

# Memento Pratico

GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE

## IMMOBILI E CONDOMINIO

Aspetti civilistici e fiscali

Aggiornato al 7 giugno 2019

# Piano dell'opera

## PARTE I: ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Cap. 1	<b>Trattative</b>	10
Cap. 2	<b>Mediazione immobiliare</b>	105
Cap. 3	<b>Contratto preliminare</b>	195
Cap. 4	<b>Contratto di vendita</b>	430
<b>Cap. 5</b>	<b>immobili da costruire</b>	<b>1230</b>
Cap. 6	<b>Vendite forzate e aste</b>	1460
Cap. 7	<b>Successione</b>	1662
Cap. 8	<b>Rent to buy</b>	1825
Cap. 9	<b>Donazione</b>	2019
Cap. 10	<b>Permuta</b>	2130
Cap. 11	<b>Usucapione</b>	2166
Cap. 12	<b>Accessione</b>	2220
Cap. 13	<b>Immobili all'estero</b>	2260

## PARTE II: FINANZIAMENTO

**2377**

Cap. 1	<b>Mutuo bancario</b>	2378
Cap. 2	<b>Trasferimento e modifica del mutuo</b>	2638
Cap. 3	<b>Ipoteca Immobiliare</b>	2652
Cap. 4	<b>Aspetti fiscali</b>	2758

## PARTE III: GESTIONE DELLA PROPRIETÀ

Cap. 1	<b>Trust</b>	2900
Cap. 2	<b>Fondo patrimoniale</b>	3100
Cap. 3	<b>Responsabilità e polizze assicurative</b>	3200
<b>Cap. 4</b>	<b>Aspetti fiscali</b>	<b>3480</b>
Cap. 5	<b>Rapporti di vicinato</b>	3790
Cap. 6	<b>Immobili in comunione</b>	3985

Cap. 7	<b>Multiproprietà</b>	4225
Cap. 8	<b>Agevolazioni per ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico</b>	4280

**PARTE IV: SOCIETÀ IMMOBILIARI****4420**

Cap. 1	<b>Tipi e funzionamento</b>	4421
Cap. 2	<b>Regime fiscale</b>	4600

**PARTE V: UTILIZZO DELL'IMMOBILE****4900**

Cap. 1	<b>Locazione abitativa</b>	4907
Cap. 2	<b>Locazione commerciale</b>	5450
Cap. 3	<b>Leasing immobiliare</b>	5850
Cap. 4	<b>Comodato</b>	6050
Cap. 5	<b>Usufrutto</b>	6170
Cap. 6	<b>Uso e abitazione</b>	6330
Cap. 7	<b>Superficie</b>	6450

**PARTE VI: CONDOMINIO DEGLI EDIFICI**

Cap. 1	<b>Regole generali</b>	6650
Cap. 2	<b>Proprietà esclusiva</b>	6750
Cap. 3	<b>Parti comuni</b>	6799
Cap. 4	<b>Regolamento condominiale</b>	7000
Cap. 5	<b>Amministratore di condominio</b>	7050
<b>Cap. 6</b>	<b>Assemblea condominiale</b>	<b>7418</b>
Cap. 7	<b>Spese condominiali</b>	7826
Cap. 8	<b>Servizi condominiali</b>	8070
Cap. 9	<b>Lavori nel condominio</b>	8603
Cap. 10	<b>Contabilità del condominio</b>	8850
Cap. 11	<b>Privacy nel condominio</b>	8887

**PARTE VII: TUTELA GIUDIZIARIA****9010**

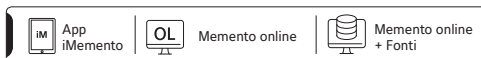
Cap. 1	<b>Controversie immobiliari e condominiali</b>	9020
Cap. 2	<b>Azioni a difesa della proprietà e del possesso</b>	9222
Cap. 3	<b>Procedimenti in materia locatizia</b>	9690



# Memento Pratico

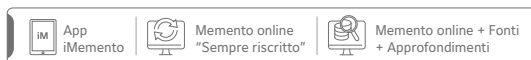
AREA LEGALE

## IMMOBILI E CONDOMINIO

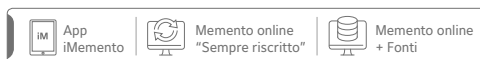


SCOPRI GLI ALTRI TITOLI INDISPENSABILI PER LA TUA PROFESSIONE

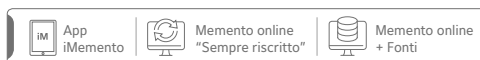
### Crisi d'impresa e Fallimento



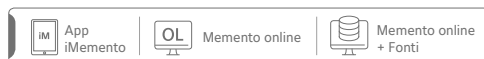
### Contratti d'Impresa



### Procedura Civile



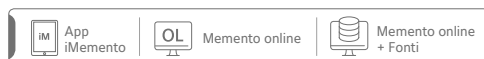
### Cooperative



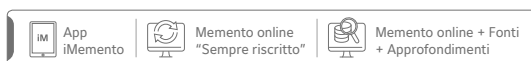
### Famiglia e Patrimonio



### Procedura Penale



### Società Commerciali



Espandi il tuo volume con  MEMENTOPIÙ, il sistema digitale integrato e modulare che ti darà massimo aggiornamento e un'esperienza di consultazione unica grazie al potente motore di ricerca e alle funzionalità ancora più evolute.

## CAPITOLO 5

## Immobili da costruire

## SOMMARIO

I. Quando si applica la disciplina .....	1233	A. Fideiussione .....	1308
A. Soggetti interessati .....	1235	B. Assicurazione dell'immobile .....	1355
B. Tipo di immobile .....	1255	VI. Frazionamento del mutuo e dell'ipoteca .....	1390
C. Tipi di contratti .....	1267	VII. Vicende successive all'acquisto .....	1398
II. Contenuto del contratto .....	1281	VIII. Trascrizione del preliminare di vendita .....	1430
III. Forma del contratto .....	1301		
IV. Allegati al contratto .....	1302		
V. Garanzie dell'acquirente .....	1306		

L'acquisto di un immobile può avvenire anche quando la sua costruzione non è iniziata oppure non è ultimata, purché sussistano determinate condizioni. Trattandosi di un acquisto sulla carta o in cantiere che sottopone l'acquirente a rischi maggiori (come ad esempio, le conseguenze derivanti dalla crisi o dal fallimento del venditore), la legge prevede una **normativa speciale** volta a **tutelare** in modo particolare i diritti patrimoniali dell'acquirente (D.Lgs. 122/2005). Tale disciplina è stata recentemente modificata dal nuovo codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (D.Lgs. 14/2019): le modifiche **si applicano** ai contratti per i quali il **titolo abilitativo edilizio** sia stato richiesto o presentato **dopo il 16 marzo 2019** (art. 5 c. 1 ter D.Lgs. 122/2005 introd. dall'art. 387 D.Lgs. 14/2019).

L'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dalla disciplina speciale ed ogni clausola ad essa contraria a tale disciplina è **nulla** e deve intendersi come non apposta (art. 5 c. 1 bis D.Lgs. 122/2005).

Un'altra forma di tutela particolare destinata agli acquirenti di immobili da costruire, dettata però dal codice civile, è quella relativa alla **trascrizione del preliminare**, che esaminiamo a parte al n. 1430 e s.

1230

1231

## I. Quando si applica la disciplina

La normativa speciale relativa agli immobili da costruire si applica **solo se** due parti precisamente individuate (un acquirente persona fisica e un costruttore-venditore) concludono un contratto avente ad oggetto uno specifico immobile definito «da costruire», al fine di trasferirne la proprietà o un diritto reale di godimento.

Questa sezione esamina le caratteristiche che devono avere i soggetti coinvolti in queste operazioni, precisa cosa intende la legge per immobili da costruire per poi definire i contratti a cui si applica la normativa speciale.

1233

## A. Soggetti interessati

- 1235** I soggetti a cui si applica la normativa speciale sugli immobili da costruire sono:  
 — l'acquirente, ossia chi acquista o promette di acquistare l'immobile;  
 — il costruttore che vende o promette di vendere l'immobile.  
 Approfondiamo le caratteristiche dei due soggetti nei paragrafi che seguono.

### a. Acquirente

(art. 1 lett. a D.Lgs. 122/2005)

- 1237** Si considera acquirente di immobili da costruire esclusivamente una **persona fisica** che:  
 — **stipula** per sé o per un proprio parente di primo grado (ad es. un figlio o un genitore) un contratto di compravendita, un preliminare di compravendita o un qualsiasi altro contratto che ha o può avere per effetto l'acquisto o il trasferimento non immediato della proprietà di un immobile da costruire o di un diritto reale di godimento sullo stesso;  
 — ha **assunto obbligazioni** con un imprenditore o una cooperativa edilizia (anche se non ne è socio) per ottenere l'assegnazione di un immobile ancora da costruire.

**Non si considera tale** la società o l'ente, anche non profit.

La dottrina interpreta estensivamente la norma, applicandola anche al caso di acquisto **per il coniuge** (Cardarelli) o al caso di **preliminare per persona da nominare** in cui la nomina è poi effettuata a favore di persone legate al promissario acquirente da vincoli familiari o di parentela diversi dal primo grado (ad es. in favore del coniuge o del convivente more uxorio del promissario acquirente, o anche di un parente di secondo grado, quale il nonno che acquista in favore di un nipote maggiorenni) (Ferrucci-Ferrentino-Amoresano).

- 1238** Nel silenzio della legge, se la persona fisica è un **imprenditore** o un **professionista** la tesi prevalente applica la normativa speciale solo ai contratti conclusi per scopi estranei alla propria attività imprenditoriale o professionale (De Cristoforo-Costola, Paolini, Ruotolo). Un'altra tesi estende invece la tutela anche alle operazioni compiute dalla persona fisica nella sua qualità di imprenditore o nella sua qualità di professionista (Petrelli, Luminoso, Rizzi).

### b. Costruttore

(art. 1 lett. b D.Lgs. 122/2005)

- 1241** Il costruttore è l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettono in vendita o vendono un immobile da costruire oppure che cedono un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui esso venga edificato direttamente dai medesimi sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in **appalto** o comunque **eseguita** da terzi.

#### 1. Costruttore-imprenditore

- 1243** Il **costruttore-imprenditore** deve rivestire la qualifica di imprenditore e pertanto di operatore professionale che sta agendo nell'esercizio dell'impresa. È escluso che possa essere costruttore il c.d. imprenditore occasionale, ossia chi esercita un'attività commerciale priva dei caratteri propri della professionalità, senza cioè le caratteristiche di organizzazione, durata, stabilità e sistematicità.

L'**imprenditore commerciale** può essere una persona fisica, una società, un'associazione, una fondazione o un diverso ente.

**Precisazioni 1)** Può essere imprenditore commerciale anche l'**impresa sociale**, cioè l'organizzazione privata che (nella forma, ad esempio, di associazioni, cooperative sociali, fondazioni, società di capitali) esercita in via stabile e principale un'attività economica organizzata per produrre o scambiare beni o servizi di utilità sociale, anche se non hanno scopo di lucro.

2) È considerato **imprenditore occasionale** (e, quindi, non assume la veste di costruttore) chi acquista e rivende un immobile da costruire.

3) **Non è imprenditore** commerciale chi costruisce per conto proprio se non esercita già un'altra attività di impresa.

**Come svolge l'attività** Può considerarsi costruttore soltanto l'imprenditore commerciale che svolge le specifiche attività indicate al n. 1241.

Non è necessario che tali attività siano svolte in via **esclusiva** o principale, ben potendo essere anche la conseguenza di un'attività **occasionale** (è, ad esempio, il caso dell'imprenditore commerciale che svolge attività diversa, ad esempio un'impresa tessile, che dopo aver trasferito la propria attività in un nuovo fabbricato, utilizzi l'area risultante dalla demolizione del vecchio opificio per la realizzazione di un complesso residenziale da collocare sul mercato immobiliare).

È costruttore anche l'imprenditore commerciale che svolge tali attività **limitatamente ad un solo affare** purché, per consistenza, complessità e durata, siano svolta in modo professionale (ossia in modo abituale, stabile e duraturo). È il caso, ad **esempio**, di chi con un'unica operazione economica acquista un terreno e vi costruisce un edificio composto da più appartamenti, che poi rivende (Cass. 29 agosto 1997 n. 8193) o un edificio la cui costruzione implica un'attività complessa, protratta nel tempo (ad es. un albergo).

Il **costruttore** ha autonomia assoluta nell'attività di costruzione (e in particolare non necessita di alcuna autorizzazione dell'acquirente per realizzare la costruzione servendosi di terzi) e l'**acquirente non ha**, nei suoi confronti, i diritti e i poteri tipici del committente. In particolare non ha il **diritto di** apportare variazioni al progetto, di controllare lo svolgimento dei lavori, di pretendere che il costruttore fornisca i materiali necessari a compiere l'opera, di recedere unilateralmente dal contratto o, in caso di **morte del costruttore**, di sciogliere il contratto salvo che provi che la considerazione della persona del costruttore è stata il motivo determinante dello stesso (né può recedere dal contratto se gli eredi del costruttore non diano affidamento per la buona esecuzione dell'opera).

## 2. Costruttore-cooperativa edilizia

Per legge può essere costruttore anche una cooperativa che svolge la sua attività nel settore edile.

Se la cooperativa trasferisce, ai soci o a terzi, la **proprietà o altro diritto reale** di godimento su immobili da costruire, essa è sempre e comunque un costruttore.

La cooperativa non può definirsi costruttore quando si obbliga ad assegnare o assegna ai soci in **proprietà indivisa** gli immobili da costruire. Tale operazione non attribuisce infatti al socio la proprietà per quota, né un altro diritto reale di godimento, anzi, in tal caso gli appartamenti assegnati ai soci restano di proprietà della cooperativa (e le relative spese incidono sulla situazione patrimoniale e finanziaria della stessa). **Ai soci assegnatari spetta** un mero diritto personale di godimento sull'alloggio, che ha un **contenuto** simile al diritto di usufrutto, ma non è diritto reale e non è cedibile ai terzi (a fronte del predetto diritto, inoltre, i soci sono tenuti a pagare alla cooperativa un canone).

## B. Tipo di immobile

(art. 1 lett. d D.Lgs. 122/2005)

L'oggetto del contratto deve essere un immobile da costruire o in corso di costruzione, ossia un immobile la cui **costruzione**:

— **non** è ancora **iniziata**, ma per la quale è stato richiesto il permesso di costruire o un altro titolo, denuncia o provvedimento che abilita alla costruzione (v. n. 1257 e s.);

— è iniziata ma **non** è stata **ultimata** e per la quale non è ancora possibile presentare la documentazione per il rilascio dell'agibilità (v. n. 1261).

In determinati casi, sono considerati da costruire anche gli immobili in **ristrutturazione**, v. n. 1263.

**Precisazioni** 1) È **incluso** tra gli immobili da costruire o in corso di costruzione anche il **fabbricato «al rustico»** e cioè il fabbricato per il quale le strutture esterne sono già realizzate, compresa la copertura, nonché le

1245

1250

1255

strutture interne, comprese le tamponature, ma ove gli impianti non siano ancora stati iniziati o completati e non siano ancora terminati gli interventi di rifinitura e pertanto il fabbricato, pur essendo individuabile, non è ancora funzionale all'uso cui è destinato.

**2)** Non è rilevante la **destinazione d'uso** dell'immobile da costruire o in corso di costruzione (ossia l'uso residenziale, commerciale), con la sola **eccezione** delle disposizioni relative al diritto di prelazione e all'esenzione della revocatoria fallimentare, ove si fa espresso riferimento ad immobili ad uso abitativo o residenziale.

**1257** **Costruzione non iniziata** L'immobile può dirsi «da costruire» **dal momento** in cui l'interessato richiede il permesso di costruire o un altro titolo, denuncia o provvedimento che abilita alla costruzione, anche se non è ancora iniziata la costruzione. Non rileva, invece, la **data dell'effettivo rilascio** del permesso o del diverso titolo.

Per quanto riguarda il tipo di provvedimento autorizzativo richiesto, questo varia a seconda del tipo di intervento costruttivo e per ciascun tipo è previsto l'obbligo di presentare una documentazione particolare: v. n. 8632 e s.

**Precisazioni** **1)** Secondo l'opinione prevalente, la legge usa l'espressione «permesso di costruire» in senso atecnico, riferendosi a tutti i provvedimenti con cui la Pubblica Amministrazione autorizza un intervento costruttivo, a prescindere dalla loro concreta denominazione. Tale tesi è confermata dalla norma che subordina l'applicabilità della disciplina della fideiussione e della assicurazione alla richiesta del permesso di costruire o ad altra denuncia o provvedimento abilitativo (art. 5 D.Lgs. 122/2005) (in tal senso Cass. 10 marzo 2011 n. 5749).

**2)** Ad **esempio** nel caso di **preliminare** di immobile da costruire, è necessario che al momento della stipula il costruttore abbia già ottenuto il permesso di costruire o altro titolo che autorizzi la costruzione. **In mancanza** di tale atto amministrativo, l'immobile (venduto «sulla carta», cioè per il quale esiste solo un progetto) non rientra tra quelli menzionati dalla legge e quindi non si applicano le garanzie ivi previste (Trib. Monza 10 maggio 2014).

**1259** Non può essere, quindi, considerato un immobile da costruire quello che:

- è ancora in fase di **progettazione**;
- è costruito in assenza del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo (c.d. immobile **abusivo**).

È dubbia la commerciabilità dell'immobile da costruire per cui **non è ancora stato richiesto** il relativo **permesso** (c.d. commerciabilità sulla carta): parte della dottrina ammette la validità di un tale contratto, sia preliminare sia definitivo (Luminoso, Triola), un'altra tesi ritiene invece che esso sia nullo per illiceità dell'oggetto (Petrelli). Un'ultima tesi ritiene invece applicabile la normativa in esame anche agli acquisti di immobili irregolari sul piano urbanistico, in quanto in tal caso sono ancor più necessarie le esigenze di protezione e tutela dell'acquirente (Busani, Rizzi, Casarano-Baldi-Timpano).

**1261** **Costruzione non ultimata** L'immobile si considera «da costruire» anche quando, richiesto il permesso di costruire o il diverso titolo equipollente, la costruzione dell'immobile è iniziata ma non è ancora ultimata e per la quale non è ancora possibile presentare la documentazione per il rilascio dell'agibilità (per approfondimenti v. n. 696 e s.).

La costruzione può dirsi **ultimata quando** l'immobile ha ottenuto l'agibilità.

In particolare la normativa speciale si applica ai fabbricati per i quali il venditore-costruttore deve svolgere una successiva attività edificatoria e che **al momento** della conclusione del contratto, non risultano ancora individuati nella consistenza voluta e convenuta tra le parti (Rizzi). Ad esempio la normativa speciale:

- si applica al contratto avente per oggetto un'area sulla quale sono stati eseguiti solo i lavori di **costruzione fino alla prima soletta**, con obbligo del venditore-costruttore di continuare i lavori di costruzione fino al completamento dell'edificio;
- non si applica alla cessione di un fabbricato in corso di costruzione rispetto al quale il venditore-costruttore non assume alcun obbligo di completamento (c.d. **cessione al grezzo**). Tale obbligo è invece assunto dall'acquirente.

**1263** **Immobile da ristrutturare** Secondo la dottrina sono immobili da costruire anche quelli da ristrutturare nelle seguenti ipotesi:

- a) quando la ristrutturazione prevede la **demolizione** del preesistente fabbricato (in tal caso, infatti, il fabbricato da ristrutturare è un bene futuro indipendentemente dalla qualificazione urbanistica dell'intervento edilizio);
- b) nel caso di ristrutturazione c.d. maggiore, rivolta cioè a **trasformare** l'organismo edilizio mediante un insieme di opere che possono portare a un organismo diverso, in tutto o in parte, dal precedente, e che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che comportino mutamenti della destinazione d'uso (art. 3 c. 1 lett. d) e art. 10 c. 1 lett. c) DPR 380/2001). Deve trattarsi, quindi, di interventi complessi, incidenti sugli elementi tipologici, strutturali e formali, del fabbricato, tali da determinare una vera e propria trasformazione dell'edificio preesistente (Rizzi).



## CAPITOLO 4

## Aspetti fiscali

## SOMMARIO

<b>Sez. 1 - Imposte dirette e IMU</b> .....	3482	II. Imprese .....	3570
I. Persone fisiche .....	3484	a. IMU .....	3572
A. Regole di imposizione .....	3487	b. Imposte dirette .....	3582
a. Fabbricati urbani .....	3487	III. Professionisti .....	3586
1. Abitazione principale e relative pertinenze .....	3496	IV. Enti non commerciali ed enti istituzio- nali .....	3595
2. Fabbricati assimilati all'abitazione principale .....	3506	a. Enti non commerciali .....	3595
3. Fabbricati diversi .....	3507	b. Enti istituzionali .....	3612
b. Fabbricati rurali .....	3512	<b>Sez. 2 - Imposte locali</b> .....	3630
c. Terreni .....	3522	I. TASI .....	3630
1. Terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP .....	3524	II. TARI .....	3678
2. Terreni posseduti da soggetti di- versi .....	3532	III. Tassa o canone di occupazione del suolo pubblico .....	3710
Aree fabbricabili .....	3533	a. Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche .....	3711
Terreni agricoli .....	3542	b. Tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche .....	3715
B. Adempimenti ed accertamento .....	3550		

Nella gestione degli immobili ubicati in Italia, i proprietari (o titolari di diritti reali di godimento) devono considerare il peso delle imposte gravanti sul possesso degli stessi nonché delle tasse o contributi dovuti a seguito del loro utilizzo.

In particolare, oltre alle imposte dirette (IRPEF o IRES), gli immobili sono gravati **3 tributi**, uno di natura patrimoniale e due riferiti ai servizi:

— imposta municipale propria (**IMU**), dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali (salvo casi particolari);

— tributo per i servizi indivisibili (**TASI**), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile e destinato al finanziamento dei servizi comunali rivolti alla collettività (spese per il manto stradale, la pubblica illuminazione ecc.);

— tassa sui rifiuti (**TARI**), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore. Essa, nei comuni che hanno realizzato sistemi di misurazione puntuale della quantità di rifiuti conferiti al servizio pubblico, può essere sostituita da una tariffa (v. n. 3690).

Tali imposte sono applicate e riscosse dal comune, fatta eccezione per la tariffa corrispettiva che sostituisce la TARI.

Nella trattazione che segue, le imposte dirette e l'IMU sono trattate in maniera unitaria data la loro stretta connessione e, in alcuni casi, alternative di applicazione.

Di seguito, vengono trattate le tasse ed i tributi locali di competenza comunale: TARI, TASI, TOSAP e COSAP.

Per gli immobili detenuti **all'estero** v. n. 2280.

3480

3481

## SEZIONE 1

## Imposte dirette e IMU

- 3482** Nei paragrafi seguenti si esaminano le imposte gravanti sugli immobili, **durante il periodo di possesso**, distinguendo tra: persone fisiche che non operano in qualità di imprese o professionisti (soggetti privati) o società semplici che non esercitano attività professionale; imprese (in forma societaria o individuale); professionisti; enti non commerciali ed istituzionali.

## I. Persone fisiche

- 3484** Il semplice possesso di immobili ubicati in Italia da parte di persone fisiche o società semplici (che non esercitano attività professionale), in via ordinaria, non produce reddito soggetto ad IRPEF (e relative addizionali) in quanto «assorbito» dall'IMU dovuta sul valore degli stessi. L'immobile produce un reddito soggetto ad IRPEF se risulta:
- concesso in locazione (o affitto);
  - esente da IMU cui non corrisponda analoga esenzione IRPEF (art. 9 c. 9 D.Lgs. 23/2011)
  - ubicato nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale.
- Di seguito, dopo aver individuato quali sono i soggetti passivi, il periodo d'imposta e quali sono le regole di ripartizione tra Stato e Comune, si espongono le regole di imposizione IMU e IRPEF a seconda della tipologia di immobile posseduto e gli adempimenti connessi. Per le **società semplici** che operano nel settore immobiliare v. n. 4830 e s.

- 3485** **Soggetti passivi** (art. 9 D.Lgs. 23/2011) Sono tenuti al pagamento dell'IMU in quanto soggetti passivi, i **proprietari** (residenti o non residenti, persone fisiche o giuridiche) di immobili dal momento dell'acquisto, ovvero coloro che detengono gli stessi:
- in base a un diritto reale di **usufrutto, uso, abitazione** (compresi quello spettante al coniuge superstite sulla casa familiare e quello del socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa sull'alloggio assegnatogli ancorché in via provvisoria), **superficie o enfiteusi**, dal momento dell'acquisto del diritto;
  - **in concessione** per le aree demaniali, anche per i fabbricati realizzati sulle aree (Ris. DF 10 agosto 2009 n. 3/DF).
- Se **più soggetti** vantano su un medesimo immobile i diritti sopraelencati, la soggettività passiva si estende, pro-quota, a tutti i contitolari.

Secondo la giurisprudenza è valida la **clausola** contenuta nel **contratto di locazione** che prevede che il conduttore rimborsi l'IMU pagata dal locatore, versando un canone di locazione maggiorato (Cass. SU 8 marzo 2019 n. 6882).

Casi particolari (*)	
Immobile	Soggetto passivo
Di un <b>contribuente deceduto</b>	Gli eredi diventano i soggetti passivi e devono quindi provvedere al pagamento dell'imposta per conto del defunto, per il <b>periodo</b> fino alla data del decesso, e per conto proprio per il periodo successivo, sulla base delle quote a loro riconosciute in caso di successione legittima o indicate nel testamento in caso di successione testamentaria (salvo il caso di diritto di abitazione spettante al coniuge)
In <b>multiproprietà</b> , salvo il punto successivo	I multiproprietari pro-quota, con versamento unitario a cura dell'amministratore della comunione/condominio (art. 19 L. 388/2000)
In <b>multiproprietà azionaria</b>	La società proprietaria
Trasferito a <b>società di cartolarizzazione</b> dei beni immobili pubblici (Scip)	I soggetti gestori, cioè gli Enti ex proprietari (Ris. DF 22 maggio 2007 n. 1/DPF)

Casi particolari (*)	
Immobile	Soggetto passivo
Trasferito a <b>fondi di investimento immobiliare</b>	Le società di gestione dei fondi stessi per tutta la durata della gestione degli immobili (*)
In <b>trust</b>	Il trust stesso e non il trustee; se al trust è trasferita solo la nuda proprietà, soggetto passivo rimane il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione (CNCD Studio 11 febbraio 2011)
(*) Alcuni dei casi illustrati sono stati affrontati a <b>fini ICI</b> ma le soluzioni proposte dovrebbero essere confermate anche a fini IMU.	

**Periodo d'imposta** L'IMU è dovuta per l'anno stesso in cui si effettua il pagamento con riferimento ai **mesi** in cui si è protratto il possesso, considerando per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni; in pratica, l'imposta non è calcolata per il mese in cui il possesso si è protratto per meno di 15 giorni.

L'**IRPEF** è dovuta per il periodo d'imposta (coincidente con l'anno solare) precedente a quello in cui si effettua la dichiarazione dei redditi; nella maggior parte dei casi, trattandosi di reddito appartenente alla categoria dei redditi fondiari, non è dovuta in quanto assorbita dall'IMU.

3486

## A. Regole di imposizione

### a. Fabbricati urbani

**Definizione** (art. 2 c. 1 lett. a) D.Lgs. 504/92) Sono tali le unità immobiliari iscritte od iscrivibili al catasto edilizio urbano cui sia attribuita o attribuibile autonoma rendita catastale. L'**edificio in costruzione**, può definirsi fabbricato dalla data di ultimazione dei lavori o, comunque, dal momento del suo effettivo utilizzo; fino a tale momento l'IMU è dovuta sull'area edificabile (v. n. 3535). Lo stesso vale per la costruzione di un **piano aggiuntivo** di un appartamento già censito: esso rileva ai fini IMU dalla data di ultimazione dei lavori o da quella in cui esso viene utilizzato, se precedente (Cass. 15 dicembre 2004 n. 23347).

Si considera parte integrante del fabbricato (e quindi non soggetta autonomamente ad IMU) l'**area** occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; a tal fine, se il terreno risulta iscritto al catasto terreni con **autonomo classamento**, affinché possa essere considerato pertinenziale (in base alla destinazione concreta ed effettiva al servizio del fabbricato come previsto dall'art. 817 c.c.) il contribuente deve presentare la dichiarazione IMU (v. n. 3560 e s. - Cass. 19 giugno 2012 n. 10090).

3487

Casi particolari	
<b>Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare censibili nei gruppi D ed E</b>	La rendita catastale viene accertata con stima diretta per ogni singola unità tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono <b>esclusi</b> dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo (c.d. imbullonati). Per gli immobili <b>già censiti</b> , è possibile presentare atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita (art. 1 c. 21 e 22 L. 208/2015).
<b>Fabbricati abusivi</b>	Sono soggetti ad imposta indipendentemente dal fatto che sia stata presentata o meno istanza di sanatoria edilizia. Inoltre, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non possono beneficiare di agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti (art. 49 DPR 380/2001).

3488

**3489 Fabbricati esenti** (art. 7 c. 1 lett. b) e c) D.Lgs. 504/92) Sono esenti dall'IMU, per il **periodo dell'anno** durante il quale sussistono le condizioni previste, anche se iscritti od iscrivibili in catasto, i fabbricati:

- classificati o classificabili nel **gruppo catastale E** (stazioni, ponti, fari, ecc.);
- con destinazione ad **usi culturali** di cui all'art. 5 bis DPR 601/73, e successive modificazioni (musei, biblioteche, archivi e altri aperti al pubblico);
- **collabenti** (fabbricati diruti, con tetto crollato e inutilizzabili - cat. F/2), in quanto privi di rendita; non è soggetta a IMU nemmeno l'area su cui insistono, in quanto già edificata (Cass. 11 ottobre 2017 n. 23801, Cass. 19 luglio 2017 n. 17815);
- ubicati in comuni colpiti da **eventi calamitosi**, di volta in volta individuati da appositi decreti, per il periodo e alle condizioni ivi indicati. Si tratta, ad **esempio**, dei comuni interessati dal sisma che ha colpito Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria dal 24 agosto 2016, non oltre il 31 dicembre 2020 (art. 48 c. 16 DL 189/2016 conv. in L. 229/2016).

Si ricorda che gli immobili esenti da IMU (tranne quelli colpiti dal sisma) sono comunque assoggettati alle imposte sui redditi e alle relative addizionali, **ove dovute** (art. 9 c. 9 D.Lgs. 23/2011 modificato da art. 4 c. 1-ter DL 16/2012 conv. in L. 44/2012).

**3490 Fabbricati esclusi** (art. 13 c. 2 DL 201/2011 conv. in L. 214/2011) L'IMU non si applica all'**abitazione principale**, e **relative pertinenze**, che non risulti classificata nelle categorie A/1, A/8 o A/9, nonché ai fabbricati indicati nella **tabella** seguente.

Per la definizione di abitazione principale e relative pertinenze e per le regole di imposizione per i fabbricati di categoria A/1, A/8 e A/9 si vedano n. 3496 e s.

Casi di esclusione
<b>a)</b> abitazioni appartenenti alle <b>cooperative edilizie a proprietà indivisa</b> , adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
<b>b)</b> fabbricati di civile abitazione destinati ad <b>alloggi sociali</b> (DM 22 aprile 2008);
<b>c)</b> casa coniugale <b>assegnata al coniuge</b> , a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
<b>d)</b> unico fabbricato, iscritto in catasto come unica unità immobiliare, posseduto (e non concesso in locazione) dal <b>personale</b> in servizio permanente appartenente alle <b>Forze armate</b> o alle Forze di polizia ad ordinamento militare o civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei <b>vigili del fuoco</b> e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

**3491 Calcolo dell'IMU** L'IMU si calcola applicando alla base imponibile, determinata come sotto specificato, l'aliquota stabilita dal comune.

L'imposta **spetta** al Comune, salvo il caso di quella applicata agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D che spetta allo Stato (v. n. 3495).

**3492 Base imponibile** (art. 13 c. 3 e 4 DL 201/2011 conv. in L. 214/2011) La base imponibile è calcolata moltiplicando la rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutata** del 5% (art. 3 c. 48 e s. L. 662/96), per uno dei **coefficienti moltiplicatori** riportati nella **tabella A**), differenti a seconda della categoria catastale di appartenenza. Il risultato va **rapportato** alla quota e al periodo di possesso.

Nei casi indicati nella **tabella B**) la base è ridotta alla metà.

TABELLA A) COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI			
Categoria catastale	Coeff.	Categoria catastale	Coeff.
Da A/1 a A/11, escluso A/10	160	C/2, C/6, C/7	160
A/10	80	C/3, C/4, C/5	140
Da B/1 a B/8	140	Da D/1 a D/10, escluso D/5	65
C/1	55	D/5	80

TABELLA B) CASI DI RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE	
Caratteristiche del fabbricato	Condizioni
non di lusso (cioè di categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9), concessi in <b>comodato</b> dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (si comprendono anche le pertinenze, una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7) <b>(1) (2)</b>	— il contratto di comodato (in forma scritta o verbale) deve essere registrato <b>(3)</b> ; — il comodante risiede e dimora abitualmente nel comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato; — e possiede un solo immobile ad uso abitativo (non di lusso) in Italia e, eventualmente, un altro immobile (non di lusso) adibito a propria abitazione principale, nel medesimo comune
considerati di <b>interesse storico o artistico</b> in base ai criteri del Codice dei beni culturali (art. 10 c. 2 D.Lgs. 42/2004)	i proprietari possono chiedere che il vincolo risulti anche in catasto presentando apposita domanda di annotazione (Circ. AT 9 ottobre 2012 n. 5)
dichiarati <b>inagibili o inabitabili</b> e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni	I comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione. La condizione è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione; se i comuni non sono intervenuti con apposite disposizioni regolamentari, in alternativa, è possibile presentare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (Ris. int. parl. 8 gennaio 2014 n. 5-01805)
<p><b>(1)</b> Il comodatario attesta il possesso delle condizioni nella <b>dichiarazione IMU</b> (l'omissione non fa perdere la riduzione ma è sanzionata con € 50). Il possesso di un terreno o di altro immobile <b>non ad uso abitativo</b> non preclude l'agevolazione (Ris. DF 17 febbraio 2016 n. 1/DF). In caso di <b>morte</b> del comodatario, la riduzione della base imponibile si estende al coniuge di quest'ultimo se vi sono figli minori.</p> <p>Di seguito, si riportano alcuni <b>casi pratici</b> di applicabilità dell'agevolazione (Ris. DF 17 febbraio 2016 n. 1/DF):</p> <p>— due coniugi possiedono in comproprietà al 50% un immobile che viene concesso in comodato al figlio e il solo marito possiede un altro immobile ad uso abitativo in un comune diverso: l'agevolazione si applica solo alla quota di possesso della moglie;</p> <p>— immobile in comproprietà fra coniugi concesso in comodato ai genitori di uno di essi: l'agevolazione spetta al solo coniuge per il quale è rispettato il vincolo di parentela (figlio che concede in comodato ai propri genitori);</p> <p>— un soggetto possiede due immobili ad uso abitativo di cui uno in comproprietà in un comune diverso da quello in cui è ubicato il secondo, posseduto al 100% e concesso in comodato: l'agevolazione non è applicabile, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile; viceversa, si applicherebbe se l'immobile, posseduto in percentuale fosse ubicato nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato, e fosse destinato a propria abitazione principale dal comodante.</p> <p><b>(2)</b> È cumulabile con la riduzione prevista per gli immobili di interesse storico/artistico.</p> <p><b>(3)</b> In caso di <b>contratto verbale</b> l'agevolazione decorre dalla data del contratto e non da quella di registrazione (Ris. DF 17 febbraio 2016 n. 1/DF e Nota DF 8 aprile 2016 n. 8876).</p>	

La **modifica della rendita** ha **efficacia** da quando è notificata all'intestatario della partita catastale ed al possessore dell'immobile (art. 74 L. 342/2000 e Circ. Min. 13 marzo 2001 n. 4/FL).

Nella **tabella** si riportano alcuni casi particolari.

La variazione intervenuta durante l'anno e dipendente da **modifiche strutturali**, ha effetto immediato dal momento della presentazione della rendita proposta tramite la procedura Docfa (Cass. 12 maggio 2010 n. 11435).

Modalità di iscrizione o modifica	Efficacia
— rendita proposta (in sede di iscrizione in catasto o denuncia di modifica) dal soggetto passivo tramite <b>procedura Docfa</b> (DM 19 aprile 1994 n. 701)	dalla presentazione <b>(1)</b>
— modifica apportata dall' <b>AE in sede di autotutela</b> (attivata d'ufficio o su istanza di parte) a correzione di un pregresso errore	retroattiva dalla data di notifica della rendita originaria oggetto di variazione (Ris. AT 27 marzo 2007 n. 1/T);
— modifica apportata con <b>sentenza</b> della Commissione tributaria	retroattiva al momento di efficacia dell'atto impugnato (Cass. 1° giugno 2006 n. 13069 e Cass. 7 maggio 2008 n. 11094);

Modalità di iscrizione o modifica	Efficacia
— la rendita attribuita o modificata a seguito di <b>richiesta del comune</b> interessato ed in mancanza di spontaneo adeguamento dell'intestatario (che dovrebbe presentare apposita Docfa)	retroattiva al 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale come indicato dal comune ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta (art. 1 c. 336-337 L. 311/2004).
<b>(1)</b> L'AE può rettificare la rendita proposta con la Docfa anche <b>oltre il termine annuale</b> previsto dal DM 19 aprile 1994 n. 701; la rettifica in questo caso acquista efficacia solo dal momento della notifica (Cass. 21 agosto 2007 n. 17818), ma può essere utilizzata anche in relazione a periodi d'imposta precedenti oggetto di accertamento, liquidazione o rimborso (Cass. SU 9 febbraio 2011 n. 3160).	

**3495 Aliquote** (art. 13 c. 6, 7 e 13 bis DL 201/2011 conv. in L. 214/2011) Per tutti i fabbricati, ad esclusione di quelli classificati nel gruppo D, le aliquote sono stabilite da ciascun comune, con apposita **deliberazione**, partendo da quelle base previste dalla legge ossia: quella ordinaria dello 0,76%, modificabile in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali, e quella ridotta dello 0,4%, applicabile alle abitazioni principali classificate nelle categorie A/1, A/8 o A/9, anch'essa modificabile in aumento o in diminuzione sino a 0,2 punti percentuali. Per i fabbricati ad **uso produttivo** classificati nel **gruppo catastale D**, l'aliquota è stabilita in misura pari allo 0,76% (con riserva a favore dello Stato) con la possibilità, per il comune nel cui territorio è ubicato il fabbricato, di aumentarla fino a 0,3 punti percentuali (art. 1 c. 380 lett. f) e lett. g) L. 228/2012).

Le deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, nonché i relativi regolamenti **devono essere inviate** dai comuni esclusivamente per via telematica ai fini della pubblicazione nell'apposito sito informatico e la loro **efficacia decorre** dalla data di pubblicazione sullo stesso (v. n. 3552).

#### 1. Abitazione principale e relative pertinenze (art. 13 c. 2 DL 201/2011 conv. in L. 214/2011)

**3496** Per l'abitazione principale e relative pertinenze l'IMU si applica solo per le **categorie di lusso** (A/1, A/8 e A/9). Per le **altre categorie** (A/2, A/3, ecc.), si disapplica totalmente, anche per le unità in parte locate (Faq MEF 20 gennaio 2014).

**3497 Definizione** Si considera **abitazione principale** l'immobile iscritto (o iscrivibile) in catasto come **unica unità immobiliare** in cui il possessore e il suo **nucleo familiare** dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Se i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la **dimora** abituale e la **residenza** anagrafica in **immobili diversi** situati nel territorio dello **stesso comune**, solo uno degli immobili si qualifica come abitazione principale.

Se ciascun **coniuge** è proprietario di un'abitazione in cui ha residenza anagrafica e dimora abitualmente e queste sono ubicate in **comuni diversi**, possono fruire ciascuno, per la propria abitazione, delle agevolazioni per l'abitazione principale (Circ. DF 18 maggio 2012 n. 3/DF).

**3498** È considerata direttamente adibita ad abitazione principale una sola unità immobiliare posseduta (in Italia), a titolo di proprietà o di usufrutto, dai **cittadini italiani non residenti** e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, se non risulta locata o data in comodato d'uso e se sono rispettate le seguenti **condizioni** (Ris. DF 26 giugno 2015 n. 6/DF):  
— percepiscono pensioni (di qualunque tipo) in convenzione internazionale (in cui la contribuzione versata in Italia si totalizza con quella versata in un Paese estero) o pensioni autonome italiane e pensioni estere (quindi non opera se percepiscono solo pensioni italiane);  
— il Paese estero che eroga la pensione è quello di residenza.  
L'immobile può essere ubicato in comune diverso da quello di iscrizione del cittadino all'AIRE.

Se **non sono soddisfatte tali condizioni**, pur non operando l'assimilazione, i comuni possono stabilire un'aliquota agevolata purché non inferiore allo 0,46%.

Se possiedono **più immobili**, possono scegliere quale destinare ad abitazione principale, presentando la dichiarazione IMU. Occorre barrare il campo «Esenzione» e riportare nelle «Annotazioni» la seguente dicitura: «l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dal c. 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011» (Ris. DF 5 novembre 2015 n. 10/DF).

## CAPITOLO 6

## Assemblea condominiale

## SOMMARIO

I. Competenza .....	7425	B. Verifica della maggioranza costitu- tiva .....	7534
II. Convocazione .....	7433	V. Svolgimento dell'assemblea .....	7543
A. Chi può convocare l'assemblea .....	7435	A. Discussione .....	7545
B. Avviso di convocazione .....	7441	B. votazione .....	7548
C. Esempi .....	7482	C. Verbalizzazione .....	7585
III. Intervento in assemblea .....	7488	VI. Vizi delle delibere assembleari .....	7610
A. Chi può intervenire .....	7490	A. Annullamento .....	7624
B. Modalità di intervento .....	7510	B. Nullità .....	7675
IV. Formalità iniziali .....	7521		
A. Presidente e segretario .....	7527		

L'assemblea dei condomini è l'**organo decisionale** del condominio, e permette ai titolari di un diritto di proprietà su una o più delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio di esprimere la loro volontà in ordine all'uso e alla gestione dei servizi e delle parti comuni.

7418

L'assemblea **elegge l'amministratore**.

**Assemblea ordinaria** L'assemblea ordinaria o **annuale** deve essere convocata una volta all'anno dall'amministratore per deliberare, obbligatoriamente, sull'approvazione del **rendiconto**-consuntivo e sul **preventivo** (e relativa ripartizione delle spese) e, se opportuno, su tutte le eventuali **opere** che si rendano necessarie, anche di carattere **straordinario** (art. 1135 c.c.).

7420

L'assemblea che approva il rendiconto deve essere convocata entro 180 giorni dalla chiusura dell'anno gestorio (art. 1130 c. 1 n. 10 c.c.).

Le **maggioranze necessarie** per deliberare su ciascun argomento possono essere **diverse** a seconda della **materia** sulla quale si deve votare (v. n. 7580).

Pertanto, è bene tenere presente che l'assemblea ordinaria differisce dalla straordinaria solo perché la prima deve essere convocata una volta all'anno, non sussistendo, tra le competenze di questi due tipi di assemblee, differenze di sorta (Cass. 8 giugno 1984 n. 3456).

**Assemblea straordinaria** Oltre all'assemblea annuale ordinaria, in casi di necessità **improvvisa** ed **imprevista** può essere convocata l'assemblea straordinaria, in qualsiasi momento dell'anno.

7422

**Esempio**

Può accadere che durante l'anno occorra eseguire una riparazione straordinaria, o si debba decidere sulla partecipazione del condominio in una lite giudiziaria, o si debba nominare un nuovo amministratore (perché il precedente si è dimesso o è deceduto): in questi casi, non potendo attendere la successiva, ordinaria, riunione annuale, viene convocata una apposita assemblea, di carattere straordinario (art. 66 c. 1 disp.att. c.c.).

## I. Competenza

**7425** L'assemblea può deliberare su **qualsunque argomento** relativo alle parti comuni dell'edificio. Riassumiamo nella seguente tabella le **principali** materie di competenza dell'assemblea con i riferimenti normativi ed il rinvio ai relativi paragrafi in cui vengono trattati.

Materia	Art. c.c.	v. n.
nomina e revoca amministratore	1129 c. 1 e 11	7061 e 7354
conferma amministratore e sua eventuale retribuzione	1135 c. 1 n. 1	7074 e s.
approvazione preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e relativa ripartizione tra i condomini	1135 c. 1 n. 2	8873 e s.
approvazione rendiconto annuale dell'amministratore ed impiego del residuo attivo della gestione	1135 c. 1 n. 3	8852
opere di straordinaria amministrazione ed innovazioni con costituzione di un fondo speciale	1135 c. 1 n. 4	7873 e 6899
ricorso contro i provvedimenti presi dall'amministratore	1133	7094 e s.
innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni	1120 c. 1	6882
innovazioni circa sicurezza e salubrità; barriere architettoniche, energie rinnovabili, parcheggi, tv o altri flussi informativi	1120 c. 2	6884
lite attiva o passiva	1132	7582
approvazione o modifica del regolamento di condominio	1138 c. 3	7023 e s.
nomina dei consiglieri di condominio	1130 bis	6676
nomina dei revisori dei conti	1130 bis	6678

**7427** L'assemblea, **inoltre**, può **concludere** direttamente convenzioni o **contratti**, prestando il proprio consenso senza dover necessariamente delegare tale potere all'amministratore (Cass. 25 marzo 1980 n. 1994).

**7429** **Non può** invece assumere provvedimenti:  
 — volti a perseguire finalità al di fuori dell'interesse condominiale;  
 — che ingeriscono o comprimono la sfera di proprietà esclusiva o comune dei singoli condomini. La proprietà privata non può essere menomata con l'imposizione di pesi, limiti o divieti, salvo che non vi siano specifiche regole poste dal regolamento condominiale di natura contrattuale o che i condomini abbiano stipulato apposite convenzioni.

## II. Convocazione

**7433** I soggetti legittimati alla convocazione dell'assemblea devono seguire precise formalità di legge, in particolare nella predisposizione dell'avviso di convocazione e nella trasmissione dello stesso a tutti i condomini aventi diritto ad intervenire all'assemblea.

### A. Chi può convocare l'assemblea

**7435** **Amministratore** (art. 1130 c. 1 n. 1 e 10; art. 1135 c. 1 n. 2 e 3 c.c.) Di norma è l'amministratore che deve provvedere, di propria iniziativa, a convocare l'assemblea in via **ordinaria** una



volta all'anno, al fine di far approvare il rendiconto **entro** 180 giorni dalla chiusura dell'anno gestorio.

Se lo ritiene necessario, o se sollecitato dai condomini, egli può convocare anche una o più assemblee **straordinarie** per adottare le deliberazioni che si rendono necessarie durante l'anno (art. 66 c. 1 disp.att. c.c.).

**Richiesta di almeno 2 condomini** I condomini, a condizione che siano almeno due e **rappresentino 1/6 del valore** dell'edificio, se si verificano fatti eccezionali, possono **sollecitare** l'amministratore a convocare l'assemblea in via **straordinaria**, stabilendo loro stessi l'ordine del giorno (art. 66 c. 1 prima parte disp.att. c.c.). Se l'amministratore non la convoca entro 10 giorni dalla richiesta, gli stessi condomini possono procedere all'**autoconvocazione** secondo le modalità di legge o con quelle specificamente stabilite dal regolamento di condominio (art. 66 c. 1 seconda parte disp.att. c.c.).

7437

Analogamente, se l'amministratore non convoca l'assemblea **ordinaria** per l'approvazione del rendiconto, si ritiene, nel silenzio della legge, che i condomini possano sollecitare l'amministratore a convocare un'assemblea straordinaria ponendo all'ordine del giorno la discussione della vicenda e la possibile revoca dell'amministratore stesso. In caso di ulteriore inerzia dell'amministratore, possono quindi procedere all'**autoconvocazione** secondo le modalità previste per le assemblee straordinarie.

**Richiesta di un solo condomino** Anche un solo condomino può chiedere all'amministratore la convocazione dell'assemblea nei seguenti casi:

7438

— quando ritiene che vi sia una **violazione della destinazione d'uso** delle parti comuni da parte di un altro condòmino (v. n. 6847);

— quando intende realizzare una **innovazione di interesse sociale** (v. n. 6884).

**Mancanza dell'amministratore** In mancanza dell'amministratore, perché non è stato nominato o perché è mancato improvvisamente (decesso) o ha perso uno dei requisiti indispensabili per poterlo essere (ad esempio in caso di interdizione o inabilitazione), **ciascun condomino** può convocare l'assemblea ordinaria o straordinaria (art. 66 c. 2 disp.att. c.c.).

7439

**Non rientra** in questa ipotesi il caso dell'amministratore dimissionario: questi, infatti, resta in carica fino alla nomina del nuovo amministratore.

Se nonostante la convocazione assembleare proposta dal condomino, vi è una situazione di totale **inerzia** di tutti i condomini nella gestione della cosa comune, il singolo condomino interessato, temendo gravi disagi e conseguenze derivanti dal disinteresse per la conservazione delle cose comuni, può rivolgersi all'**autorità giudiziaria** (art. 1105 c. 4 c.c.) affinché sia questa a disporre la convocazione dell'assemblea condominiale (Trib. Modena 24 febbraio 2009).

## B. Avviso di convocazione

Per convocare regolarmente l'assemblea, l'**amministratore** deve predisporre un apposito avviso di convocazione e portarlo a conoscenza di tutti i condomini.

7441

Tratteremo tali aspetti nei paragrafi seguenti.

In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile (v. n. 7614) su istanza degli interessati (di norma i non convocati) (art. 66 c. 3 disp.att. c.c.).

L'avviso è normalmente **sottoscritto** dall'amministratore, e nel caso in cui questo sia una persona giuridica, può essere firmato anche da uno dei soci o dal rappresentante legale. Ai fini della validità della convocazione, in caso di firma da parte di un socio limitatamente responsabile (nel caso, accomandante di s.a.s.), l'importante è che l'avviso sia redatto su carta intestata della società, in modo che risulti chiaro che la persona fisica che sottoscrive stia spendendo il nome della società e a questa sia imputabile la provenienza dell'avviso (Cass. 10 gennaio 2017 n. 335).

## a. Contenuto

**7443** L'avviso di convocazione deve indicare con precisione il **giorno**, l'**ora** ed il **luogo** fissati per lo svolgimento della riunione, nonché l'**ordine del giorno** (art. 66 c. 3 disp.att. c.c.). Analizziamo tali elementi nella trattazione seguente.

Di norma l'avviso di convocazione riporta in calce la **delega** (v. n. 7452) per la partecipazione all'assemblea e ad esso sono **allegati** alcuni documenti utili per la votazione (v. n. 7457).

**7444** **Giorno** Nell'avviso di convocazione deve essere indicato il giorno della **prima convocazione** dell'assemblea.

Di norma, l'avviso indica anche una **seconda convocazione**, da tenersi nel caso in cui la prima vada deserta o comunque non possa deliberare per un numero insufficiente di partecipanti. La seconda convocazione non può tenersi nello stesso giorno solare della prima, ma almeno il giorno successivo, e in ogni caso non oltre 10 giorni dalla prima (art. 1136 c. 3 c.c.; art. 66 c. 4 disp.att. c.c.).

È **prassi** che alla data indicata sull'avviso per la **prima convocazione** non si presenti nessuno, e i condomini si incontrino direttamente all'assemblea di seconda convocazione, dando atto nel verbale della seconda che la precedente assemblea è andata **deserta**. Ciò risponde all'**esigenza** di raggiungere più facilmente le maggioranze costitutiva e deliberativa, dato che queste in seconda convocazione sono più basse rispetto a quelle richieste per l'assemblea in prima convocazione.

**Precisazioni** **1)** Al fine di contemperare le esigenze di tutti gli aventi diritto a partecipare all'assemblea condominiale, la **data** della convocazione deve essere stabilita con esclusivo riferimento al **calendario civile**. Pertanto, se l'assemblea è fissata in un giorno non festivo, seppur coincidente con una **festa religiosa** di uno dei condomini (nella fattispecie Pasqua ebraica), è da ritenersi validamente convocata in quanto la partecipazione del condomino, impossibilitato per ragioni di credo religioso, può comunque avvenire a mezzo di persona delegata (Trib. Roma 21 maggio 2009 n. 10229).

**2)** Il **lasso di tempo tra la prima e la seconda** convocazione deve essere almeno di una giornata solare (a pena di annullabilità della relativa delibera): è quindi rispettato il termine legale se, ad esempio, la prima assemblea viene convocata per le ore 23 del giorno 10 maggio 2013 e la seconda per le ore 19 del giorno successivo.

**7445** L'amministratore può, se gli pare opportuno, fissare **più riunioni consecutive** in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un **unico avviso** nel quale sono indicate le **ulteriori date** ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi (art. 66 c. 5 disp.att. c.c.).

**7446** **Ora** Non ci sono norme particolari che impongono un orario preciso. Solitamente l'orario per l'assemblea in **prima convocazione** viene fissato in orari disagiati, in modo tale che l'assemblea vada deserta.

L'orario per l'assemblea in **seconda convocazione** deve, invece, essere scelto **in base alle esigenze comuni** dei partecipanti ed essere ispirato a criteri di opportunità, evitando, ad esempio, la convocazione in orari tipicamente lavorativi che non consentirebbero la massima partecipazione ed il raggiungimento delle maggioranze (per prassi si sfruttano gli orari serali).

**7448** **Luogo** Il **regolamento** condominiale può stabilire la sede per le riunioni assembleari.

Diversamente, è l'**amministratore** a scegliere, a sua discrezione, il luogo della riunione che deve indicare nell'avviso di convocazione.

L'amministratore è libero di **scegliere** il luogo dove tenere l'assemblea ma **a condizione che** si tratti di:

— una sede situata all'interno del Comune (o nelle immediate vicinanze) in cui si trova l'edificio condominiale e quindi raggiungibile agevolmente da tutti i partecipanti (Cass. 22 dicembre 1999 n. 14461);

— di una sede opportuna e idonea a consentire a tutti i condomini di essere presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione (ad esempio: locali comuni condominiali, sedi parrocchiali, circoli privati, salette private di bar). Si è ritenuto non idoneo il locale destinato alla raccolta dei rifiuti (Trib. Imperia 20 marzo 2000).

L'amministratore deve quindi **indicare chiaramente** nell'avviso di convocazione il luogo in cui si terrà l'assemblea.

**In difetto**, e in mancanza di indicazioni nel regolamento, l'assemblea è convocata in modo irregolare e la delibera adottata è invalida, anche se i condomini conoscono il luogo dove solitamente si tengono le assemblee.

L'assemblea non può svolgersi in un **luogo diverso** rispetto a quello indicato nell'avviso di convocazione, a pena di annullabilità della delibera (Trib. Roma 24 marzo 2014 n. 6798).

**Ordine del giorno** L'avviso di convocazione deve contenere l'**elenco delle materie** e degli **argomenti** che saranno oggetto di discussione in assemblea e sui quali si dovranno adottare le conseguenti decisioni.

L'ordine del giorno non può essere indicato con una dizione generica, ma deve contenere **in modo chiaro, specifico**, anche se **sintetico** e non analitico, tutte le materie che saranno trattate, per consentire agli interessati di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, valutare l'opportunità o meno di intervenire alla riunione, le indicazioni da dare a chi eventualmente li rappresenta, le obiezioni o i suggerimenti da poter sollevare (Cass. 14 giugno 2018 n. 15587, Cass. 10 febbraio 2010 n. 2999, Cass. 30 luglio 2004 n. 14560, Cass. 27 marzo 2000 n. 3634, Cass. 19 febbraio 1997 n. 1511). Non è, invece, necessario che dagli argomenti indicati possa prevedersi lo sviluppo della futura discussione o il risultato e la delibera sui singoli punti (Cass. 10 ottobre 2007 n. 21298).

Per le particolarità relative al contenuto dell'avviso di convocazione di assemblea chiamata a **deliberare** sulla **modifica di destinazione d'uso**: v. n. 6876.

L'**eventuale genericità** dell'ordine del giorno o la sua incompletezza non comporta necessariamente l'invalidità della delibera condominiale: se il condomino è stato compiutamente informato, seppur in modo diverso dalla comunicazione ufficiale, la convocazione è valida. La preventiva informazione non è, infatti, un adempimento formale, ma risponde solo all'esigenza di mettere tutti i condomini a conoscenza degli argomenti che verranno affrontati (Cass. 9 gennaio 2006 n. 63).

È comunque annullabile la delibera condominiale che decide su un punto non compreso nell'ordine del giorno (App. Napoli 7 aprile 2011 n. 1075).

Tra l'**ordine del giorno** e la **delibera** ci deve essere corrispondenza; è comunque ammesso che l'oggetto di una deliberazione possa essere ricompreso implicitamente nell'indicazione di un oggetto più ampio, cui sia riconnesso.

È stata, ad esempio, **esclusa la corrispondenza** tra la delibera avente ad oggetto l'esecuzione di opere condominiali per un ammontare di circa 250 milioni di lire e l'ordine del giorno che indicava come oggetto di discussione l'esecuzione di opere urgenti per un importo inferiore a 10 milioni di lire (Cass. 30 luglio 2004 n. 14560).

Se uno o più degli argomenti iscritti all'ordine del giorno richiedono un **ulteriore dibattito**, la **riunione** può essere **proseguita** in altra data. La nuova riunione deve essere considerata come legittima continuazione della precedente assemblea, **a condizione che** (Cass. 12 febbraio 1988 n. 1516):

- il rinvio sia stabilito con l'accordo degli intervenuti;
  - a tutti coloro che risultavano assenti, sia comunicata la data fissata per la prosecuzione.
- Il regolamento condominiale può prevedere le modalità di rinvio dell'assemblea.

L'amministratore può prevedere fin dall'avviso di convocazione ulteriori date per la prosecuzione (v. n. 7445).

**Dicitura «varie ed eventuali»** Spesso, nella pratica, gli amministratori sono soliti includere nell'elenco degli argomenti indicati nell'ordine del giorno il punto «varie ed eventuali»: con questa voce vengono indicate le materie che l'amministratore o i partecipanti intendono trattare **a titolo informativo**.

Tale dicitura consente, in particolare, solo la discussione su argomenti di ordinaria amministrazione; in particolare, si ricomprendono indicazioni, suggerimenti, solleciti, richieste di chiarimenti o **raccomandazioni** al fine di una migliore gestione del condominio (Cass. 23 maggio 2016 n. 10685).

Se, a seguito delle informazioni fornite o della discussione che è scaturita da un argomento ricompreso nella voce «varie ed eventuali», sorge **la necessità di assumere una delibera**, l'assemblea deve rimandarne la **decisione ad altra successiva riunione** in cui l'argomento venga indicato come **autonoma voce** nell'ordine del giorno. In tal modo tutti i condomini, compresi

7450

7452

7454

quelli che non hanno partecipato alla precedente assemblea, ne vengono messi a conoscenza, e si evita che sia assunta una delibera su argomenti non inseriti nell'ordine del giorno.

**7455** **Non** possono, **ad esempio**, essere **ricompresi** nella voce «varie ed eventuali» (Cass. 28 giugno 1986 n. 4316, Trib. Genova 29 giugno 1999, App. Genova 20 febbraio 1988):

- esborsi di spesa, salvo che si tratti di esborsi minimi;
- decisioni relative al rifacimento della facciata del condominio;
- innovazioni riguardanti parti comuni dell'edificio;
- la stipula di un contratto di assicurazione contro gli incendi;
- il pagamento del compenso ad un professionista che ha operato per il condominio.

Nel caso in cui si **deliberi ugualmente** su uno di questi argomenti non inclusi nell'ordine del giorno, la delibera è invalida e può, pertanto, essere impugnata: v. n. 7610 e s. (Trib. Perugia 15 gennaio 2000, Trib. S. Maria Capua Vetere 3 aprile 1998).

**7457** **Allegati** Per prassi, l'avviso di convocazione è generalmente accompagnato dai seguenti documenti:

- copia del **rendiconto consuntivo** e della relativa ripartizione delle spese (v. n. 8860 e s.);
- **relazione** dell'amministratore che descriva succintamente la passata annata gestionale (v. n. 8866);
- copia del **preventivo** di spese in cui vengono indicate le uscite ritenute necessarie per la corretta gestione condominiale (v. n. 8873 e s.).

**7459** **Delega** L'avviso di convocazione, in genere, contiene in calce la delega che il condomino impossibilitato a partecipare all'assemblea può compilare indicando il nome della persona che lo rappresenta.

Per la trattazione delle **regole** relative alla delega (e per il loro **numero** massimo) si rinvia al n. 7514 e s.

## b. Pubblicità dell'avviso

**7461** **Termine per l'invio** L'avviso di convocazione deve essere portato a conoscenza di tutti i condomini almeno 5 giorni prima della data fissata per la riunione assembleare (art. 66 c. 3 disp.att. c.c.; art. 72 disp.att. c.c.) a pena di annullabilità della delibera (Cass. 5 febbraio 2000 n. 1292, Cass. 5 gennaio 2000 n. 31).

Il termine (inderogabile) per l'invio viene **calcolato** partendo dal giorno stabilito per la riunione, che non viene incluso e conteggiando i 5 giorni all'indietro fino ad arrivare al quinto che viene invece incluso.

Per le particolarità relative al termine dell'avviso di convocazione di assemblea chiamata a **deliberare** sulla **modifica di destinazione d'uso**: v. n. 6876.

In dottrina è dibattuto il momento da cui i **5 giorni decorrono**: secondo alcuni i giorni decorrono dal momento del **ricevimento** della raccomandata e non da quello della **spedizione** (Visco), per altri va invece escluso sia il giorno del ricevimento sia quello della riunione (Branca).

Peraltro, nel caso di invio di **raccomandata non recapitata** per assenza del condomino destinatario, la presunzione di conoscenza si ha nel momento del rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale e non con il momento della consegna del plico medesimo (Cass. 3 novembre 2016 n. 22311).

**7463** **Forma dell'invio** L'avviso di convocazione può essere inoltrato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata (PEC), fax o tramite consegna a mano (art. 66 c. 3 disp.att. c.c.).

Per le particolarità relative alla pubblicità ed alla forma dell'avviso di convocazione di assemblea chiamata a **deliberare** sulla **modifica di destinazione d'uso**: v. n. 6876.

Si noti che tra i metodi legali per l'invio **non** è contemplata la semplice **e-mail**, per cui una convocazione per e-mail potrebbe comportare l'annullabilità della delibera presa da un'assemblea così convocata, così come l'utilizzo di PEC se solo l'amministratore ne fosse fornito ma non anche i vari condomini che devono ricevere l'avviso (Trib. Genova 23 ottobre 2014 n. 3350), salvo che l'utilizzo di una semplice mail fosse stata espressamente autorizzata dal condomino (App. Brescia 3 gennaio 2019 n. 4).

Alla luce di ciò, nella **prassi**, in alcuni condomini è stato **deliberato** di autorizzare l'amministratore ad effettuare la convocazione mediante semplice e-mail, ma con l'obbligo, a carico dei condomini così avvisati, di rispondere