

# Rifacimento facciata, benefici fiscali e ratifica dell'assemblea e spese autorizzate dai condomini

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



VIBO VALENTIA, 13 LUGLIO – In caso di mancata nomina dell'amministratore, l'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 c.c., ha sempre il potere di ratificare la spesa effettuata direttamente da parte di alcuni condomini in ordine ai lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, ancorché non indifferibili ed urgenti. Ne consegue che, in caso di ritardo nella partecipazione delle spese di riparazione e la conseguente impossibilità di documentarle, non spetta il risarcimento per la mancata fruizione dei benefici fiscali. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 6, ordinanza n. 10845/2020 depositata l'8 giugno.

Il caso. La Corte d'Appello distrettuale accoglieva l'appello formulato dal Condominio contro la sentenza pronunciata in primo grado dal Tribunale competente e respingeva l'opposizione avanzata dalla condomina contro il decreto ingiuntivo relativo ai contributi per il rifacimento della facciata condominiale, come da delibera assembleare. In particolare, secondo la Corte territoriale, era stata raggiunta la prova della imputabilità al Condominio della spesa per il rifacimento della facciata condominiale, in quanto, seppur il contratto d'appalto aveva inizialmente visto come committenti alcuni singoli condomini, di seguito era stato nominato un amministratore del Condominio che aveva curato l'esecuzione del rapporto con l'impresa incaricata. Ad avviso della Corte d'Appello, le opere di manutenzione straordinaria della facciata erano comunque essenziali e necessarie, per lo stato in cui

versava la stessa, sicché era legittima la delibera dell'assemblea volta a ripartire le relative spese benché l'intervento non fosse stato inizialmente approvato collegialmente. La legittimità di tale delibera veniva ricavata anche dal passaggio in giudicato della sentenza con cui il Giudice di prime cure aveva rigettato l'impugnativa della deliberazione in questione. Pertanto, la Corte d'Appello riteneva infondata la domanda riconvenzionale risarcitoria della condolina per la mancata fruizione dei benefici fiscali, dovendo la stessa, ove davvero non fosse più in grado di beneficiare delle agevolazioni, imputare a se stessa il ritardo nella partecipazione delle spese di riparazione e la conseguente impossibilità di documentarle.

Avverso tale sentenza la condolina proponeva ricorso per cassazione eccependo, con il primo motivo, che "le prove raccolte, ivi comprese le fatture emesse dalla ditta appaltatrice e dal Direttore dei Lavori" erano in direzione contraria alla imputabilità della spesa di manutenzione della facciata al Condominio, invece ravvisata dalla Corte d'Appello. In particolare, evidenziava la ricorrente che le fatture emesse dall'impresa appaltatrice erano state intestate al Condominio, pur provenendo i pagamenti dai singoli condomini, e non dall'amministratore; del resto, la rappresentanza formale del Condominio, con la nomina di un amministratore, si sarebbe perfezionata soltanto dopo la conclusione dei lavori. L'assemblea, secondo la ricorrente, avrebbe dunque ratificato spese sostenute non dall'amministratore, ma dai singoli condomini committenti, sicché soltanto costoro avrebbero potuto agire per il rimborso. Con il secondo motivo, la ricorrente precisava di aver rilevato la nullità della delibera in questione, in quanto inerente altresì a lavori sui balconi di proprietà esclusiva, sicché tale nullità non poteva dirsi coperta dal giudicato maturato sulla impugnazione della medesima deliberazione. Con il terzo motivo, la ricorrente eccepiva che la Corte d'Appello aveva erroneamente escluso il nesso causale tra il comportamento messo in atto dai condomini, che avevano affidato i lavori di rifacimento della facciata senza approvazione assembleare, e la decadenza dal beneficio delle detrazioni fiscali. Secondo il Supremo Collegio, "l'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 c.c., nell'esercizio dei poteri di gestione del condominio, ha sempre il potere di ratificare la spesa effettuata dall'amministratore, ovvero, in caso di mancata nomina dello stesso, direttamente da parte di alcuni condomini (come si assume avvenuto nel caso in esame) in ordine a lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, ancorché non indifferibili ed urgenti. Non viene infatti in gioco, nel presente giudizio, la pretesa di rimborso azionata dai singoli condomini, in base a quanto previsto dall'art. 1134 c.c., ma proprio il potere assembleare di approvazione, seppur in via di ratifica, delle opere di manutenzione straordinaria e di ripartizione delle rispettive spese tra tutti i partecipanti". Non assumeva alcuna decisività la circostanza che il Condominio avesse proceduto alla nomina dell'amministratore soltanto dopo la conclusione dei lavori, in quanto l'Amministratore, per effetto della nomina ex art. 1129 c.c., aveva soltanto una rappresentanza "ex mandato" dei vari condomini; sicché, la sua mancata nomina non privava questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, trovando piuttosto applicazione l'art. 1105 c.c., il quale stabiliva le regole di amministrazione della cosa comune (applicabile, in forza del rinvio contenuto nell'art. 1139 c.c. in materia condominiale), ferma la configurabilità di una ratifica assembleare dell'operato negoziale dei singoli partecipanti mediante approvazione del riparto dei rendiconti di spesa (Cass. Sez. 6-2, 03/04/2012, n. 5288). Al riguardo, la Corte territoriale aveva giustamente affermato che la ricorrente doveva imputare a sé il ritardo nella partecipazione delle spese e la conseguente impossibilità di documentare le stesse allo scopo di poter beneficiare delle detrazioni fiscali. Infatti, il singolo condomino che, in ipotesi di lavori eseguiti su parti condominiali, non avesse in concreto provveduto ai relativi pagamenti, contestando la sussistenza del proprio obbligo di contribuzione (per essere state le opere di manutenzione commissionate da altri comproprietari), e non si fosse potuto perciò avvalere delle detrazioni in ragione della spesa sostenuta per l'intervento

edilizio, in forza dell'art. 1 della L. n. 449/1997, non poteva accampare alcuna pretesa risarcitoria nei confronti dell'intero Condominio, essendo stato proprio l'inadempimento dell'interessato la causa che aveva determinato la perdita della facoltà di detrarre il relativo costo dall'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di legittimità.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

---

Articolo scaricato da [www.infooggi.it](http://www.infooggi.it)

<https://www.infooggi.it/articolo/rifacimento-facciatabenefici-fiscali-e-ratifica-dellassemblea-delle-spesse-autorizzate-dai-condomini/122056>

