

Responsabilità civile – Condominio – lavori straordinari – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 6086 del 04 marzo 2020 - commento

Condominio – lavori straordinari – adempimenti per la detrazione IRPEF – mandato dell'amministratore – sussistenza -- corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 6086 del 04 marzo 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Una condomina evocava in giudizio l'ex amministratore lamentando di non avere potuto godere, a causa della negligenza del medesimo, della detrazione fiscale del 36% sul suo reddito personale, in relazione all'esecuzione di lavori straordinari effettuati nel condominio. Il Tribunale accoglieva parzialmente la domanda ed avverso tale sentenza il soccombente proponeva appello. La Corte adita, nella contumacia dell'attrice, rigettava l'appello ritenendo che la certificazione dell'amministratore dell'eseguito versamento del contributo individuale era documentazione idonea al riconoscimento della detrazione secondo la normativa in materia. L'amministratore ricorreva in Cassazione, la condomina non si costituiva nel giudizio di legittimità ed il ricorso, ritenuto infondato, veniva rigettato.

DECISIONE. Con il primo motivo il ricorrente eccepiva che il giudice d'appello non aveva esaminato la questione se nei limiti del mandato dell'amministratore rientravano anche gli adempimenti previsti per poter godere della detrazione fiscale *de quo*. Con il secondo motivo si denunciava la mancata indicazione – da parte del giudicante – degli elementi di fatto sui quali si era formato il suo convincimento, mentre con l'ultimo motivo la doglianza concerneva l'omessa prova da parte dell'attrice di avere rispettato le disposizioni regolamentari circa i pagamenti effettuati, talché nessuna responsabilità poteva essere addebitata all'amministratore, il quale non poteva supplire alla mancanza della stessa.

La Corte Suprema emendava la motivazione in diritto del giudice del gravame e, nel rilevare l'erroneità del ricorso, affermava che è il condominio (committente nei confronti dell'impresa appaltatrice), tramite il suo amministratore, che deve osservare le disposizioni circa la tracciabilità dei pagamenti del compenso pattuito con il contratto di appalto. Infatti, secondo il disposto dell'art. 1 lett. a) del DM n. 41/1998 per il condomino che intende avvalersi, *pro quota*, della deduzione fiscale è sufficiente comunicare all'Ufficio finanziario la delibera condominiale di approvazione dei lavori straordinari e del piano di riparto per individuare l'ammontare del suo contributo al condominio. A ciò si deve aggiungere l'attestazione dell'amministratore, che il condomino abbia effettivamente versato quanto di sua competenza.

Detto questo, dagli atti di causa non era emersa alcuna delle violazioni lamentate dal ricorrente amministratore al quale, per legge e per delibera assembleare, era stato affidato il compito di portare ad esecuzione il compimento dei lavori condominiali con i relativi pagamenti all'appaltatore, che devono avvenire in modo tracciabile. Ciò è quanto emerge – secondo la Corte – dal richiamato DM, secondo il quale tale adempimento «... appare condotta ricompresa nel mandato affidato all'amministratore, posto che il singolo condominio poteva godere dei contributi, non già, in forza di situazioni soggettive potenzialmente sconosciute all'amministratore, bensì semplicemente in relazione alla tipologia dei lavori eseguiti sul bene comune da lui amministrato». Da ciò consegue che è «dovere di diligenza dell'amministratore condominiale effettuare i pagamenti in modo da conservare ai singoli condomini, che

Responsabilità civile – Condominio – lavori straordinari – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 6086 del 04 marzo 2020 - commento

intendevano usufruirne, la facoltà di godere della detrazione fiscale ex lege n. 449/1997, posto che trattavasi semplicemente di modalità di esecuzione di un'attività – pagamento del compenso all'appaltatore – comunque rientrante nella propria sfera di competenza».

Condominio

Lavori straordinari