

Possibile l'accollo delle spese anche per il solo studio di fattibilità

Pubblichiamo alcune delle risposte ai quesiti inviati dai lettori al forum Speciale Condominio con gli esperti ilsole24ore.com/espertocondominio

1

In presenza di condomino dissenziente, è possibile l'accollo delle spese per lavori su parti comuni anche per lo studio di fattibilità?

Ai fini del 110% (90% per le spese sostenute nel 2023 in presenza di Cilas depositata dopo il 25 novembre 2022), il comma 9 bis dell'articolo 119 del Dl 34/202 prevede che le deliberazioni dell'assemblea sono valide se prese con la maggioranza dei presenti e almeno un terzo del valore dell'edificio. In presenza di un condomino dissenziente è possibile, pertanto, procedere anche con le indagini propedeutiche per l'esecuzione dei lavori e avviare lo studio di fattibilità. L'anticipo per lo studio di fattibilità, così come l'accollo delle spese del dissenziente da parte di tutti gli altri condòmini, comporterà che le eventuali sanzioni per decadenza o irregolarità nell'applicazione dei benefici andranno a carico dei soli condòmini che fruiscono dei benefici fiscali, con esclusione del condomino dissenziente.

—**Marco Zandonà**

2

Qualora l'assemblea non riesca a raggiungere la maggioranza per la nomina dell'amministratore, questi resta confermato dall'incarico per un ulteriore anno o prosegue l'incarico in prorogatio?

Il condominio con più di otto partecipanti non può restare senza amministratore. Quello uscente prosegue nell'esercizio ordinario delle sue funzioni fino alla sua conferma o alla nomina di un nuovo amministratore. L'istituto della cosiddetta «proroga dei poteri» trova infatti fondamento nell'interesse del condominio alla continuità della gestione ed è pertanto applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privo dell'opera dell'amministratore, quand'anche la nomina sia avvenuta in forza di una delibera poi annullata dal giudice.

—**Augusto Cirila**

3

Per la demolizione e ricostruzione di una unifamiliare, il superbonus spetta come per i condomini al 110% fino al 31 dicembre 2022, al 90% nel 2023, al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025?

No, le suddette scadenze per la demolizione e ricostruzione di edifici sono possibili solo per i condomini e i proprietari unici e non anche per le unità unifamiliari o le case a schiera (risposta all'interrogazione parlamentare dell'8 marzo 2022 numero 5-07599). Questa proroga spetta anche

se alla fine dei lavori vi sarà l'accorpamento delle diverse unità che compongono il condominio, con l'accatastamento di un'unica unità unifamiliare (risposta del 21 gennaio 2022, numero 40). Infatti, va considerata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante alla fine degli stessi non solo ai fini della determinazione dei limiti di spesa ammessi alla detrazione, ma anche ai fini dell'individuazione del limite temporale di vigenza dell'agevolazione.

—**Luca De Stefani**

4

Se subisco infiltrazioni d'acqua dalla condotta privata del mio vicino posso chiedere i danni al condominio? Quali azioni giudiziarie posso esercitare in via cautelare?

Il problema esposto dal lettore non è di natura condominiale. Le azioni giudiziarie da intraprendere, pertanto, possono essere destinate solo nei confronti del proprietario dell'appartamento sovrastante e non nei confronti del condominio. Quanto agli strumenti giudiziari da poter adottare per costringerlo all'esecuzione delle opere di eliminazione delle cause che originano le infiltrazioni e per la riduzione in pristino del rispettivo immobile, si suggerisce di ricorrere, in presenza dei relativi presupposti, all'azione di denuncia di danno temuto di cui all'articolo 1172 Codice civile, con riserva di chiedere il risarcimento dei danni non patrimoniali in sede di merito.

—**Rosario Dolce**