mai facile trovare un accordo soprattutto se si tratta di approvare interventi che comportino spese rilevanti. Anche quando si tratta di poter beneficiare di particolari agevolazioni spesso non si riesce ad essere d'accordo e ciò accade anche con riferimento al superbonus 110%, nonostante i vantaggi previsti. E' vero che per l'approvazione non occorre l'unanimità e quindi si può procedere anche se uno o più condomini siano contrari, tuttavia bisogna porre attenzione all'ipotesi in cui se il o i condomini contrari esprimono un maggioranza millesimale superiore a quella dei

Foro Immobiliare

La Prima Associazione di Avvocati di Diritto Immobiliare

favorevoli. Infatti secondo una pronuncia di legittimità (3) la regola sopra enunciata per cui la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio va tuttavia intesa nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore. E ciò vale anche nel caso di un solo condomino dissenziente che detiene la maggioranza dei millesimi : è stato ad esempio sancito (4) che, se un condomino che rappresenta 600 millesimi si oppone ai restanti favorevoli che ne hanno 400, la delibera non è valida. Al di fuori di tale ipotesi se un condomino è contrario al superbonus gli interventi potranno essere ugualmente effettuati se deliberati dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio e con un'ulteriore successiva delibera adottata con le stesse maggioranze i condomini favorevoli alla cessione del credito possono decidere di sostenere tutte le spese e beneficiare delle agevolazioni tipiche del superbonus escludendo i condomini contrari. Quindi esclusa l'ipotesi di cui si è detto sopra, se un condomino vota contro il superbonus 110% gli altri condomini favorevoli possono comunque accedere al superbonus : infatti, come ricordato dall'agenzia delle entrate la legge prevede la possibilità che il condomino o i condomini che intendono usufruire della detrazione possano farsi carico dell'intera spesa per poter beneficiare del 110% : si tratta di un vero e proprio accollo delle spese che esonera dalla partecipazione i condomini dissenzienti. Oltre ai motivi connessi alle maggioranze la delibera può essere impugnabile per altri aspetti in primis per le eventuali violazioni del decoro architettonico dell'edificio pur se va detto che, con riferimento proprio al decoro architettonico, si riscontra il tentativo dei giudici di bilanciare gli interessi dei condomini come singoli e in quanto collettività, secondo la prevalente giurisprudenza sia di legittimità che di merito per le modifiche del decoro architettonico sarebbe sempre necessaria l'approvazione unanime dei condomini. Sul punto qualche pronuncia ha statuito che, nonostante il cappotto termico costituisse un intervento migliorativo, la sua realizzazione avrebbe avuto nel caso di specie un impatto forte sulle facciate le quali private del cosiddetto "klinker", un elemento architettonicamente ed esteticamente qualificante, al termine dei lavori avrebbero avuto un aspetto e un colore completamente diversi da quelli originari. Quindi, incidendo i lavori sull'aspetto architettonico complessivo dell'edificio, il Tribunale ha ritenuto fosse necessaria l'approvazione della delibera dall'unanimità dei condomini. Anche sotto il profilo di possibili violazioni della proprietà privata è stata accertata e dichiarata la nullità della delibera nelle ipotesi di cappotto termico provocante un restringimento dei balconi, nonché di interventi eseguiti su estradossi, intradossi e frontalini dei balconi (4). Va detto che sulle conseguenze giuridiche della riduzione del piano calpestabile dei balconi generata dalla posa in opera di pannelli coibentanti sulle facciate due importantissimi Tribunali, hanno fornito per la verità interpretazioni discordanti: talune pronunce hanno sancito la nullità radicale ed insanabile della delibera approvativa del cappotto termico in quanto la sua realizzazione riduceva in misura apprezzabile le superfici utili calpestabili dei balconi di proprietà esclusiva con conseguente lesione del diritto di proprietà. Poiché l'assemblea è deputata a decidere con riferimento alla gestione dei beni comuni i poteri assembleari possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini e delle proprietà esclusive solo nel caso in cui l'ingerenza sia stata specificamente accettata. Al contrario altri Giudici (5) hanno affermato che non è configurabile alcuna lesione del diritto proprietario qualora il balcone subisca restringimento a causa della posa in opera della coibentazione termica poiché e l'opera coibentante è funzionale al bene comune e il suo contributo è migliorativo una minima

Foro Immobiliare

La Prima Associazione di Avvocati di Diritto Immobiliare

riduzione della superficie calpestabile dei balconi (nella fattispecie quattro o cinque centimetri) la minimale compressione della proprietà esclusiva dei balconi sarebbe trascurabile e irrilevante al cospetto di ragguardevoli interessi quali quello del risparmio energetico. Va precisato che questa ordinanza è stata reclamata e revocata sulla base di motivi diversi, interessanti l'estetica e il decoro dell'edificio come abbiamo visto prima. Nello stesso ordine di idee è stato ritenuto (6) che il cappotto termico incidente per soli 4/5 centimetri sulla superficie disponibile dei balconi dei condomini ricorrenti non ledesse il loro diritto di proprietà esclusiva. In linea di principio sotto il profilo logico e giuridico si può obiettare che se vi è stata violazione della proprietà esclusiva poco importa l'entità di tale invasione e occupazione e che inoltre il criterio del carattere "minimo" della riduzione appare assolutamente vago e generico. Al momento, quindi, esistono solo diverse e talvolta contrastanti interpretazioni riguardanti i singoli casi. Così, a titolo meramente esemplificativo, è stata dichiarata la violazione della proprietà privata in caso di installazione ex novo sulla facciata di una fascia verticale in corrispondenza di ciascun balcone ed è stato affermato che, se gli interventi invadono la sfera privata del condomino contrario, serve necessariamente l'unanimità dei voti come non si può obbligare il condomino contrario a cambiare la sua caldaia con una di ultima generazione.

_____ (3) Cass Sent n. 25558/2020 (4) Appello Catanzaro n. 460 de 28.4.2022 (5) Agenzia delle Entrate, risposta n. 620 del 22.9.2021 (6) Trib Milano ord. n. 35338 del 18.10.2021 (7) Tribunale di Roma, sent. n. 17997 del 16.12.20 (8) Trib. Busto Arsizio sent. n. 30843 del 13 agosto 2021

3 - Dal punto di vista della prassi condominiale le più rilevanti conseguenze del superbonus e delle relative normative hanno interessato in particolare la figura dell'amministratore a seguito della pubblicazione dei nuovi provvedimenti relativi all'efficienza energetica che hanno sancito la necessità di intervenire migliorando le prestazioni degli edifici. In tema di riqualificazione energetica degli edifici gravano sull'amministratore di condominio vari obblighi che deve rispettare e che lo rendono a tutti gli effetti responsabile di eventuali danni ricadenti sui condomini. In particolare l'amministratore deve verificare che i lavori vengano compiuti correttamente da professionisti capaci di assolvere ai loro incarichi seguendo norme e procedure aggiornate. È importante perciò che lo stesso amministratore possieda un adeguato bagaglio di conoscenze tecniche in materia. Certo non si può chiedere che debba diventare egli stesso un perito, ma è opportuno almeno che abbia avere chiaro quali siano gli obblighi tecnici richiesti dalla legge e prima di tutto dal d.m 26 giugno 2015 del ministero dello sviluppo economico circa i requisiti minimi che definiscono con precisione le tipologie di intervento sull'esistente stabilendo prescrizioni requisiti e verifiche tecniche. In fase preliminare l'amministratore di condominio deve incaricare, previa delibera assembleare autorizzativa, un tecnico o meglio ancora uno studio organizzato e specializzato in progettazione e consulenza dei bonus edilizi fiscali ed a cui va conferito l'incarico per lo studio di fattibilità. Tale incarico come suggerisce il nome serve a verificare se gli interventi siano fattibili o meno ai fini dell'accesso al superbonus 110% o agli altri bonus di riqualificazione immobiliare. Si tratta di una verifica preliminare tecnica obbligatoria e necessaria che dev'essere eseguita dal tecnico abilitato che si occupa della pratica. Attraverso diverse fasi di controllo il professionista stabilisce se

Foro Immobiliare

La Prima Associazione di Avvocati di Diritto Immobiliare

gli interventi che si intende realizzare consentano di beneficiare della maxi agevolazione del 110% o di altre minori e quindi se rispettano i criteri previsti dall'art 119 del decreto rilancio. Se dall'analisi risulta che la sussistenza dei requisiti il soggetto potrà continuare con la procedura di presentazione della domanda di accesso al superbonus, altrimenti la pratica volta al maxibonus si considererà chiusa. Il professionista però a quel punto deve valutare invece se il beneficiario può usufruire degli incentivi nella forma tradizionale ovvero l'ecobonus e il sismabonus entrambi con possibilità di detrarre le spese in percentuali dal 50% fino all'85%. A conclusione della fase di fattibilità, in caso di positivo riscontro e indipendentemente dalla tipologia di bonus individuati dal tecnico, l'amministratore condominiale deve essere in grado di spiegare ai condomini la possibilità consentita dallo Stato italiano dell'alternativa alla detrazione fiscale e cioè cessione del credito oppure opzione dello sconto in fattura di tutte le opere da eseguire e che rientrano nelle agevolazioni fiscali individuate dallo studio di fattibilità. Il ruolo dell'amministratore è centrale anche in fase di comunicazione all'agenzia delle entrate dell'opzione relativa agli interventi effettuati sia sulle unità immobiliari sia sulle parti comuni degli edifici. Pertanto l'amministratore deve adempiere a una serie di obblighi e doveri che possono essere così sintetizzati a)) Individuare i tecnici abilitati verificandone i requisiti b) produrre la documentazione necessaria allo sviluppo del progetto c) individuare i soggetti che sono in grado di garantire al condominio la cessione del credito con sconto in fattura in modo tale da evitare esborsi per il condominio; d) coordinare le attività dei cantieri che verranno avviate e) risolvere gli eventuali problemi che nello sviluppo del cantiere possono presentarsi f) convocare le numerose assemblee successive, acquisendo le conseguenti delibere che durante l'iter si rendano necessarie g) assicurare ai singoli condomini interventi personali adeguati al conseguimento dell'idoneità ai dettati della normativa in materia di superbonus. h) realizzare la procedura per l'attivazione del credito di imposta così come stabilito dall'agenzia delle entrate i) comunicare a quest'ultima l'eventuale cessione del credito di imposta o utilizzo dell'opzione di sconto in fattura (la mancata comunicazione potrebbe invalidare l'intero processo di cessione). Tutti gli adempimenti relativi ai lavori trainanti e trainati sono eseguiti dall'amministratore che rilascia al condomino la relativa certificazione della spesa e del diritto a godere del superbonus. Da quanto abbiamo visto fin qui emerge chiaramente il ruolo di grande responsabilità dell'amministratore di condominio che deve quindi possedere una non superficiale conoscenza relativa a questa complessa materia e a quelle ad essa contigue. La già notevole delicatezza dell'operato dell'amministratore risulta acuita dall'entrata in vigore del d.l. 19.5.2020 n. 34 convertito con la legge 17.7.2020 n. 77 all'articolo 119 e novellato dal d.l. 25 febbraio 2022 rubricato "misure urgenti per il contrasto alle frodi e per la sicurezza nei luoghi di lavoro in materia edilizia nonché sull'elettricità prodotta da fonti rinnovabili". Si tratta di provvedimenti legislativi che richiedono articolare attenzione soprattutto a causa delle reiterate modifiche succedutesi in breve tempo che stanno creando notevoli problemi e difficoltà a portare a compimento lavori già da tempo iniziati. E in proposito va detto che non è ammissibile che una normativa delicata come quella del superbonus venga modificata ogni mese, né che vi siano speculazioni con aumenti di prezzi spesso superiori al 50% senza che interventi qualificati impediscano o limitino questi fenomeni. 4- Proprio a causa delle problematiche talvolta di difficile soluzione in cui si imbattono i committenti (soprattutto quelli poco esperti della materia), ha preso piede la soluzione di affidarsi a un general contractor o appaltatore generale. I general contractors sono dei professionisti o delle imprese che si propongono per gestire tutte le operazioni relative ai lavori di riqualificazione ed efficientamento energetico dell'immobile. Nella maggior parte dei casi la decisione di affidarsi a queste figure arriva su proposta dell'amministratore, ma può

Foro Immobiliare

La Prima Associazione di Avvocati di Diritto Immobiliare

suscitare diffidenza nei condomini che non sanno come valutare questa opzione. Infatti l'idea di affidare tutti i lavori a una figura terza poco conosciuta può ingenerare il timore di non riuscire a mantenere un effettivo controllo sugli interventi da effettuare. Si tratta di dubbi e preoccupazioni lecite perché il general contractor pur sostituendosi in tutto e per tutto all'amministratore nella gestione dei lavori non toglie al condominio la responsabilità delle dichiarazioni che produce e quindi in caso di problemi non può rispondere per il condominio. L'accordo da stipulare con il general contractor è un contratto a tutti gli effetti e di conseguenza la proposta deve essere valutata dall'assemblea che può dare mandato all'amministratore di accettarla solo dopo avere effettuato tutte le verifiche del caso e possibilmente avvalendosi della consulenza legale, tecnica e fiscale di professionisti qualificati ed esperti nella specifica materia. Per questo il testo della proposta deve essere messo a disposizione dei condomini come qualunque altro preventivo di qualunque ditta o professionista. Nella proposta dovranno essere indicati con certezza la tipologia di interventi da effettuare, i materiali utilizzati, l'ammontare dei costi, le modalità di sconto in fattura o cessione del credito, eventuali oneri aggiuntivi per i quali non è possibile ottenere l'agevolazione fiscale e che quindi rimarranno a carico del condominio, la garanzia per i lavori, le polizze assicurative e infine le regole per risolvere eventuali contenziosi. La decisione finale sulla scelta se affidarsi a un general contractor o richiedere più preventivi a più soggetti diversi spetta comunque all'assemblea. Il vantaggio di affidarsi a un unico general contractor è in primis quello di stipulare un unico contratto beneficiando della semplificazione del numero di fatture da pagare e da gestire nella detrazione fiscale. Il valore aggiunto del general contractor risiede nel fatto che, se la scelta cade, come deve avvenire, su un soggetto che ha forti competenze progettuali e tecniche, qualora insorgano problematiche non si verifica alcun palleggio di responsabilità dal progettista al direttore dei lavori all'esecutore perché, affidandosi a un unico interlocutore, sarà lui a trovare la soluzione giusta. A ciò si aggiunga che il general contractor è solitamente dotato di una polizza per la progettazione su tutti i lavori eseguiti e su tutte le forniture acquistate in grado di tutelare il cliente in ogni sfaccettatura della ristrutturazione. Infine la collaborazione può comportare vantaggi anche a ristrutturazione completata poiché il general contractor si potrà occupare anche della semplificazione della gestione della manutenzione post ristrutturazione, tra cui quella relativa alla manutenzione degli impianti e alle relative dichiarazioni di conformità.

5 - Adeguamento delle polizze assicurative Trattando delle varie attività che l'amministratore deve compiere è opportuno non sottovalutare un aspetto del quale si parla poco ma che può risultare molto importante e cioè quello della comunicazione all'assicurazione del condominio di quando e quali opere verranno eseguite e poi, successivamente, al termine dei lavori, per adeguare la polizza globale fabbricati. Infatti l'art 1898 del codice civile obbliga il contraente ad avvisare l'assicuratore dei mutamenti che aggravano il rischio. Inoltre effettuare un intervento di efficientamento energetico fa certamente aumentare il costo di ricostruzione a nuovo e modifica il fabbricato rispetto a com'era quando è stato assicurato a seguito dell'installazione di materiali e di tecnologie nuove. E' vero che non si tratta di aggravamenti in senso stretto tuttavia per evitare contestazioni in caso di sinistro è opportuno comunicare all'assicuratore tutte le informazioni utili a valutare il rischio perché nel caso in cui si verifichi un danno dopo la fine dei lavori senza aver comunicato quali modifiche subirà il fabbricato senza adeguare la polizza l'assicuratore potrebbe eccepire che non rientrano nelle definizioni di polizza o almeno che non rientravano quando essa è stata sottoscritta innescando un contenzioso circa l'indenizzabilità. Va rammentato infatti che molti dei materiali o delle tecnologie utilizzate per un interventi di efficientamento energetico non erano di uso corrente

Foro Immobiliare

La Prima Associazione di Avvocati di Diritto Immobiliare

al momento della sottoscrizione della polizza e ciò potrebbe portare a contenziosi in caso di danni subiti da queste nuove installazioni.⁶ Tra i vari dubbi generati dal d.l. n.104 del 14 agosto 2020 che ha introdotto il superbonus 110% uno continua a rimanere irrisolto : quello relativa alla detraibilità del compenso dell'amministratore di condominio per la gestione dell'attività straordinaria del superbonus. Il legislatore tace, la giurisprudenza manca e quindi per ora bisogna accontentarsi dell'opinione dell'agenzia delle entrate. Va premesso che, com'è noto, da un lato ai sensi dell'art 1129 c.c. è nulla la nomina in assenza di specifica delibera sul compenso analitico mentre, dall'altro lato, la giurisprudenza è univoca nel ritenere che l'amministratore possa pretendere solo i compensi che risultino espressamente da tale indicazione analitica o che gli siano stati riconosciuti con la delibera relativa all'esecuzione dei lavori straordinari. La Cassazione (9) ha precisato sulla questione che in tema di condominio l'attività dell'amministratore connessa e indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa quanto al suo compenso nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve pertanto essere retribuita a parte. Ne consegue che, a meno che l'amministratore non intenda fornire gratuitamente ai suoi assistiti la gestione delle opere di manutenzione straordinaria secondo le incombenze che su di lui gravano, lo stesso dovrà precisare quale sia il compenso per la controprestazione richiesta, ammesso che egli non lo abbia già fatto in sede di nomina o di rinnovo nel contesto di un documento ad hoc. Il problema è se il compenso rientri tra gli oneri accessori che fruiscono delle agevolazioni fiscali. L'agenzia delle entrate (10) ha così risolto la questione : il compenso straordinario dell'amministratore di condominio non rientra in detrazione, non può essere oggetto dello sconto in fattura, né di cessione secondo quanto previsto dall'art 121 del decreto rilancio. Con tale affermazione rigorosa e restrittiva, già affermata da precedenti circolari e risposte, l'agenzia delle entrate ha quindi ribadito che questo compenso rientra nell'attività dell'amministratore e non ha una connessione diretta e stretta con gli interventi oggetto di agevolazione e per questo deve essere tenuta fuori dalle spese ammesse all'agevolazione. Anche la direzione toscana dell'agenzia delle entrate (11) si è pronunciata nel senso che qualora in assenza della nomina di altro responsabile dei lavori l'amministratore di condominio rivesta contemporaneamente i due ruoli, quello di amministratore e quello di responsabile dei lavori con gli obblighi e le responsabilità ad esso collegati, il compenso aggiuntivo fatturato separatamente e corrisposto all'amministratore come responsabile dei lavori potrà accedere alla detrazione in quanto spesa strettamente collegata alla realizzazione degli interventi agevolabili e riferibile a una prestazione professionale diversa ed ulteriore rispetto a quella ordinariamente esercitata in qualità di amministratore di condominio. Ne consegue che, secondo la tesi dell'agenzia, la remunerazione riconosciuta all'amministratore quale mandatario dei condomini per lo svolgimento delle attività inerenti alla manutenzione straordinaria o le innovazioni può rientrare nel bonus fiscale da riconoscersi ai contribuenti solo nel caso in cui l'amministratore assuma la veste di responsabile dei lavori ai sensi del d.lg. n.81 del 2008. Alla luce di tale orientamento accade che molte assemblee condominiali chiedano agli amministratori di assumere l'incarico di responsabile dei lavori al fine di usufruire del super bonus 110% per ottenere la detraibilità del relativo compenso per inserirlo nei costi totali. Gli amministratori sono tentati di assumere l'incarico per ottenere il compenso ma tale scelta non è priva del rischio di pesanti responsabilità sia civili che penali. Infatti il responsabile dei lavori nel caso di un cantiere in cui è prevista la presenza di più imprese designa il coordinatore per la progettazione e il coordinatore per l'esecuzione occorre notare che i lavori per ottenere il superbonus sono complessi e riguardano l'attività di più imprese per cui i lavori dei

Foro Immobiliare

La Prima Associazione di Avvocati di Diritto Immobiliare

coordinatori devono indicare le singole fasi di lavori e la loro successione secondo un preciso cronoprogramma. Orbene, la Cassazione (12) ha rigettato il ricorso di un datore di lavoro avverso una sentenza che lo aveva condannato per il reato di lesioni colpose in danno di un lavoratore e ne affermava la responsabilità per il fatto di avere adibito il dipendente all'interno di un edificio allo smantellamento e al ripristino di un impianto idraulico e di condizionamento senza averlo informato dei rischi dell'attività e senza realizzare il piano operativo di sicurezza contenente la valutazione dei rischi. Il lavoratore nel corso della sua attività cadeva dal trabatello e veniva colpito alla testa dal canale sovrastante riportando lesioni e un'invalidità permanente del 75%. La Cassazione sosteneva la genericità del piano di sicurezza che non disciplinava le procedure da adottare nell'attività di smantellamento e di riposizionamento dell'impianto di condizionamento poiché il lavoratore non aveva ricevuto alcuna istruzione riguardo allo smantellamento dello stesso. La corte ha sostenuto il principio per cui il datore di lavoro, non avendo formato il lavoratore rispondeva penalmente del suo infortunio causato dalla sua condotta imprudente originata dalla sua mancata formazione, frutto a sua volta della inadempiente attività formativa del datore di lavoro. Le responsabilità che da ciò conseguono sono ribadite dalla corte di cassazione che, condannando un amministratore per omicidio colposo a causa della caduta di un dipendente dell'appaltatore da un ponteggio durante i lavori alla facciata dell'edificio, ha contestato all'amministratore stesso la responsabilità in quanto committente delle opere appaltate assumibile sia sul piano della culpa in eligendo per avere affidato i lavori a impresa priva dei requisiti di affidabilità e capacità tecnico organizzativa che sotto il profilo della culpa in vigilando per avere ommesso di vigilare nella predisposizione di adeguate misure antinfortunistiche da parte della ditta appaltatrice. Alla luce delle citate pronunce della Cassazione, la citata risoluzione dell'agenzia delle entrate e in generale l'orientamento tenuto sul punto detraibilità del compenso non pare condivisibile né dal punto di vista morale, né dal punto di vista strettamente giuridico. Ai sensi del d.lg. n.81 del 2008 il cosiddetto testo unico sulla sicurezza nel lavoro, l'amministratore condominiale quale mandatario dei condomini assume la veste di committente dei lavori cioè del soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata. Orbene anche dalle pronunce citate la posizione del committente appare analoga e speculare a quella del responsabile dei lavori cioè del soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti dal decreto (art 89) L'art 90 che parla di obblighi del committente e del responsabile dei lavori e l'art 157 rubricato "sanzioni per i committenti e i responsabili dei lavori" sostanzialmente ribadiscono che tra le due figure non sussiste alcuna differenza sostanziale: l'amministratore può anche essere responsabile dei lavori, ma la differenza di posizione rispetto a questa figura appare solo formale.

(9) Cass 30.9.2013 n. 22311 (10) Ag. Entrate circolare 90 E del 22.12.2020 (11) Ag Entrate, direzione toscana, risposta all'interpello n. 911-493/2021 (12) Cass penale n. 4490/2021 7- Per completare la disamina è opportuno un cenno alla questione riguardante la posizione dell'amministratore e del suo compenso relativo all'attività svolta dall'amministratore con riferimento agli interventi cosiddetti "trainati". Questi ultimi devono essere effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al superbonus. Così nel caso di rifacimento

Foro Immobiliare

La Prima Associazione di Avvocati di Diritto Immobiliare

del cappotto termico è necessario che le spese per gli interventi trainati sul singolo appartamento siano effettuate nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e da quella di fine lavori per l'intervento trainante (13). Questa tipologia di lavoro in genere si realizza all'interno delle abitazioni dei singoli condomini (si pensi al cambio degli infissi) a fronte dei quali la figura dell'amministratore assume una veste relativa nel senso che l'intervento sul piano della contabilità e della gestione dei singoli adempimenti fiscali che da essi discendono dovranno essere oggetto di una remunerazione separata , semprechè sia stata pattuita. In questo caso appare evidente che il professionista agisce quale specifico mandatario del singolo condomino cioè del titolare della singola proprietà esclusiva interessata ai lavori con conseguente applicabilità delle norme di cui agli art 1703 e segg c.c. Dev'essere quindi buona norma per l'amministratore esaminare attentamente lo studio di pre fattibilità dell'edificio condominiale onde comprendere quali incombenzi egli sarà tenuto ad assolvere come mandatario dei condomini ex art 1129 c.c. in virtù dell'incarico ricevuto dall'assemblea, o eventualmente come mandatario di ciascun singolo condomino ex art 1703 cc, proprietario delle unità immobiliari interessate ai singoli e diversi interventi. Sotto questo profilo è opportuno che l'amministratore si adoperi a formalizzare preventivamente gli incarichi occorrenti per la gestione di ciascun intervento di pertinenza individuale. Immagine: Pixabay, Peggy_Marco