

Urbanistica 14 Ottobre 2020

Superbonus, cessione o sconto? In assemblea condominiali singoli svincolati

di Luigi Salciarini

◀ Stampa

In breve

L'assemblea può decidere anche sugli eventuali finanziamenti agli interventi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto

L'assemblea di condominio, in base alle ultime modifiche al Dl 104/2020, decide anche su cessione del credito e sconto in fattura. Ma questa delibera ha come conseguenza di impedire ai singoli condòmini di optare per la detrazione in 5 anni del 110% della spesa sostenuta?

Nel concreto (nuovo comma 9 bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020) viene previsto che l'assemblea di condominio che, con il quorum "agevolato" della maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 dei millesimi, delibera sull'approvazione degli interventi, può decidere anche sugli «eventuali finanziamenti agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121».

È evidente che la finalità perseguita dal legislatore sia quella di cercare di eliminare le complicazioni derivanti dalla frammentazione delle scelte dei condòmini. Infatti, secondo l'impostazione precedente, l'opzione per la cessione del credito fiscale derivante dalla detrazione al 110% oppure quella per lo sconto in fattura doveva essere esercitata personalmente e direttamente dal singolo avente diritto (cioè dal condomino) e l'assemblea non aveva titolo per imporre le sue decisioni ai partecipanti all'edificio. In tale (precedente) contesto, era inevitabile dover affrontare l'incognita derivante dalle scelte operate dai singoli che, inevitabilmente, avrebbero potuto condizionare l'intera operazione (senza dimenticare che qualora un singolo condomino avesse optato per la detrazione diretta, la delibera avrebbe dovuto contemplare, a pena di nullità, la precostituzione del "fondo speciale" prescritto dall'articolo 1135 del Codice civile).

Il legislatore della legge di conversione del Dl 104/2020 ribalta completamente tale impianto, introducendo la possibilità per l'assemblea condominiale di prevedere (con una sua delibera) quale tipo di opzione esercitare.

Se la soluzione normativa ha l'indubbio vantaggio pratico di eliminare la necessità di dover sollecitare una presa di posizione da parte di tutti i condòmini, tuttavia risulta piuttosto incoerente rispetto a tutto il sistema delle norme che regolano il fenomeno condominiale.

Infatti, se si inserisce la scelta dell'opzione fiscale (cessione o sconto) all'interno di una deliberazione assembleare (oltretutto con quorum agevolato) sembrerebbe che questa decisione sia in grado di vincolare una "minoranza", con conseguente impossibilità per i dissenzienti di compiere una scelta (fiscale) diversa. In altri termini, il singolo condomino dissenziente, a fronte del pronunciamento dell'assemblea per lui cogente, non potrebbe optare per la detrazione diretta, con chiara lesione delle sue prerogative, eliminazione di un suo diritto soggettivo e grave incoerenza rispetto all'impostazione che il Codice civile ha da sempre dato del regime condominiale. Un chiarimento normativo potrebbe eliminare questi dubbi.