

Proprietà e diritti reali

Superbonus e impugnazione delle delibere assembleari per abusi edilizi e genericità dell'offerta

di Valerio Sangiovanni, Avvocato



Tribunale di Trani, 27 marzo 2023, Giudice Moselli

Parole chiave

Superbonus – Assemblea condominiale – Impugnazione della deliberazione – Annullabilità – Nullità

Massima: *“In tema di impugnazione della delibera dell’assemblea condominiale concernente l’approvazione di opere di efficientamento energetico volte a ottenere il credito fiscale c.d. superbonus, non è viziata da annullabilità la delibera che approvi l’offerta economica dell’appaltatore senza specifico dettaglio”.*

Disposizioni applicate

Art. 1137, cod. civ. (impugnazione delle deliberazioni dell’assemblea)

CASO

L’assemblea di un condominio assume **due delibere per l’approvazione di lavori edili**, avvalendosi del c.d. “*superbonus*” al 110%. Alcuni condomini peraltro impugnano le delibere, contestando che la prima delibera fosse stata adottata senza una verifica preliminare degli abusi edilizi e che la seconda delibera avesse approvato un’offerta economica dell’appaltatore troppo generica e priva di dettagli.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Trani **rigetta le impugnazioni di ambedue le delibere**. Per quanto concerne la prima delibera, l'impugnazione è tardiva in quanto proposta oltre il termine di 30 giorni previsto dall'articolo 1137, comma 2, cod. civ. Per quanto riguarda la seconda delibera, la genericità dell'offerta dell'appaltatore non viene reputata essere una causa di annullabilità.

QUESTIONI

Dal maggio 2020 è possibile effettuare lavori di efficientamento energetico che danno diritto a un *bonus* fiscale particolarmente elevato. Detto *bonus* viene comunemente definito "*superbonus*", in quanto **il credito d'imposta che si matura è addirittura superiore (110) al costo (100) affrontato per le opere**. Se i committenti spendono 1.000.000 di euro, il credito d'imposta ammonta a 1.100.000: si tratta del 110%. In teoria, il rimborso fiscale supera l'ammontare dei costi, con l'effetto che le opere si possono realizzare *gratis*.

Un beneficio fiscale con queste caratteristiche ha spinto numerosi committenti ad avviare le pratiche volte a ottenere il credito d'imposta. I committenti sono talvolta proprietari singoli di unità immobiliari, altre volte sono condomini. Nell'ambito del condominio, **occorre adottare una delibera assembleare** ed è necessario raggiungere le maggioranze previste dalla legge. I condomini assenti e dissenzienti possono impugnare la delibera assunta dall'assemblea condominiale.

In tema di delibere condominiali, la regola di fondo è – ovviamente – quella della maggioranza. La legge prevede che "*le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini*" (così l'articolo 1137, comma 1, cod. civ.). Il condomino assente o dissenziente non può impugnare la delibera per il mero fatto che non gli aggrada, ma deve addurre dei motivi di annullabilità o nullità.

L'impugnazione della delibera può avere luogo nei casi più lievi di annullabilità oppure nei casi più gravi di nullità. La legge disciplina espressamente solo i profili di annullabilità prevedendo che "*contro le deliberazioni contrarie alla legge ... ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti*" (articolo 1137, comma 2, cod. civ.).

Come si accennava, nel caso affrontato dal Tribunale di Trani vengono adottate dall'assemblea condominiale due delibere. La prima delibera viene assunta in data 26 luglio 2021 e viene impugnata in data 6 ottobre 2021. Tanto basta al giudice tranese per rigettare l'impugnativa per tardività: **il termine di 30 giorni è già decorso**. Alcune peculiarità del caso meritano però menzione. In ambito condominiale è obbligatoria la mediazione e i condomini impugnanti comunicano l'istanza di mediazione il 6 ottobre 2021. La comunicazione dell'istanza di mediazione vale ad evitare l'effetto decadenziale, purché sia tempestiva. Opportunamente poi il Tribunale di Trani distingue la posizione degli impugnanti dissenzienti (per essi il termine decorre dalla data dell'assemblea) da quella dell'impugnante assente (per esso il termine

decorre dalla raccomandata che comunica il verbale dell'assemblea). Ad ogni conto, nel caso di specie il termine di 30 giorni è ormai decorso per tutti.

Viene impugnata anche una seconda delibera assunta dall'assemblea condominiale, con l'argomentazione che l'offerta dell'appaltatore per la realizzazione delle opere di efficientamento è troppo generica e, senza dettagli, non può validamente formarsi la volontà dell'assemblea. A questo riguardo va detto che non esistono regole standardizzate nella formazione della volontà condominiale nell'ambito delle operazioni di *superbonus*. Generalmente, tuttavia, la procedura è la seguente: prima **viene presentata un'offerta da parte di un'impresa**, anche solo sotto forma di preventivo; poi detta offerta viene approvata dall'assemblea; infine l'amministratore del condominio firma il contratto di appalto con l'impresa appaltatrice prescelta.

Tornando al caso affrontato dal Tribunale di Trani, anche l'impugnazione della seconda delibera condominiale viene rigettata. Il giudice rileva che esulano dall'ambito del sindacato giudiziale **le censure inerenti la vantaggiosità della scelta** operata dall'assemblea. I condomini – continua il Tribunale di Trani – non possono censurare l'opportunità della scelta dell'appaltatore né l'accettazione di un preventivo di spesa meno vantaggioso di quello contenuto in altra offerta. E nemmeno possono impugnare la decisione assembleare sostenendo l'inutilità o l'irrazionalità dei lavori approvati.

Questioni simili a quelle trattate dal Tribunale di Trani erano state oggetto di una precedente sentenza del **Tribunale di Busto Arsizio (16 dicembre 2021)**. Anche nella fattispecie decisa dal giudice bustese si trattava di una delibera concernente il *superbonus*, impugnata per indeterminatezza del contratto di appalto. Anche in questo distinto caso, tuttavia, il giudice rigetta l'impugnazione, affermando che la delibera assembleare deve sì determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta (ovvero le opere da compiersi e il prezzo dei lavori), ma non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera. Sono ammissibili – continua il Tribunale di Busto Arsizio - successive integrazioni della delibera di approvazione dei lavori. In ogni caso l'autorizzazione assembleare di un'opera può reputarsi comprensiva di ogni altro lavoro intrinsecamente connesso al preventivo approvato. In conclusione, anche il giudice bustese rigetta l'impugnazione della delibera assembleare.



Seminari di specializzazione

CONTENZIOSI LEGALI SUL SUPERBONUS

Scopri di più >