

Il condominio non è un general contractor, ma un mandatario

di **Silvio Rivetti**

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di Superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

Scopri di più

Alle numerose mansioni che l'amministratore di condominio è tenuto a svolgere, nell'ambito della gestione delle **operazioni edilizie di recupero ed efficientamento** degli edifici condominiali, a ben vedere è possibile aggiungere anche un'incombenza ulteriore: quella di prendere in affido i **lavori sulle parti private** dei condòmini, previo **loro apposito incarico**.

Ciò appare possibile nell'ambito di un **ordinario contratto di mandato** che, per legge, ha per oggetto l'obbligo di una **parte a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra**, come previsto dall'[articolo 1703 cod. civ.](#) Nel caso di specie, **il condominio** (nella persona del suo amministratore, che è già mandatario dei condòmini per regola generale) **non opera di certo come general contractor** - potendosi qualificare per tale, secondo i chiarimenti a pagina 11 della [circolare n. 23/E/2022](#), solo un soggetto economico, impresa o professionista, che, in qualità di **unico referente nei confronti dei committenti dei lavori**, gestisce su loro incarico i **rapporti con le imprese e con i professionisti** coinvolti nei lavori -; bensì, più semplicemente, come un **soggetto privato che**, già committente "in proprio" per i lavori su parti comuni, in forza di previo mandato da parte dei suoi condòmini e di apposita delibera, **opera** ora sulla **base di un ulteriore mandato** conferito da parte dei condòmini stessi, avente ad oggetto la separata, ma pur sempre connessa, **gestione dei lavori sui loro singoli appartamenti**.

Da un punto di vista civilistico, nulla pare impedire ai condòmini di incaricare l'amministratore di surrogarsi ad essi nel commissionare i lavori sulle loro abitazioni, alla luce del principio di **libertà contrattuale e di autonomia negoziale tra i soggetti privati**; e potendosi anzi dire che l'affidamento ad un unico soggetto della gestione dell'intera operazione edilizia, avente ad oggetto l'immobile nella sua unitarietà, comprensiva di parti comuni e di parti private (come tipicamente avviene negli interventi superbonus), risponde ad una **logica di obiettiva efficienza**. In questa prospettiva, l'amministratore di condominio può, in forza di specifici **incarichi che esulano dalla delibera assembleare**, legittimamente concordare, con le imprese esecutrici, le **modalità e le tempistiche degli interventi sulle parti private**, manifestando quella **volontà negoziale per conto e nell'interesse dei condòmini suoi mandanti**, i cui effetti si realizzano nella sfera giuridica di questi ultimi secondo schemi diversi, a seconda che il mandato sia stato **conferito con o senza rappresentanza** (ai sensi degli [articoli 1704](#) e [1705](#)

[cod. civ.](#)).

Si noti allora che, laddove i condòmini mandanti **non abbiano alcun rapporto giuridico diretto con le imprese** che eseguono i lavori sulle loro abitazioni, essendo siglati i relativi contratti d'appalto da parte dell'amministratore per conto dei condòmini e senza spendita del loro nome, il rapporto tra condòmino e condominio **può qualificarsi come mandato senza rappresentanza**, ai sensi dell'[articolo 1705, comma 2, cod. civ.](#) In questo contesto, è legittimo interrogarsi, sul piano fiscale, se possa dirsi corretta la fatturazione dei lavori superbonus **sulle singole abitazioni a favore del condominio**, con concessione dello sconto in fattura. A favore della risposta positiva, si noti che il condominio è, a tutti gli effetti, **l'unico committente dell'operazione**, da indicarsi in fattura, ai sensi dell'[articolo 21, comma 2, lettera f\), D.P.R. 633/1972](#); che la "finzione giuridica", ai fini Iva, nei **rapporti tra mandante, mandatario e terzo**, di cui al combinato disposto degli articoli 3, comma 3, e [articolo 13, comma 2, lett. b\), D.P.R. 633/1972](#) - per cui il flusso di prestazioni intercorrente tra i **tre soggetti** è connotato da "medesima natura oggettiva e medesimo regime Iva" ([risoluzione n. 250/E/2002](#)) - **rende evidente che non vi è alterazione del regime Iva rilevante per l'operazione**, essendo neutrale il **ruolo del mandatario** nel caso di specie (per essere il condominio privo della qualifica di soggetto economico, tenuto a ribaltare la fatturazione al condòmino/mandante); e risolutiva del rapporto interno tra condominio/mandatario e condòmino/mandante la **diretta concessione dello sconto** da parte dell'impresa fornitrice.

Ora, all'atto dell'esercizio dell'opzione di sconto in fattura - che naturalmente andrà posta in essere da parte del singolo condòmino, in quanto riferita a crediti derivanti da spese su parti private - è possibile che il **controllo preventivo ex articolo 122-bis, D.L. 34/2020 intercetti l'operazione**, valutando anomala la non corrispondenza tra il **soggetto che effettua l'opzione e i dati esposti in fattura**: e, tuttavia, appaiono indiscutibili sia la sostanzialità dell'operazione edilizia, come effettuata a favore del condòmino possessore o detentore dell'immobile; sia il **sostenimento delle spese da parte di quest'ultimo**, risultando lo sconto concesso al condominio/mandatario in tutto e per tutto **equivalente allo sconto finanziario** che sarebbe stato concesso dall'impresa al condòmino/mandante. Se esiste, infatti, un debito, che il mandatario/primo debitore deve estinguere a **favore del terzo creditore**, surrogandosi al mandante/debitore finale (che lo dovrà mandare esente), allora lo sconto concesso dal creditore al primo debitore **vale tanto quanto quello concesso al mandante**: non risultando violato quel principio di base, espresso dalle [risposta a interpello n. 254/2021](#) e [risposta ad interpello n. 261/2021](#) (a proposito della fatturazione delle imprese al *general contractor* anziché al committente), per cui lo sconto in fattura **può essere pacificamente praticato** a favore di chi si occupa della gestione dei lavori, **anziché al contribuente committente**, a condizione che gli effetti complessivi dello sconto siano i medesimi di **quelli configurabili nell'ipotesi** in cui i **fornitori avessero direttamente effettuato lo sconto al committente beneficiario**. Nel caso in esame, poiché il condominio nulla ricarica in capo al singolo condòmino per il mandato concernente i lavori sulla sua abitazione, è indiscutibile che **concedere lo sconto al primo**, anziché al secondo, nulla modifica in punto legittima **spettanza del credito**, a fronte di lavori **effettivamente compiuti**.