

# Memento Pratico

GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE

## IMMOBILI E CONDOMINIO

ESTRATTO

Aspetti civilistici e fiscali



**MEMENTO**

GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE

# Piano dell'opera

## PARTE I: ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Cap. 1	<b>Trattative</b>	10
Cap. 2	<b>Mediazione immobiliare</b>	105
Cap. 3	<b>Contratto preliminare</b>	195
Cap. 4	<b>Contratto di vendita</b>	430
Cap. 5	<b>Immobili da costruire</b>	1230
Cap. 6	<b>Vendite forzate e aste</b>	1460
Cap. 7	<b>Successione</b>	1662
Cap. 8	<b>Rent to buy</b>	1825
Cap. 9	<b>Donazione</b>	2019
Cap. 10	<b>Permuta</b>	2130
Cap. 11	<b>Usucapione</b>	2166
Cap. 12	<b>Accessione</b>	2220
Cap. 13	<b>Immobili all'estero</b>	2260

## PARTE II: FINANZIAMENTO

**2377**

Cap. 1	<b>Mutuo bancario</b>	2378
Cap. 2	<b>Trasferimento e modifica del mutuo</b>	2638
Cap. 3	<b>Ipoteca immobiliare</b>	2652
Cap. 4	<b>Aspetti fiscali</b>	2758

## PARTE III: GESTIONE DELLA PROPRIETÀ

Cap. 1	<b>Trust</b>	2900
Cap. 2	<b>Fondo patrimoniale</b>	3100
Cap. 3	<b>Responsabilità e polizze assicurative</b>	3200
Cap. 4	<b>Aspetti fiscali</b>	3480
Cap. 5	<b>Rapporti di vicinato</b>	3790
Cap. 6	<b>Immobili in comunione</b>	3985

Cap. 7	<b>Multiproprietà</b>	4225
Cap. 8	<b>Agevolazioni per ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico</b>	4280

**PARTE IV: SOCIETÀ IMMOBILIARI****4420**

Cap. 1	<b>Tipi e funzionamento</b>	4421
Cap. 2	<b>Regime fiscale</b>	4600

**PARTE V: UTILIZZO DELL'IMMOBILE****4900**

Cap. 1	<b>Locazione abitativa</b>	4907
Cap. 2	<b>Locazione commerciale</b>	5450
Cap. 3	<b>Leasing immobiliare</b>	5850
Cap. 4	<b>Comodato</b>	6050
Cap. 5	<b>Usufrutto</b>	6170
Cap. 6	<b>Uso e abitazione</b>	6330
Cap. 7	<b>Superficie</b>	6450

**PARTE VI: CONDOMINIO DEGLI EDIFICI**

Cap. 1	<b>Regole generali</b>	6650
Cap. 2	<b>Proprietà esclusiva</b>	6750
Cap. 3	<b>Parti comuni</b>	6799
Cap. 4	<b>Regolamento condominiale</b>	7000
Cap. 5	<b>Amministratore di condominio</b>	7050
Cap. 6	<b>Assemblea condominiale</b>	7418
Cap. 7	<b>Spese condominiali</b>	7826
Cap. 8	<b>Servizi condominiali</b>	8070
Cap. 9	<b>Lavori nel condominio</b>	8603
Cap. 10	<b>Contabilità del condominio</b>	8850
Cap. 11	<b>Privacy nel condominio</b>	8887

**PARTE VII: TUTELA GIUDIZIARIA****9010**

Cap. 1	<b>Controversie immobiliari e condominiali</b>	9020
Cap. 2	<b>Azioni a difesa della proprietà e del possesso</b>	9222
Cap. 3	<b>Procedimenti in materia locatizia</b>	9690

## CAPITOLO 7

## Spese condominiali

## SOMMARIO

I. Soggetti obbligati al pagamento .....	7830	III. Ripartizione (modalità, tabella) .....	7918
II. Tipologia di spese .....	7860		

I costi necessari per il mantenimento e il funzionamento del condominio sono sostenuti da tutti i condomini, secondo i criteri di ripartizione previsti dalla legge o da diversi accordi.

Il puntuale pagamento di tali spese permette un corretto godimento dei servizi e dei beni condominiali e la loro regolare manutenzione (periodica o straordinaria).

Nel presente capitolo analizzeremo i principi fondamentali relativi alle spese, alla loro corretta ripartizione e al loro pagamento.

In un condominio, infatti, le singole proprietà non potrebbero essere appieno godute se non si provvedesse al funzionamento e alla manutenzione delle parti comuni che le servono e alla contribuzione dei relativi costi: si pensi ad esempio anche solo all'acqua potabile, che prima di arrivare nei vari singoli appartamenti, scorre in tubazioni condominiali, spinta in alto da apposite pompe situate al piano terreno o a livello sotterraneo. Lo stesso si può dire per gli impianti elettrici, quelli del gas, e via dicendo.

7826

## I. Soggetti obbligati al pagamento

**Regola generale** Tutti i condomini sono obbligati al pagamento di un contributo per far fronte alle spese condominiali, secondo i criteri di **ripartizione** approfonditi al n. 7920 e s. Nessun condomino può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare (art. 1118 c. 3 c.c.). Ricordiamo che oltretutto nessun condomino può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni (art. 1118 c. 2 c.c.).

7830

Non rileva neppure quanto egli sfrutti i beni e i servizi comuni, poiché l'obbligazione di pagare le spese condominiali è una obbligazione *propter rem*, non legata all'uso concreto.

Nel caso più semplice, il condomino coincide con il **proprietario** dell'unità immobiliare cui compete la quota di contributi dovuti, e ciò anche se è in essere un contratto di **locazione**, di **comodato**, di **leasing** (Cass. 12 gennaio 1994 n. 246, Trib. Bari 10 marzo 2016 n. 1355).

L'amministratore deve pertanto rivolgersi al proprietario per ottenere, anche coattivamente, il pagamento di quanto dovuto a titolo di contributi condominiali.

L'obbligo del condomino di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva il rendiconto delle spese annualmente sostenute (Trib. Bari 12 gennaio 2011 n. 58).

**Precisazioni** 1) Se un condomino anticipa il pagamento delle spese in favore degli altri condomini, ha poi diritto a farsi da questi rimborsare, nella misura correttamente stabilita dal giudice (Trib. Milano sez. Legnano 22 luglio 2013 n. 10342).

2) Durante la pendenza di un contratto preliminare di vendita, cioè prima dell'atto definitivo di trasferimento, l'alienante è ancora proprietario dell'immobile, rimanendo egli tenuto alla contribuzione delle spese (Trib. Roma 13 giugno 2016 n. 11924).

**Casi particolari** L'obbligo di contribuire alle spese condominiali segue regole particolari quando sull'unità immobiliare insiste un diritto di usufrutto, di uso e di abitazione, oppure quando è avvenuto un trasferimento dell'unità immobiliare, o infine in caso di coniugi separati.

7834

**7836 Diritto di usufrutto, uso e abitazione** Per giurisprudenza costante, le spese di amministrazione **ordinaria** per la conservazione e godimento delle parti comuni sono a carico dell'usufruttuario (o del titolare del diritto di uso o di abitazione), che è pertanto considerato condomino, mentre al nudo proprietario spettano le spese di manutenzione **straordinaria**, di riparazione straordinaria (sulla struttura) e di innovazione (Cass. 1° marzo 2019 n. 1184, Cass. 6 novembre 2015 n. 22703).

Tale regola deriva anche dalla applicazione della norma relativa al diritto di voto in assemblea dell'usufruttuario (art. 67 c. 6 e 7 disp.att. c.c.) (v. n. 7500) (la regola si estende per analogia al titolare del diritto di uso e di abitazione).

Il nudo proprietario e l'usufruttuario **rispondono solidalmente** per il pagamento delle spese condominiali (art. 67 c. 8 disp.att. c.c.): ciò significa che l'amministratore, in caso di mancato versamento regolare delle quote da parte del soggetto obbligato, può rivolgersi all'altro (pertanto, in caso di morosità da parte dell'usufruttuario, può essere chiesto un decreto ingiuntivo nei confronti del proprietario: Trib. Milano 21 novembre 2017 n. 11752).

L'assemblea condominiale non può prendere decisioni che interferiscano o modifichino i **criteri di ripartizione** tra usufruttuario e nudo proprietario (Cass. 24 novembre 1997 n. 11717).

**7838** Nel caso in cui le spese fossero pagate da uno solo dei due soggetti, rimane ferma la regola per la quale chi ha pagato ha **diritto di rivalsa** nei confronti dell'altro, secondo le regole di ripartizione viste sopra.

**7840 Trasferimento dell'immobile** In caso di trasferimento dell'unità immobiliare situata nel condominio, l'**acquirente è responsabile in solido** con il venditore per le **somme** da quest'ultimo dovute (già esigibili) e non pagate, **relative** sia all'**anno in corso** sia a quello **precedente** (art. 63 c. 4 disp.att. c.c.). Questa regola è **inderogabile** dall'eventuale previsione contraria del regolamento condominiale contrattuale (Trib. Torino 26 giugno 2018 n. 3293).

Per **anno si intende** l'anno di gestione condominiale, non necessariamente coincidente con l'anno solare (Cass. 22 marzo 2017 n. 7395, Trib. Bolzano 10 giugno 1999; Terzagò).

In caso di inadempimento e morosità per somme relative a tale periodo di tempo, l'eventuale **decreto ingiuntivo** (v. n. 7138 e s.) viene chiesto (e sarà emesso) nei confronti dell'acquirente (Cass. 9 settembre 2008 n. 23345), che potrà poi chiamare in causa il venditore.

La regola si applica anche al caso di acquisti effettuati attraverso **aste per pubblici incanti**, come quelle conseguenti ad esecuzione forzata immobiliare (Trib. Bologna 6 maggio 2000).

Per tale motivo, è sempre opportuno che **chi intende acquistare** un'unità immobiliare inserita in un complesso condominiale si **accerti** che il venditore sia in regola con i pagamenti delle spese condominiali, poiché diversamente può essere chiamato dall'amministratore al pagamento delle stesse, nella misura vista sopra. A tale scopo, spesso, nei **preliminari** di vendita si inserisce una apposita clausola (v. n. 416, art. 5.6).

**7841** Per le somme ancora dovute e relative ad un **periodo di tempo più risalente**, vale a dire più datate rispetto all'anno in corso e all'anno precedente (art. 63 c. 4 disp.att. c.c.), si ritiene generalmente che il debito sia da imputare a chi era condomino in quel periodo e non all'attuale proprietario (dovendosi dunque imputare il debito al cedente e non al cessionario: Cass. 11 novembre 2011 n. 23682, Cass. 18 agosto 2005 n. 16975).

Nel caso in cui l'amministratore tuttavia agisse contro l'attuale condomino per recuperare «vecchie» somme richieste al condominio (ad esempio, conguagli per forniture di gas o elettricità, sanzioni, richieste di arretrati da parte del custode, ecc.), questi può rivalersi contro il venditore e, se il contratto di compravendita contiene la clausola tipo «venduto libero da oneri ecc.», può anche chiedere un congruo risarcimento del danno.

Infatti, l'acquirente dell'unità immobiliare che sia subentrato nel condominio, non può essere ritenuto obbligato in via diretta verso il terzo creditore relativamente ai debiti sorti in un momento precedente all'acquisto (Cass. 25 giugno 2020 n. 12580).

**7842 Dal momento della stipula dell'atto di vendita**, l'acquirente diventa condomino, con la conseguenza che deve versare i contributi condominiali che scadono dopo tale data.

Tuttavia, il **venditore resta obbligato** solidalmente con l'acquirente per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto (art. 63 c. 5 disp.att. c.c.). Per tale motivo è bene che il **notaio fornisca** tale copia autenticata nel minor tempo possibile, affinché il venditore possa trasmet-

terla all'amministratore (il venditore è la parte del contratto che ha interesse a che ciò avvenga).

Nel caso di **spese deliberate prima della vendita**, ma i cui lavori vengono iniziati o si protraggono dopo la vendita, comportando spese **che maturano dopo** l'atto, l'amministratore ha diritto a richiederne il pagamento al nuovo condomino (acquirente), essendo lui, nel momento della richiesta di pagamento, condomino.

L'acquirente, se sussistono accordi in tal senso, può chiamare poi in garanzia o a titolo di rivalsa il venditore, sul presupposto che alla delibera di approvazione non aveva preso parte.

Tuttavia, trattandosi di materia non regolamentata che non ha trovato valide soluzioni in dottrina e giurisprudenza, è sempre bene che **le parti del contratto** di vendita si **accordino**, facendolo risultare nell'atto notarile, su chi è l'obbligato ai pagamenti di delibere già assunte ma che hanno implicazioni di spesa successive alla vendita stessa.

**Coniugi separati** È necessario distinguere se il coniuge residente nel condominio:

a) è **proprietario** dell'immobile: a lui competono tutte le spese secondo la regola generale, che pone a carico del condomino tutte le spese secondo le ripartizioni legali.

b) è solo **assegnatario** dell'immobile, ma non proprietario, essendo questo il coniuge non residente: può essere chiamato a versare le quote per spese ordinarie e quelle di uso e godimento dei beni comuni, mentre le spese straordinarie che riguardano la conservazione dei beni vengono poste a carico del proprietario.

Infatti, quando la sentenza di **separazione** assegna in godimento gratuito l'abitazione al coniuge non proprietario, sottraendola al coniuge proprietario, non intende implicitamente porre a carico di quest'ultimo anche le spese condominiali relative al godimento, salvo lo preveda espressamente (Cass. 19 settembre 2005 n. 18476).

**Modalità di pagamento** Il pagamento del contributo relativo alle spese può essere effettuato secondo le modalità **prese in accordo con l'amministratore**, o decise in **assemblea**, quali ad esempio:

- pagamento mediante **assegno**, nelle mani dell'amministratore;
- **bonifico**, sul conto corrente del condominio;
- utilizzo di **MAV** bancari, predisposti a cura dell'amministratore ed inviati dalla banca d'appoggio;
- soldi **contanti**, purché la somma non ecceda il **limite** massimo consentito per i pagamenti in contanti, come previsto dalla legge.

Tutte le somme devono sempre confluire e transitare sul **conto corrente condominiale** (v. n. 7128).

Ogni condomino ha il diritto di **ottenere** dall'amministratore una attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali (art. 1130 c. 1 n. 9 c.c.). La norma dovrebbe autorizzare a chiedere solo l'attestazione relativa alla propria situazione, e non anche a quella di tutti gli altri condòmini.

**Mancato pagamento (morosità)** **Approvato il riparto** delle spese dall'assemblea di condominio, l'**amministratore** è legittimato a pretendere il pagamento delle spese dovute da ciascun condomino, siano esse ordinarie o straordinarie.

In caso di mancato spontaneo pagamento, se a nulla valgono i solleciti verbali e scritti, l'**amministratore ha il dovere** di rivolgersi ad un avvocato per richiedere ed ottenere un **decreto ingiuntivo** immediatamente esecutivo **contro il condomino moroso** (art. 63 disp.att. c.c.), come diciamo al n. 7138.

L'amministratore deve agire per la **riscossione forzata** entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salvo che l'assemblea lo dispensi da tale dovere (art. 1130 c. 1 n. 9 c.c.).

Per la possibilità di **sospensione dei servizi** condominiali ai morosi: v. n. 7142.

È stato ritenuto nullo il decreto ingiuntivo ottenuto contro un comproprietario per mancato pagamento delle spese poiché non era stato preceduto da **diffide** o **intimazioni** scritte (G. di Pace Taranto 1° marzo 2016).

Nel caso in cui l'**insolvenza** di un condomino, nonostante le varie azioni intraprese dall'amministratore, **permanga**, si applicano le seguenti regole (art. 63 c. 1 e 2 disp.att. c.c.):

- l'amministratore deve comunicare ai creditori del condominio (fornitori, manutentori, ecc.) che non risultano soddisfatti e che lo interpellino, i dati anagrafici dei condòmini morosi (v. n. 7143);

7844

7850

7854

7856

— i creditori devono agire prima contro i condomini morosi, e solo in caso di insuccesso, possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti (c.d. obbligo di **preven-tiva escussione dei morosi**).

Nel momento in cui il creditore insoddisfatto si rivolge infine contro i condomini in regola, trova applicazione la sentenza delle Sezioni Unite, le quali hanno escluso la solidarietà dei condomini e affermato che la responsabilità del singolo condomino è solo parziale in proporzione alla propria quota, anche nei rapporti esterni (si tratta quindi di una responsabilità parziaria e non solidale) (Cass. SU 8 aprile 2008 n. 9148, poi seguita da Cass. 30 gennaio 2012 n. 1289).

I creditori del condominio quindi non possono agire per l'intero credito nei confronti di uno o più condomini in regola, ma possono pretendere il pagamento della loro quota di debito rapportata alla misura della loro quota di proprietà.

Pertanto, il fornitore di servizi insoddisfatto può, con una domanda cautelare, ottenere l'obbligo da parte dell'amministratore di fornire il nominativo e l'indicazione delle quote millimali dei singoli condomini per agire esecutivamente nei loro confronti quali debitori parziari (Trib. Pescara 20 febbraio 2009).

Non mancano delle decisioni che continuano a ritenere **solidale** la responsabilità dei condomini (Cass. 18 aprile 2014 n. 9083, App. Roma 23 giugno 2010 n. 2729, Trib. Modena 14 maggio 2010). Su tale presupposto, è stata ritenuta lecita la delibera assembleare che costituisce un **fondo cassa** apposito per sopperire all'inadempimento di un condomino (Cass. 18 aprile 2014 n. 9083).

Segnaliamo infine che alcuni Tribunali hanno disposto il **pignoramento del conto corrente** condominiale, su richiesta e a favore di creditori del condominio insoddisfatti, a danno pertanto dei condomini in regola con i pagamenti e con problemi legati alla corretta gestione del condominio (Trib. Brescia 30 maggio 2014, Trib. Milano 27 maggio 2014, Trib. Pescara 27 maggio 2014).

**7857** **Moroso fallito** (art. 30 L. 220/2012) La legge prevede espressamente le conseguenze nel caso in cui il condomino moroso sia una **società** o un **imprenditore** commerciale dichiarati falliti, **distinguendo** tra due ipotesi:

a) somme non versate e divenute esigibili **prima della sentenza di fallimento**: sono crediti chirografari e quindi l'amministratore deve insinuarsi al passivo del fallimento per farli valere, con il rischio che non siano soddisfatti se l'attivo manca o è insufficiente;

b) somme maturate e divenute esigibili (in quanto approvate dall'assemblea) **durante il fallimento**: esse sono prededucibili (come previsto dall'art. 111 L.Fall.). Esse vengono cioè pagate prima di ogni altro debito del fallimento. Il curatore, su richiesta dell'amministratore, le paga mano a mano che maturano, purché l'attivo fallimentare glielo consenta.

Dal 1° settembre 2021 si tenga presente che al posto del fallimento si parlerà di liquidazione giudiziale, e la disciplina prevista dall'art. 111 L.Fall. relativa alla prededucibilità sarà contenuta nell'art. 6 D.Lgs. 14/2019.

**7858** **Prescrizione** Il credito del condominio relativo al pagamento delle spese da parte dei vari condomini è soggetto a prescrizione.

Se si tratta di **spese periodiche**, come quelle d'**ordinaria gestione**, queste si prescrivono in 5 anni (a norma dell'art. 2948 c.c.; Cass. 25 febbraio 2014 n. 4489).

Diversamente, per le spese **non periodiche**, come quelle **straordinarie**, si dovrebbe applicare il termine di prescrizione ordinario, quindi decennale (art. 2946 c.c.).

## II. Tipologia di spese

**7860** A seconda del tipo di intervento o operazione effettuati nell'interesse del condominio, le spese necessarie possono essere divise in varie tipologie.

Per le **maggioranze necessarie** al fine della loro **approvazione**, si rinvia alla tabella al n. 7580. Dopo una trattazione relativa alla classificazione, vedremo in tabella quale soggetto, e secondo quali parametri, deve sostenere le spese relative al funzionamento o manutenzione delle varie parti del condominio, o dei numerosi servizi che lo compongono.

### a. Spese ordinarie

Le spese ordinarie sono quelle di normale **gestione, funzionamento e manutenzione** del condominio, che assicurano l'andamento regolare dei servizi e degli impianti condominiali, e che sono finalizzate ad evitare il tipico degrado dei beni comuni dovuto all'uso ed evitare eventi accidentali (ma senza modificare la struttura delle cose o degli impianti o la loro destinazione).

È possibile considerare ordinarie le spese sostenute con una **periodicità** costante, anche se a distanza di tempo (è ordinaria, pertanto, la revisione biennale di una attrezzatura elettrica, poiché si ripete con costanza).

L'assemblea può deliberare, con voto favorevole della metà più uno del valore dell'edificio, di istituire un **fondo cassa** per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni (Cass. 11 agosto 2016 n. 17035).

Ad **esempio** sono ordinarie le seguenti spese:

- pulizia di scale, pianerottoli, vetrate, viali d'ingresso;
- manutenzione regolare delle parti in comune (serrature, tetto, lastrico solare, ascensore, ingresso, citofoni, ecc.);
- revisione periodica dei servizi condominiali (caldaia, ascensore, cancelli elettrici);
- illuminazione delle scale e dei cortili;
- pagamento delle utenze;
- riparazioni generiche (tubature, impianto elettrico, ecc.);
- piccole sostituzioni (lampadine, fiori ornamentali);
- gestione del giardino (ove presente);
- assicurazione del condominio;
- compenso dell'amministratore;
- costi di gestione (raccomandate, spese di cancelleria e consulenza);
- imposte dovute per i locali di proprietà comune dotati di autonoma rendita catastale, che sono soggetti al pagamento dell'IMU.

L'IMU può essere versata dal singolo condomino per la propria quota (calcolata in rapporto ai millesimi di proprietà) o, se il regolamento comunale lo consente, dall'amministratore: in tal caso l'onere è ripartito tra i condomini in base ai millesimi di proprietà (tra le spese di gestione).

### b. Spese straordinarie

**In generale** Le spese straordinarie sono quelle relative alla manutenzione straordinaria e alla ristrutturazione del condominio. Sono tali le spese che esorbitano, per valore e per importanza, rispetto a quelle che naturalmente e periodicamente si compiono per manutene e gestire l'edificio o il bene comune.

Tali spese sono decise nell'assemblea di condominio con le opportune maggioranze.

Ad **esempio** il codice civile elenca quali sono le spese straordinarie (in una norma dettata in tema di usufrutto, all'art. 1005 c. 2 c.c.) identificandole in quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta.

Secondo la **giurisprudenza** sono straordinarie le spese:

- per la riparazione dei danni provocati all'edificio da un terremoto o dalla furia distruttrice degli agenti atmosferici;
- di ricostruzione, totale o parziale, di un impianto;
- per la riparazione dell'organo dell'ascensore;
- per l'adeguamento degli ascensori alle norme di sicurezza (Trib. Bologna 2 maggio 1995);
- di esecuzione di nuove opere necessarie a restituire alla cosa la sua normale funzionalità, quando essa è venuta meno per mancanza della ordinaria manutenzione o per il verificarsi di un evento dovuto a forza maggiore (Trib. Novara 19 febbraio 2007 n. 125).

**Spese straordinarie di notevole entità** (art. 1136 c. 4 c.c.) Nell'ambito delle spese straordinarie rientrano quelle caratterizzate dalla loro notevole entità.

Le **delibere assembleari** che approvano tali spese devono sempre essere adottate con la **maggioranza qualificata** (si veda la tabella al n. 7580).

7862

7864

7866

7868

7870

**7872** Mancando una definizione legislativa per tali spese, in caso di controversia spetta al giudice **valutare quando** una spesa straordinaria appaia di notevole entità (Cass. 6 novembre 2008 n. 26733).

Il **giudice** deve tener conto, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso occorrente per la realizzazione delle opere, anche del rapporto tra tale costo, valore dell'edificio ed entità della spesa ricadente sui singoli condomini (Cass. 6 novembre 2008 n. 26733, Trib. Napoli 29 novembre 2003 n. 12015).

La **proporzionalità** tra la spesa ed il valore dell'edificio e la ripartizione di tale costo tra i condomini configurano non un vincolo, bensì un ulteriore ed eventuale elemento di giudizio. Ne consegue la legittimità della maggiore incidenza riconosciuta all'uno piuttosto che all'altro, degli elementi di giudizio, e della sufficienza, ai fini del corretto adempimento dell'obbligo di motivazione, delle risultanze reputate determinanti in ordine alla valutazione della sussistenza della «notevole entità» della spesa deliberata (Cass. 29 gennaio 1999 n. 810).

**7873** **Fondo spese** (art. 1135 c. 1 n. 4 c.c.) Quando l'assemblea delibera una manutenzione straordinaria e la spesa relativa, è necessario che **contestualmente** deliberi la costituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. Se i lavori sono eseguiti in base ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

---

### c. Spese urgenti ed indifferibili

**7906** Sono spese urgenti ed indifferibili quelle inerenti una manutenzione che non permette di rispettare le normali tempistiche condominiali, quali la convocazione di un'assemblea.

**7908** Pertanto, se un intervento di manutenzione risulta urgente (ad **esempio** la riparazione del tetto scoperto da un temporale estivo, un cornicione pericolante a causa del vento e che minaccia di cadere sulla pubblica via) e l'amministratore o l'assemblea non riescono in tempi brevi ad essere avvisati al fine di potervi provvedere secondo le normali regole di gestione condominiale, **ogni singolo condomino può** disporli, **anticipando** le relative spese, per evitare il deterioramento della cosa (art. 1134 c.c.).

Secondo la giurisprudenza costante, sono spese urgenti quelle che, secondo il criterio del buon padre di famiglia, appaiono **indifferibili** per evitare un pregiudizio possibile (anche se non certo) al bene comune (Cass. SU 31 gennaio 2006 n. 2046, Cass. 6 dicembre 1984 n. 6400). Sono tali anche le spese sostenute per ottemperare a varie ordinanze comunali susseguites nel tempo (Cass. 12 giugno 2014 n. 13418).

Eseguito l'intervento urgente, il condomino ha diritto al **rimborso** delle spese sostenute, dimostrando l'urgenza dei lavori, la loro non differibilità e il fatto di non aver potuto in tempi ragionevoli avvertire l'amministratore o gli altri condomini (Cass. 28 febbraio 2018 n. 4684, Cass. 23 settembre 2016 n. 18759, Cass. 26 marzo 2001 n. 4364, Trib. Bari 20 ottobre 2008, Trib. Genova 22 maggio 2007).

Se l'**accertamento** della natura urgente delle spese è demandato al giudice di merito, la sua valutazione è insindacabile, se adeguatamente motivata (Cass. 26 marzo 2001 n. 4364).

**7910** La regola dettata per gli interventi urgenti si applica anche al c.d. **condominio minimo** (edificio con due soli condomini, v. n. 6666), quando uno dei due condomini sostiene spese urgenti nell'interesse anche dell'altro.

Si pensi ad **esempio**, in una villa bifamiliare, alle spese sostenute da uno dei proprietari per ripristinare il tetto danneggiato da un temporale estivo, mentre l'altro condomino è in vacanza ed irripetibile.

## CAPITOLO 8

# Agevolazioni per ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico

## SOMMARIO

<b>Sez. 1 - Interventi di recupero e riqualificazione</b> .....	4282	<b>Sez. 4 - Interventi per il risparmio energetico</b> .....	4343
a. Adempimenti .....	4294	a. Chi può fruirne .....	4344
b. Calcolo e utilizzo della detrazione .....	4304	b. Per quali immobili .....	4347
c. Acquisto di mobili e grandi elettrodomestici .....	4315	c. Interventi rilevanti .....	4351
<b>Sez. 2 - Bonus facciate</b> .....	4322	d. Adempimenti .....	4358
<b>Sez. 3 - Sisma bonus</b> .....	4329	e. Calcolo della detrazione .....	4371
Adozione di misure anti sismiche .....	4332	<b>Sez. 5 - Superbonus 110%</b> .....	4374
Acquisto di immobili demoliti e ricostruiti .....	4339	Beneficiari .....	4376
		Interventi ammessi .....	4380
		Utilizzo .....	4386

Per gli interventi di ristrutturazione, di riqualificazione energetica e/o antisismica su immobili residenziali sono previste diverse agevolazioni che si sono susseguite nel tempo, in alcuni casi sovrapponendosi.

Un'agevolazione per gli interventi di ristrutturazione è prevista anche a fini **IVA** e consiste nell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% (piuttosto che quella ordinaria del 22%), applicabile nei casi esaminati al n. 4654 e s.

Nella **tabella** si fornisce un elenco delle principali detrazioni attualmente in vigore.

Descrizione	Rinvio
recupero e riqualificazione degli edifici: non cumulabile con quella specifica per risparmio energetico	4282
acquisti di mobili o grandi elettrodomestici destinati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di ristrutturazione di cui sopra	4315
acquisto di un'abitazione facente parte di un edificio ristrutturato	1110
realizzazione e acquisto di autorimesse o posti auto pertinenziali	1130
adozione di misure antisismiche su edifici ricadenti nelle zone sismiche 1, 2, 3, e acquisto di immobili in zone sismiche demoliti e ricostruiti - c.d. sismabonus	4329
interventi per il risparmio energetico, c.d. ecobonus (non cumulabile con quello di recupero e ristrutturazione)	4343
interventi complessi, di risparmio energetico e riduzione del rischio sismico, c.d. superbonus del 110%	4374
spese finalizzate al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici c.d. bonus facciate	4322

## SEZIONE 1

## Interventi di recupero e riqualificazione

(art. 16 bis DPR 917/86)

**4282** Le spese che danno diritto alla detrazione sono di numerose tipologie che vanno da quelle sostenute per la manutenzione straordinaria (e per le opere condominiali anche ordinaria), restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia vere e proprie, alle spese sostenute per la prevenzione di infortuni o per la messa a norma degli impianti elettrici e a metano o per il risparmio energetico (in alternativa a quella specifica - c.d. ecobonus - di cui al n. 4343 e s.). Per l'elenco dettagliato v. tabella n. 4289.

A questa è possibile aggiungere una specifica detrazione per l'**acquisto**, entro il 31 dicembre 2021, di beni mobili destinati all'**arredamento** degli immobili oggetto dei suddetti interventi (v. n. 4315).

**4284 Chi può fruirne** Possono fruire dell'agevolazione i **soggetti passivi IRPEF** residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che effettivamente **sostengono** le spese e che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale vengono effettuati gli interventi.

Soggetti	Eventuali condizioni
<b>proprietario</b> o nudo proprietario persona fisica	
titolare di un diritto reale di godimento ( <b>uso, usufrutto, abitazione</b> )	Se in possesso della <b>dichiarazione di consenso ai lavori</b> del proprietario (anche dopo l'inizio dei lavori, purché entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende utilizzare la detrazione) (Risp. AE 22 maggio 2020 n. 140)
<b>inquilino</b> in base a regolare contratto di locazione	come sopra
<b>comodatario</b>	come sopra
<b>ex-coniuge</b> separato del proprietario della casa coniugale cui è stato concesso il diritto di abitazione (Circ. AE 9 maggio 2013 n. 13/E)	
soci di <b>cooperative</b> di costruzione	Se in possesso della <b>dichiarazione di consenso ai lavori</b> della cooperativa a proprietà indivisa (anche dopo l'inizio dei lavori, purché entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende utilizzare la detrazione) (Risp. AE 22 maggio 2020 n. 140). In caso di <b>nuovi soci di cooperative a proprietà indivisa</b> , la detrazione spetta per le spese effettuate a partire dalla detenzione dell'immobile, avvenuta dopo il parere favorevole del consiglio di amministrazione della cooperativa all'ingresso del nuovo socio (Risp. AE 14 luglio 2020 n. 215)
<b>imprenditore individuale, soci delle società semplici</b> , s.n.c. e s.a.s. e i soci delle imprese familiari	in relazione alle spese sostenute per gli immobili che <b>non siano strumentali né merce</b> dell'attività d'impresa
<b>familiari</b> dei soggetti precedenti	purché <b>conviventi</b> nell'immobile ristrutturato e aventi fatture e bonifici (non necessariamente le abilitazioni comunali) a loro intestati o con un'annotazione del familiare che ha sostenuto la spesa
<b>convivente di fatto</b> (c.d. more uxorio) al momento dell'inizio dei lavori (L. 76/2016, Ris. AE 28 luglio 2016 n. 64/E)	se <b>dimostra</b> che la detenzione dell'immobile da parte sua era precedente alla data di inizio dei lavori (Cass. 5 novembre 2008 n. 26543); l'immobile oggetto della ristrutturazione deve essere una delle abitazioni in cui si esplica il rapporto di convivenza, es. abitazione principale o a disposizione (Ris. AE 12 giugno 2002 n. 184/E), quindi se locato a terzi la detrazione non spetta

**Per quali immobili** Sono agevolabili gli interventi realizzati su **singole unità immobiliari** a destinazione abitativa e loro pertinenze (v. sotto) nonché su **parti comuni condominiali** di immobili a prevalente destinazione abitativa (per le particolarità v. n. 8800), a **condizione** che siano: ubicati nel territorio italiano; censiti in catasto (o per i quali è stato richiesto l'accatastamento); in regola con il pagamento dell'IMU se dovuta.

4286

**Unità a destinazione abitativa** Sono agevolabili gli interventi effettuati su unità immobiliari a destinazione abitativa e relative pertinenze (per queste ultime, senza alcun limite numerico), di **qualsiasi categoria** catastale e anche rurali, e quelli ad **uso promiscuo**, cioè adibiti anche all'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali (occasionalmente abituali); restano pertanto esclusi gli edifici ad esclusiva destinazione produttiva e commerciale.

4287

Per destinazione abitativa **si intende** l'utilizzazione di fatto dell'immobile, indipendentemente dalla categoria di accatastamento e dalla destinazione dell'edificio nel quale l'unità abitativa si trova; sono pertanto agevolabili, ad esempio, le spese sostenute su un immobile accatastato come A/10 (uffici), ma di fatto utilizzato esclusivamente come abitazione.

Sono pertinenze, gli immobili classificati o classificabili in catasto in categorie diverse dalla A - ad esempio C/2 (depositi e cantine), C/6 (autorimesse), C/7 (tettoie) - destinati ed effettivamente utilizzati in modo durevole a servizio dell'unità immobiliare adibita ad abitazione (art. 817 c.c. e Ris. AE 26 giugno 2008 n. 265/E).

**Tipologie di intervento** Nella tabella seguente sono indicate le varie tipologie di interventi effettuati **sulle singole unità immobiliari** che rientrano nell'ambito dell'agevolazione. Si tratta sia di veri e propri interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia che di interventi volti a migliorare la sicurezza o le prestazioni energetiche degli edifici. Gli interventi finalizzati all'adozione di **misura antisismiche**, inizialmente incluse tra gli interventi oggetto della presente agevolazione, sono oggetto di una specifica agevolazione c.d. sisma bonus (v. n. 4329 e s.).

4289

Sono esclusi dall'agevolazione gli interventi di **nuova costruzione**, salvo il caso di parcheggi pertinenziali (Circ. Min. 24 febbraio 1998 n. 57/E).

Interventi	Descrizione
A) Manutenzione	• manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (definiti al n. 4656), effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali, anche rurali, e sulle loro pertinenze (anche se gli interventi sono realizzati soltanto su queste ultime) <b>(1) (2)</b>
B) Risparmio energetico	• opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (es. pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da utilizzare per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione, quindi non per attività commerciali — Ris. AE 2 aprile 2013 n. 22/E) <b>(3)</b>
C) Impianti elettrici e a metano	• messa a norma degli edifici per quanto riguarda gli impianti elettrici e gli impianti a metano
D) Eliminazione delle barriere architettoniche	• aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari
E) Prevenzione furti	• volti all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti penalmente illeciti da parte di terzi. Rilevano solo le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili (es. sistemi elettronici di allarme, inferriate antifurto, tapparelle metalliche con bloccaggi, porte blindate, casseforti a muro, vetri antisfondamento ecc.), quindi non rileva il contratto stipulato con un istituto di vigilanza
F) Cablatura edifici e simili	• opere finalizzate alla cablatura degli edifici (es. reti via cavo, teleriscaldamento), al contenimento dell'inquinamento acustico (es. sostituzione di vetri degli infissi)

Interventi	Descrizione
G) Prevenzione infortuni e malattie	<ul style="list-style-type: none"> <li>opere volte a evitare gli infortuni domestici (es. installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas, montaggio di vetri antinfortunistica, installazione di corrimano lungo le scale)</li> <li>bonifica dall'amianto effettuati sulle unità immobiliari a carattere residenziale, a prescindere dalla realizzazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio e riguarda anche il <b>trasporto da parte di aziende specializzate</b> dell'amianto in discarica (Circ. AE 27 aprile 2018 n. 7/E)</li> </ul>
H) Eventi calamitosi	<ul style="list-style-type: none"> <li>necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e di ristrutturazione urbana (v. n. 4656), sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza</li> </ul>
I) Gruppo elettrogeno di emergenza	sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima produzione
<p><b>(1)</b> Gli interventi di <b>manutenzione ordinaria</b> (es. sostituzione vasca da bagno e/o sanitari), normalmente esclusi, sono ammessi se sono collegati ad interventi di recupero più complessi (Circ. AE 2 marzo 2016 n. 3/E). Le modifiche introdotte alle definizioni degli interventi dal D.Lgs. 222/2016, in relazione ai <b>titoli abilitativi</b> richiesti (es. comunicazione asseverata di inizio lavori, c.d. <b>CILA</b>) o meno (<b>edilizia libera</b>) per ciascuna tipologia di intervento, non hanno effetto ai fini della detrazione in esame (Ris. AE 16 settembre 2019 n. 383).</p> <p>Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia, relativamente ai casi di <b>ampliamento</b>, è stato chiarito che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta;</li> <li>se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente (l'ampliamento configura una «nuova costruzione»).</li> </ul> <p><b>(2) Esempi:</b> sostituzione di <b>condizionatori</b> o <b>caloriferi</b>, riparazione o installazione di singoli elementi, installazione di macchinari esterni, a condizione che tali opere siano finalizzate al risparmio energetico; sostituzione o riparazione con innovazioni di <b>caldaie</b>; installazione o sostituzione con modifiche di <b>grondaie</b>; sostituzione del <b>tetto</b> o modifica della pendenza delle falde; costruzione del <b>soppalco</b> o innovazione rispetto alla struttura preesistente.</p> <p><b>(3)</b> Possono essere realizzate anche in <b>assenza di opere edilizie</b> propriamente dette (es. schermatura mobile solare), acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia. Per i pannelli fotovoltaici non è necessaria la documentazione suddetta (Ris. AE 2 aprile 2013 n. 22/E). Rileva anche l'installazione di un <b>sistema di accumulo di energia</b>, purché sia collegato ad un impianto fotovoltaico precedentemente installato, anche senza aver fruito della detrazione (Ris. AE 19 settembre 2018 n. 8).</p>	

## 4291 Spese ammissibili

- Sono ammesse all'agevolazione le spese che **riguardano**:
- progettazione dei lavori, acquisto dei materiali ed esecuzione dei lavori;
  - prestazioni professionali richieste per la realizzazione dell'intervento;
  - redazione della dichiarazione di conformità e dei documenti obbligatori;
  - elaborazione delle eventuali perizie e sopralluoghi;
  - IVA, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni, le denunce di inizio lavori;
  - oneri di urbanizzazione;
  - TOSAP relativa all'area necessaria per l'impianto degli eventuali ponteggi (Ris. AE 18 agosto 2009 n. 229/E);
  - ogni altro onere e spese inerenti alla realizzazione degli interventi.

Nel caso di **lavori eseguiti in proprio** sono ammesse solo le spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati (Circ. Min. 11 maggio 1998 n. 121/E).

Sono invece esclusi dall'agevolazione, gli **interessi passivi** e i costi di **trasloco e custodia**.

**N.B.** Se gli interventi interessano abitazioni ad **uso promiscuo**, cioè adibite anche all'esercizio di attività commerciali, professionali o artistiche (occasionali o abituali), la spesa sostenuta rileva solo per il 50% (Ris. AE 24 gennaio 2008 n. 18/E).