

Poteri dell'assemblea. Detrazione per attività di recupero

La pratica per il 36% è un diritto dei condomini

Matteo Rezzonico

Anche un solo proprietario può pretendere che il condominio chieda la detrazione del 36 per cento. L'assemblea condominiale non può decidere, a maggioranza, di non avvalersi delle agevolazioni fiscali per il recupero edilizio. Unatale delibera influisce infatti sui diritti individuali dei singoli condomini e deve essere dichiarata nulla, a meno che sia assunta all'unanimità. Questo, in sintesi, il contenuto della sentenza della Corte di appello di Milano, 6 febbraio 2008, numero 666.

Un condomino aveva impugnato in Tribunale una delibera assembleare che, a maggioranza, aveva deciso di rinunciare alle agevolazioni fiscali previste dalla legge n. 449/1997, per alcuni lavori di adeguamento dell'impianto elettrico condominiale, affermando che la delibera aveva pregiudicato i propri diritti individuali di contribuente. A seguito della decisione 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 e così via).

Nel giudizio di primo grado il condominio si era difeso col dire che rientrava nei poteri dell'assemblea, a norma dell'articolo 1135 Codice civile, decidere se avvalersi o meno delle agevolazioni. Dando gli ragione, il Tribunale aveva respinto l'impugnativa del singolo condomino. Aveva, è vero, riconosciuto che 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 assem-

blea possa farlo venire meno.

Tuttavia aveva anche sottolineato che il condomino non aveva provato che la decisione negativa dell'assemblea gli avesse impedito di avvalersi in concreto delle agevolazioni di legge. Con la delibera l'assemblea, infatti, aveva espresso una legittima scelta della maggioranza, che non è detto che pregiudicasse il diritto della minoranza a chiedere la detrazione.

La Corte di appello ha però ribaltato il giudizio: perché ciascun proprietario possa in concreto usufruire delle agevolazioni è necessario che l'amministratore ponga in essere una serie di attività e di

incombenze formali, predisponendo anche la necessaria documentazione. Con la conseguenza che, se l'amministratore non agisce, il condomino che voglia godere dell'agevolazione non ha alcuna necessità di provare che sia pregiudicato il suo diritto allo sconto fiscale, perché effettivamente tale pregiudizio esiste, senza possibilità di dubbio.

Secondo la Corte di appello, infatti, in seguito alla delibera assunta l'amministratore poteva ritenere non necessario esercitare il ruolo di gestore della detrazione, particolarmente quando non sia retribuito. Quindi tale delibera non è solo un'astratta dichiarazione, ma è una decisione che limita effettivamente i diritti individuali dei dissenzienti, non comprimibili da parte della maggioranza assembleare.

Così motivando la sua sentenza, la Corte di Appello si è adeguata all'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale per il quale devono ritenersi nulle solo 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 nonché le delibere comunque invalide 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».

Dalla pronuncia

■ Sentenza 666 del 6.2.2008 della Corte d'Appello di Milano

Non può ritenersi conclusiva l'osservazione del Tribunale, secondo cui la delibera in questione con cui i condomini riuniti in assemblea hanno deciso a maggioranza di non avvalersi del diritto a effettuare la detrazione, si risolverebbe solo nella mera espressione di volontà di un certo numero di soggetti, ognuno dei quali ha fatto al riguardo una determinata scelta, senza tuttavia che il deliberato possa in alcun modo pregiudicare il diritto del singolo condomino a esercitare il diritto alla detrazione di sua competenza. A tacer d'altro, tale considerazione astratta dimentica il non irrilevante *inconveniens* paventato e prospettato degli appellanti in ordine alla necessità – per potere materialmente fruire della detrazione – che l'amministratore ponga in essere una serie di attività e di incombenze formali, predisponendo anche la necessaria documentazione

28 Sole 24ore

28 APR. 2008