



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



# LA CIRCOLAZIONE DEI CREDITI FISCALI EDILIZI: SUPER BONUS CONDOMINIALE E SOTTOVALUTAZIONE DELLE REGOLE GIURIDICHE. SOSPENSIONE E REVOCA IN SEDE TRIBUTARIA E FORME DI TUTELA.

Super bonus applicato al condominio negli edifici: dalla  
decisione dell'assemblea alla ripartizione delle spese, i  
nodi giuridici e gli aspetti tecnici controversi.

Avv. Prof. Giancarlo Sciortino

Roma - Milano - Verona - Palermo - Londra

Professore a contratto di Procedura Civile SSPL dell'Università di Palermo

Professore di Procedura Civile Università INDRA di Catania e Leonardo Da Vinci di Firenze



22 MAGGIO 2023



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



## Super bonus .... Ultimo capitolo ?

L'art. 9, comma 1, lett. A), del cd. «Decreto Aiuti quater», ossia il D.L. n. 176 del 18.11.22, convertito dalla Legge n. 6 del 13.01.23, ha previsto, per le spese ammissibili al Super bonus, sostenute nel corso del 2023, la **riduzione dell'aliquota di detrazione prevista per gli interventi agevolati dal 110% al 90%**.

## O forse no ...

La successiva Legge di Bilancio per il 2023 (art. 1, comma 894, della Legge n. 197/22) ha disposto la proroga della maxi detrazione al 110% in relazione alle spese sostenute nel 2022:

- A) Relative ad interventi per i quali le relative CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) siano state presentate entro il 25 novembre 2022;
  - B) Agli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali l'istanza di acquisizione del titolo abilitativo sia stata presentata dopo il 25 novembre 2022, ma entro il 31 dicembre 2022.
-

## Quindi ....

Per conservare il diritto al super bonus al 110% sulle spese 2023 i condomini devono:

- 1) Aver **deliberato i lavori entro il 18 novembre 2022**: in tal caso basta il deposito della CILA entro il 31 dicembre 2022;
- 2) **Aver deliberato i lavori tra il 19 ed il 24 novembre 2022**: in questo caso si rende necessario anche aver depositato la CILA entro il 25 novembre 2022.

Ma io, oggi, son venuto a seminare zizzania e creare dubbi ...  
dunque:

## Primo nodo gordiano:

La mera convocazione dell'assemblea condominiale è assolutamente irrilevante per la fruizione del bonus.

Sulla scorta del quadro normativo supra delineato, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che «al fine di evitare la riduzione del bonus dal 110 al 90% nel 2023 per i condomini:

«non basta la tempestiva convocazione dell'assemblea straordinaria condominiale, assumendo valore solo la data di effettiva deliberazione di approvazione degli interventi riconducibili al super bonus» (Telefisco 2023).

Ergo...

Le Entrate, dunque, reputano del tutto irrilevante la data di convocazione assembleare ex art. 66 Disp. Att. c.c., poiché:

«**L'unica data rilevante per beneficiare** dell'ultima coda del bonus al 110% **è quella attestata**, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/00, **dall'Amministratore di condominio ovvero**, nel caso in cui ex art. 1129 c.c. non vi sia obbligo di sua nomina (sub 8 condomini) ed i condomini non vi abbiano provveduto, **dal condomino che abbia presieduta la relativa assemblea.**

## Secondo nodo gordiano: L'assemblea super condominiale, che si fa ???

Come noto, l'art. 1117 bis c.c. recita: «Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o più edifici abbiano parti comuni ... ».

Ma è l'art. 67 Disp. Att. c.c. a fornire la concreta disciplina dell'assemblea super condominiale, introducendo elementi di notevole difformità rispetto al modello ordinario dell'archetipo assembleare condominiale.

La differenza, come noto, è parametrata al numero complessivo dei componenti il super condominio.

Vediamo di capirci qualcosa ....

## L'assemblea super condominiale: Carneade, chi era costui?!?

Il nuovo art. 67 Disp. Att c.c. detta una disciplina diversificata in base al numero complessivo dei partecipanti, imponendo, in taluni casi, la nomina di un diverso soggetto «Il cd. rappresentante del singolo condominio».

In tal modo, si è soliti distinguere 3 ipotesi:

- A) Super condominio sub 60;
- B) Super condominio supra 60, in materia di ordinaria amministrazione e/o nomina amministratore;
- C) Super condominio supra 60, in materia di straordinaria amministrazione.

Esaminiamo le tre ipotesi

- A) **Super condominio sub 60**: valgono le ordinarie regole codicistiche (avviso di convocazione inviato a tutti i soggetti legittimati);
- B) **Super condominio supra 60 in materia di ordinaria amministrazione** o di nomina dell'amministratore: qui avranno diritto di partecipare solo i soggetti nominati dai vari condomini quali loro **rappresentanti**; a loro sarà indirizzata la convocazione, solo loro avranno diritto di partecipare all'assemblea, discutendo e votando, con successivo obbligo di informativa ai rispettivi amministratori mandanti;

Segue...

### C) **Super condominio supra 60 in materia straordinaria:**

Valgono le ordinarie regole codicistiche (avviso di convocazione inviato a tutti i soggetti legittimati);

Ora, non v'è alcun dubbio che, **in tema di super bonus**, **trattandosi di spese rientranti nel novero di quelle aventi natura straordinaria**, l'assemblea del super condomino debba essere necessariamente costituita tramite la partecipazione di tutti i super condomini, non potendo, diversamente, delegarsi la decisione ai soggetti cd. rappresentanti.

Ergo... Soluzione al secondo nodo Gordiano.

Pertanto, trattandosi di materia di straordinaria amministrazione, ogni qual volta si tratti di eseguire lavori di super bonus in ambito super condominiale, **varranno, per la deliberazione, le ordinarie regole codicistiche** dettate dagli art. 1135 e ss. del codice.

E questo, vedremo, ha la sua indubbia rilevanza.

## Terzo nodo Gordiano Quante assemblee ???

L'art. 119, comma 9 bis, del Decreto «Rilancio», D.L. n. 34/2020, stabilisce che: «**Le deliberazioni dell'assemblea condominiale** aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo ... **sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio**».

## Tertium genus assembleare ?

Si tratta di una deliberazione assembleare condominiale «sui generis», che si discosta nettamente dall'archetipo codicistico, e non solo per la (eccessiva ?) misura del quorum deliberativo prevista (1/3 del valore dell'edificio).

Vengono, infatti, **assoggettati al metodo collegiale ed al principio maggioritario** (peraltro molto agevolato) **diritti ed obblighi che spettano ai singoli condomini.**

Un vero e proprio organismo decisionale inedito più vicino, per certi versi, alle decisioni adottate da un consesso societario.

Non credo sia da sottovalutare la stessa terminologia normativa: il Legislatore si esprime, infatti, in termini di «**Decisioni dei condomini**» e non di «deliberazioni assembleari».

Segue...

In effetti, non bisogna dimenticare che, allorquando si discute di «**cessione del credito fiscale personale**» o di «**sconto in fattura**», si parla di **questioni personali dei singoli condomini** non direttamente afferenti al condominio che, si ricordi, è ente gestorio privo di personalità giuridica.

## Stabilite quali delibere ... Quante delibere ??

Qualcuno si è preso la briga di contarle.....

E' il punto fondamentale della nostra relazione, atteso come l'obliterazione di una delle seguenti regole procedurali potrebbe comportare l'impugnativa ex art. 1137 c.c., con il conseguente crollo dell'intera iniziativa finanziaria.

Spesso, infatti, ci si sofferma sui lavori da effettuare o sugli orpelli e bizantinismi procedurali, non prestando la dovuta attenzione ai **vari step assembleari**.

Esaminiamoli ...

---

Ne resterà soltanto una ... di delibera ...

Si fa presto a dire «delibera» .... Ed, in verità:

1. **Delibera conferimento incarico al tecnico** (o general contractor) **per esame preliminare dello studio di fattibilità** delle opere super bonus in condominio;

Ad essa, inoltre, sono correlate:

- A) Verifica regolarità urbanistica;
- B) Verifica energetica e/o strutturale;
- C) Presentazione del computo metrico estimativo;
- D) Valutazione sulla capienza fiscale degli interventi.

Segue...

## **2. Delibera di approvazione del progetto e del computo metrico estimativo delle opere;**

Ad essa, inoltre, sono correlate, formandone parte integrante:

- A) Delibera di approvazione del fondo cassa (art. 1135 c.c.);**
- B) Delibera conferimento appalto all'impresa edile;**
- C) Delibera di nomina dell'amministratore quale soggetto responsabile dei lavori;**
- D) Delibera sulla misura del compenso aggiuntivo spettante all'amministratore (art. 1129 c.c.);**
- E) Distinta ripartizione delle spese per ciascun condomino su base millesimale.**

E tutto questo per i cd. interventi trainanti relativi alle parti comuni

E, ove fosse prevista anche la realizzazione di «interventi trainati» su parti private dei singoli condomini ??

### 3. Delibera di approvazione negoziale per i singoli condomini, relativa alla privata proprietà;

Ad essa, inoltre, sono correlate, formandone parte integrante:

- A) Conferimento incarico all'amministratore a titolo personale;**
- B) Conferimento incarico al tecnico del condominio per gli adempimenti occorrenti.**

Ad essa, inoltre, sono correlate:

- Verifica regolarità urbanistica;
- Verifica energetica e/o strutturale.

Inoltre ...

**4. Delibera sconto in fattura / cessione del credito / finanziamento / Sal / Visti di conformità:**

Quindi:

- A) Approvazione dello sconto in fattura con impresa appaltatrice o general contractor;
  - B) Cessione crediti a terzi;
  - C) Detrazione singolo condomino.
-

Infine ... Finalmente.

**5. Delibera di approvazione del certificato di esecuzione a regola d'arte delle opere / Collaudo / Fine lavori.**

Correlati: APE post lavori (attestante la nuova prestazione energetica dell'edificio condominiale) ed il visto di conformità sia degli interventi trainanti che dei trainati.

## Avviso ai naviganti...

La singola obliterazione di uno dei precedenti passaggi deliberativi assembleari determinerà un vizio inficiante la legittimità delle stesse, denunciabile ai sensi dell'art. 1137 c.c. (preceduta dalla necessaria fase di mediazione).

Ossia: « ... Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di 30 giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

## Ergo... siamo alla vexata quaestio

Quali sarebbero gli effetti giuridici scaturenti dall'eventuale accoglimento della domanda giudiziale di annullamento della delibera assembleare ?

a) **La delibera sarebbe tamquam non esset** (sparirebbe dall'Ordinamento giuridico), con effetti retrodatati alla data della domanda, ergo:

b) **Perdita dei benefici fiscali** (di qualunque natura), con correlativo **obbligo di corrispondere tutte le somme dovute** alle ditte, professionisti e tecnici coinvolti nell'opera.

Anche all'amministratore, salva l'ipotesi di sua mala gestio (nel qual caso potrebbe essere chiamato a risarcire il danno).

Insomma, un vero disastro !

# Stiamo finendo.

Volete qualche **esempio concreto** ?

«E' annullabile, per violazione dell'art. 66 Disp. Att. c.c., la delibera condominiale se contiene la discussione di un argomento non previsto nell'O.d.G. indicato nell'avviso di convocazione».

Nello specifico, **l'omessa individuazione del punto relativo allo studio di fattibilità sui lavori oggetto del super bonus comporta un'irregolarità che inficia in modo significativo il processo di formazione della volontà dell'assemblea**, da un lato impedendo in capo ai condomini una scelta consapevole ... e dall'altro non consentendo agli stessi di approfondire, in fase precedente l'assemblea, tale aspetto».

Tribunale di Pavia, sez. III civ., sent. n. 234 del 24.02.22; Tribunale di Genova, sent. n. 221/2021 e Tribunale di Cassino sent. n. 1192/2021 (tutte in tema super bonus).

[In legittimità Cass. Civ., Sez. II, n. 21966/17.](#)

## Ultima criticità

### Occhio ai lavori da eseguirsi su parti private !

I lavori cd. «Trainati», **non debbono limitare le proprietà esclusive dei singoli condomini**, poiché, in tal ipotesi, sarebbe imposta **l'unanimità**, non bastando il quorum deliberativo dei 333 millesimi.

«L'installazione del cappotto termico che determini il cambiamento dell'estetica del fabbricato, con il mutamento dei colori e l'introduzione di nuovi elementi architettonici, necessità dell'approvazione all'unanimità ai sensi dell'art. 1120, ult. comma, c.c.»

Tribunale di Milano, sentenza del 30.09.2021.

Segue...

«E' nulla la delibera assembleare relativa alla realizzazione del cappotto termico che abbia determinato la riduzione – pure minima - della superficie dei balconi (che sono privati !) di alcuni proprietari.

Tribunale di Roma, sentenza n. 17997 del 16.12.20.

Quindi, occhio ai dettagli !

Mi scuso per la noia e vi ringrazio per l'attenzione.

---

Giancarlo Sciortino - Avvocato Cassazionista  
Professore a contratto di Diritto Processuale Civile nella Scuola di Specializzazione «Scaduto» dell'Università degli Studi di Palermo.  
Professore di Diritto Processuale Civile nelle Università INDRA di Catania e Leonardo Da Vinci di Firenze  
Riceve in Roma – Milano – Verona – Palermo – Londra.

