Anteprima - Copyright Wolters Kluwer Italia s.r.l.

IPSOA

Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione
e la gestione degli immobili

ANNO XXVI - Direzione e redazione - Via dei Missaglia, n. 97 - 20142 Milano (MI)

11/2018

edicolaprofessionale.com/immo

Invalidità delle deliberazioni condominiali e tutele processuali

Clausola risolutiva espressa e tolleranza

Edilizia popolare convenzionata

00230318
5 000002 303180

DIREZIONE SCIENTIFICA
Mariagrazia Monegat
Federico Magliulo

Wolters Kluwer

Anteprima - Copyright Wolters Kluwer Italia s.r.l.

COMMENTARIO BREVE ALLA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI IMMOBILIARI

di ALESSIO ZACCARIA

€ 130

Cod. 00231497

In questi anni il diritto delle locazioni immobiliari è stato oggetto di numerose incursioni da parte del legislatore, nel tentativo di disciplinare le nuove figure negoziali, per sottoporre i contratti ad una disciplina fiscale sempre più articolata e bilanciare le aspettative comuni su un bene primario come la casa. In questo nuovo commentario – vasto, completo ed aggiornato - le fonti normative commentate con la giurisprudenza e la dottrina sono così organizzate:

I. PROFILI DI CARATTERE GENERALE
II. DISCIPLINA PRIMARIA DI RIFERIMENTO
III. CODICE CIVILE
IV. CODICE DI PROCEDURA CIVILE
V. DISCIPLINA COLLEGATA
VI. RENT TO BUY
VII. LOCAZIONE FINANZIARIA
VIII. DISCIPLINA FISCALE

shop.wki.it 02.82476.794
info.commerciali@wki.it

Wolters Kluwer
When you have to be right

Y84FACL

Anteprima - Copyright Wolters Kluwer Italia s.r.l.

Seguici anche su Twitter @PALeggidItalia
per essere sempre informato
sulle novità normative e giurisprudenziali

SCADENZARIO

MEMORANDUM
a cura di *Paola Aglietta* **617**

OPINIONI

Assemblea INVALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI CONDOMINIALI E TUTELE PROCESSUALI
di *Antonio Scarpa* **621**

Parti comuni L'INSTALLAZIONE DI UNA CANNA FUMARIA DEL SINGOLO CONDOMINO NELLE PARTI COMUNI
di *Giuseppe Bordolli* **631**

Parti comuni PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, LA STRUMENTALITÀ DETERMINA LA CONDOMINIALITÀ
di *Alessandro Gallucci* **635**

Clausola risolutiva espressa I RISVOLTI DELLA TOLLERANZA NELL'AMBITO DELLA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA
di *Benedetta Tunesi* **639**

Edilizia convenzionata EDILIZIA POPOLARE CONVENZIONATA: TRA ABUSO DEL DIRITTO, BUONA FEDE E SOLIDARIETÀ CONTRATTUALE, PER EVITARE LA C.D. "SPECULAZIONE INVERSA"
di *Marzia Minutillo Turtur* e *Gian Andrea Chiesi* **647**

Adempimenti fiscali LA REGOLARIZZAZIONE DELLE RITENUTE AL 21% NON OPERATE DAI PROPERTY MANAGERS E DALLE AGENZIE IMMOBILIARI. IL CASO AIRBNB
di *Sergio Lombardi* **657**

GIURISPRUDENZA

LA SENTENZA DEL MESE - Non è domanda nuova quella diretta a sentir riconoscere il diritto di riscatto per violazione della prelazione sia legale che convenzionale
Cassazione Civile, Sez. III, 27 settembre 2018, n. 23167
a cura di *Mariagrazia Monegat* **665**

IN PRIMO PIANO
a cura di *Roberto Triola* **667**

RASSEGNA DI MERITO
a cura di *Luana Tagliolini* **669**

PRATICA

PROBLEMI PRATICI - Colore & illuminazione
a cura di *Vincenza Albertini* **673**

QUESITI CASA & QUESTIONI
a cura di *Augusto Cirla* **675**

INDICE

INDICE AUTORI, INDICE CRONOLOGICO, INDICE ANALITICO **677**

Anteprima - Copyright Wolters Kluwer Italia s.r.l.

GLI SPECIALI *digitali*

Segnaliamo che lo Speciale digitale di *Immobili & proprietà* "**Guida all'affitto breve. Dall'uso transitorio al B&B, dall'affittacamere ad Airbnb©**" è disponibile gratuitamente per gli abbonati nella sezione "Speciali Riviste" del servizio *on line* ***il Quotidiano Giuridico.***

Per consultare e scaricare il fascicolo pdf vai su ***www.quotidianogiuridico.it/specialiriviste***

Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione e la gestione degli immobili

EDITRICE
Wolters Kluwer Italia S.r.l.
Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3
20142 Milano

INDIRIZZO INTERNET
www.edicolaprofessionale.com/immo

DIRETTORE RESPONSABILE
Giulietta Lemmi

REDAZIONE
Ines Attorresi, Arianna Barsacchi, Francesco Cantisani

REALIZZAZIONE GRAFICA
Wolters Kluwer Italia S.r.l.

FOTOCOMPOSIZIONE
Integra Software Services Pvt. Ltd.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali errori o inesattezze

PUBBLICITÀ:

Wolters Kluwer

E-mail: advertising-it@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.it
Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3
20142 Milano, Italia

Autorizzazione del Tribunale di Milano n. 474 del 23 ottobre 1993

Per informazioni in merito a contributi, articoli ed argomenti trattati, telefonare a:

telefono 02-82476.411

Per informazioni su gestione abbonamenti, numeri arretrati, cambi d'indirizzo, ecc., scrivere o telefonare a:

WOLTERS KLUWER ITALIA Servizio Clienti
telefono 02-824761 – telefax 02-82476.799
e-mail: servizio.clienti@wolterskluwer.com

ABBONAMENTI
Gli abbonamenti, in modalità digitale, hanno durata 12 mesi con formula rolling dalla data di sottoscrizione e si intendono rinnovati, in assenza di disdetta da comunicarsi entro 90 gg. prima della data di scadenza a mezzo raccomandata A.R. da inviare a
Wolters Kluwer Italia S.r.l.
Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano.
Servizio Clienti: tel. 02-824761
Indirizzo internet: www.servizioclienti.wki.it
e-mail: servizio.clienti@wolterskluwer.com

ITALIA/ESTERO
Abbonamento alla rivista digitale 12 mesi € 185.
Arretrati: consultabili online a partire dal 2005, con abbonamento alla raccolta delle annate.
Abbonamento 12 mesi alla raccolta delle annate: € 430 oppure € 215 per gli abbonati alla rivista.
(I prezzi indicati sono da considerarsi iva esclusa che sarà applicata secondo il regime in vigore).

MODALITÀ DI CONSULTAZIONE
La rivista è consultabile in formato digitale su pc, tablet e smartphone.
I fascicoli possono essere scaricati da
- edicolaprofessionale.com/immo
- da App Edicola Professionale, disponibile gratuitamente su AppStore, Google Play, Samsung Apps o Amazon AppStore for Android.

MODALITÀ DI PAGAMENTO
Il pagamento potrà essere effettuato con un Versamento intestato a Wolters Kluwer Italia s.r.l. Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano, utilizzando le seguenti modalità:
- Conto Corrente Postale 583203
- Conto Corrente Bancario IBAN IT61M0306933684100000002208

MAGISTRATI e UDITORI GIUDIZIARI - sconto del 20% sull'acquisto dell'abbonamento annuale alla rivista, applicabile rivolgendosi alle Agenzie Wolters Kluwer (http://shop.wki.it/agenzie) o inviando l'ordine via posta a Wolters Kluwer Italia S.r.l., Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 20142 Milano, Italia o via fax al n. 02-82476799 o rivolgendosi al Servizio Clienti al n. 02-824761. Nell'ordine di acquisto i magistrati dovranno allegare fotocopia del proprio tesserino identificativo attestante l'appartenenza alla magistratura.

Egregio Abbonato,
ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016, "relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)", La informiamo che i Suoi dati personali sono registrati e custoditi su database elettronici situati nel territorio nazionale e di Paesi appartenenti allo Spazio Economico Europeo (SEE), o paesi terzi che garantiscono un adeguato livello di protezione dei dati. Wolters Kluwer Italia S.r.l., in qualità di Titolare del trattamento, utilizzerà i dati che La riguardano per finalità amministrative e contabili. I Suoi recapiti postali e il Suo indirizzo di posta elettronica potrebbero essere anche utilizzati ai fini di vendita diretta di prodotti o servizi analoghi a quelli della presente vendita.
Lei ha il diritto di chiedere a Wolters Kluwer Italia S.r.l. l'accesso ai dati personali che La riguardano, nonché la rettifica, la cancellazione per violazione di legge, la limitazione o l'opposizione al loro trattamento ai fini di invio di materiale pubblicitario, vendita diretta e comunicazioni commerciali. Lei ha, inoltre, il diritto di revocare il consenso in qualsiasi momento, senza pregiudicare la liceità del trattamento basata sul consenso prestato prima della revoca, nonché di proporre reclamo all'Autorità Garante per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 77 del Regolamento UE 679/2016.
L'elenco aggiornato dei responsabili e delle persone autorizzate al trattamento è consultabile presso la sede di Wolters Kluwer Italia S.r.l. – Via dei Missaglia, n. 97, Edificio B3 – 20142 Milano (MI).

Anteprima - Copyright Wolters Kluwer Italia s.r.l.

Memorandum

a cura di Paola Aglietta - Dottore Commercialista e Revisore Legale in Torino

Venerdì 16 novembre 2018

Versamenti IVA

Termine per il versamento dell'IVA risultante:
- dalla liquidazione del terzo trimestre (luglio, agosto e settembre) per i contribuenti con periodicità IVA trimestrale;
- dalla liquidazione del mese di ottobre per i contribuenti con periodicità IVA mensile;
- dalla liquidazione del mese di ottobre, effettuata sulla base delle operazioni registrate e dell'imposta divenuta esigibile in settembre, per i contribuenti con periodicità mensile che hanno affidato a terzi la tenuta della contabilità optando per il regime previsto dall'art. 1, comma 3, d.P.R. n. 100/1998.

Sostituti d'imposta

Termine per il versamento delle ritenute alla fonte su redditi di lavoro dipendente ed assimilati e su redditi di lavoro autonomo, corrisposti nel mese precedente.

Ritenute sulle locazioni brevi

Scadenza per il versamento della ritenuta d'acconto sulle locazioni brevi, operata nel mese precedente.
Gli intermediari che incassano per conto del proprietario i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve (art. 4, D.L. n. 50/2017), devono operare e versare la **ritenuta del 21%** sull'ammontare dei proventi della locazione, all'atto dell'accredito a favore del proprietario stesso.
La ritenuta è a titolo di imposta, in presenza di opzione per la cedolare secca, mentre è a titolo di acconto negli altri casi. Si versa con F24, codice tributo 1919.

Lunedì 26 novembre 2018
(il 25 è domenica)

Elenchi riepilogativi INTRASTAT

Termine per la presentazione degli elenchi riepilogativi INTRASTAT relativi alle cessioni e agli acquisti intracomunitari di beni nonché delle prestazioni di servizi in ambito comunitario, effettuati nel mese di ottobre, per i soggetti con periodicità mensile.

Venerdì 30 novembre 2018

Comunicazione dati liquidazioni periodiche IVA

Entro il 30 novembre devono essere trasmessi i dati delle liquidazioni periodiche IVA, relative:
- al terzo trimestre 2018, per i soggetti IVA con periodicità trimestrale;
- ai mesi di luglio, agosto e settembre 2018, per i soggetti IVA con periodicità mensile.

L'adempimento è stato introdotto con l'art. 4, comma 2, D.L. n. 193/2016 e trova applicazione a decorrere dal 1° gennaio 2017; verrà meno quando entrerà in vigore l'obbligo di fatturazione elettronica, ad oggi fissato a partire dal 1° gennaio 2019.
Sono esonerati dalla presentazione della comunicazione i soggetti passivi non obbligati alla presentazione della dichiarazione annuale IVA o all'effettuazione delle liquidazioni periodiche, sempre che, nel corso dell'anno, non vengano meno le condizioni di esonero.

Comunicazione Dati fatture

Il termine originariamente fissato al 30 novembre per l'invio dei dati delle fatture emesse e ricevute ("spesometro", di cui all'art. 21, comma 1, D.L. n. 78/2010), relativo al terzo trimestre del 2018, è slittato al 28 febbraio 2019.
Il D.L. n. 87/2018 (cosiddetto "Decreto Dignità" ha precisato le scadenze per i contribuenti che optano per la trasmissione dei dati con cadenza semestrale:
- invio dei dati del primo semestre entro il 30 settembre del medesimo anno;
- invio dei dati del secondo semestre entro il 28 febbraio dell'anno successivo.

L'adempimento verrà meno quando entrerà in vigore l'obbligo di fatturazione elettronica, dal 1° gennaio 2019.

Termine per il versamento del secondo acconto imposte anno 2018

In data 30 novembre 2018 scade il termine per il versamento della seconda rata d'acconto imposte dovuta per l'anno 2018.
L'acconto è dovuto ai fini Irpef, Ires, Irap, contributi e imposte in genere derivanti dal Modello Redditi 2018 ed è determinato sulla base dell'imposta dovuta per l'anno precedente (metodo "storico").
Entro il 30 novembre 2018 deve essere pertanto versato:
- l'acconto in unica soluzione, se l'importo complessivamente dovuto è inferiore ad euro 257,52 (irpef);
- la seconda rata, pari al 60% dell'acconto totale, negli altri casi.

Possibilità di ricalcolo dell'acconto con il metodo "previsionale"

Se il contribuente prevede per l'anno 2018 un minor reddito imponibile (ad esempio, per effetto di maggiori oneri sostenuti o di minori redditi percepiti nell'anno in corso), può rideterminare gli acconti da versare sulla base della minore imposta prevista.
Resta fermo che l'acconto calcolato con metodo previsionale non potrà essere inferiore all'imposta effettivamente dovuta, che sarà calcolata nel modello Redditi 2019. Infatti un eventuale versamento di acconti in misura insufficiente è sanzionato come tardivo/omesso versamento.

Titolari di contratti di locazione

Termine per la registrazione dei contratti di locazione stipulati o rinnovati tacitamente con decorrenza 1° novembre 2018. Contestualmente deve avvenire il versamento dell'imposta di registro (salvo applicazione regime della cedolare secca).

Anteprima - Copyright Wolters Kluwer Italia s.r.l.

Lunedì 17 dicembre 2018
(il 16 è domenica)

IMU - rata a saldo 2018
Entro il 17 dicembre i contribuenti devono effettuare il versamento a saldo dell'IMU complessivamente dovuta per l'anno 2018 applicando le aliquote definitive e deliberate nel corso dell'anno dai Comuni.

IMU enti non commerciali - seconda rata 2018
Per gli enti non commerciali sono previste specifiche modalità di versamento dell'IMU. Le disposizioni specifiche per tali enti sono dovute alle peculiari regole di determinazione dell'imposta, che prevedono una quota di esenzione dall'imposta per gli immobili ad utilizzazione mista (commerciale ed istituzionale).
Entro il 17 dicembre 2018 gli enti non commerciali devono versare la seconda rata per il 2018, pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente.
Il saldo, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, dovrà essere versato entro il 17 giugno 2019. Il calcolo della proporzione tra attività istituzionale e attività commerciale è infatti possibile solo dopo la conclusione dell'anno.

TASI - rata a saldo 2018
Entro il 17 dicembre i contribuenti devono effettuare il versamento a saldo della TASI dovuta per l'anno 2018.

Versamenti IVA
Termine per il versamento dell'Iva risultante:
- dalla liquidazione del mese di novembre per i contribuenti con periodicità IVA mensile;
- dalla liquidazione del mese di novembre, effettuata sulla base delle operazioni registrate e dell'imposta divenuta esigibile in ottobre, per i contribuenti con periodicità mensile che hanno affidato a terzi la tenuta della contabilità optando per il regime previsto dall'art. 1, comma 3, d.P.R. n. 100/1998.

Sostituti d'imposta e ritenute sulle locazioni brevi
Termine per il versamento delle ritenute alla fonte su redditi di lavoro dipendente e assimilati e su redditi di lavoro autonomo, corrisposti nel mese precedente.
Scadenza anche per il versamento della ritenuta d'acconto sulle locazioni brevi, operata nel mese precedente.

Variazione Istat
La variazione percentuale relativa al mese di agosto 2018 (indice pubblicato il 14 settembre 2018) rispetto allo stesso mese dell'anno precedente è la seguente:

Mese	Variazione annuale 100%	Variazione ridotta al 75%
Agosto 2018	+1,5%	+1,125%

In evidenza

Rettifica IVA su immobili acquistati in leasing: computo del periodo di possesso
Con la recente **risposta 17 settembre 2018**, **n. 3** l'Agenzia delle Entrate, confermando l'orientamento espresso in passato, ha specificato l'applicazione della normativa in materia di rettifica dell'Iva e **immobili in leasing**, con particolare riferimento al computo del **"periodo di sorveglianza" decennale.**
L'Agenzia ha confermato che deve essere fatto riferimento alla data di acquisizione del bene da parte dell'utilizzatore.
Tuttavia, ha aggiunto che è comunque necessario "valutare se, in presenza di particolari circostanze, i beni immobili possano considerarsi sostanzialmente acquistati prima della data di esercizio del diritto di acquisto in sede di riscatto finale. Tali circostanze possono configurarsi nel caso in cui il maxi canone iniziale risulti di importo eccessivamente elevato rispetto all'ammontare totale della locazione finanziaria e in altri casi similari".
Al ricorrere di tali circostanze, l'immobile, anche se formalmente risulta ancora detenuto in leasing, potrebbe essere considerato di fatto acquistato prima del formale esercizio del riscatto, con conseguente inizio del "periodo di sorveglianza".

Convivente superstite e diritto di abitazione
Con la **risposta n. 37 del 12 ottobre 2018**, l'Agenzia delle Entrate ha richiamato:
- la L. 20 maggio 2016, n. 76, in tema di regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze, che al comma 37 dell'articolo 1 stabilisce che ai fini dell'accertamento della stabile convivenza si fa riferimento alla dichiarazione anagrafica;
- la circ. n. 7/E del 2018 in tema di detrazioni per interventi di ristrutturazione, con la quale è stato precisato che "poiché ai fini dell'accertamento della stabile convivenza la Legge n. 76 del 2016 richiama il concetto di famiglia anagrafica previsto dal regolamento anagrafico di cui al d.P.R. n. 223 del 1989 (Risoluzione 28 luglio 2016 n. 64), tale status può risultare dai registri anagrafici o essere oggetto di autocertificazione resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000".
Nel caso in esame (soggetto superstite già convivente del *de cuius*), lo status di convivente può essere riconosciuto anche sulla base di una autocertificazione, sebbene la convivenza con il *de cuius* non risulti da alcun registro anagrafico e la convivente superstite non abbia la residenza anagrafica nella casa di proprietà del *de cuius*.
Con riferimento al diritto di abitazione riconosciuto al convivente di fatto superstite, il comma 42 della L. n. 76/2016 recita "Salvo quanto previsto dall'art. 337-*sexies* del codice civile, in caso di morte del proprietario della casa di comune residenza il convivente di fatto superstite ha diritto di continuare ad abitare nella stessa per due anni o per un periodo pari alla convivenza se superiore a due anni e comunque non oltre i cinque anni (...)".
L'Agenzia delle Entrate evidenzia che il riconoscimento del diritto di continuare ad abitare nella casa comune ad opera del citato art. 1, comma 42, L. n. 76 del 2016 è volto a garantire la tutela del diritto all'abitazione dalle pretese restitutorie dei successori del defunto per un lasso di tempo ragionevolmente sufficiente a consentite al convivente superstite di provvedere in altro modo a soddisfare l'esigenza abitativa.

Servizi relativi a beni immobili e territorialità ai fini IVA
Con il Principio di diritto n. 2 del 24 settembre 2018, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che, nell'ipotesi di una prestazione di servizi composta dalla concessione a titolo oneroso dell'uso di beni immobili ubicati in Italia, destinati ad attività

Anteprima - Copyright Wolters Kluwer Italia s.r.l.

congressuale, e dalla fornitura di servizi effettuata in occasione di eventi sportivi, la prestazione di servizi dedotta in contratto è territorialmente rilevante in Italia ai sensi dell'art. 7 *quater*, comma 1, lett. a), e art. 12, d.P.R. n. 633/1972 se dall'esame delle circostanze del caso specifico emerge che:

- la concessione in uso degli immobili è essenziale e indispensabile per la prestazione del servizio e
- i servizi pattuiti sono ancillari alla concessione in uso degli immobili, anche in relazione al loro valore economico.

Anteprima - Copyright Wolters Kluwer Italia s.r.l.

CODICE COMMENTATO DEGLI IMMOBILI URBANI

A CURA DI VINCENZO CUFFARO, FABIO PADOVINI

€ 100

Cod. 00217977

Il Codice raccoglie i commenti di numerose norme che hanno quale denominatore comune quello di riguardare beni immobili. Di queste analizza in modo approfondito il disposto e offre, sulla scorta della più aggiornata giurisprudenza di legittimità e di merito e dei più significativi contributi della dottrina, una **ragionata rassegna delle questioni che si pongono sul piano applicativo**.

Nella prima parte dell'Opera sono esaminate **le disposizioni del codice civile che riguardano la compravendita, la locazione, la comunione e il condominio**.

La seconda parte dedica una particolare attenzione alle **disposizioni che, nelle leggi collegate, incidono sulle vicende degli immobili urbani**:

- l'accatastamento
- la certificazione energetica
- i condoni edilizi
- i parcheggi e la prelazione di beni culturali
- le locazioni turistiche e le locazioni di scopo (c.d. rent to buy)
- la tutela dell'acquirente di immobile da costruire
- la cessione di diritti edificatori
- il prestito vitalizio ipotecario.

Una particolare attenzione è dedicata al **regime fiscale della compravendita e della locazione**.

UTET GIURIDICA ® è un marchio registrato e concesso in licenza da De Agostini Editore S.p.A. a Wolters Kluwer Italia S.r.l.

shop.wki.it 02.82476.1
info.commerciali@wki.it

Wolters Kluwer
When you have to be right

Y02EZBN

Anteprima - Copyright Wolters Kluwer Italia s.r.l.

Assemblea

Invalidità delle deliberazioni condominiali e tutele processuali

di Antonio Scarpa - Consigliere della Corte di cassazione

L'invalidità delle deliberazioni dell'assemblea di condominio determina la legittimazione di coloro che siano interessati ad eliminarne il valore organizzativo all'impugnativa *ex* art. 1137 c.c., all'azione di accertamento ed alla domanda di risarcimento dei danni.

La deliberazione dell'assemblea come atto dell'organizzazione condominiale

Secondo una visione tradizionale, il fenomeno deliberativo assembleare va ricondotto allo schema negoziale, considerando la delibera come espressione di volontà degli aventi diritto al voto.
I rinnovati artt. 1136, comma 6, c.c. e 66, comma 3, disp. att. c.c. pongono, quale presupposto di legittimità della delibera assembleare, la convocazione di tutti gli "aventi diritto", adoperando perciò una nozione soggettiva di legittimazione chiaramente più vasta, che sostituisce il precedente riferimento ai soli "condomini". A tal proposito, può rimarcarsi come la Riforma del 2012 (pur mantenendo in apertura dell'art. 1137 c. c. la definizione contenitiva dell'obbligatorietà delle deliberazioni "per tutti i condomini") abbia ampliato l'ambito personale di efficacia della decisione dell'assemblea condominiale, quale espressione del metodo collegiale e del principio di maggioranza, sganciando la stessa dal riscontro di sussistenza della contemporanea relazione di proprietà su una o più unità immobiliari. Viene così a mancare anche la caratteristica della sostanziale omogeneità degli interessi individuali finali spettanti agli aventi diritto di intervento in assemblea rispetto al contenuto della singola delibera.
In virtù di questa antica correlazione tra deliberazione e negozio giuridico, le determinazioni prese dai condomini in assemblea sono considerate, a tutti gli effetti, come veri e propri atti negoziali, sicché l'interpretazione del contenuto delle delibere condominiali viene regolata secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 ss. c.c. (1).

Una coerente rivendicazione della natura negoziale della delibera condominiale, a ben vedere, imporrebbe di ravvisarvi uno strumento attraverso cui la pluralità delle dichiarazioni individuali di voto dei condomini si tramuta in una nuova volontà riferibile all'organo assembleare.
Deve invece dirsi ormai prevalente l'idea della delibera come coacervo di dichiarazioni individuali, espressione in quanto tale non della volontà dell'assemblea, bensì della maggioranza in essa formatasi, e quindi atto dell'organizzazione condominiale. La delibera costituisce, quindi, un momento della gestione condominiale, e perciò il problema della sua validità o invalidità è correlato alle ripercussioni che essa ha sulla medesima gestione.
Nel condominio, l'interesse del condomino al potenziamento o alla conservazione della consistenza economica delle parti e dei servizi è tutelato esclusivamente con strumenti interni, potendo egli influire sulla gestione condominiale, insorgere contro le deliberazioni, oppure far valere la responsabilità dell'amministratore, mentre non implica la legittimazione ad agire nei confronti di terzi per denunciare in giudizio atti esterni, né, in particolare, per impugnare i contratti stipulati dal condominio con terzi. Pure quando la deliberazione dell'assemblea dei condomini contenga la proposta o l'accettazione di un contratto relativo alla conservazione o al godimento di parti comuni, o alla prestazione di servizi di interesse comune, le dichiarazioni individuali di volontà provenienti da ciascuno dei condomini, sintetizzate nell'atto collegiale, restano prive di una specifica autonomia e sono destinate a fondersi in un'unica manifestazione negoziale. Per

(1) Cass. 28 febbraio 2006, n. 4501.

Anteprima - Copyright Wolters Kluwer Italia s.r.l.

questo, la tutela del singolo condomino, anche con riguardo agli effetti pregiudizievoli derivanti dalle obbligazioni assunte nei confronti dei terzi, può concepirsi soltanto nell'ambito dell'impugnazione della deliberazione dell'assemblea che abbia approvato la spesa, e non sotto il profilo delle impugnative contrattuali (2).
L'esame della disciplina positiva del condominio edilizio rivela che, nell'ambito del complesso delle dinamiche condominiali, vi sono posizioni di natura reale, che vengono, per esigenze di certezza e di semplificazione, unitariamente rappresentate dall'amministratore e organizzate in modo collegiale dall'assemblea "nell'interesse comune", senza però che le attribuzioni rappresentative e gestorie degli organi del condominio possano mai prevaricare il diritto reale individuale di ciascun condomino.
A differenza che nelle impugnative negoziali, non vengono perciò in rilievo le posizioni giuridiche soggettive dei singoli, ma il valore organizzativo della deliberazione, dovendosi accertare se quel valore merita di essere conservato o va, piuttosto, eliminato. La sentenza di annullamento o la declaratoria di nullità della deliberazione obbligano, infatti, l'assemblea a provvedere nuovamente sulla questione, perché siano rimossi gli effetti di quella sulla gestione degli interessi comuni. La valenza organizzativa delle delibere dell'assemblea è, quindi, il coefficiente determinante nella scelta tra la sanzione invalidante e la contrapposta esigenza di stabilità delle deliberazioni in seno alla compagine condominiale e di certezza dei rapporti giuridici instaurati per decisione dell'organo collegiale.

Delibere nulle e delibere annullabili

L'art. 1137 c.c. (a differenza degli artt. 2377 e 2379 c.c. in materia societaria) non distingue, secondo le consuete categorie dell'invalidità, tra delibere nulle e delibere annullabili. Tale norma prevede soltanto l'azione di annullamento, cui è legittimato ogni condomino assente, dissenziente o astenuto, "contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio". È stata la giurisprudenza a delimitare l'ambito dell'annullabilità, soggetta al termine perentorio di trenta giorni per l'azione di cui al secondo comma dell'art. 1137 c.c., con riguardo alle sole delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, oppure adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, o affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea. Viceversa, si ritengono nulle, e quindi oggetto di azione di mero accertamento, sottratta a qualsiasi termine di decadenza e esperibile da chiunque vi abbia interesse (e quindi pure dal condomino che abbia espresso voto favorevole), le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali, sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto (3).
Il tendenziale avvicinamento delle categorie della nullità e dell'annullabilità, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti processuali delle relative azioni, ha portato la giurisprudenza ad affermare che la parte non ha interesse ad impugnare una sentenza al solo fine di ottenere una modificazione della qualificazione del vizio in termini di annullabilità, piuttosto che di nullità, della delibera aggredita, salvo che a tale qualificazione sia ricollegabile una diversa statuizione contraria alle deduzioni dell'istante, quale, ad esempio, la non soggezione della relativa azione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. (4).
Pur essendo comune sia all'azione di nullità che a quella di annullabilità la definizione di impugnativa, e quindi di strumento per rimuovere la deliberazione ed eliminare l'efficacia che essa è in grado di svolgere per la gestione condominiale, sono altresì evidenti le diversità - quanto ai contenuti ed alla disciplina - dell'invalidità delle deliberazioni dell'assemblea di condominio rispetto alle categorie contrattuali della nullità e dell'annullabilità di cui agli artt. 1421 e 1441 ss. cc., sebbene tali diversità appaiano meno nette di quelle correnti per le deliberazioni delle società. L'art. 2379 c.c., per l'ipotesi di deliberazione nulla dell'assemblea societaria, stabilisce che essa "può essere impugnata da chiunque vi abbia interesse", contempla casi di violazione del procedimento assembleare (mancata convocazione e mancanza del verbale), sottrae la stessa alla tipica imprescrittibilità dell'azione di nullità dei contratti, predisponendo un termine triennale (ed in alcune fattispecie ancor più breve) per impugnare (salvi i casi di deliberazioni che modificano l'oggetto sociale, con la previsione di attività illecite o impossibili, le

(2) Cass. 21 febbraio 2017, n. 4430.
(3) Cass., SS.UU., 7 marzo 2005, n. 4806.
(4) Cass. 14 settembre 2017, n. 21339.