

ANALISI

PER IL 110% MAGGIORANZA DI DUE TERZI IN CONDOMINIO

di **Corrado Sforza Fogliani**

Il superbonus 110% (articolo 119 del Dl 34/2020, convertito con legge 77/2020) continua a far parlare di sé. In concreto, invece, non si è ancora fatto niente, sostanzialmente. Mancano ancora, infatti, le "modalità attuative" della misura in parola, che devono essere dettate dall'Agenzia delle entrate entro il 18 agosto (così stabilisce la legge). E dopo la pubblicazione di questo provvedimento (ammesso, e non concesso, che avvenga tempestivamente e cioè come stabilito), c'è da attendersi che anche le banche possano essere pronte per la prevista cessione del credito, e quindi che si parta in velocità.

Uno dei problemi più discussi (la misura, infatti, è da prevedersi

che interesserà soprattutto i condomini) è quello della maggioranza assembleare necessaria per deliberare l'intervento. In merito - e lasciando perdere chi, nella certezza di non sbagliare, non sa che propendere sempre e comunque per l'unanimità! - sembra essersi ormai formata una robusta corrente dottrinale (aderente la Confedilizia) che individua la soluzione nell'articolo 1108 del Codice civile, relativo alle innovazioni e agli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.

La maggioranza dei partecipanti alla comunione, cioè, che rappresenti i due terzi del valore complessivo e questo sia in prima che in seconda convocazione. A ben guardare, infatti, il superbo-

nus è anche un finanziamento (oltre che un atto eccedente l'ordinaria amministrazione) e quella anzidetta è proprio anche la maggioranza che si applica (e che

**LE RISPOSTE AI QUESITI**

Sono accessibili le risposte degli esperti www.ilsole24ore.com/forum110

le banche - nella gran parte - richiedono) per finanziare i condomini. Naturalmente, è solo il caso di ricordare che la norma citata - pur non rientrando nella parte del Codice relativa al condominio, ma

in quella della comunione - si applica all'istituto condominiale in virtù del richiamo di cui all'articolo 1139 del Codice civile.

Per completare l'informazione, aggiungiamo solo che quella indicata è naturalmente la maggioranza deliberativa. La maggioranza costitutiva (necessaria per aprire l'assemblea e deliberare) è quella della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino 667 millesimi in prima convocazione e, in seconda, di un terzo dei partecipanti al condominio che rappresentino 334 millesimi (ma, in questo caso, mancherebbe poi il quorum deliberativo).

Presidente Centro Studi Confedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA