

Domande & Risposte

Niente rimborso a chi fa lavori non urgenti su beni comuni



Pubblichiamo alcune risposte ai quesiti inviati dai lettori al forum con gli esperti [ilsole24ore.com/espertocondominio](https://www.ilssole24ore.com/espertocondominio), prorogato al 6 dicembre. L'istant *Condominio facile 2023* sarà presto disponibile in digitale sullo shop del Sole 24 Ore.

1

La sostituzione del portone condominiale fruisce del superbonus?

No. Le spese per la sostituzione del portone esterno che dà accesso al cortile condominiale non fruisce del 110%/90%, nè come intervento trainante è

3

Intendo acquistare un'auto elettrica e per la ricarica penso di utilizzare una colonnina da sistemare nella mia autorimessa. Devo chiedere qualche permesso al condominio?

Il condomino che è in possesso di un box con contatore singolo e vuole installare una wallbox deve solo inoltrare formale comunicazione all'amministratore, il quale ne prenderà atto per autorizzare il richiedente ad eseguire, a proprie spese, quelle opere che semmai andranno ad interessare le parti comuni, quali la stesura di cavi o eventuali tracce sui muri di pertinenza. Se invece il condomino si collega alla linea elettrica condominiale, dovranno essergli addebitati i costi per la predisposizione di un apposito contatore per il controllo del consumo di energia.

—Augusto Cirila

4

Sono proprietario di un piccolo appartamento in un edificio di proprietà, per la restante parte, di un unico soggetto. Costui, intenzionato a eseguire lavori di ristrutturazione anche delle parti comuni, mi ha più volte chiesto se fossi disponibile a partecipare alle spese. Gli ho sempre risposto che le mie condizioni economiche non mi consentivano di affrontare gli

come intervento trainante ne come trainato. Il portone, infatti, delimita un ambiente esterno con un ambiente non riscaldato. La sostituzione del portone, in ogni caso, fruisce della detrazione del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia su parti comuni condominiali.

—**Marco Zandonà**

2

L'amministratore del condominio in cui abita mia madre non presenta il preventivo del compenso. Nessuno dei condòmini ha mai contestato il suo operato ed è da oltre vent'anni che questo studio amministra lo stabile, di 12 unità. Ma mia madre, vedova che vive della sola pensione, vuole sapere quanto spenderà anche per il compenso dell'amministratore, che tra l'altro ordina spesso lavori di manutenzione straordinaria chiedendo il compenso anche per essi. Come mi devo comportare? Posso pretendere di cambiare l'amministratore?

Senza entrare nel merito dei lavori di manutenzione straordinaria che devono essere approvati dall'assemblea di condominio con una maggioranza di 500 millesimi oltre a quella degli intervenuti (articolo 1136 comma 2 del Codice Civile), non possiamo non evidenziare che la legge di riforma del condominio (la 220/2012) ha reso obbligatoria per l'amministratore l'indicazione del suo compenso all'atto della nomina e del rinnovo. Tale preventivo per la gestione del condominio deve

ingenti costi che mi ha rappresentato. Lui, quindi, ha proceduto a realizzare le opere in questione, solo alcune delle quali davvero necessarie. Mi ha, poi, richiesto di partecipare all'intera spesa sulla base di tabelle millesimali predisposte da un suo tecnico. Posso rifiutarmi di pagare?

Secondo il disposto dell'articolo 1134 del Codice civile, il singolo condomino che ha eseguito lavori sulle parti comuni senza essere autorizzato dall'assemblea o dall'amministratore non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente. La giurisprudenza si è dimostrata molto rigorosa nel valutare il requisito dell'urgenza. Sono urgenti solo quei lavori necessari dei quali non si possa procrastinare l'esecuzione nemmeno per il tempo occorrente alla convocazione dell'assemblea. Nel caso esposto emerge con chiarezza che il condominio che ha eseguito le opere ha avuto tutto il tempo per convocare una riunione dell'assemblea. Eppure, non lo ha fatto. Si esclude pure che abbia diritto a un'indennità a titolo di arricchimento ingiustificato (Cassazione, sentenza 17027/2018).

—**Pierantonio Lisi**

5

L'installazione di un ascensore con applicazione della detrazione per ristrutturazioni consente l'accesso al bonus mobili per le singole unità?

No. L'installazione di un ascensore in un condominio fruisce della detrazione del 50% per bonus mobili (detrazione

del condominio deve contenere tanto gli oneri per la gestione ordinaria quanto quelli per la gestione straordinaria, che diversamente si presumono ricompresi nelle mansioni ordinarie (Cassazione, sentenza 3596/ 2003). Così il lettore può chiedere, con azione giudiziale, che sia dichiarata la nullità della nomina dell'amministratore, sulla scorta dell'articolo 1129, comma 14 del Codice civile.

—**Matteo Rezzonico**

per bonus mobili (deduzione del 50% di 10.000 euro sino al 31 dicembre 2022; dal 1° gennaio 2023 l'importo è ridotto a 5.000 euro), solo per l'arredo delle parti comuni (casa del portiere o arredi del giardino condominiale). Per fruire del bonus mobili riguardo a spese sostenute nel 2022, i lavori devono essere iniziati non prima del 1° gennaio 2021, mentre per il bonus 2023 i lavori devono essere iniziati non prima del 1° gennaio 2022.

—**Marco Zandonà**