

Casa & Territorio News n. 7

SUPERBONUS E DIRETTIVA GREEN, FORIERI DI CONTRASTI TRA I PROPRIETARI DI IMMOBILI CONDOMINIALI.

Molti proprietari dovranno fare i conti a breve con la necessità di adeguare i propri immobili alle nuove prescrizioni che saranno introdotte nell'imminente futuro dalla Direttiva Green, e coloro che valuteranno di fare ricorso all'agevolazione fiscale del c.d. "superbonus 110%" si troveranno ad affrontare plurime problematiche economiche e giuridiche: sono note infatti le traversie pratiche e normative che questa agevolazione sta subendo anche in ragione delle recenti modifiche normative. Tali problematiche si stanno rivelando ancor più complesse nel caso del ricorso al *superbonus* da parte dei condomini, per i quali la decisione di avviare interventi edilizi con l'utilizzo di tale incentivo deve necessariamente formarsi attraverso la procedura delle deliberazioni assembleari, con le regole, complesse e talora di incerta applicazione, previste da quel *corpus* di norme che costituisce il nuovo codice del condominio.

A complicare ulteriormente il quadro, il D.L. n. 11/2023 (art. 2, co. 2, lett. B) ha previsto che i condomini possano continuare a sfruttare le opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito solo se i lavori siano già stati deliberati e l'iter autorizzativo comunale sia stato avviato prima del 17 febbraio 2023 (data di entrata in vigore della riforma): in caso contrario, residuerà solo l'opzione del credito fiscale e ciò potrebbe ridurre l'*appeal* del superbonus, ove i condomini chiamati a deliberare l'eventuale riqualificazione non abbiano un reddito con una capienza fiscale sufficiente per sfruttare il credito di imposta negli anni successivi.

Un'ulteriore criticità deriva dal fatto che, sempre in virtù delle recenti modifiche, si ridurrà vieppiù la convenienza di ricorrere a tale agevolazione, poiché l'aliquota massima per i soggetti beneficiari del superbonus è scesa dal 110% al 90% e diminuirà ulteriormente al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Vero è che l'aliquota del 110% è ancora riconosciuta per taluni lavori che siano già stati deliberati e per i quali siano state presentate le pratiche autorizzative entro determinati termini nel 2022, ma, ad esempio, ove un condominio, pur avendo deliberato i lavori in tempo, non abbia poi presentato la pratica autorizzativa nel termine fissato dalla riforma, allora subirà la riduzione del beneficio al 90%.

In tal caso, però, è lecito domandarsi che cosa accada se un condomino, o una pluralità di condomini, decidano di opporsi alla realizzazione dei lavori a causa della riduzione dell'agevolazione.

In questo come in altri casi, nella prassi si creano situazioni alquanto complesse, ed è semplicistico limitarsi a richiamare asetticamente l'applicazione delle regole previste per la formazione della maggioranza richiesta per l'approvazione di questa tipologia di interventi.

Solo per fare degli esempi tratti dalla cronaca, ci si è interrogati sull'ipotetica nullità di una delibera assembleare in cui siano stati deliberati lavori di efficientemente energetico con Superbonus 110% senza tuttavia una quantificazione derivante da un capitolato, oppure con la mera indicazione degli importi massimi degli interventi ma demandando ad approvazione successiva la ripartizione dei costi secondo le tabelle millesimali: il dubbio nasce dal fatto che, ad esempio, in tema di interventi di manutenzione straordinaria la Corte di Cassazione ebbe occasione di affermare che *"la delibera giuridicamente rilevante a tal fine è solo quella con la quale tali interventi siano effettivamente approvati in via definitiva, con la previsione della commissione del relativo appalto e l'individuazione dell'inerente piano di riparto dei corrispondenti oneri, non sortendo alcuna"*

incidenza al riguardo l'adozione di una precedente delibera assembleare meramente preparatoria od interlocutoria" (si veda Cassazione, sentenza n. 10235 del 2013).

Inoltre, analogo interrogativo è sorto relativamente ai casi in cui, all'atto della delibera di approvazione, non sia stato contestualmente costituito un fondo specificamente destinato alla realizzazione dei lavori incentivati, ed in simili casi il dubbio sull'ipotetica nullità della delibera nascerebbe dall'inderogabilità dell'obbligo di costituzione del fondo.

Oltre alle problematiche giuridiche che sorgono da simili tematiche, altrettante e probabilmente ancor più complesse sono quelle etico-sociali, viste le rilevanti somme degli interventi edilizi sovente deliberati e le difficoltà economiche che essi potrebbero comportare per gli inquilini meno abbienti.

Posto che i criteri per comporre le possibili divergenze di interessi tra i condòmini dovrebbero tendere a contemperare le esigenze del privato con quelle della maggioranza dei condòmini e del condominio, restano però seri e irrisolti gli interrogativi su quale possa essere il punto di equilibrio tra i diritti rispettivamente delle maggioranze e delle minoranze, così come tra le esigenze di efficientamento energetico e di sostenibilità globale, da una parte, e quelle della proprietà privata individuale dall'altra.

In primo luogo, si reputa essenziale a tal fine che vengano rigorosamente osservate le regole già previste dal nostro ordinamento, come ad esempio l'art. 1135 del codice civile e tutte le norme che stabiliscono quali siano le maggioranze qualificate necessarie per ciascuna tipologia di delibera, ed attraverso quali procedure legali debbano formarsi: tali norme, infatti, allo stato costituiscono l'unico punto fermo nella ricerca degli equilibri, in quanto sono volte a tutelare l'effettiva democrazia condominiale e la trasparenza delle decisioni assembleari, nonché ad impedire illegittime compressioni dei diritti delle minoranze.

Il rigoroso rispetto del codice del condominio da parte di tutti gli attori coinvolti dapprima nella deliberazione, e successivamente nella gestione delle ristrutturazioni edilizie incentivate può scongiurare o almeno ridurre il rischio che gli incentivi per le ristrutturazioni, introdotti quali opportunità di rilancio edilizio e di sostegno economico, siano oggetto in concreto di forme di abuso che rischiano di trasformarli nella prassi in strumenti di prevaricazione da parte del condòmino più facoltoso su quello meno agiato, o comunque in meccanismi che pongano di fatto i proprietari meno abbienti di fronte all'alternativa o di far fronte a spese per loro insostenibili, oppure di subire un'improvvisa svalutazione della propria unità immobiliare: ciò potrebbe accadere, tanto per fare un esempio, allorché un intervento agevolato riguardi solo una parte del condominio, visto che, anche per effetto delle nuove norme destinate ad entrare in vigore con la Direttiva Green, la rivalutazione edilizia ed energetica solo di alcune unità immobiliari potrebbe comportare una seria corrispondente svalutazione di quelle che restino invece escluse dalla riqualificazione.

Milano, 26.05.2023

(a cura di Giovanni Esposito)