

IN PRIMO PIANO

Ponteggi e furti, responsabili gli Amministratori di Condominio



Nella foto la sede C&P
di Via Barberini, 50

Lo stabile condominiale deve essere ristrutturato: ecco che nell'arco di pochi giorni l'intero edificio viene imprigionato dai ponteggi e per tutti i condomini comincia il timore di furti. Le impalcature, infatti, diventano la più facile via d'accesso alle abitazioni da parte dei malintenzionati e i furti hanno una altissima probabilità di verificarsi, soprattutto se il ponteggio è privo di sistema d'allarme o di adeguata illuminazione. L'autore del furto resta di solito ignoto e al condomino che ne è rimasto vittima - una volta presentata la denuncia presso le autorità competenti - resta il problema di individuare a chi richiedere il risarcimento dei danni subiti, sia per il valore dei beni sottratti sia per le spese di riparazione di infissi o le tapparelle scassinati dal ladro. Chi deve risarcire i danni? Il danneggiato, sia esso il condomino o l'inquilino, deve decidere se chiedere i danni al condominio che ha commissionato i lavori oppure all'impresa che li ha eseguiti e che ha installato il ponteggio. Ma non solo: a pagare i danni del furto al condomino può essere chiamato l'amministratore del condominio, anche se è stata l'assemblea degli inquilini a votare contro l'installazione dell'impianto d'allarme. Lo ha stabilito il Tribunale civile di Milano, in una sentenza che ha riconosciuto appunto la «corresponsabilità colposa» (insieme a quella dell'impresa edile che eseguiva i lavori di ristrutturazione) dell'amministratore di un condominio, condannato a risarcire trentacinquemila euro a un inquilino derubato in casa mentre lo stabile era ingabbiato dalle impalcature. Secondo il giudice infatti

l'amministratore doveva imporre l'antifurto anche contro la maggioranza del condominio. Come di legge in sentenza, «è notorio che le impalcature e i ponteggi, usati dagli imprenditori edili per eseguire riparazioni e ristrutturazioni delle facciate degli stabili, costituiscono di per se stesse una facile agevolazione per i ladri che intendono eseguire furti negli appartamenti». Di conseguenza, qualora non emerga «che l'appaltatore abbia messo in atto alcuna forma di tutela per evitare l'accesso agli appartamenti condominiali», risultando piuttosto che «la stessa impresa abbia invitato il condominio ad adoperare un valido antifurto nell'impalcatura e che il condominio abbia rifiutato», è corretto ritenere che «sull'amministratore del condominio» comunque «incombeva l'onere di vigilanza e di custodia dell'immobile» in base al Codice civile: e perciò egli «poteva e doveva adottare il richiesto sistema antifurto» anche «senza alcuna delibera condominiale».

L'«evidente negligenza» del condominio si traduce, per il giudice, in una «corresponsabilità colposa» dell'amministratore «in concorso con l'impresa» edile e fa scattare per entrambi «l'obbligo di risarcire» l'inquilino derubato per il valore di quanto trafugato in aggiunta alle spese legali sostenute.

NEL NUMERO 12

- **La Normativa**
TUTTE LE AGEVOLAZIONI FISCALI
PER RISTRUTTURAZIONI
E RISPARMIO ENERGETICO

Pag 2

- **La posta di Condominioring**
UN QUESITO SU FURTI E PONTEGGI

Pag 4

LA NORMATIVA

Le agevolazioni fiscali per ristrutturazioni e risparmio energetico



Come da richiesta dei nostri lettori, dedichiamo il nostro spazio normativo alle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni e risparmio energetico previste dalla Legge Finanziaria 2008.

- **LA DETRAZIONE IRPEF SULLE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE**

In caso di lavori di ristrutturazione effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, i condòmini possono usufruire di una detrazione fiscale dall'Irpef sulle spese sostenute. Il disegno di legge finanziaria per il 2008 proroga infatti questa agevolazione fiscale fino al 31 dicembre 2010. La detrazione è pari al 36 per cento delle spese effettivamente sostenute e si calcola su un limite massimo di spesa di 48.000 euro per ciascun anno. Dal primo ottobre 2006, tale limite massimo di spesa deve essere riferito alla singola unità immobiliare. Quindi, se il condominio è proprietario di più immobili sui quali ha eseguito i lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare il limite di 48.000 euro per ciascuno di essi.

Inoltre, detto importo non si cumula con le spese eventualmente sostenute da ogni condòmino per interventi di ristrutturazione realizzati nella propria abitazione. L'agevolazione fiscale spetta al singolo condòmino nel limite della quota a lui imputata da parte dell'amministratore in base alla tabella millesimale. È necessario, però, che detta quota sia stata realmente versata al condominio entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si richiede la detrazione.

La detrazione deve essere ripartita in 10 anni; tuttavia per gli interventi effettuati da soggetti anziani, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, la detrazione può essere ripartita in un periodo inferiore di tempo rispetto ai dieci anni previsti dalla norma e precisamente in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo per i soggetti di età non inferiore rispettivamente a 75 ed 80 anni.

Inoltre, nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di interventi relativi alla stessa unità immobiliare, iniziati successivamente al primo gennaio 2002, ai fini del computo del limite massimo delle spese detraibili (48.000 euro) occorre tener conto delle spese già sostenute.

I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli elencati nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

In particolare, la detrazione Irpef riguarda le spese sostenute per eseguire interventi sulle parti comuni di edifici residenziali, di manutenzione ordinaria, straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia.

Tra le spese per le quali compete la detrazione sono comprese inoltre:

- eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
- adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.

Per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata, si applica anche l'aliquota Iva agevolata del 10%.

Per consentire ai condòmini di usufruire della detrazione Irpef il condominio deve osservare determinate regole. In particolare, le operazioni da compiere sono le seguenti:

a) comunicare all'Agenzia delle Entrate l'inizio dei lavori di ristrutturazione; la comunicazione va trasmessa prima di effettuare i lavori (o al massimo entro lo stesso giorno) con raccomandata (senza avviso di ricevimento) indirizzata al Centro Operativo dell'Agenzia delle Entrate di Pescara - Via Rio Sparto 21 - 65129 Pescara. Sul sito internet dell'Agenzia è disponibile il modello da utilizzare per la comunicazione sul quale occorre indicare la data in cui hanno avuto inizio i lavori. Alla comunicazione va allegata:

- copia della delibera assembleare;
- copia della tabella millesimale di ripartizione delle spese.

Se in seguito l'importo dei lavori eseguiti supera quello inizialmente preventivato, è necessario trasmettere la nuova e ulteriore tabella di ripartizione delle spese allo stesso ufficio che ha ricevuto la comunicazione originaria.

Non si allega, invece la ricevuta di pagamento dell'Ici.

b) inviare una raccomandata con ricevuta di ritorno all'Azienda sanitaria locale competente per territorio; contestualmente alla trasmissione dell'apposito modello



**HAI CASI DA SEGNALARE,
DOMANDE DA PORCI,
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?
BASTA SCRIVERCI!
condominio@online-news.it**

VISITA IL SITO www.cpbroker.it

all'Agenzia delle Entrate è richiesta anche una comunicazione preventiva alla ASL.

Tale obbligo non sussiste quando le norme che regolano le condizioni di sicurezza nei cantieri non lo richiedono espressamente.

c) effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico bancario o postale; nei bonifici devono essere indicati:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del condominio e quello dell'amministratore;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del beneficiario del bonifico.

Attenzione: se le spese per i lavori di ristrutturazione superano l'importo di 51.645,69 euro, il condominio deve trasmettere anche una dichiarazione di esecuzione lavori. La dichiarazione va spedita sempre al Centro Operativo di Pescara e deve essere sottoscritta da un professionista iscritto all'Albo degli ingegneri, o in quello degli architetti o dei geometri (o da chi è abilitato all'esecuzione dei lavori). Il termine entro cui inviare la dichiarazione è fissato alla data prevista per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui sono stati eseguiti i lavori.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il condominio ha l'obbligo di conservare:

- le fatture (o ricevute fiscali) relative alle spese sostenute per la realizzazione dei lavori con l'indicazione del costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento;
- la ricevuta del bonifico;
- copia delle comunicazioni trasmesse.

LE AGEVOLAZIONI PER GLI INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO

Un significativo incentivo fiscale (sotto forma di detrazione d'imposta) è previsto se si effettuano su edifici esistenti (comprese le parti condominiali) interventi volti al contenimento dei consumi energetici. Il disegno di legge finanziaria per il 2008 proroga infatti le agevolazioni fiscali sulla riqualificazione energetica degli edifici fino al 31 dicembre 2010. La detrazione Irpef è pari al 55 per cento delle spese effettivamente sostenute e si calcola su un limite massimo di spesa che varia secondo il tipo di intervento. La detrazione, che va ripartita in tre rate annuali di pari importo, spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputata da parte dell'amministratore in base alla tabella millesimale. Oltre alla proroga, il disegno di legge finanziaria per il 2008 prevede che la detrazione possa essere ripartita in minimo tre e massimo dieci quote annuali di pari importo.

INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA
riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro (pari al 55% di 181.818,18 euro)
involucro edifici (pareti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti)	60.000 euro (pari al 55% di 109.090,90 euro)
installazione di pannelli solari	60.000 euro (pari al 55% di 109.090,90 euro)
sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (installazione di impianti dotati di caldaie a condensazione)	30.000 euro (pari al 55% di 54.545,45 euro)

Le spese detraibili con gli importi massimi

Anche per gli interventi condominiali, l'ammontare massimo di detrazione, come nel caso delle ristrutturazioni edilizie, va riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio tranne che per l'intervento di riqualificazione energetica che riguarda l'intero edificio. In tale ipotesi l'ammontare di 100.000 euro deve ritenersi che costituisca il limite complessivo della detrazione, da ripartire tra i soggetti che hanno diritto al beneficio. La detrazione del 55% non è cumulabile con quella del 36% per il recupero del patrimonio edilizio, né con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni di legge nazionali. Come previsto per la detrazione sulle ristrutturazioni edilizie,

VISITA IL SITO

www.cpbroker.it



Detrazione ristrutturazioni edilizie - Particolarità per i condomini

è necessaria l'indicazione in fattura del costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento.

Cosa si deve fare per fruire della detrazione

Per ottenere l'agevolazione fiscale sulle spese energetiche, l'amministratore deve acquisire i seguenti documenti, pena la decadenza dal beneficio:

- l'asseverazione, attestante che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti;
- l'attestato di certificazione energetica, che comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio e deve tener conto di particolari procedure indicate dai Comuni o dalle Regioni; in mancanza di queste procedure, l'attestato può essere sostituito da quello di "qualificazione energetica", che deve essere predisposto in conformità allo schema allegato al decreto 19 febbraio 2007 ed asseverato da un tecnico abilitato;
- la scheda informativa relativa agli interventi realizzati, redatta anche questa secondo un apposito schema contenuto nel decreto citato. Per interventi su parti comuni dell'edificio, la scheda deve contenere il codice fiscale del condominio e l'indicazione di chi la trasmette (amministratore).

L'attestato di certificazione o di qualificazione energetica e la scheda informativa devono essere trasmesse all'Enea telematicamente (attraverso il sito www.acs.enea.it, ottenendo ricevuta informatica) o per raccomandata, entro sessanta giorni dalla fine dei lavori e, comunque relativamente alle spese sostenute nel 2007, non oltre il 29 febbraio 2008. L'indirizzo presso cui inviare la documentazione è il seguente:

ENEA, Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile, Via Anguillarese n. 301 - 00123 Santa Maria di Galeria (Roma).

Come effettuare i pagamenti

I contribuenti non titolari di reddito di impresa, come nel caso di un condominio, devono fare i pagamenti esclusivamente con bonifico bancario o postale.

Nel bonifico vanno indicati:

- causale del versamento;
- codice fiscale del condominio e dell'amministratore;
- numero di partita Iva o codice fiscale del beneficiario del bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

I documenti da conservare

Tutta la documentazione riguardante gli interventi realizzati va conservata ed esibita all'amministrazione finanziaria, se ne fa richiesta.

In particolare, è necessario conservare:

- il certificato di asseverazione redatto da un tecnico abilitato;
- la ricevuta di invio tramite internet o la ricevuta della raccomandata postale all'ENEA;
- le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi. È bene ricordare che anche l'agevolazione della detrazione del 55% è condizionata all'indicazione in fattura del costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento;
- la ricevuta del bonifico bancario o postale attraverso il quale è stato effettuato il pagamento;
- la copia della delibera assembleare;
- copia della tabella millesimale di ripartizione delle spese.

LA POSTA DI CONDOMINIORING



41 - Sono un amministratore di condominio e uno degli stabili che gestisco ha da alcuni mesi intrapreso dei lavori di ristrutturazione delle facciate e di rifacimento del tetto, montando alcuni ponteggi sui quali l'impresa mi ha assicurato di aver anche fatto installare un adeguato sistema di allarme per prevenire possibili furti.

Ma se durante i lavori dovessero comunque verificarsi dei furti nel condominio chi ne dovrebbe rispondere?

Il condomino che ha subito il furto deve rivolgersi al condominio o all'impresa che ha installato i ponteggi?

Luciano, e-mail

Per ottenere risarcimento dei danni eventualmente subiti il condomino dovrebbe in questo caso rivalersi sull'impresa, ottenendone inoltre ragione qualora questa, nonostante l'impegno contrattuale assunto, abbia montato le impalcature senza quegli accorgimenti tecnici di protezione idonei a impedire l'agevole accesso e l'intrusione da parte di estranei.

COSSA & PARTNERS

C&P

SRI.
RUI B000014361

INSURANCE BROKERS

**VIA BARBERINI 50
00187 ROMA**

T. 06 484855

F. 06 4885831