

AGEVOLAZIONE DEL 36% E POTERI DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

L'assemblea condominiale non può decidere, a maggioranza, di non avvalersi delle agevolazioni fiscali del 36%, in tema di recupero edilizio. Una siffatta delibera influisce infatti sui diritti individuali dei singoli condomini e deve essere dichiarata nulla, in mancanza della unanimità dei consensi di tutti i condomini. Questo, in sintesi, il contenuto della sentenza della Corte di Appello di Milano, 6 febbraio 2008, numero 666.

Nel caso esaminato dalla Corte, un condomino aveva impugnato in Tribunale una delibera assembleare che, a maggioranza, aveva deciso di rinunciare alle agevolazioni fiscali di cui alla Legge 449/1997, relativamente ad alcuni lavori di adeguamento dell'impianto elettrico condominiale, assumendo che la delibera avesse pregiudicato i propri diritti individuali di contribuente. Nella specie, a seguito della delibera assembleare, l'amministratore aveva ritenuto di non essere tenuto a compiere gli adempimenti di legge per la concessione dei benefici (comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara, con copia della concessione, dell'autorizzazione o della comunicazione di inizio lavori, dati catastali dell'immobile, fotocopia delle ricevute di pagamento ICI, fotocopia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione della spesa; pagamento a mezzo di bonifico bancario ecc).

Nel giudizio di primo grado, il condominio si era difeso eccependo che rientrava nei poteri dell'assemblea, a norma dell'articolo 1135 Codice Civile, quello di decidere se avvalersi o meno delle agevolazioni ed il Tribunale aveva respinto l'impugnativa del condomino, osservando che – fermo in astratto il diritto di avvalersi delle agevolazioni fiscali, di cui alla Legge 449/1997 – il condomino non aveva comunque provato che la decisione negativa dell'assemblea gli avesse impedito di avvalersi in concreto delle agevolazioni di legge.

Non così la Corte di Appello, per la quale il diritto alla detrazione fiscale del 36% appartiene a ciascun condomino, che è libero di esercitarlo o meno, senza che la diversa decisione degli altri in assemblea possa far venire meno tale suo diritto individuale. L'assemblea può anche manifestare una volontà maggioritaria, intesa alla rinuncia ad esercitare il diritto, e quindi a determinarne la sua estinzione, ma non può estendere tale rinuncia e tale estinzione al diritto dei condomini dissenzienti. Con la conseguenza che, per stabilire se la delibera negativa dell'assemblea sia legittima, non occorre neanche verificare se essa impedisca ai condomini di avvalersi delle agevolazioni. In particolare, perché il condomino possa in concreto usufruire delle agevolazioni, è necessario che l'amministratore ponga in essere una serie di attività e di incumbenti formali, predisponendo anche la necessaria documentazione. Stante la delibera assembleare contraria, l'amministratore può peraltro ritenere non necessario compiere tali incumbenti, particolarmente laddove per tali incumbenti non sia retribuito. Ma ciò non toglie che la delibera assembleare deve ritenersi nulla, posto che incide sui diritti individuali, non disponibili da parte della maggioranza assembleare.

Così motivando, la Corte di Appello si è adeguata all'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale per il quale devono ritenersi nulle le delibere assembleari "prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) o che non rientra nella competenza dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini nonchè le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; sono, invece, annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea,

quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, nonché quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto" (Cassazione, Sezioni Unite, 7 marzo 2005, numero 4.806).

Alla stregua di tali principi, si legge nella sentenza della Corte milanese: "la maggioranza dei condomini aspira ad adottare una determinazione astrattamente capace di piegare la volontà della minoranza a quella della maggioranza, e non potendo tale intento considerarsi legittimo perché incidente su diritti individuali di ciascun condomino, tale contrasto tra deliberato e diritti è ragione necessaria e sufficiente per potersi dichiarare l'illegittimità della delibera stessa.....Né si può dimenticare, al riguardo, che il metodo collegiale ed il principio maggioritario si differenziano dal modello della autonomia privata, secondo cui il negozio spiega effetti soltanto per le parti stipulanti, proprio perché le deliberazioni del collegio assunte a maggioranza vincolano anche i partecipanti assenti e dissenzienti e dunque, per l'attitudine a determinare tale effetto, si rende necessario rimuovere la delibera assemblea".

a cura di Matteo Rezzonico,
www.studiolegalerezzonico.it

Per il testo della sentenza della Corte di Appello consulta Banca dati Confappi - studio legale Rezzonico.