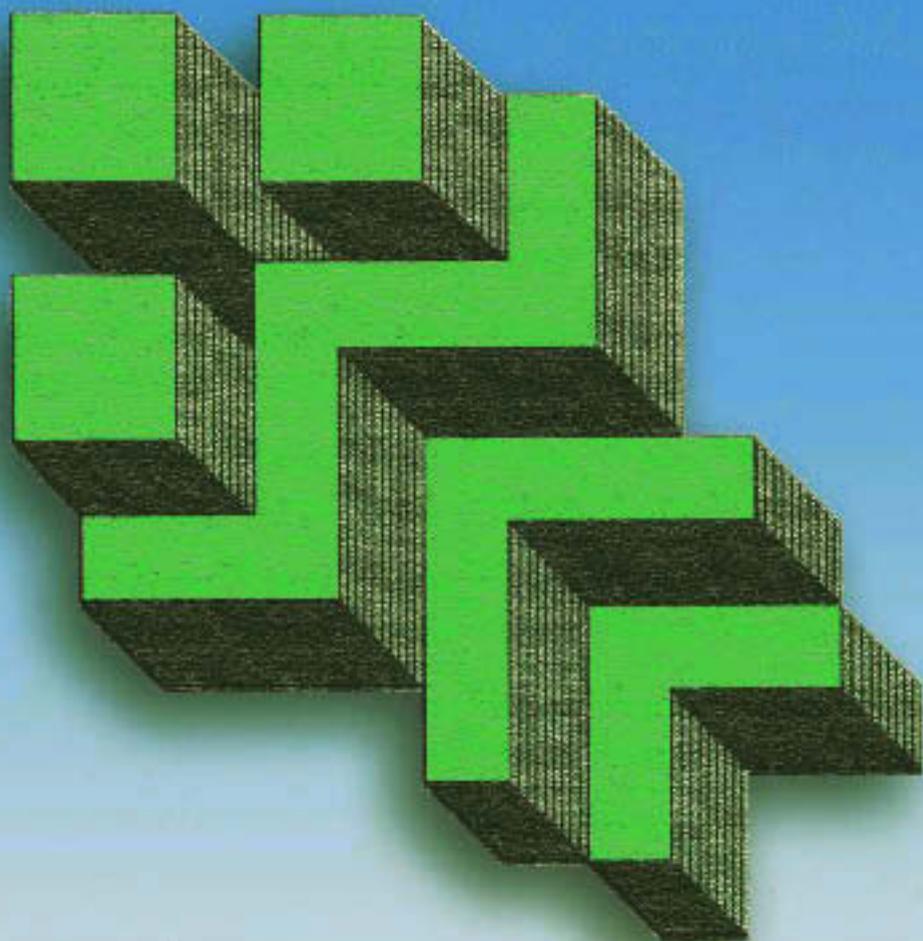


SETTEMBRE - OTTOBRE 2007 - N° 101 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

# DOSSIER CONDOMINIO



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348

[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it) - [anaciroma@tiscali.it](mailto:anaciroma@tiscali.it)

# SOMMARIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2007

N. 101

Editoriale di Carlo Parodi . . . . .	pag. 3
Consulenti in sede . . . . .	pag. 4
Maggioranza "semplice ma qualificata in tema di risparmio energetico di Franco Petrolati . . . . .	pag. 5
Le spese individuali: limiti sulla competenza dell'amministratore di Ferdinando della Corte . . . . .	pag. 15
Dossier Fisco . . . . .	pag. 29
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi . . . . .	pag. 45
Notizie . . . . .	pag. 46
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo . . . . .	pag. 51
Professionisti fiduciari. . . . .	pag. 58
Oggi in Biblioteca . . . . .	pag. 59
L'altra Roma: I tesori del Pincio: il restauro dell'orologio ad acqua . . . . .	pag. 62

# Dossier Condominio

*Rivista bimestrale*

*ANNO XVII - n. 101 - SETTEMBRE - OTTOBRE 2007*

*Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma*

*Edita da GRAFICANACI S.a.s. - P. IVA 05028371002*

*Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 328 del 28/6/96*

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

*Redazione e pubblicità*

*Via A. Salandra 1/A*

*00187 Roma*

*Pagina intera : 470 euro*

*Metà pagina : 310 euro*

*Quarto di pagina : 160 euro*

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio  
verranno applicate condizioni vantaggiose  
per la presenza nel sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*e-mail: [anaciroma@tiscali.it](mailto:anaciroma@tiscali.it)*

*Tel. 06/4746903 - 4881348 Fax*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione**

**Stampa Periodica Italiana**

*Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)*

*Le opinioni formulate negli articoli appartengono ai singoli autori  
dei quali si intende rispettare la libertà di espressione lasciando  
agli stessi la responsabilità dei loro scritti.*

In occasione del provvedimento dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato che a fine 1994 ha considerato il tariffario minimo degli amministratori condominiali una intesa restrittiva della concorrenza, l'Associazione diffondeva un comunicato stampa evidenziando che il costo dei servizi offerti da un professionista ai potenziali utenti è determinato dal costo di produzione maggiorato da una percentuale di reddito; tanto minore è il costo di produzione (mezzi inadeguati, spese di aggiornamento limitate) tanto maggiore è il guadagno a parità di compenso. Gli amministratori professionisti, dovendosi adeguare ad un bacino di utenza il cui criterio di selezione prevalente è l'economicità assoluta, subiranno l'erosione di detto margine di guadagno con il rischio di una depressione degli standards qualitativi.

Il mercato globale subisce gli effetti di una concorrenza sfrenata perché incontrollata ed il nuovo presidente francese Sarkozy ha ottenuto l'omissione, nel trattato semplificato europeo approvato a Bruxelles il 24 giugno scorso, del riferimento sulla concorrenza all'interno della Comunità. Un giudizio superficiale di neoprotezionismo non tiene conto che senza regole il funzionamento del mercato subisce distorsioni e comportamenti sleali; le aggressive politiche finanziarie e commerciali dei cosiddetti Paesi emergenti stanno determinando la diffusione di prodotti contraffatti che rappresentano rischi per i cittadini della CE. Si propone al riguardo di aggiornare i sistemi di certificazione per adeguarli alle esigenze di sicurezza a tutela del consumatore.

Ed il consumatore-condomino, che è forse in grado di valutare le motivazioni della differenza di costo di un prodotto commerciale rispetto ad un altro, come potrà valutare gli "sconti" professionali affidando la gestione del più importante bene patrimoniale rappresentato dalla casa? Da sempre queste riflessioni sono considerate di natura "corporativa" in un ambito dove però i fondi gestiti assumono spesso una particolare rilevanza e dove trovano attuazione molti interessi pubblici, affidati ad un rappresentante quasi sempre obbligatorio (fisco, ambiente, sicurezza, risparmio energetico). E' libera concorrenza consentire, nonostante le previste incompatibilità nella pubblica amministrazione, l'esercizio dell'attività ai doppiolavoristi, le cui prestazioni sono anche esenti IVA, privando di posti di lavoro l'occupazione intellettuale giovanile?

Carlo Parodi

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
<b>LUNEDÌ</b> <b>LEGALE</b> <b>FISCALE/CONTABILE</b> <b>PENALE</b>	Avv. della Corte Dott. Corsetti Avv. Carucci	Avv. Carloni Sig.ra Spena
<b>MARTEDÌ</b> <b>LEGALE</b>  <b>FISCALE/CONTABILE</b> <b>LAVORO</b>	Avv. Di Marcantonio  Dott. Pellicanò Prof. Scavino	Avv. Coricelli (16-17,30) Avv. Spinoso (17,30-19) Dott. Iorio
<b>MERCOLEDÌ</b> <b>LEGALE</b>  <b>DEONTOLOGIA</b> <b>CONTABILE</b> <b>TECNICA</b>	Avv. Boldrini Avv. della Corte  Dott. Troiani	Avv. Saraz  Avv. Saraz Dott.ssa Pacetti Arch. Spadaro
<b>GIOVEDÌ</b> <b>LEGALE</b> <b>ASCENSORE</b> <b>CONTABILE</b> <b>INFORMATICA</b> <b>LAVORO</b>	Avv. Galdi Dott. Silvestri Dott. Tabarrini  Dott. Ribilotta	Avv. Felli  Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
<b>VENERDÌ</b> <b>LEGALE</b>  <b>TECNICA</b> <b>CONTABILE</b>	Avv. Patti Dott.ssa Pistacchi Geom. A. Ferrantino Dott. Gennari Dott.ssa Casamassima	Avv. Casinovi  Dott. Zanchetta

*Il Presidente, Dott. Carlo Parodi, ed il Segretario, Francesco Caporilli, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.*

## Maggioranza “semplice” ma qualificata in tema di risparmio energetico

di Franco Petrolati

### 1. I termini della questione

La recente nuova formulazione dell'art.26, comma 2, legge n. 10/91, relativo alla maggioranza agevolata per le delibere assembleari concernenti interventi volti al contenimento del consumo energetico, ha aperto un interessante e suggestivo dibattito in ordine all'esatta individuazione della maggioranza "*semplice delle quote millesimali*" espressamente prevista per l'integrazione del *quorum* deliberativo.

La novella, come noto, è stata introdotta, a decorrere dal 2 febbraio 2007, dall'art. 7 del decreto legislativo n. 311/2006 e si inquadra nella normativa di attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia<sup>1</sup>.

Lo scopo è quello di sollecitare l'adeguamento degli edifici già esistenti alla norme sopravvenute in tema di uso razionale dell'energia, nella prospettiva di una conformazione generale di tutto il patrimonio edilizio ai nuovi standard per il risparmio energetico: a partire dal 1° luglio 2009, infatti, è imposta l'allegazione, a pena di nullità, della certificazione energetica in ogni contratto di vendita e di locazione per tutte le unità immobiliari.

Conviene cominciare con l'evidenziare quel che appare univoco nella novella, vale a dire che la maggioranza agevolata si applica solo in relazione agli interventi "*individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica*" elaborata da un tecnico abilitato: è, quindi, senz'altro necessario che la predisposizione di un progetto, corredato da idonea valutazione sugli effetti in termini di risparmio energetico, preceda la riunione assembleare e costituisca il presupposto non prescindibile della relativa deliberazione.

In tal senso è evidente il superamento di quell'indirizzo della giurisprudenza di legittimità, in tema di trasformazione di impianti centrali in impianti unifamiliari a gas, favorevole ad una deliberazione con *quorum* agevolato anche di una sola decisione di carattere programmatico, priva di qualsiasi riscontro progettuale oltre che di elementi tecnici di valutazione dell'impatto energetico<sup>2</sup>.

Nella pregressa formulazione dell'art.26, comma 2, legge n. 10/91, la maggioranza agevolata era espressa in termini di

"maggioranza delle quote millesimali" ed era stata interpretata nel senso che fosse necessario raggiungere il *quorum* deliberativo costituito dai 501 millesimi, avuto riguardo, quindi, al valore dell'intero edificio.

Ora è stato interpolato l'aggettivo "semplice", che in tal senso qualifica la maggioranza delle quote millesimali: si tratta di stabilire, quindi, se tale qualificazione sia o meno innovativa ed in quale misura abbia, in tesi, inciso sul *quorum* richiesto.

## 2. I primi commenti

La prima lettura in senso innovativo di tale aggettivazione è di Correale, che sulla stampa quotidiana ha sostenuto la tesi secondo la quale la maggioranza semplice è "quella dettata dal comma 3 dell'art.1136 c.c.... almeno di un terzo dei millesimi rapportati all'intero valore dell'edificio"<sup>3</sup> o, comunque, un *quorum* "più basso" di quello richiesto in precedenza (501 millesimi) dal comma 2 dell'art.26, l.cit.<sup>4</sup>

Si è, tuttavia, replicato, con la consueta dovizia di argomentazioni, che la maggioranza prevista dall'invocato terzo comma dell'art.1136 c.c., pur essendo quella minima e residuale nel regime del condominio, non è affatto semplice in quanto è comunque quantificata in un una data percentuale rispetto al

valore dell'edificio e come tale è stata reiteratamente richiamata nella legislazione speciale, ove i *quorum* di cui all'art.1136 c.c. non sono mai definiti come semplici<sup>5</sup>.

La critica è, però, formulata per aprire la strada di una lettura ancor più innovativa della novella, nel senso che la maggioranza semplice è quella che si forma in assemblea, sia in prima che in seconda convocazione, con riguardo alle quote millesimali dei soli condomini presenti<sup>6</sup>.

Tale ulteriore agevolazione nella formazione del *quorum* è giustificata, in primo luogo, dal rilievo pubblico che assume, sul piano nazionale e comunitario, la conformazione del patrimonio edilizio ai modelli imposti per l'uso razionale dell'energia, di fronte alla quale non sarebbe più meritevole di tutela l'inerzia dei condomini che restino assenti alle riunioni e non contribuiscano positivamente all'adozione degli interventi finalizzati al risparmio energetico.

E', poi, evidenziato, sul piano sistematico, che una maggioranza semplice è già richiesta dal comma 5 dell'art.26 l.cit., in tema di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, secondo la lettura già a suo tempo proposta da Izzo<sup>7</sup> e condivisa dal tribunale di Roma<sup>8</sup>, sicchè la novella avrebbe il pregio di uniformare, nel senso di escludere l'esigenza di una maggioranza qualificata, il regime dei *quorum* sugli interventi agevolati *ex lege* nell'ottica della razionalizzazione dell'uso dell'energia.

### 3. Tanto rumore per nulla?

Può, invero, sorgere il dubbio che il legislatore non abbia inteso innovare in alcun modo il *quorum* deliberativo in questione, tenuto conto che al riguardo la novella si limita a qualificare come "*semplice*" la pregressa e confermata "*maggioranza delle quote millesimali*".

E' certamente criticabile, sul piano della purezza dei concetti, che una maggioranza ragguagliata all'intero valore dell'edificio (501 millesimi) possa essere aggettivata come "*semplice*", dovendosi piuttosto parlare di una maggioranza "*assoluta*".

Tuttavia è consueto, specie nell'attuale epoca di alluvione normativa, che al legislatore si conceda qualche licenza nella coerente formulazione dei concetti, senza che l'interprete possa trarne profitto per ricostruzioni talvolta assai lontane dalle intenzioni dei *conditores*.

Nel caso di specie, poi, il legislatore potrebbe invocare come scusante anche il disinvolto richiamo alla maggioranza semplice operato dalla giurisprudenza, pure al livello di nomofilassi, proprio in ordine al *quorum* agevolato previsto dall'art.26, comma 2, l.cit.: nella citata Cass. n. 16980/2005<sup>9</sup>, oltre che in Cass. 3 agosto 2001, n. 10737, la maggioranza in questione viene, infatti,

espressamente qualificata come "*semplice*" non già per revocare in dubbio che debba essere commisurata all'intero valore dell'edificio ma solo per evidenziare la deroga ai più elevati *quorum* imposti in via generale in tema di innovazioni.

Si fa, quindi, più consistente l'ipotesi che il legislatore si sia limitato a riprodurre un linguaggio scorretto emerso nella prassi e non abbia voluto introdurre alcuna radicale novità nel calcolo della maggioranza.

Del resto le stesse richiamate prime audaci letture della novella, pur animate dalle migliori intenzioni rispetto all'attuale emergenza energetica, non sono immuni da qualche rilievo.

La tesi di Corrales non sembra, invero, trovare un rassicurante riscontro nella formulazione della norma, che ben si guarda dal richiamare espressamente la disposizione di cui al comma 3 dell'art.1136 c.c., secondo la tecnica pur collaudata nella legislazione speciale<sup>10</sup>.

A rigore, poi, il *quorum* pari ad un terzo del valore dell'edificio non corrisponde, di per sé, ad alcuna disposizione codicistica, posto che la maggioranza minima di cui all'art.1136, comma 3, c.c. comprende ad un tempo sia quella per millesimi che quella per teste, sicché non appare agevole dedurre che la *semplicità* della maggioranza implichi l'abbassamento del *quorum* alla frazione di un terzo.

Alle suggestive argomentazioni di Izzo potrebbe, invece, replicarsi che in tema di contabilizzazione del calore la maggioranza

semplice di cui all'art.26, comma 5, l.cit., secondo la pur isolata pronuncia di merito, sarebbe da riferire unicamente alle persone intervenute in assemblea, senza alcun riguardo alle quote millesimali, mentre proprio a tali quote fa espressamente riferimento il precedente comma 2 del medesimo art. 26; è, quindi, dubitabile che ricorrano nel caso di specie ipotesi da assimilare sul piano sistematico.

Inoltre ancora il riferimento espresso alle "*quote millesimali*", ai fini del calcolo della maggioranza, è tale da ridimensionare anche la presunta sollecitazione rivolta alla partecipazione dei condomini alle decisioni in tema di risparmio energetico, tenuto conto che non sono rilevanti tanto le persone quanto i rispettivi millesimi.

La presenza di un pur cospicuo numero di condomini potrebbe rivelarsi, infatti, del tutto irrilevante di fronte a pochi condomini titolari di quote consistenti.

#### **4. Maggioranza non complessa**

Potrebbe, quindi, trarsi la conclusione che la qualificazione della maggioranza come "*semplice*" non abbia introdotto alcun elemento di novità, in quanto espressione solo della volontà di rendere più leggero il *quorum* previsto di regola ai sensi degli artt. 1120 e 1136 c.c.: intenzione espressa in termini non corretti ma conformi, tuttavia, a talune pur autorevoli indicazioni della prassi giurisprudenziale.

Si tratta, però, di una conclusione amara, che nuoce al dogma della razionalità dell'ordinamento ed alla funzione maieutica dell'interprete, volta a ricercare sempre un senso dietro le espressioni normative (arg. ex art.1367 c.c.).

Il nodo si scioglie più agevolmente, invece, se si contrappone la *semplicità* della maggioranza in esame, calcolata solo in base ai millesimi, rispetto alla *complessità* dei *quorum* stabiliti dall'art.1136 c.c. in ragione sia delle persone sia del valore della rispettiva unità immobiliare.

Il legislatore ha, cioè, inteso precisare che il criterio in base al quale si calcola la maggioranza è semplice e non complesso, attenendo solo ai valori millesimali e non anche alle c.d. teste.

In tal modo si attribuisce un senso alla nuova qualificazione della maggioranza, che è semplice, essendo unico il parametro di individuazione e, tuttavia, resta qualificata dal riferimento a tutte le quote millesimali.

L'agevolazione delle innovazioni dirette al risparmio ed all'uso di energie rinnovabili resta integra, evitandosi, nel contempo, quelle tensioni tra i condomini che si accrescono quando si rimette ogni iniziativa ad una esigua ed estemporanea maggioranza<sup>11</sup>.

1. Il decreto legislativo n. 311/2006 contiene, infatti, le disposizioni "correttive ed integrative" di un altro decreto legislativo (d.l.vo 19 agosto 2005 n. 192) sul quale si impernia in via principale l'attuazione della direttiva comunitaria.
2. In tal senso Cass., 1 luglio 1997, n. 5843, in *Foro it.*, 1997, 2857, con le successive pronunce conformi di Cass., 11 febbraio 1999, n. 1165, in *Arch.loc.*, 1999, 824; Cass. 26 maggio 1999, n. 5117, in *Riv. giur. edil.*, 1999, I, 941; Cass., 25 maggio 2001, n. 7130, in *Riv. giur. edil.*, 2001, I, 799; Cass., 29 gennaio 2002, n. 1166, in *Riv. Giur. edil.*, 2002, I, 663; Cass., 18 agosto 2005, n. 16980, in *Arch.loc.*, 2006, 34, ove tuttavia si esige almeno l'individuazione del tipo di impianto in relazione agli scopi perseguiti dalla legge n. 10/91, anche se non è ritenuto necessario un vero progetto esecutivo.
3. CORREALE, *In assemblea previste nuove maggioranze: più semplice decidere sul risparmio energetico*, in *Il Sole 24ORE* del 24 febbraio 2007
4. Id., *Maggioranze agevolate*, in *Il Sole 24ORE* del 19 marzo 2007 (inserto).
5. IZZO, *La novità della "maggioranza semplice" per le decisioni condominiali*, in *Immobili e diritto*, n.5/2007, 104. L'Autore richiama, quanto alla legislazione speciale, le maggioranze variamente agevolate previste in tema di impianti satellitari collettivi (art.2bis, comma 13, legge n. 66/2001), abolizione delle barriere architettoniche (art.13, legge n. 13/1989), creazione di nuovi posti auto (art.9, comma 3, legge n. 122/1989), interventi di recupero degli edifici (art.15, comma 1, legge n. 179/1992).
6. *Ibidem*, 107.
7. IZZO, *Maggioranza condominiale per i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore*, in *Rass.loc.cond.*, 1995, 427.
8. Trib. Roma, 11 dicembre 2000, in *Arc.loc.*, 2001, 696; non constano ulteriori precedenti sulla questione.
9. V. *supra*, nota 2.
10. V. *supra* alla nota 5.
11. Resta, poi, aperta, in caso di ingiustificata inerzia dei condomini, la via della supplenza giudiziale ai sensi dell'art.1105, ult. co. c.c., ove gli interventi si profilino come necessari nella gestione dei beni comuni.

## Le spese individuali: limiti sulla competenza dell'amministratore

di Ferdinando della Corte

**Premessa** - Agli amici amministratori preciso che sono ben consapevole del distacco a volte enorme che esiste tra il cielo etereo del diritto e la dura terra della pratica quotidiana.

Anche il più scrupoloso degli amministratori, anche quello dedito alla pignoleria più spinta e maniacale, nella sua attività professionale si trova a volte nell'oggettiva impossibilità di applicare al caso concreto, da sbrogliare sempre con urgenza, una qualche norma, sia per la grave carenza delle stesse, sia perché la vita, fortunatamente, è sempre molto più ricca e variegata di quello che è scritto nei codici.

In tali casi vengono in soccorso l'esperienza professionale e il buon senso. Null'altro.

Chiarisco subito che non ho, né ho trovato soluzioni certe. Quindi so bene di mancare almeno in parte allo scopo di dare soluzioni pratiche e certe agli amministratori.

Posso però già dire che le conclusioni alle quali sono giunto sono in parte diverse da quelle che avevo ipotizzato al momento di iniziare il lavoro di ricerca e di analisi.

Ma ritengo importante che il problema sia posto e studiato ancora più approfonditamente. Pertanto queste mie brevi note vorrebbero essere semplicemente un sasso lanciato nello stagno, un inizio di un'indagine più a vasto raggio, che mi auguro possa essere affrontata anche da altri.

### La individuazione dei confini giuridici del problema

#### A) La terminologia

Al fine di evitare equivoci sempre possibili e anche se può apparire superfluo, ritengo opportuno chiarire preliminarmente che cosa intendo ai fini del presente lavoro per "*spese individuali*", spesso indicate da molti anche come "*spese personali*".

Individuo come "*spese individuali o personali*" quelle che l'amministratore imputa nella loro interezza in capo al condomino Tizio, ovvero ai condomini Tizio e Caio.

Solitamente sono riportate nell'ultima colonna del prospetto dei conti individuali, il cosiddetto "stato di ripartizione" che accompagna i bilanci.

A titolo di esempio, nella prassi comune sono pacificamente considerate spese individuali le spese postali relative alle raccomandate di sollecito di pagamento spedite dall'amministratore ai condomini morosi, nonché le spese legali pagate all'avvocato per le diffide di sollecito di pagamento extra giudiziarie.

Sono considerate spese individuali anche quelle pagate per un intervento di riparazione eseguito da un tecnico del condominio, incaricato dall'amministratore su sollecito del lamentoso condomino Tizio, allorché ci si renda conto che il guasto non era relativo ad un bene condominiale, bensì ad un bene di proprietà esclusiva dello stesso condomino Tizio. Sono soltanto alcuni esempi. La casistica è vastissima e ben nota agli amministratori.

### **B) L'amministratore di immobili ed alcuni dei suoi compiti istituzionali relativi alla ripartizione delle spese.**

Sappiamo bene tutti, ma è sempre bene rammentarcelo, che l'amministratore di immobili amministra i beni e i servizi condominiali, vale a dire i beni e i servizi comuni dei condomini. Quindi l'amministratore non ha alcun dovere/potere di gestione dei beni e dei servizi di proprietà esclusiva.

Difatti l'art. 1130 c.c. (*attribuzioni dell'amministratore*) al punto 3) stabilisce con insolita chiarezza che l'amministratore deve *"riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni"*.

E' importante notare che per due volte il legislatore ha ritenuto opportuno ripetere l'aggettivo *"comuni"* per individuare, qualificandoli, i beni e i servizi ai quali deve essere rivolta l'attenzione professionale dell'amministratore.

Quindi il legislatore ha ritenuto opportuno evidenziare quella qualità (*la comunione*) dei beni e dei servizi, che pure era indubitabile visto il sistema del nostro diritto condominiale, proprio per rimarcare la situazione e sgomberare il campo da ogni dubbio al riguardo.

Per il diritto condominiale l'amministratore di immobili nulla ha a che fare con i beni e i servizi di proprietà esclusiva.

I principi cardine della ripartizione delle spese sono posti dall'art. 1123 c.c., il quale stabilisce innanzitutto il criterio fondamentale ... secondo il quale *"le spese necessarie per il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno espresso in millesimi"*.

Dopo di che, nell'ultimo comma dell'articolo citato, il legislatore opera un importante e forse ancora sottovalutato distinguo, precisando molto opportunamente che *"qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari o impianti destinati a servire una"*

*parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità".*

Questa norma potrà rivelarsi (forse) utile per risolvere alcuni dei problemi relativi alla imputazione delle spese individuali.

## Dall'esame del problema al tentativo di soluzioni

### A) Il nodo

E' ineccepibile sia sotto il profilo della logica sia dal punto di vista etico che le spese per la riparazione dell'apparecchio citofonico della condomina signora Sempronia se le paghi per intero la stessa condomina, e parimenti che sia il condomino moroso Tizio a pagare integralmente le spese della lettera di sollecito di pagamento degli oneri condominiali.

Se l'invasione di scarafaggi che infesta uno stabile condominiale proviene da un appartamento privato lasciato in stato di abbandono, è sacrosanto che le spese per la disinfestazione dello stabile lo paghi il proprietario dell'appartamento. Lo stesso discorso si può ripetere per mille altri casi noti a tutti; la giustezza di tale scelta di imputazione individuale delle spese è di evidenza solare.

Il problema è che tale scelta cozza in modo grave con il nostro sistema giuridico condominiale.

Non solo non abbiamo alcuna norma che esplicitamente preveda e quindi legittimi tale tipo di scelta, ma anzi l'intero sistema va esattamente in direzione contraria.

Per dirla tutta in modo ancora più chiaro e diretto, dobbiamo prendere atto che nel nostro sistema di diritto condominiale le spese individuali non esistono.

Di conseguenza, a stretto rigore, le spese individuali non debbono (non dovrebbero) comparire nei bilanci condominiali (G. La Rocca, *Il rendiconto annuale delle spese condominiali e gli addebiti a singoli condomini a titolo personale*, in Archivio Loc. e Cond. n. 2/2005).

Il nodo pertanto è nel fatto che le spese personali esistono nella realtà quotidiana, ma sono inesistenti nel diritto condominiale.

### B) (Ipotesi di) un tortuoso cammino per scendere dall'astratta previsione normativa alla dura terra della pratica professionale.

Come detto, non esiste una norma generale che preveda e disciplini i casi in cui l'amministratore si imbatte in una spesa che evidentemente, secondo un sano buon senso, è individuale.

Come detto, in forza del sistema codicistico, ogni qual volta la spesa risulti avere natura personale e non condominiale, l'ammi-

nistratore di immobili, che amministra solo i beni e servizi comuni, dovrebbe fermarsi.

Peraltro l'amministratore che voglia continuare a fare l'amministratore non può arroccarsi in una torre d'avorio, evitando di confrontarsi da un lato con la realtà e il problema delle spese individuali, e dall'altro con gli amministrati che pretendono di non partecipare a spese che non li riguardano.

Pertanto deve essere ricercata una qualche soluzione per (tentare di) colmare la voragine enorme che esiste tra la carenza normativa e l'esigenza professionale di bene amministrare.

Allora, piuttosto che sforzarsi di creare noi, artificiosamente, un sistema astratto e generale che valga come soluzione per tutte le situazioni, è forse più produttivo cercare di trovare soluzioni differenziate per i singoli casi di spese individuali, almeno per quelli più frequenti. Con una avvertenza, però.

Il nostro sistema di diritto condominiale è fondato sul principio che le spese siano ripartite tra i condomini e quindi, nell'argomento in esame, marciamo in direzione opposta al sistema.

Dobbiamo essere cioè pienamente consapevoli che le soluzioni adottate non costituiscono un paracadute sempre valido.

### **B1) Le spese dell'amministratore connesse ai solleciti nei confronti dei morosi o comunque inadempienti**

Le spese postali pure e semplici (per capirci, i tre euro della raccomandata) pagate dall'amministratore per inviare il sollecito di pagamento possono essere imputate in modo sufficientemente pacifico in capo ai singoli condomini morosi o inadempienti che hanno reso necessario l'invio della raccomandata stessa. A sostegno di questa tesi due argomenti.

Il primo è giuridico: possiamo invocare, forzando e non poco la lettura della norma, l'applicazione dell'art. 1123 c.c. ultimo comma, relativo al cosiddetto condominio parziale. Possiamo sostenere cioè che la lettera raccomandata a.r. inviata al condomino moroso è un servizio reso nell'esclusivo interesse del condomino e quindi la paga lui per intero.

Il secondo è di ordine pratico. Ci si augura infatti che nessuno abbia voglia e tempo di impugnare una delibera di approvazione di un bilancio per la spesa imputatagli di tre euro.

Invece non hanno copertura giuridica e quindi sono da considerarsi illegittime le spese che alcuni amministratori aggiungono a quelle postali in caso di invio di un sollecito di pagamento degli oneri condominiali.

Infatti è frequente il caso in cui un amministratore, oltre le spese postali, imputi ai condomini morosi anche un costo aggiuntivo a titolo di compenso per l'attività espletata relativa alla redazione ed invio della diffida.

Tuttavia, se l'amministratore, al momento della presentazione della propria candidatura alla carica di amministratore, aveva specificato per iscritto la richiesta di un compenso aggiuntivo per ogni lettera di diffida e che tale costo sarebbe stato imputato individualmente in capo ai condomini morosi destinatari della diffida, allora potrebbe sussistere un appiglio giuridico per ritenere legittima la pretesa.

Si potrebbe infatti sostenere con un certo fondamento giuridico che, nominando quell'amministratore, i condomini abbiano accettato anche tutte le condizioni da lui poste e quindi che abbiano accettato, con forza di obbligo contrattuale, anche di pagare individualmente le spese aggiuntive per le lettere di diffida.

Peraltro tale impegno contrattuale potrebbe essere fatto valere per i soli condomini che fossero stati presenti in assemblea e che abbiano votato a favore. Gli assenti e i dissenzienti ne sarebbero fuori.

Sottolineo che quella prospettata rimane comunque una soluzione fragile, che potrebbe essere respinta da una magistratura attenta alla lettura formale e rigorosa della norma.

Si consideri, a sfavore della tesi del compenso extra, che l'amministratore secondo ampia parte della dottrina non ha l'obbligo giuridico di sollecitare i condomini morosi tramite lettere o altro (salvo che lo preveda il regolamento condominiale contrattuale) e che se lo fa, la sua è comunque un'attività che rientra in quella propria dell'amministratore di immobili, pertanto da considerarsi retribuita con il compenso generale riconosciutogli.

## **B2) Le spese legali per solleciti extra giudiziari nei confronti dei morosi o comunque inadempienti**

Sempre a stretto rigore di norma, l'amministratore non potrebbe imputare in capo al singolo condomino moroso le spese legali pagate all'avvocato per la diffida stragiudiziale (classica lettera raccomandata a.r.).

L'amministratore infatti, secondo il principio cardine posto dall'art. 1123 c.c., deve ripartire tra i condomini le spese condominiali e non imputarle nella loro interezza in capo ad un singolo condomino.

Il sistema infatti vorrebbe che la spesa legale in questione sia ripartita pro quota tra tutti i condomini e poi (potrebbe essere) recuperata dal condominio nei confronti del condomino con una specifica azione giudiziaria.

Sistema complesso, lungo e difficilmente digeribile dai condomini. Ma anche in questo caso ritengo che potrebbe forzarsi il dettato posto dall'ultimo comma dell'art. 1123 c.c. e ritenere che la lettera di diffida inviata al condomino moroso sia un servizio reso al condomino stesso, per evitargli di subire direttamente l'azione

giudiziaria, e quindi da imputarsi per intero a carico dello stesso condomino, anche se ammetto che pare obiettivamente difficile sostenere che far scrivere da un avvocato ad un condomino sia un servizio reso al condomino stesso.

Uno scudo protettivo, seppure non intangibile, sarà poi l'approvazione del bilancio, con l'imputazione individuale delle spese legali, con il voto favorevole del condomino moroso.

Non ritengo invece che si possa aderire alla tesi di Giovanni La Rocca, secondo il quale occorre una delibera condominiale anche per autorizzare l'amministratore a dare incarico ad un legale di inviare al moroso la semplice lettera di diffida.

La tesi parrebbe ineccepibile se ci si limita alla lettura degli articoli del codice, ma nel momento in cui deve essere inserita in modo coerente con il sistema del nostro diritto condominiale, rivela una incongruenza grave.

L'amministratore infatti deve dare incarico ad un legale che proceda all'azione giudiziaria per il recupero delle morosità dei condomini, senza passare per l'autorizzazione assembleare.

Pare del tutto illogico quindi che poi, per molto meno, vale a dire per incaricare un legale di una semplice lettera di diffida, debba ottenere il preventivo benessere dall'assemblea.

### **B3) Le spese per gli interventi su beni o servizi di proprietà esclusiva.**

Secondo il nostro codice il problema è di facilissima soluzione perché non esistono né debbono esistere interventi di riparazione eseguiti su beni di proprietà privata da parte del condominio e meno che mai possono esistere pagamenti con denari condominiali per interventi eseguiti su beni privati. Ma la vita reale è ben diversa.

Quotidianamente o quasi gli amministratori sono subissati da richieste di interventi, sempre urgentissimi, sempre il sabato sera o la domenica mattina di Pasqua, da parte di condomini affannati ed irosi.

Tuttavia molto spesso gli interventi di manutenzione disposti dall'amministratore rivelano che l'origine del danno non risiede in un bene condominiale, bensì privato.

Il citofono di Tizio non funziona perché è rotto, non perché esista un difetto nell'impianto citofonico generale.

I rigurgiti maleodoranti nel bagno della condomina Sempronia non derivano dalla rottura della condotta condominiale, ma dal fatto che la signora Sempronia ha ostruito la tubazione gettando di tutto nel water.

In tutti questi casi, l'amministratore non deve (non dovrebbe) fare nulla. Sia l'incarico al tecnico di eseguire la riparazione, sia

l'accettazione del costo, sia il pagamento debbono fare capo unicamente al condomino.

Il pagamento eseguito dall'amministratore con denaro condominiale e la successiva imputazione dell'intera spesa a carico del singolo condomino che ha fruito dell'intervento, costituiscono una scorciatoia che può semplificare i rapporti tra amministratore e condomini, ma sono anche un comportamento completamente al di fuori della previsione legislativa.

L'amministratore deve essere ben consapevole che il suo comportamento è utile, quasi sempre apprezzato dai condomini, ma illegittimo e quindi privo di protezione giuridica. Eventuali contestazioni del condomino interessato circa l'utilità, l'opportunità o il costo dell'intervento di manutenzione sul suo bene privato troverebbero l'amministratore in gravi difficoltà.

Il suggerimento è che, per quanto possibile, l'amministratore debba rimanere scrupolosamente estraneo ai problemi di manutenzione dei beni privati e soprattutto non dovrebbe spendere denaro condominiale per interventi a favore di proprietà private, anche se tale spesa viene eseguita con l'intento poi di recuperarla imputandola integralmente al condomino interessato quale spesa personale.

Laddove di fatto non sia possibile rimanere estranei alla situazione lamentata da un condomino, il suggerimento per l'amministratore è di tutelarsi chiedendo al condomino di formulare per iscritto la richiesta di intervento, con la specifica accettazione di sopportare integralmente i costi qualora questi siano relativi ad interventi su beni privati.

Se anche questo non è possibile, e molto spesso non lo sarà, l'amministratore sappia che agisce a suo rischio.

#### **B4) Le spese di convocazione di assemblea.**

Convocare l'assemblea è compito precipuo dell'amministratore, previsto in modo esplicito dal codice.

Le spese di convocazione quindi debbono essere ripartite dall'amministratore come qualsiasi altra spesa e di conseguenza pagate pro quota da tutti i condomini in base alle rispettive carature millesimali.

Nel caso in cui soltanto ad alcuni dei condomini viene inviata la convocazione mediante lettera raccomandata a.r. o con altro sistema che implichi un costo, per poter validamente imputare a loro esclusivo carico il costo medesimo, è opportuno che l'amministratore si tuteli con un documento a firma dei condomini interessati, dal quale risulti in modo chiaro la loro espressa accettazione del fatto di essere convocati in modo diverso dagli altri e di sopportarne le spese.

## SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro quindici giorni dalla data del fax o del messaggio e-mail, previo pagamento di euro 50 per contributo spese da versare a mezzo c/c postale 89654008 intestato all'ANACI (copia fotostatica del versamento effettuato va trasmesso via fax).*

*Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 4) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.*

*Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.*

## Agenzia delle Entrate DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

### Risoluzione n. 94 del 10/5/2007 (IVA servizio energia)

Con l'istanza indicata in oggetto concernente l'aliquota IVA applicabile al contratto di servizio energia, è stato esposto il seguente quesito: La Confederazione Generale Italiana del Commercio, ha chiesto chiarimenti in merito alla corretta interpretazione dell'art. 1, comma 384, della legge 27/12/2006, n. 296, che ha sostituito il n. 122 della tabella A, parte terza, allegata al D.P.R. n. 633/1972.

Al riguardo ha fatto presente che con la nuova formulazione del n.122 è stata esplicitata, per via normativa l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 10 per cento alle prestazioni di servizi relativi alla fornitura di energia termica per uso domestico nell'ambito del contratto di servizio energia come definito nel decreto interministeriale di cui all'art. 11, comma 1, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. E' stato inoltre segnalato che l'Amministrazione finanziaria con risoluzione n. 103 del 20/8/1998 e con circolare n. 273 del 23/11/1998 aveva chiarito con riferimento alla normativa previgente che alle prestazioni oggetto di contratti di servizio energia era applicabile l'aliquota IVA agevolata in quanto detti contratti disciplinano l'erogazione di beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente.

*Soluzione prospettata: La CONFCOMMERCIO ritiene che la precisazione contenuta nel nuovo testo del n. 122 della Tabella A, parte terza, allegata al DPR n. 633/1972, circa l'applicabilità dell'aliquota IVA agevolata alle prestazioni dovute in base ad un contratto di servizio energia, non può che considerarsi una mera "traduzione" in legge di quanto precedentemente affermato in via amministrativa e conformemente osservato nella pratica commerciale.*

#### PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 1, comma 384 della legge 27/12/2006, n. 296, ha modificato il punto 122 della Tabella A, parte terza, allegata al D.P.R. n. 633/1972 prevedendo alcune novità. La precedente versione del punto 122 applicava, molto genericamente, l'IVA agevolata alle "prestazioni di servizi relativi alla fornitura e distribuzione di calore-energia per uso domestico".

Con la nuova versione il legislatore ha riscritto la norma come segue: "122) prestazioni di servizi e forniture di apparecchiature e materiali relativi alla fornitura di energia termica per uso domestico attraverso reti pubbliche di teleriscaldamento o nell'ambito del contratto servizio energia come definito nel decreto interministeriale di cui all'art.11, comma 1, del DPR 26/8/1993, n. 412, e successive modificazioni ed integrazioni; sono incluse le forniture di energia prodotta da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione ad alto rendimento; alle forniture di energia da altre fonti, sotto qualsiasi forma, si applica l'aliquota ordinaria".

Si è voluto quindi precisare l'ambito applicativo della disposizione, da un lato, chiarendo che l'aliquota agevolata è applicabile oltre che alle prestazioni di servizi anche alle forniture di apparecchiature e materiali utilizzati per la fornitura di energia termica per uso domestico, e dall'altro, restringendo il campo di applicazione dell'aliquota agevolata all'energia prodotta da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione ad alto rendimento. Al riguardo, infatti, si deve preliminarmente osservare che la Tabella A, parte III, contiene un mero elenco dei beni e servizi soggetti all'aliquota del 10 per cento ai sensi dell'art. 16 del DPR 633 del 1972 e non norme dispositive che specifichino le operazioni che fruiscono dell'aliquota ridotta.

Si riscontra, invece, che il n. 122 in esame è formulato in modo non convenzionale perché non contiene una specifica voce di beni o servizi. Il medesimo è infatti composto da tre parti: la prima che fa riferimento a determi-

nate cessioni di beni e prestazioni di servizi, e le due successive che contengono frasi di senso compiuto la cui finalità non può essere che quella di specificare meglio l'ambito di applicazione dell'aliquota agevolata, relativamente alle operazioni indicate nella prima parte. Ne consegue, ad avviso della scrivente, che essendo il n. 122 inserito in una elencazione di beni e servizi che beneficiano dell'aliquota agevolata, l'aliquota in questione sarà applicabile alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi, di cui alla prima parte della norma, relative all'energia termica prodotta da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione ad alto rendimento; le stesse cessioni e prestazioni di servizi saranno invece escluse all'applicazione dell'aliquota agevolata qualora si pongano in relazione con la produzione di energia termica da fonti non rinnovabili.

Ciò precisato, con riferimento al chiarimento richiesto nell'istanza, si ritiene che l'agevolazione, con riguardo alla norma novellata, concerne solo le prestazioni di servizi rese, nell'ambito del contratto servizio energia, per la fornitura di energia termica prodotta da fonte rinnovabile.

La norma è stata infatti riformulata con la finalità di incentivare l'utilizzo di fonti energetiche alternative, importante obiettivo che le istituzioni nazionali e sovranazionali intendono perseguire ai fini di tutela ambientale.

E' opportuno comunque rilevare che la nuova formulazione del n. 122 fa riferimento al contratto servizio energia come definito nel decreto interministeriale di cui all'art. 11, comma 1, del DPR 26/8/1993, n. 412.

Trattasi di decreto che al momento non è stato ancora emanato e che dovrà disciplinare il predetto contratto che, ai sensi della citata normativa prevede che sussistano in capo ad uno stesso soggetto il ruolo di fornitore e il ruolo di terzo responsabile di un impianto. Ruoli questi che normalmente, al di fuori del contratto servizio energia, sono svolti da soggetti diversi in virtù della incompatibilità che sussiste tra i soggetti medesimi per i differenti fini che perseguono.

Pertanto, nelle more dell'emanazione del menzionato decreto si ritiene che possano comunque usufruire dell'aliquota Iva agevolata i contratti servizio energia che presentano i criteri minimali elencati nella circolare n. 273/E del 23/11/1998, con la conseguenza che il beneficio di cui trattasi potrà applicarsi alle prestazioni di servizi rese, nell'ambito del contratto servizio energia, per la fornitura di energia termica derivante da fonte rinnovabile o da impianti di cogenerazione ad alto rendimento.

## Agenzia delle Entrate DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

### Risoluzione n. 99 del 15/5/2007

#### QUESITO

Con nota del 13 febbraio 2007 Alfa ha posto alla scrivente un quesito concernente *l'applicazione della ritenuta d'acconto operata sui corrispettivi erogati dal condominio a società di persone o di capitali, nominate amministratori con rappresentanza del condominio medesimo ai sensi dell'articolo 1131 del codice civile*. L'istante ha chiesto inoltre di sapere - nel caso in cui si ritenesse sussistente l'obbligo di effettuare la predetta ritenuta - se l'aliquota da applicare sia il 4 per cento oppure il 20 per cento.

#### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che, nelle ipotesi in cui l'attività di amministrazione del condominio sia svolta da una società, quest'ultima operi in base a un mandato con rappresentanza, non riconducibile al contratto d'appalto o all'attività professionale svolta da una persona fisica. Ne consegue che i compensi erogati alla società-amministratore di condominio non sono soggetti ad alcuna ritenuta.

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si premette che l'Agenzia delle entrate con circolare n. 7 del 2007 (par. 2) ha già specificato che l'incarico di amministratore di condominio può essere assunto indifferentemente da "persona fisica, società di persone, di capitali, etc."; recependo, per queste ultime, l'indirizzo formulato dalla Corte di Cassazione, in base al quale "anche una persona giuridica può essere nominata amministratore del condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità, che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica" (Cass. Civ., sez. II, 24 ottobre 2006, n. 22840).

In merito all'applicazione della ritenuta d'acconto ai compensi spettanti all'amministratore di condominio, nelle ipotesi in cui il predetto incarico sia assunto da una società, si evidenzia che l'articolo 25, primo comma, del DPR n. 600 del 1973, dopo aver stabilito - nel secondo periodo - che la ritenuta d'acconto del 20 per cento prevista per i redditi di lavoro autonomo deve essere operata dal condominio in qualità di sostituto d'imposta "anche sui compensi percepiti dall'amministratore di condominio", precisa - nell'ultimo periodo - che "La ritenuta non deve essere operata per le prestazioni effettuate nell'esercizio di imprese".

*La ritenuta in esame pertanto non deve essere operata sui compensi spettanti alle società di persone commerciali e alle società di capitali per l'attività di amministratore di condominio*, atteso che i redditi conseguiti dalle predette società sono considerati redditi di impresa da qualsiasi fonte provengano, in applicazione rispettivamente dell'articolo 6, comma 3 e dell'articolo 81, comma I), del TUIR.

La ritenuta di cui all'articolo 25 del DPR n. 600 del 1973 deve, invece, applicarsi nell'ipotesi in cui il compenso sia corrisposto ad una società tra professionisti di cui al decreto legislativo n. 96 del 2001, i cui redditi - come chiarito con risoluzione n. 118/E del 2002 - costituiscono redditi di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 53 del TUIR.

In merito alla prospettata applicazione della ritenuta d'acconto del 4 per cento prevista dall'articolo 25-ter, comma 1, del DPR n. 600 del 1973 alla fattispecie in esame, si osserva che essa deve essere esclusa in ragione della riconducibilità all'istituto del mandato (cfr. Cass. Civ. citata) del rapporto intercorrente tra il condominio ed il suo amministratore (sia esso persona fisica o persona giuridica); si ribadisce infatti che l'applicazione della ritenuta di cui al citato articolo 25-ter presuppone l'erogazione da parte del condominio di corrispettivi dovuti in dipendenza di contratti d'opera e di appalto.

### **Agenzia delle Entrate DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO**

#### **Risoluzione n. 124 del 4 giugno 2007**

Con l'istanza in oggetto, codesto CAAF, ha chiesto chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni relative alla detrazione delle spese sostenute per lavori di ristrutturazione edilizia contenute nell'art. 35, commi 19, 20, 35-ter e 35-quater, del D.L. n. 223 del 4/7/2006, convertito con modificazioni dalla legge n. 248 del 4/8/2006.

*I quesiti riguardano:*

- *il nuovo limite di spesa di euro 48.000 fissato per abitazione;*
- *la certificazione che deve essere rilasciata dall'amministratore del condominio;*
- *il limite di spesa in relazione alle pertinenze dell'abitazione;*

ANACI A ROMA

LE ATTIVITÀ

SERVIZI E INFORMAZIONI

DOCUMENTI E NORMATIVA

UFFICIO STAMPA



**Corsi Professionali per l'avviamento e qualificazione dell'attività di Amministratore Condominiale**

**L'ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali** ha una esperienza di oltre trent'anni di associazionismo degli amministratori con (costituita nel 1970) con l'AIACI (costituita nel 1974), ed è oggi presente in tutte le attività che spaziano dalla formazione all'aggiornamento, dall'organizzazione di corsi, alla collaborazione con gli enti istituzionali, rivolgendosi a quanti sono interessati all'attività dell'amministratore di condominio.

L'Associazione, in particolare, si pone come punto di riferimento per tutti gli amministratori di condominio.



Vuoi scoprire l'Amministratore più vicino?



Clicca sulla mappa per accedere all'elenco degli Amministratori Professionisti

### Primo Piano

**26/06/2007:**

**studi settore; agenzia conferma proroga 20 giorni versamenti imposte**  
COMUNICATO STAMPA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 15/6/2007

**23/05/2007:**

**informativa ai dipendenti per la destinazione del futuro tfr**

Tutti i lavoratori dipendenti del settore privato sono chiamati a decidere se optare per il TFR e a questa regola non sfuggono i dipendenti dei condomini.

**16/05/2007:**

**risoluzione n. 99-e agenzia delle entrate del 15/5/2007 - amministratori di condominio**  
Oggetto: quesito sulla L. n. 296 del 2006, art. 1 comma 1. Ritorno alla società per l'attività di amministratore di condominio.

### Ultime Notizie

- **20/05/2007:** si terrà nei giorni di giovedì 24 e venerdì 25 maggio a Roma una conferenza stampa.
- **06/05/2007:** ricomprese nelle fattispecie del comma 1 della legge n. 296 del 2006, le società di amministratori di condominio.
- **04/05/2007:** lettera del presidente dell'ANACI Roma ai comitati di amministratori di condominio.

### Leggi...



### CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 11 DEL 16/02/2007

Finanziaria 2007: le domande e le risposte. L'Agenzia delle Entrate ha emanato la circolare n. 11/2007 con i profili interpretativi concernenti l'applicazione delle più recenti novità normative...

segue



- *l'indicazione della mano d'opera nella fattura.*

*Il nuovo limite di spesa di euro 48.000 fissato per abitazione*

Il quesito riguarda l'applicazione del richiamato comma 35-quater il quale fissa il limite massimo di spesa, su cui calcolare la detrazione, in 48.000 euro per abitazione. La stessa disposizione prevede che la nuova disciplina ha efficacia dal 1 ottobre 2006. Il Caf chiede chiarimenti in relazione al calcolo del limite di spesa nel caso in cui sullo stesso immobile abbiano titolo alla detrazione due o più soggetti, con particolare riferimento all'ipotesi in cui le spese siano state sostenute da uno o da entrambi i soggetti, in parte nel periodo precedente al 1 ottobre 2006 e in parte nel periodo successivo.

Al riguardo occorre innanzitutto chiarire se le spese sostenute ante 30 settembre 2006 per un ammontare pari o superiore a 48.000 euro da uno dei contitolari, precludono in ogni caso le detrazioni all'altro soggetto, anche nell'ipotesi in cui quest'ultimo non abbia sostenuto alcuna spesa prima della suddetta data.

Considerata la ratio della norma in discorso, diretta a restringere il campo di applicazione del beneficio, si esprime l'avviso che, se nel periodo precedente al 1 ottobre 2006 alcuni dei soggetti contitolari hanno raggiunto o superato il limite di 48.000 euro di spesa, tali soggetti non avranno diritto ad usufruire di ulteriori detrazioni, con riferimento alle spese sostenute per la medesima unità immobiliare nel periodo successivo a tale data.

Per i soggetti che, invece, alla data del 30 settembre 2006, non abbiano raggiunto detto limite di spesa e, nel periodo successivo, proseguano i lavori di ristrutturazione per la medesima unità immobiliare, permane il diritto a fruire in una certa misura della detrazione in discorso. In particolare, per le spese sostenute dopo il 1 ottobre 2006, il limite massimo complessivo di spesa sul quale calcolare la detrazione è pari 48.000 euro da suddividersi tra i contitolari dell'immobile che non hanno individualmente raggiunto il suddetto limite nel periodo precedente.

Al fine di permettere ai Caf di verificare l'ammontare delle spese sostenute dal contribuente e dagli altri contitolari dell'immobile prima e dopo il 30 settembre 2006 è necessario che l'interessato produca una dichiarazione, debitamente datata e sottoscritta, diretta ad attestare l'importo delle spese di ristrutturazione sostenute da ciascuno dei contitolari distintamente nei due periodi.

Si riportano, di seguito, alcuni esempi numerici utili alla comprensione dei principi da applicare per l'individuazione della detrazione spettante ai proprietari.

Si consideri l'ipotesi di tre soggetti, comproprietari del medesimo immobile, di cui il primo (A) ha effettuato pagamenti per euro 48.000 fino al 30 settembre e pagamenti per 30.000 euro nel periodo successivo al 1 ottobre 2006; il secondo (B), ha effettuato pagamenti per euro 48.000 fino al 30 settembre e pagamenti per 30.000 euro nel periodo successivo al 1 ottobre 2006; il terzo (C), ha effettuato pagamenti per euro 20.000 fino al 30 settembre e pagamenti per 30.000 euro nel periodo successivo al 1 ottobre 2006. In tale situazione i soggetti A e B non potranno usufruire di un'ulteriore detrazione delle spese effettuate nel periodo dal 1 ottobre al 31 dicembre 2006, in quanto nel periodo precedente è stato già superato, da ciascuno di loro, il limite di spesa sul quale la detrazione può essere calcolata, in base alle nuove disposizioni. Il soggetto C, non avendo superato il limite di spesa di 48.000 euro nel periodo fino al 30 settembre ha a disposizione, dal 1 ottobre 2006, un'ulteriore detrazione per un importo risultante dalla differenza tra il limite massimo di 48.000 euro (che a partire da questa data deve essere riferito all'abitazione e non al singolo comproprietario) e l'ammontare della spesa complessiva sostenuta fino al 30 settembre 2006 (28.000 euro).

Si consideri l'ulteriore ipotesi di tre soggetti, comproprietari del medesimo immobile, di cui il primo (A) ha effettuato pagamenti per euro 9.000 fino al 30 settembre e pagamenti per 30.000 euro nel periodo successivo al 1 ottobre 2006; il secondo (B), ha effettuato pagamenti per euro 10.000 fino al 30 settembre e pagamenti per 15.000 euro nel periodo successivo al 1 ottobre 2006;

il terzo (C), ha effettuato pagamenti per euro 20.000 fino al 30 settembre e pagamenti per 15.000 euro nel periodo successivo al 1 ottobre 2006. In tale situazione i tre soggetti, non avendo raggiunto il limite massimo di spesa di 48.000 euro per abitazione sul quale è possibile calcolare la detrazione, potranno usufruire di un'ulteriore detrazione in relazione alle spese sostenute nel periodo dal 1 ottobre al 31/12/2006. Poiché il limite di spesa sul quale calcolare la detrazione a partire dal 1 ottobre 2006 è di 48.000 euro per abitazione, tale limite deve essere suddiviso tra i comproprietari.

Nel seguente esempio si suppone che la suddivisione tra i comproprietari venga eseguita in proporzione alla spesa sostenuta nel periodo a partire dal 1 ottobre 2006, ma è ipotizzabile qualsiasi altra ripartizione tra gli stessi, nel rispetto dei limiti massimi previsti dalle norme.

In base al criterio di ripartizione ipotizzato, poiché nel secondo periodo A ha sostenuto spese per 30.000 euro, potrà usufruire di un'ulteriore limite di spesa, sul quale calcolare la detrazione spettante, pari a:  $30.000 : 60.000 \times 48.000 = 24.000$ . Per quanto riguarda B e C, che nel secondo periodo hanno sostenuto spese per 15.000, l'ulteriore detrazione risulterà dal seguente calcolo:  $15.000 : 60.000 \times 48.000 = 12.000$ .

### *La certificazione dell'amministratore del condominio*

Il secondo quesito concerne la certificazione che l'amministratore del condominio deve rilasciare al condomino nel caso in cui i lavori di ristrutturazione riguardino le parti comuni dell'edificio e si ricollega alla circostanza che il documento finora rilasciato non sembra più idoneo, atteso che il limite massimo di spesa è stato collegato all'abitazione, che ogni condomino può disporre di più abitazioni nello stesso condominio, e inoltre, che la detrazione spettante, per l'anno 2006, può essere del 41 per cento o del 36 per cento a seconda del momento di sostenimento della spesa.

Al riguardo si ritiene che, in considerazione delle modifiche normative intervenute, la quietanza che, ai sensi della circolare n. 122 del 1 giugno 1999, l'amministratore del condominio deve rilasciare per attestare il pagamento delle spese sostenute da ciascun condomino, debba indicare specificamente la quota della spesa relativa alle parti comuni imputabile a ciascuna delle unità immobiliari (eventualmente) possedute dal condomino.

Si rammenta che, nel caso di titolarità, da parte di un condomino, di più appartamenti, il limite massimo di spesa (48.000 euro) relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato per ciascuna abitazione. Inoltre, nella medesima quietanza, dovrà essere specificato l'ammontare delle spese per il quale è teoricamente possibile fruire della detrazione del 36 per cento e la parte delle spese per la quale, invece, è possibile fruire della detrazione del 41 per cento.

Al riguardo, si precisa che, nella circolare n. 28 del 4 agosto 2006, la scrivente ha chiarito che, al fine di individuare la percentuale di detraibilità (41 o 36), deve farsi riferimento alla data di fatturazione dei lavori di ristrutturazione. Pertanto, la detrazione dall'IRPEF del 41 per cento può essere fruita solo ed esclusivamente in corrispondenza di lavori fatturati con applicazione dell'aliquota IVA del 20 per cento. Coerentemente, per i lavori fatturati con l'aliquota IVA del 10 per cento dovrà essere applicata la detrazione dall'IRPEF nella misura del 36 per cento.

Si ricorda, altresì, che con la circolare n. 122 del 1999 è stato precisato che la detrazione compete con riferimento al bonifico bancario da parte dell'amministratore, nel limite delle rispettive quote imputate da questo ai singoli condomini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione, anche anticipatamente o posticipatamente alla data di effettuazione del bonifico.

### *Il limite di spesa in relazione alle pertinenze dell'abitazione*

In ordine alle pertinenze, viene chiesto se, ai fini del calcolo del limite di spesa complessivo, il concetto di abitazione si possa estendere anche alle per-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

tenenze. Al riguardo si ritiene che dalla formulazione del citato comma 35-quarter dell'art. 35 del D.L. 223 del 2006 riferita esclusivamente alle "abitazioni" si può evincere che il legislatore tributario ha inteso collegare il limite massimo di spesa all'abitazione escludendo che per le pertinenze si possa computare un ulteriore autonomo limite di spesa. In sostanza, il limite di 48.000 euro va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate.

#### *Indicazione della mano d'opera nella fattura*

Per quanto riguarda l'individuazione delle spese in relazione alle quali vige l'obbligo dell'indicazione in fattura del costo della manodopera, si fa presente quanto segue. Le agevolazioni fiscali IRPEF per le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 1, comma 121, della legge n. 266 del 2005 (legge finanziaria 2006) sono state prorogate per tutto l'anno 2006 e sono state ulteriormente prorogate a tutto il 2007, ai sensi dell'articolo 1, comma 387 della legge n. 296 del 27/12/2006. L'art. 35, comma 19, del D.L. n. 223 del 2006 ha introdotto, dopo il comma 121 della richiamata legge n. 266 del 2005, un nuovo comma (121-bis), per effetto del quale le agevolazioni in questione spettano a condizione che il costo della manodopera utilizzata per i lavori di costruzione e ristrutturazione sia evidenziata in fattura in maniera distinta. Ai sensi del comma 20 dell'articolo 35, quest'obbligo sorge in relazione alle spese sostenute a partire dal 4 luglio 2006, data di entrata in vigore del decreto-legge n. 223 del 2006.

In proposito, viene osservato che sebbene le spese sostenute dal committente dal 4 luglio 2006 in genere trovano documentazione in fatture emesse a partire dalla medesima data, può accadere anche che le medesime spese possono riguardare fatture emesse precedentemente al 4 luglio 2006 e, quindi, in un momento in cui, ai fini della detraibilità delle spese, non era obbligatoria la distinta indicazione in fattura del costo della manodopera.

Ciò posto, codesto Caf chiede se in tale ultima ipotesi compete il beneficio della detrazione.

Al riguardo, ad avviso della scrivente, in presenza di fatture prive dell'indicazione del costo della manodopera, in quanto emesse precedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge n. 223 del 2006, il contribuente non decade dall'agevolazione fiscale e può continuare a detrarre le spese sostenute per la ristrutturazione, senza che sia necessario, a tal fine, richiedere all'emittente un'integrazione delle fatture medesime.

Pertanto, l'indicazione in fattura del costo della manodopera è un requisito che va verificato solo con riferimento alle fatture emesse successivamente al 4 luglio 2006.

### **Agenzia delle Entrate DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO**

#### **Risoluzione n. 167 del 12/7/2007**

L'istante, insieme alla moglie, intende procedere alla ristrutturazione edilizia di un edificio di esclusiva proprietà di quest'ultima. L'immobile di cui si tratta è composto di tre singole unità immobiliari distintamente accatastate una come A4 e le altre due, ad essa pertinenziali, come C2.

Premesso che le spese saranno sostenute in parte dalla proprietaria e in parte dal coniuge convivente, si pongono i seguenti quesiti:

1. quale sia il limite di spesa complessivo sul quale applicare la detrazione del 36%;
2. quale sia il corretto criterio per l'imputazione dei costi alle singole unità immobiliari nel caso di sostenimento di spese che riguardino congiuntamente le tre unità immobiliari (costi di perizie, sopralluoghi e oneri sostenuti per il rilascio del permesso di costruire);
3. quale sia il limite di spesa per gli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio;

4. come debba essere emessa la fattura di acconto per i lavori non ancora eseguiti, con particolare riferimento alla necessità di evidenziare, anche in tal caso, il costo della manodopera;
5. come possa fruire della detrazione del 36% il coniuge convivente che partecipa alle spese.

## SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante espone le seguenti soluzioni interpretative:

1. quanto al limite di spesa sul quale calcolare la detrazione ritiene che, trattandosi di un intervento rivolto a tre unità immobiliari distintamente accatastate, ciascuna di queste sia ammessa a godere della detrazione del 36% nel limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare;
2. nel caso di costi per i quali non sia possibile individuare univocamente l'unità immobiliare alla quale si riferiscono, ritiene che si possa procedere ad un'imputazione proporzionale delle stesse sulla base di un riparto millesimale commisurato alla superficie delle singole unità immobiliari;
3. nell'ipotesi, inoltre, di interventi realizzati sulle parti comuni, trattandosi di un unico proprietario, ritiene di dover procedere, come nel caso precedente, ad un'imputazione proporzionale delle spese;
4. quanto alle fatture di acconto, ritiene di non dover indicare alcun costo di manodopera, che, a suo parere, dovrà essere evidenziata solo nella fattura emessa a titolo di saldo una volta conclusi i lavori;
5. con riferimento all'ultimo punto, ritiene che, in qualità di coniuge convivente, possa indifferentemente fare riferimento o ad una comunicazione di inizio lavori inviata in nome proprio o ad una comunicazione inviata dal coniuge proprietario.

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In relazione alle questioni oggetto dell'interpello si premette che la legge Finanziaria 2007 ha prorogato l'agevolazione fiscale prevista ai fini Irpef in materia di interventi di recupero del patrimonio edilizio, consistente in una detrazione d'imposta in misura pari al trentasei per cento delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico, nel limite di euro 48.000 per ciascuna unità immobiliare, per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, comma 1, della L. n. 457/1978, lettere a), b), c), d) se trattasi di lavori eseguiti sulle parti comuni, lettere b), c), d) se trattasi di lavori eseguiti sulle singole unità.

Il predetto limite di 48.000 euro, dal 1 ottobre 2006, si riferisce alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero, e pertanto, prescinde dal numero degli aventi diritto alla detrazione. La suddetta legge, inoltre, al comma 388, ha confermato quanto disposto dall'art. 35, comma 19, del D.L. 223/2006, riguardo l'obbligo, pena il diniego dell'agevolazione, di indicare in fattura l'importo il costo della manodopera.

Tanto premesso, in riferimento ai quesiti posti si fa presente quanto segue:

### *Limite di spesa complessivo per le diverse unità*

La scrivente ritiene che l'istante, coniuge convivente del proprietario dell'immobile, sempre che sostenga effettivamente la spesa, e il proprietario stesso, abbiano diritto alla detrazione del 36% nel limite complessivo di 48.000 euro. Al riguardo occorre richiamare la Risoluzione n. 124/E del 4 giugno 2007 in cui, alla luce delle recenti modifiche normative, viene chiarito che "il limite di 48.000 euro va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate".

E' opportuno precisare che il limite in discorso va suddiviso in proporzione alle spese sostenute dagli aventi diritto, qualora l'onere delle stesse non sia stato sopportato in uguale misura.

Pertanto il secondo quesito, concernente la ripartizione dei costi di ristrutturazione tra le singole unità è assorbito dalla risposta precedente, la quale porta

ad escludere la necessità di procedere all'imputazione dei costi dell'intervento alle singole unità immobiliari (l'unità abitativa le due pertinenze).

#### *Limite di spesa per le parti comuni.*

Per quanto concerne il quesito riguardante il limite di spesa su cui computare la detrazione, relativamente ai lavori sulle parti comuni, la scrivente esprime l'avviso che, nel caso di specie, non possa essere considerato un autonomo limite di spesa per gli interventi sulle parti comuni. Anche se dalla lettura combinata della circolare n. 121 del 1998 e della circolare n. 95 del 2000 si desume che il concetto di "parti comuni" non richiede l'esistenza di una pluralità di proprietari, si deve ritenere tuttavia che tale concetto presupponga la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome.

Poiché nel caso in esame l'edificio è costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze non sono ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come "parti comuni" e pertanto non è praticabile un autonomo limite di spesa ad esse riferibile.

#### *Fattura d'acconto con indicazione del costo della manodopera.*

Con la circolare 11/E del 16 febbraio 2007, par. 3.2, la scrivente ha chiarito "che il costo della manodopera può essere indicato quale dato complessivo senza che sia necessaria una evidenziazione puntuale in ordine ai singoli dipendenti impiegati". La stessa circolare ha precisato che nella fattura deve essere indicato non solo il costo della manodopera impiegata direttamente, ma anche il costo della manodopera impiegata da appaltatori o subappaltatori.

Per quanto riguarda il quesito concernente la sussistenza o meno dell'obbligo di evidenziare il costo della manodopera anche nella fattura d'acconto la scrivente esprime l'avviso che non sia causa di decadenza l'assenza di tale indicazione nella fattura d'acconto, fermo restando l'obbligo di evidenziare il costo della manodopera nella fattura emessa a titolo di saldo, nella quale dovrà farsi riferimento al costo relativo alla manodopera impiegata per l'intera esecuzione dei lavori, tenendo conto anche della manodopera impiegata da eventuali subappaltatori.

#### *Adempimenti per fruire della detrazione.*

Per quanto concerne gli adempimenti che il coniuge convivente col titolare dell'immobile deve porre in essere per fruire delle detrazioni, si fa presente che la risoluzione n. 184/E del 2002 ha chiarito che "se i soggetti che si avvalgono del beneficio sono più di uno, è sufficiente che uno solo provveda alla trasmissione del modulo e che il contribuente che non ha trasmesso il modulo deve indicare il codice fiscale di chi ha provveduto alla trasmissione in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi".

## **Agenzia delle Entrate DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO**

### **Risoluzione del 3/8/2007 n. 206**

#### **QUESITO**

Il Sig. Alfa riferisce che nell'anno 2004 sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione sulle parti comuni dell'edificio in cui abita e, successivamente, negli anni 2005 e 2006, ha eseguito i lavori di ristrutturazione dell'appartamento di sua proprietà ubicato nello stesso edificio.

Ciò premesso, *l'istante chiede di sapere se la spesa sostenuta per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni condominiali debba essere inclusa o meno nel limite massimo di spesa di 48.000 euro riferibile ad ogni singola unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione edilizia.*

## SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che la spesa relativa ai lavori sulle parti comuni condominiali non debba essere inclusa nel limite massimo di 48.000 euro stabilito per ogni singola unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti gli interventi di ristrutturazione.

### PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 1, comma 1, della L. n. 449/1997, e successive proroghe e modifiche consente di poter godere del beneficio fiscale della detrazione, dall'imposta lorda, del 36% delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione di lavori di manutenzione, anche ordinaria, sulle parti comuni di edifici residenziali nonché per la realizzazione di interventi di ristrutturazione di cui alle lettere b), c), d) dell'art. 31 della L. n. 457/78 sulle singole unità immobiliari. L'art. 35, comma 35-quater, del D.L. n. 223/2006 ha, tra l'altro, stabilito che, a decorrere dal 1/10/2006, il limite di 48.000 euro che costituisce il tetto massimo di spesa su cui è consentito calcolare la detrazione del 36% deve essere riferito alla abitazione.

La circolare del 4/8/2006, n. 28 ha chiarito, al riguardo, che in virtù della modifica introdotta dal richiamato comma 35-quater, il predetto limite che, in forza delle previgenti disposizioni, era riferito alla persona fisica e alla singola unità immobiliare (cfr. circ. n. 57/98 par. 3), deve ora intendersi riferito esclusivamente all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione.

L'articolo 1, comma 387, della legge finanziaria del 27 dicembre 2006, n.296, stabilisce, tra l'altro, che "sono prorogate per l'anno 2007, per una quota pari al 36 per cento delle spese sostenute, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, ferme restando le altre condizioni ivi previste, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative: a) agli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, e successive modificazioni, per le spese sostenute dal 1 gennaio 2007 al 31 dicembre 2007".

Ciò premesso, con riferimento al quesito proposto, la scrivente ritiene che il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione spettante in relazione ai lavori sulle parti comuni dell'edificio non sia influenzato dagli interventi di manutenzione straordinaria successivamente realizzati dall'istante nel proprio appartamento. Ciò per un duplice ordine di considerazioni:

1. i lavori sulle parti comuni sono stati effettuati nel 2004, ed è indubbio che in tale epoca le norme di legge e le interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate consideravano la detrazione collegata ai lavori condominiali del tutto autonoma (anche con riferimento ai limiti di spesa) da quella spettante per gli interventi sulle singole unità immobiliari;
2. in ogni caso, anche alla luce delle nuove regole introdotte dall'art. 35, comma 35-quater del D.L. n. 223/2006, convertito dalla legge 248 del 4 agosto 2006, la scrivente ritiene che le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, debbano essere considerate in modo autonomo. Ne consegue che in relazione a tali ultimi interventi l'istante potrà godere di un ulteriore tetto massimo di spesa di 48.000 euro, su cui calcolare la detrazione, a condizione che in relazione agli specifici lavori in discorso abbia attivato la procedura prevista dal regolamento approvato con D.M. n. 41/1998, e sue successive modificazioni.

Inoltre, in base alle richiamate disposizioni, l'interpellante, in relazione agli interventi di manutenzione straordinaria realizzati sul proprio appartamento, potrà beneficiare della detrazione IRPEF del 36% limitatamente alle spese sostenute, entro il limite di spesa di 48.000 euro, qualora abbia adempiuto agli obblighi dettati dall'articolo 1, comma 1, lettera a), del richiamato D.M. n. 41 del 1998.

Spett.  
Agenzia delle Entrate  
Direzione Centrale  
Affari Giuridici e Contenzioso  
Via Cristoforo Colombo n. 426 C/D  
00145 ROMA

**Oggetto: Istanza di interpello – Articolo 11, Legge n. 212 del 2000 – Interpretazione articolo 1, comma 43 della legge n. 296 del 2006 – Applicazione R. A. 4% fornitori condominio**

Il sottoscritto C.P. nato a ..... il .....  
(C.F. ....) in qualità di rappresentante legale del  
Condominio di Via A. 80 in Roma (C.F. ....), sostituito di imposta ai sensi della legge 27 dicembre 1997, n. 449

**PREMESSO**

che l'art. 1 comma 43 della legge 27/12/2006, n. 296 (Finanziaria 2007) ha introdotto l'art. 25 ter nel DPR 29/12/1973, n. 600, al fine di disciplinare l'obbligo per il condominio di operare una ritenuta d'acconto del 4% sui corrispettivi dovuti in relazione a talune prestazioni di opera e servizi;  
che la circolare 7/2/2007 n. 7/E dell'Agenzia delle Entrate ha previsto che *"deve ritenersi che la norma trova applicazione per le prestazioni convenute nei contratti d'opera in generale e, in particolare, nei contratti che comportano l'assunzione, nei confronti del committente, di una obbligazione avente ad oggetto la realizzazione, dietro corrispettivo, di un'opera o servizio, nonché l'assunzione diretta, da parte del prestatore d'opera, del rischio connesso con l'attività, svolta senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente"*;

**FORMULA IL SEGUENTE QUESITO**

Si chiede se le prestazioni di servizi di seguito evidenziate, effettuate nell'esercizio di impresa, debbano essere considerate fattispecie assoggettabili alla R.A. 4% sopra richiamata:

- *esecuzione di fotocopie, fax e cianografie da parte di negozi specializzati;*
- *attività di consegna della corrispondenza svolta da soggetti privati nell'ambito dell'esercizio di un servizio sostitutivo di quelli effettuati da Posteitaliane;*
- *servizio ritiro rifiuti urbani;*

- *attività di controllo, ispezioni ed accertamento dello stato di manutenzione degli impianti termici da parte degli Enti locali con affidamento a soggetti esterni con oneri a carico degli utenti;*
- *realizzazione di cuscini e corone floreali in occasione di funerali quando l'importo della mano d'opera supera il valore dei fiori impiegati.*

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Tanto la modifica normativa quanto l'interpretazione dianzi richiamate depongono a favore dell'applicazione indiscriminata della ritenuta d'acconto, a nulla rilevando, sempre stando alla normativa e alla prassi, importi "minimi" che a titolo di ritenuta potrebbero determinarsi stante l'entità della spesa sostenuta. Ai fini certificativi, peraltro, detti fornitori potrebbero quindi essere elencati tanto nel modello 770 da presentare a cura del condominio quanto nel modello "AC" dell'Amministratore *pro tempore* in carica alla data del 31 dicembre di ciascun anno (nel caso in cui l'ammontare complessivo della fornitura su base annua ammonti ad almeno 250 euro).

Roma, 14 agosto 2007

L'AMMINISTRATORE

## CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

E' stata stipulata la nuova convenzione tra **ANACI** e i seguenti Studi contabili e fiscali:

- **Studio CORSETTI D'ARIENZO** - Via Crescenzo, 83 - Tel. 06/68192326
- **Studio RIBILOTTA** - Via Limbiate, 30/32 - Tel. 06/3093380
- **Studio PELLICANO'** - Via P. Querini, 1 - Tel. 06/5783637 - 06/5754091

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

Le tariffe speciali riservate agli associati **ANACI** sono le seguenti:

	Forfait per tenuta contabilità	Modello UNICO dei familiari (la tariffa si intende per i quadri base) + bollettini ICI dei familiari	Modello UNICO dei singoli soci o associati (quadri base + reddito da partecipazione nell'Associazione, S.s. o S.n.c.)
Amministratore di Condominio con P.IVA <b>singola</b> in contabilità semplificata	€ 80/mese compreso Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	
<b>Associazione</b> ex L. 1815/39 o <b>Società Semplice</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	€ 70 per familiare.
<b>S.n.c.</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	€ 70 per familiare.

**Modello 770** del singolo Condominio:

- Senza dipendenti: € 100 a modello.
- Con dipendenti: € 130 a modello.

Per il 770 dei condomini e per i Quadri AC, in caso di mancata fornitura, da parte dell'Amministratore, del **Codice Fiscale** dei percipienti e/o fornitori relativi (o di fornitura della **sola Partita IVA** di tali soggetti), ovvero di indicazione della sola "sigla" o "ditta" per le Ditte Individuali, verranno addebitati € 2,00 per ogni visura negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate resasi necessaria per ottenere i suddetti dati in forma corretta.

Le tariffe si intendono come voce "Onorario", alla quale vanno aggiunti il 2% di Cassa Professionale e l'IVA, e va detratta la Ritenuta d'Acconto del 20%, e sono calcolate tenendo presente un volume medio di fatture emesse e di fatture di acquisto.

In caso di grossa quantità di movimenti, la tariffa andrà contrattata caso per caso.

## DALLA COLLABORAZIONE TRA I MUNICIPI DI ROMA E L'ANACI E' NATO

### SPORTELLO DEL CONDOMINIO

<b>II</b>	<b>Martedì</b>	<b>14,30-17,30</b>	
<b>Via Dire Dava 11</b>	00199	Tabarrini - Di Marcantonio	
<b>III</b>	<b>Martedì</b>	<b>16,00-18,00</b>	
<b>Via Goito 35</b>	00185	Boldrini - Donati - Pistacchi	
<b>V</b>	<b>Giovedì</b>	<b>14,30-16,00</b>	
<b>Via Tiburtina 1163</b>	00131	Della Corte - Gerosa	
<b>VII</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>10,00-12,30</b>	
<b>Via Prenestina 510</b>	00171	Tabarrini	
<b>IX</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,30</b>	
<b>Via T. Fortifiocca 71</b>	00179	Brivio - Patti Luminaria - Orsola	
<b>XI</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	
<b>Via B. Croce 50</b>	00142	Furbatto - Galdi Giannini - Polese	
<b>XII</b>	<b>Martedì</b>	<b>14,30-16,30</b>	
<b>Via Ignazio Silone 1° ponte</b>	00143	De Bartolo - Saraz Traversi- Troiani	
<b>XIII</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-18,00</b>	
<b>P.za Capelvenere 22</b>	00126	Benvenuti - Casinovi Villani	
<b>XIX</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,30-16,30</b>	
<b>S. Maria della Pietà Padiglione 30</b>	00167	Gori - Spinoso	
<b>XX</b>	<b>Giovedì</b>	<b>10,00-13,00</b>	
<b>Via Sabotino 4</b>	00195	Felli - Grasselli	
<b>Grottaferrata (comune)</b>	<b>Lunedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Patti - Sebastiani

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Luglio 2005 - Luglio 2006	2,1% (75% = <b>1,575%</b> )	G.U. 16/8/2006	n. 189
Agosto 2005 - Agosto 2006	2,1% (75% = <b>1,575%</b> )	G.U. 18/9/2006	n. 217
Settembre 2005 - Settembre 2006	2,0% (75% = <b>1,50%</b> )	G.U. 19/10/2006	n. 244
Ottobre 2005 - Ottobre 2006	1,7% (75% = <b>1,275%</b> )	G.U. 22/11/2006	n. 272
Novembre 2005 - Novembre 2006	1,7% (75% = <b>1,275%</b> )	G.U. 20/12/2006	n. 295
Dicembre 2005 - Dicembre 2006	1,7% (75% = <b>1,275%</b> )	G.U. 20/1/2007	n. 16
Gennaio 2006 - Gennaio 2007	1,5% (75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 26/2/2007	n. 47
Febbraio 2006 - Febbraio 2007	1,5% (75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 17/3/2007	n. 64
Marzo 2006 - Marzo 2007	1,5% (75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 23/4/2007	n. 94
Aprile 2006 - Aprile 2007	1,4% (75% = <b>1,050%</b> )	G.U. 18/5/2007	n. 114
Maggio 2006 - Maggio 2007	1,4% (75% = <b>1,050%</b> )	G.U. 19/6/2007	n. 140
Giugno 2006 - Giugno 2007	1,6% (75% = <b>1,20%</b> )	G.U. 24/7/2007	n. 166
Luglio 2006 - Luglio 2007	1,6% (75% = <b>1,20%</b> )	G.U. 21/8/2007	n. 193

## SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

I soci che intendono usufruire di tale servizio (attivo dal 1994) dovranno far pervenire sollecitamente in Associazione tutte le informazioni relative al dipendente (generalità, data di assunzione, TFR già maturato, orario di lavoro, diritto a detrazioni fiscali, familiari a carico e dichiarazione reddito complessivo) ed al Condominio (caratteristiche costitutive quali vani complessivi unità adibite ad uso non abitativo, numero scale e piani, servizi disponibili come ascensori, citofoni, zone a verde etc.). E' comunque opportuno allegare in copia l'ultima busta paga disponibile o fotocopia parziale del libro paga.

Le informazioni fornite entro il giorno 10 di ogni mese consentiranno di iniziare il servizio dallo stesso periodo di paga in corso.

Dal giorno 20 di ogni mese saranno disponibili in Associazione le buste paga, il DM 10 e il Mod. F24 regolarmente compilati in originale e quindi pronti per essere utilizzati.

Verranno predisposti i modelli relativi alle dichiarazioni annuali INAIL e sarà possibile su richiesta conoscere il TFR maturato in qualsiasi periodo dell'anno.

Entro il giorno 10 di ogni mese potranno essere segnalate variazioni di ogni genere utili al fine di un preciso calcolo delle competenze dovute per lo stesso mese. E' tuttora operante la convenzione con lo studio CORSETTI per euro 25/mese a dipendente, comprensivi di invio telematico mensile del modello E-MENS e modello DM/10.

La consulenza garantisce la responsabilità per eventuali errori imputabili allo studio anzidetto.

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1988	5,59%	1994	4,54%	2000	3,54%
1983	11,06%	1989	6,38%	1995	5,85%	2001	3,22%
1984	8,09%	1990	6,28%	1996	3,42%	2002	3,50%
1985	7,93%	1991	6,03%	1997	2,64%	2003	3,20%
1986	4,76%	1992	5,07%	1998	2,63%	2004	2,79%
1987	5,32%	1993	4,49%	1999	3,10%	2005	2,95%
						<b>2006</b>	<b>2,75%</b>

## MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 1/12/03 in G.U. 286 del 10/12/2003)

## CONTRIBUTI INPS DIPENDENTI CONDOMINIALI

- Portieri - 35,03% (di cui 8,84% a carico dipendente)
- Pulitori ed altri operai - 38,17% (di cui 9,19% a carico dipendente)

## PROROGATA ANCORA LA SICUREZZA IMPIANTI

Il solito "milleproroghe" (legge 26 febbraio 2007, n. 17) ha nuovamente rinviato al 31 dicembre 2007 la scadenza delle norme per la sicurezza degli impianti (Testo Unico edilizia DPR n. 380/2001)

## PERDITE OCCULTE TUBAZIONI IDRICHE

In occasione di rotture di tubazioni idriche interrato a valle del contatore Acea, che determinano consumi eccessivi e fatturazioni di importo rilevante, è possibile inoltrare richiesta di depenalizzazione tariffaria per perdita occulta, prevista dalla delibera comunale n. 2496/97 (UDS Clienti Acea)

## ALIQUOTA ICI SU PARTI COMUNI CON AUTONOMA RENDITA CATASTALE

A seguito di quesito ANACI il Dipartimento Entrate del Comune di Roma ha chiarito che non esiste aliquota agevolata per l'unità immobiliare destinata ad alloggio di servizio (6,9%) mentre per l'autorimessa comune (C/2, C/6 e C/7) si applica l'aliquota del 4,9% se utilizzata quale pertinenza delle abitazioni principali. Nel caso in cui la parte comune sia attribuita proquota ad un condomino che non utilizza direttamente l'abitazione principale, trova applicazione l'aliquota ordinaria.

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 14,62 dal 1/09/2007 contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F23 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F23 (non esiste minimale).

E' possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni).

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

- |                                |      |                               |      |
|--------------------------------|------|-------------------------------|------|
| • NUOVO CONTRATTO              | 115T | PROROGA                       | 114T |
| • RINNOVO ANNUALE              | 112T | SANZIONI ritardato pagamento  | 671T |
| • NUOVO CONT. (intero periodo) | 107T | INTERESSI ritardato pagamento | 731T |

ROMA 1	VIA IPPOLITO NIEVO, 36	RCB
ROMA 2	LARGO LORENZO MASSA, 8	RCC
ROMA 3	VIA DI SETTEBAGNI, 384	RCD
ROMA 4	VIA MARCELLO BOGLIONE, 384	RCE
ROMA 5	VIA DI TORRE SPACCATA, 110	RCG
ROMA 6	VIA CANTON 20	RCH
ROMA 7	VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	RCJ
ROMA 8	VIA ALCIDE DE GASPERI, 4 Pomezia	RCK

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (2,5% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 3,75% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza e del 6% se entro un anno.

## La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

### **Il balcone "aggettante" costituisce prolungamento dell'appartamento ed è quindi di proprietà esclusiva con il divieto di aggancio di tende da sole senza il suo consenso**

*Cassazione, sezione seconda, 17 luglio 2007 n.15913  
Presidente Elefante – Relatore Trombetta*

In relazione alla domanda giudiziale di rimozione della tenda da sole da lui indebitamente agganciate alla parte inferiore della soletta del balcone pertinenziale all'appartamento sovrastante di proprietà dell'attrice che aveva visto vittoriosa innanzi al Giudice di Pace di Novi Ligure, ma soccombente, invece, in sede di appello per la considerazione che «avendo la soletta del balcone dell'appartamento del piano superiore, la stessa struttura e funzione del solaio, del quale costituisce un prolungamento, della soletta in questione sono comproprietari e compossessori i proprietari dei due appartamenti, del piano inferiore e di quello superiore, esercitandosi il compossesso del primo con la fruizione della copertura ed il compossesso del secondo con il calpestio; con la conseguenza che per il proprietario dell'appartamento sottostante al balcone, è del tutto legittimo, trattandosi di uso di bene comune, entro i limiti di cui all'art. 1102 c.c., ancorare le tende da sole nella parte sottostante della soletta del balcone sovrastante», la Corte ha accolto il ricorso ed ha cassato la sentenza impugnata in sede di legittimità.

«Il collegio, in conformità con la giurisprudenza di questa corte, ormai costante sul punto (v. tra le ultime sentt. 14576/04) che l'art. 1125 c.c. non possa trovare applicazione nel caso dei balconi "aggettanti", i quali sporgendo dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono; e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno, nè di necessaria copertura dell'edificio (come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio), NON possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani, ma rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. Ne consegue che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore, NON può agganciare le tende alla soletta del balcone "agget-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

tante" sovrastante, se non con il consenso del proprietario dell'appartamento sovrastante».

In senso conforme si era espresso, di recente il Tribunale di Genova sez.II civ. con la sentenza 6 giugno 2005 n. 2843 n.2843 Giudice Unico Silva (massima in Nuova Giurispr. Ligure 2007, n.1) affermando che «è onere del singolo proprietario e non del condominio la manutenzione del balcone per tutto quanto attiene alla soletta, al fondo, al calpestio ed al relativo intonaco, giacchè esso costituisce parte integrante dell'appartamento cui è annesso».

### **La delibera approvata con maggioranza inferiore a quella prevista è annullabile ma non impugnabile dal condomino non dissenziente**

*Cassazione, sezione seconda, 13 luglio 2007 n. 15749  
Presidente Elefante – Relatore Trombetta*

La Corte ribadisce il principio di diritto enunciato dalle sezioni unite con la sentenza n. 4806 del 2005 secondo il quale «debbo-

no considerarsi nulle le delibere delle assemblee condominiali con oggetto impossibile o illecito (contrarie all'ordine pubblico, alla morale ed al buon costume); le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea; quelle che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni, o sulla proprietà esclusiva di ciascun condomino; le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. Tutte le altre delibere debbono, invece, ritenersi annullabili e fra esse quelle relative alla irregolare costituzione dell'assemblea; quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento», precisando che «poichè la condomina, presente alla delibera, non è risultata dissenziente, del tutto corretta è la decisione della Corte di appello di Bologna che l'ha ritenuta priva della legittimazione ad impugnare», pur essendo stato rispettato il termine di decadenza di trenta giorni (atto di citazione notificato il 19.9.98 rispetto alla delibera del 14 agosto 1998).

**La cessione dei diritti sull'ultimo pianerottolo dell'edificio e sulla scala di accesso al piano sovrastante richiede il consenso unanime dei partecipanti al condominio.**

*Cassazione, sezione seconda 10 luglio 2007 n.15444  
Presidente Pontorieri - Relatore Trecapelli*

Ribadito che «essendo le scale, come i pianerottoli quali componenti essenziali di esse, elementi necessari alla configurazione di un edificio diviso per piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva e mezzo indispensabile per accedere al tetto o alla terrazza di copertura, anche al fine di provvedere alla loro conservazione, tali beni hanno natura di beni comuni ex art. 1117 c.c., anche relativamente ai condomini proprietari dei negozi con accesso dalla strada, essendo anch'essi interessati ad usufruire delle scale, e quindi dei pianerottoli, perchè interessati alla conservazione (e manutenzione) della copertura dell'edificio della quale anch'essi godono (v. sent. 761/79)», la Cassazione conferma che «è nullo ed inefficace l'accordo intervenuto con i condomini, partecipanti all'assemblea del 28.4.88, e sottoscrittori del relativo verbale, essendo necessario il consenso di tutti i condomini espresso in un atto negoziale scritto, trattandosi di cedere i diritti reali di uso del pianerottolo del quarto piano e della sovrastante scala a chiocciola, beni condominiali» da considerarsi tali in mancanza di un titolo contrario.

## **Per l'usucapione di un bene condominiale è indispensabile un godimento esclusivo ad *excludendum alios***

*Cassazione, sezione seconda, 18 giugno 2007 n.14171  
Presidente Settimgj – Relatore Bertuzzi*

In relazione ad una domanda giudiziale di acquisto per usucapione della metà dell'immobile di cui l'attore era già proprietario per l'altra metà - intestata alle controparti e di cui era già titolare il loro dante causa - la sentenza precisa che «in materia di usucapione di beni in comunione, [la Corte] ha più volte affermato che, ai fini della prova, non è sufficiente che gli altri comproprietari si siano limitati ad astenersi dall'uso della cosa, nè che l'istante abbia compiuto atti di gestione consentiti al singolo proprietario oppure atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o erogazioni di spese per il miglior godimento della cosa comune ovvero per la sua manutenzione, non possono dar luogo ad una estensione del possesso, occorrendo, per contro, la prova che il comproprietario usucapente ne abbia goduto in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui, in modo tale, cioè, da evidenziare, al di fuori di una possibile altrui tolleranza, una inequivoca volontà di possedere il bene in via esclusiva, impedendo agli altri ogni atto di godimento o di gestione (Cass. n. 9903 del 2006; Cass. n. 16841 del 2005; Cass. n. 5226 del 2002)».

## **Il diritto di antenna non può esercitarsi in pregiudizio dell'estetica del fabbricato**

*Tribunale di Roma, 25 luglio 2006 n.16678,  
Giudice unico dr. Tedeschi*

Il diritto all'installazione di un'antenna televisiva sul terrazzo condominiale e, in mancanza o inidoneità di questo, anche su quello di proprietà esclusiva posto all'interno dello stesso condominio, incontra i limiti stabiliti dall'art.1102 c.c. del pari uso degli altri partecipanti al condominio e del divieto della sua destinazione. Tale installazione non deve comportare nemmeno alcun pregiudizio all'estetica complessiva dell'edificio ovvero della proprietà esclusiva interessata, per cui, laddove sia possibile una sistemazione meno invasiva e più defilata, va senz'altro ordinata la rimozione dell'antenna.

La decisione è conforme all'indirizzo della Suprema Corte che ritiene applicabile la tutela del decoro architettonico del fabbricato, prevista dall'art.1120 c.c. per le innovazioni, anche alle ipotesi dell'uso della cosa comune di cui all'art.1102 c.c.

### **La mancanza di un conto di cassa intestato al condominio legittima la revoca dell'amministratore**

*Tribunale di Roma, sezione quinta, 8 giugno 2006 (ord.),  
Giudice unico dr. Russo*

La mancanza di un conto di cassa sul quale far confluire le somme versate dai condomini o incassate per conto del condominio (es, canoni locazione locali comuni) per consentire il controllo da parte dei condomini e il calcolo degli interessi attivi maturati, legittima il provvedimento di revoca dell'amministratore anche se sia stato riconfermato dall'assemblea condominiale, in quanto ciò rientra tra i doveri di diligenza del rapporto di mandato.

### **La sospensione della delibera assembleare e la sussistenza di gravi motivi**

*Tribunale di Roma, sezione quinta, 6 aprile 2006,  
Giudice unico dr. Russo*

La sospensione dell'efficacia di una delibera condominiale può essere concessa solo se il pregiudizio derivante al condomino impugnante sia più grave di quello derivante al condominio per la compromissione della gestione delle cose comuni.

La sentenza, in considerazione della natura cautelare del provvedimento di sospensione, ritiene assorbente il rilievo della carenza del *periculum in mora*, desunto da una comparazione dei contrapposti interessi e assegnando rilevanza alla sussistenza di gravi motivi sembra fare applicazione dell'art.2378 c.c. dettato in materia societaria.

# PROFESSIONISTI FIDUCIARI

## MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI PRATICHE ISPESL - VV.FF.

- CO.MA.I.R. di Stazi e Murru  
Via di Villa Ricca, 385 06-8858 8351

## SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

- SIRIO - Via F. Bernardini, 30 06-3937 8331

## DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI e CAPITOLATI

- Ing. Giuliano DE LEONIBUS  
Via A. Banzi, 81 06-5068 4173

## STUDI LEGALI

- Studio BOLDRINI - DELLA CORTE  
Via Pompeo Neri, 32 06-3630 0363
- Studio Avv. Paola CARLONI  
Viale Jonio 389 06-8718 2667
- Studio Avv. Floria CARUCCI  
Via Britannia 13 06-7720 1266
- Studio Avv. Fabio CASINOVI  
P.za Anco Marzio, 13 06-5600 0364
- Studio Avv. Benedetta CORICELLI  
Via Simone de Saint Bon, 81 06-3724 611
- Studio Avv. Carlo DI MARCANTONIO  
Via Salaria, 290 06-8546 381
- Studio Legale associato FELLI  
Via Val di Fassa, 54 06-8719 1346
- Studio GALDI  
Via Suvereto, 301 06-8125 992
- Studio Avv. Carlo PATTI  
Via Tuscolana, 55 06-7026 854
- Studio Avv. Marco SARAZ  
Via G.A. Sartorio, 40 06-5160 6474
- Studio Avv. Antonino SPINOSO  
V.le delle Milizie, 1 06-3221 316

## STUDI COMMERCIALISTI E FISCALISTI CONVENZIONATI

- Studio CORSETTI - D'ARIENZO  
Largo A. Beltramelli, 36 06-4510 640
- Studio PELLICANÒ  
Via P. Querini, 3 06-5783 637
- Studio RIBILOTTA  
Via Limbiate, 30 06-3093 380

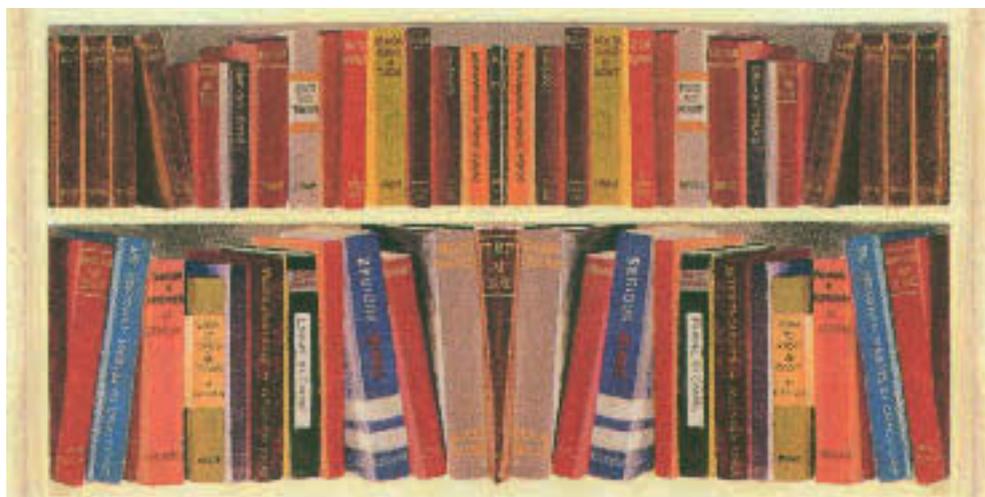
## OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

**G. Terzago - A. Celeste****IL CONDOMINIO: percorsi giurisprudenziali***Giuffrè editore - Euro 36,00*

Il volume, che fa parte della collana "Scenari", tratta sei argomenti (Le parti comuni, l'uso della cosa comune, la ripartizione delle spese, l'amministratore, l'assemblea, il regolamento) ed offre al professionista un metodo di consultazione della giurisprudenza particolarmente utile ed operativo; gli orientamenti sono filtrati dall'occhio esperto degli autori distinguendo tramite l'uso di una grafica immediata, le sentenze più importanti, gli orientamenti costanti, gli indirizzi minoritari e le pronunce isolate. La sezione "casistica" risolve i quesiti più difficili e ricorrenti della pratica professionale.

La guida è completata da tre indici. Sommario, che consente una visione organica e completa della materia; analitico, che richiama le parole-chiave utilizzate anche nella prassi; cronologico, che elenca anno per anno i provvedimenti giudiziari citati.





Organismo  
di Certificazione  
di Sistemi di Gestione

# CERTIFICATO

CERTIFICATE n° B 1027

Il presente documento attesta che il Sistema di Gestione per la Qualità della:  
*This document is to certify that the Quality Management System of:*

## FORM.A.C.I.

Via A. Salandra, 1/A - 00197 ROMA

è stato verificato dalla PMI cert s.r.l. ed è risultato conforme alla norma  
*has been verified by PMI cert s.r.l. and the System conforms to the standards*

### UNI EN ISO 9001 : 2000

Il Sistema di Gestione per la Qualità è applicato alla:  
*The Quality Management System is applicable to:*

**Erogazione di corsi di formazione e di aggiornamento professionale  
degli associati nelle attività aventi ad oggetto la gestione, la  
manutenzione e la compravendita degli immobili.**

*delivery of courses Quality for a professional activities in construction!*

Settore BA - 37

La validità del certificato è subordinata al mantenimento della completezza e della efficacia del Sistema di Gestione per la Qualità, condizione monitorata dalla PMI cert s.r.l. mediante verifiche semestrali o annuali di sorveglianza.

*The approval is subject to the Company maintaining its Quality Management System to required standard, which will be monitored by PMI cert s.r.l. with periodical audits (every 6 or 12 months)*

Data certificazione: 29.04.2004

Data rinnovo: 18.05.2007

Data di scadenza / due date:  
28 Aprile 2010

L' Amministratore



Per informazioni, contatti e aggiornamenti: PMI cert s.r.l. - Via A. Salandra, 1/A - 00197 Roma - Tel. 06/4463799 - Fax 06/4463799 - E-mail: info@pmi-cert.it

L'**ANACI**, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, è composta da 7.000 professionisti presenti su tutto il territorio nazionale, di cui 600 della provincia di Roma

## La SEDE di ROMA:



- Promuove il continuo aggiornamento professionale degli amministratori
- Fornisce agli associati assistenza in materia condominiale
- Promuove l'istituzione di corsi propedeutici di avviamento e di qualificazione alla professione di amministratore condominiale ed immobiliare
- Istituisce presso i municipi un servizio al cittadino, lo "Sportello del Condominio", per risolvere immediatamente quesiti riguardanti la vita condominiale



[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)



### QUOTA ASSOCIATIVA ( entro il 31 Marzo )

- Nazionale € 165,00
- Regionale € 20,00
- Provinciale € 235,00

Quota complessiva € 420,00

# L'ALTRA ROMA

## I TESORI DEL PINCIO: il restauro dell'orologio ad acqua

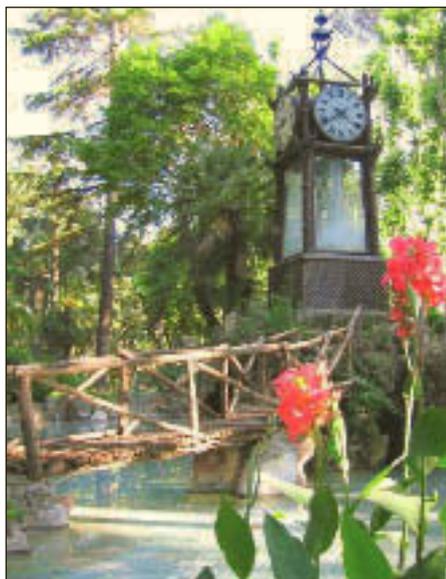
La sistemazione del Pincio, anticamente chiamato Collis Hortulorum, il colle degli orti, per il gran numero di vigne ed orti che ospitava, fu compiuta radicalmente nel 1811 da Pio VII, su progetto di Giuseppe Valadier: gli ampi viali fiancheggiati da pini domestici, palme e querce sempreverdi divennero ben presto un posto alla moda per passeggiare.



Una delle caratteristiche più interessanti del parco è l'obelisco egizio conosciuto come l'obelisco Pinciano, ma più correttamente deve dirsi di Antinoo, perché dedicato dall'imperatore Adriano al suo giovane amico annegato nel Nilo nel 130 d.C. forse per salvare l'imperatore stesso. Il monolite fu collocato sul monumento funebre di Antinoo che, secondo una recente ipotesi, doveva trovarsi all'interno degli Adonea sul Palatino: la scritta, in stile egizio, è dunque di mano romana. Fu per volontà di Pio VII che l'obelisco (alto m. 9,25) fu trasportato ed innalzato nella posizione attuale il 22 agosto 1822 dall'architetto Giuseppe Marini.

Un fascino particolare lo ha, indiscutibilmente, l'orologio ad acqua sistemato in via dell'Orologio; ideatore fu un meccanico orologiaio, il monaco domenicano Giovanni Embriaco. Fu presentato all'Esposizione di Parigi nel 1867, riscuotendo molto successo. L'idrocronometro venne collocato in mezzo ad un laghetto artificiale ideato dall'architetto Ersoch; funziona mediante un meccanismo nel quale l'acqua dà impulso al pendolo e carica il movimento e le suonerie, riempiendo alternativamente due bacinelle. Aveva funzionato soltanto una quarantina d'anni, poi l'usura e la trascuratezza ne avevano decretato un prematuro blocco dell'uso; è tornato a funzionare dal 29 giugno scorso per intervento del

Centro Elis, una scuola professionale che avuto l'idea di chiedere "in adozione" il monumento al Comune e che ne curerà anche la manutenzione. E' stato così restituito a Villa Borghese dopo un difficile restauro iniziato nel settembre 2005; non è stato facile ricostruire il meccanismo originale in assenza di progetti dettagliati in quanto molti pezzi fondamentali erano mancanti.



Quasi per scherzare con uno degli eventi più tragici della storia, riducendolo ad un giocattolo architettonico destinato agli incontri

mondani, fu costruita la Casina Valadier, identica per forma e grandezza al cassero della famosa nave Trafalgar comandata da Nelson, a memoria dell'ancor più famosa disfatta della flotta francese nelle acque del Mediterraneo.

La graziosa costruzione neoclassica fu costruita da Giuseppe Valadier tra il 1813 e il 1817 come sua futura dimora di riposo, ma in pratica funzionò quasi subito da caffè, ristorante, luogo di ritrovo mondano e persino come caffè-chantant. I boschetti circostanti sono disseminati di busti di celebri personaggi della storia, i cui nasi, distrutti regolarmente e a più riprese da vandali, vengono via via risistemati a seguito di una accurata plastica facciale ad opera di esperti restauratori capitolini.



# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## ASSICURAZIONI

AURORA pag. 41

## PULIZIE E AMBIENTE

AMICONE pag. 54

GREASE GROUP pag. 18

MAS II di copertina

PORTALE pag. 20

## SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 8

Studio ISA pag. 10

TSI Consulting pag. 16

## MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 48

MA.RI.RO. pag. 28

## EDILIZIA

CIM pag. 14

EDIL CEPI pag. 6

ERI pag. 11

RESINE IND.LI III di copertina

VACCA E. pag. 44

## RISCALDAMENTO, ENERGIA, CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 42

Consulting & Service pag. 26

PANDA servizi pag. 13

QGM QUALITY pag. 52

ROSSETTI pag. 22

## SICUREZZA

DOCEO pag. 50

SIRIO pag. 53

Studio SPADARO pag. 50

## SERVIZIO POSTA

SAILPOST pag. 24

## SEMINARI 2007

13 settembre **LE COMPETENZE DELL'AMMINISTRATORE  
E LE PRETESE DEI CONDOMINI**

Relatori: Dott.ssa Gisella Casamassima  
Dott. Antonio Lupi

6 dicembre **REGOLAMENTO CONDOMINIALE  
E CODICE DEL CONSUMO**

Relatori: Avv. Carlo Patti - Paolo Mohoric