



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



## RIUNIONE di CONDOMINIO:

stasera ho la riunione di condominio:

o.d.g. :

- 1) apposizione del rivestimento a cotto





## Chi delibera i lavori?

L'assemblea condominiale alla quale partecipano tutti i facenti parte del condominio.

- quorum costitutivo e deliberativo, diversi tra 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> conv.
- maggioranze doppie per teste e per millesimi diverse anche a seconda del tipo di argomento

*usufruttuario:* ordinaria amministrazione, godimento cose e servizi comuni miglioramenti e addizioni

*nudo proprietario:* mant. straordinarie, innovazioni, ricostruzioni



## Chi è titolare del credito d'imposta

- il soggetto irpef o ires che sostiene la spesa e che detiene/possiede l'immobile sulla base di un idoneo titolo
- il titolare di un diritto reale di godimento (superficie, enfiteusi, usufrutto uso, abitazione, servitù prediale)
- il comodatario previo consenso del proprietario
- utilizzatore in leasing o il conduttore previo consenso del proprietario
- familiare convivente con il proprietario e con il detentore qualificato
- il convivente more uxorio
- promissario acquirente immesso nel possesso con preliminare di vendita **REGISTRATO**



# maggioranze assembleari

dal 18 giugno 2013 ex nuovo art, 1136c.c.

## ***QUORUM COSTITUTIVO***

1<sup>^</sup> convocazione 667/1000 e 50%+1 dei partecipanti  
al condominio

2<sup>^</sup> convocazione 334/1000 e 33% dei partecipanti  
al condominio



# maggioranze assembleari dal 18 giugno 2013 ex nuovo art, 1136c.c.

## ***QUORUM DELIBERATIVO***

1<sup>^</sup> convocazione 500/1000 e 50%+1 degli intervenuti

2<sup>^</sup> convocazione 334/1000 e 50%+1 degli intervenuti

materie specifiche 500/1000 e 50%+1 degli intervenuti

~~miglioramento cose comuni 667/1000 e 50%+1 intervenuti~~



## maggioranze assembleari dal 18 giugno 2013 ex nuovo art, 1136c.c.

### ***QUORUM DELIBERATIVO (riparazioni straordinarie)***

di notevole entità      1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> 500/1000 e 50%+1 intervenuti

1<sup>^</sup> 500/1000 e 50%+1 intervenuti

NON di notevole entità .....

2<sup>^</sup> 334/1000 e 50%+1 intervenuti



# maggioranze assembleari

## dal 18 giugno 2013 ex nuovo art, 1136c.c.

### ***QUORUM DELIBERATIVO (innovazioni/lavori – che non alterino il decoro architettonico)***

contenimento consumo energetico

**in assenza** di diagnosi energetica o cert. energetica (L 10/91)

1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> 500/1000 e 50%+1 intervenuti

contenimento consumo energetico

**in presenza** di diagnosi energetica o cert. energetica (L 10/91)

1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> 334/1000 e 50%+1 intervenuti



## maggioranze assembleari dal 18 giugno 2013 ex nuovo art, 1136c.c.

### ***QUORUM DELIBERATIVO (innovazioni/lavori)***

gravose e voluttuarie 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> 667/1000 e 50%+1 intervenuti  
*se suscettibile di utilizzo separato il condomino si può rifiutare*  
*se NON suscettibile di utilizzo separato i può fare solo se paga chi l'ha deliberato*  
*altrimenti è vietata*

miglioramento, uso più comodo o

maggior rendimento delle cose comuni

1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> 667/1000 e 50%+1 intervenuti



## maggioranze assembleari dal 18 giugno 2013 ex nuovo art, 1136c.c.

### ***QUORUM DELIBERATIVO (innovazioni/lavori)***

interventi che migliorano la sicurezza  
e salubrità di edifici ed impianti

1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> 500/1000 e 50%+1 intervenuti  
che alterino il decoro architettonico

1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> 1000/1000 e 100% dei condomini  
installazione ascensore per eliminare barriere architettoniche  
senza alterare decoro e senza rendere inservibili, anche ad un solo, le parti comuni

---

1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> 500/1000 e 50%+1 intervenuti



# maggioranze assembleari

**Art. 63 del D.L. n. 104 del 14 agosto 2020**

**convertito con modificazioni L. 126/2020**

Art. 63 semplificazioni procedimenti assemblee condominiali

1. all'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020 n.34 (decreto rilancio) convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n.77 dopo il comma 9 è inserito il seguente:

9-bis. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi di cui al presente articolo, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli interventi e almeno un terzo del valore dell'edificio.



## Art. 10 c. 3 del D.L. n. 76 del 16 luglio 2020, c.d. semplificazioni, conv. con modif. L. 120 del 11 sett 2020

3. Ciascun partecipante alla comunione o al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera di cui:
- all'art. 2 della legge 9 gennaio 1989 n. 13 e  
**all'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34**  
anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c.

art. 1102 c.c. : ciascun partecipante può servirsi della cosa comune , purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.



# considerazioni sulle novità introdotte nell'art. 119 del Decreto rilancio

- vale solo per le assemblee successive all'entrata in vigore (dal 14 ott);
- il condominio è un soggetto fiscale ma non è un
- soggetto di diritto poiché le obbligazioni che assume sono imputabili di norma ai singoli condomini e parametrate alla quota millesimale;
- il credito d'imposta non è un bene comune;
- il rapporto per le detrazioni fiscali è tra il singolo contribuente e il fisco (per tutti i bonus);



## considerazioni sulle novità introdotte nell'art. 119 del Decreto rilancio

i provvedimenti riguardo la comunicazione delle opzioni in condominio si attengono al principio della scelta di singolo contribuente:

risoluzione AdE 49 del 1/9/2020

*«ogni condomino, per la parte della spesa a lui imputabile, può stabilire se fruire del bonus facciate o del cd ecobonus, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri Condomini, a condizione che siano rispettati gli adempimenti specificatamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione»*

La delibera può spingersi a decidere una cessione o sconto in fattura anche solo parziale in una misura vincolante per tutti i condomini?



## considerazioni sulle novità introdotte nell'art. 119 del Decreto rilancio

- La delibera può spingersi a decidere una cessione o sconto in fattura anche solo parziale in una misura vincolante per tutti i condomini ?
- in che modo la delibera può vincolare i singoli contribuenti sull'opzione deliberata a maggioranza ?
- la maggioranza cd semplificata vale per gli incarichi ai professionisti asseveratori e certificatori per le cd «altre spese professionali» ?



## considerazioni sulle novità introdotte nell'art. 119 del Decreto rilancio

- Una successiva assemblea potrebbe in ogni caso revocare la decisione già assunta con maggioranze ben maggiori !
- l'impresa esecutrice e/o i professionisti possono vincolare l'accettazione dello sconto alla conferma individuale dell'opzione !
- problemi di addebiti di ulteriori oneri finanziari da arte dell'impresa che pratica lo sconto in fattura !
- eventuali differenze tra varie offerte di operatori finanziari che per il singolo possono risultare più convenienti !



## considerazioni sulle novità introdotte nell'art. 119 del Decreto rilancio

**In caso del ricorso ad un finanziamento degli interventi al 110% deciso dalla maggioranza semplice?**

### **Il finanziamento bancario al Condominio**

e secondo la teoria predominante, il mutuatario non è il condominio, ma i singoli condomini.

secondo la comune pratica degli affari, il finanziamento al condominio espone il singolo condomino a rispondere solidamente del mancato rimborso delle somme all'istituto mutuante.

L'obbligo del condominio di restituzione alla banca della somma mutuata è assunta in via solidale, tra i singoli condòmini, anche ben oltre la sua quota millesimale e ben oltre l'art. 63 c. 2 delle disp.att. c.c.

**QUINDI OCCORREREBBE L'UNANIMITA'**



# il rischio dei condomini « morosi »

art. 63 disp.att. c.c.

per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

**I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini.**



## alternative alla delibera « *a maggioranza* » per le opzioni

- per l'esercizio dell'opzione, il condominio potrebbe ragionevolmente astenersi dal decidere, lasciando la scelta al singolo condomino e ciò anche per evitare possibili impugnazioni che rallenterebbero l'avvio dei lavori;
- in caso di delibera a maggioranza, l'impresa e/o i professionisti possono accettare solo a condizione che la scelta dell'opzione sia confermata dal singolo contribuente;

**OCCORREREBBE** in entrambi i casi raccogliere in modo coevo alla delibera le dichiarazioni scritte individuali unilaterali ed irrevocabili rilasciate solo dagli interessati all'opzione, quali persone fisiche beneficiarie del credito d'imposta, in quanto sostengono le spese, e che potrebbero essere anche non condomini.



**all'art. 66 delle disp.att. del c.c.** sono state apportate le seguenti modificazioni:

- a) al 3° c. dopo le parole *-e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione-* sono inserite *-o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa-*
- b) dopo il 5° c. è aggiunto: *-anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza.*



## ordine del giorno

- a) CONFERIMENTO INCARICO AI PROFESSIONISTI ABILITATI:
  - ✓ per la classificazione energetica/sismica dell'edificio;
  - ✓ per lo studio di fattibilità;
  - ✓ per il progetto esecutivo e per il titolo abilitativo;
  - ✓ per la stesura del capitolato/computo metrico;
  - ✓ per le asseverazioni tecniche (anche per la congruità);
  - ✓ per il visto di conformità;
  - ✓ per la Direzione Lavori, collaudo e certificato di buona esecuzione.
- b) AFFIDAMENTO DELL'APPALTO AD IMPRESA QUALIFICATA PER LA TIPOLOGIA DI LAVORO
- c) ESERCIZIO dell'OPZIONE e COMUNICAZIONE ALL'AdE DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE O INTERMEDIARIO ABILITATO;
- d) RIPARTO delle SPESE, VERSAMENTI DELLE QUOTE CONDOMINIALI

# IL VERBALE DI ASSEMBLEA

- ✓ si consiglia di scrivere ogni cosa con la massima perizia;
- ✓ segnare tutte le votazioni nominative;
- ✓ dare atto degli incarichi professionali con la max precisione,
- ✓ dare atto dell'affidamento dei lavori;
- ✓ dare atto della volontà delle opzioni, preferibilmente non a maggioranza, e comunque con relativa tabella allegata e facente parte integrante che riporti i codici fiscali di ognuno, gli importi e firme autografe
- ✓ dare atto degli oneri dell'Amministrazione e degli onorari riconosciuti allo stesso;
- ✓ addebiti degli oneri finanziari;
- ✓ modalità di riparto spesa di tutte le spese (oneri professionali compresi), fondo di accantonamento obbligatorio e relative scadenze tassative di pagamento;
- ✓ eventuale ricorso a finanziamento bancario;
- ✓ **quant'altro**



## alcune criticità

le ritenute di garanzia  
tetti spesa e detrazione massima  
oneri finanziari  
recesso unilaterale  
risoluzione del contratto  
sospensione cantiere



# GRAZIE PER L'ATTENZIONE

## Riferimenti



### ***architettura ed ingegneria***

progettazione e ristrutturazione  
direzione lavori  
ve.ro.l.i.

**STUDIO** *del Geom. Massimo Splendore*

Consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di Milano: Sezioni Civile n° 8005 e Penale n° 611  
Mediatore per le controversie civili e commerciali accreditato Ministero della Giustizia

Via Piave, 17 - 20066 MELZO -MI-

**Mobile + 39 339.83.00.339 - mail: [anciran@gmail.com](mailto:anciran@gmail.com)**

Part. Iva: 09612280157 - Cod. Fisc.: SPL MSM 50P04 F839K