

IN PRIMO PIANO

Impianti fotovoltaici ancora agevolati



Restano le detrazioni Irpef del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica, mentre cade l'obbligo, per chi ha già fatto i lavori nel 2008 di inviare la domanda all'Agenzia delle Entrate. Secondo il decreto legge 185/08 sarà ancora possibile portare in detrazione il 55% delle spese sostenute per cambiare caldaie, ricoprire tetti o installare pannelli solari, e gli stessi incentivi resteranno anche per il 2009. Nel 2007, secondo i dati dell'Ente per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente (Enea), hanno fatto richiesta per ottenere gli sgravi fiscali 106mila privati, cifra cresciuta nel 2008 fino a quella non definitiva di 190mila, cui vanno aggiunti coloro che devono ancora inviare le domande. Chi ha già effettuato gli interventi ha infatti 90 giorni dopo la conclusione dei lavori per richiedere il bonus fiscale. Per loro non cambiano le regole. Dovranno compilare la richiesta e inviare la documentazione necessaria attraverso il sito apposito (<http://finanziaria2008.acs.enea.it>) che **resterà attivo fino al 31 marzo 2009**), e potranno scegliere se beneficiare della detrazione in un arco di tempo compreso tra 3 e dieci anni.

Tra le novità di quest'anno la revisione di alcune regole per coloro che decideranno di avviare i

lavori dal 2009. Come in passato, essi dovranno inviare la documentazione tecnica all'Enea per via telematica, ma questa volta al sito finanziaria2009.acs.enea.it, in allestimento. **Solo se il nuovo sito non sarà pronto entro il primo aprile 2009 sarà possibile effettuare la richiesta tramite raccomandata.** Per ottenere le detrazioni Irpef sarà inoltre necessario compilare un modulo per l'Agenzia delle Entrate, per comunicare all'ente l'avvio dei lavori, secondo modalità che la stessa Agenzia dovrà definire a fine febbraio, emanando un provvedimento in cui chiarirà come e dove reperire il modulo da compilare. Per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2009 per la riqualificazione energetica degli edifici la detrazione d'imposta lorda deve essere ripartita in 5 rate annuali di pari importo (anziché in 3 o 10 anni come previsto attualmente). Non è previsto un tetto di spesa: il contribuente fruisce in via automatica, previa comunicazione all'Agenzia delle entrate, del beneficio fiscale.

NEL NUMERO 22

- **LA NORMATIVA**
Parziarietà delle obbligazioni.....PAG 2
- **IL PUNTO SU...**
Detrazioni Irpef per le ristrutturazioni..PAG 3
- **IL PUNTO SU.../2**
Mancato avviso di assemblea.....PAG 3

LA NORMATIVA

Parziarietà delle obbligazioni

Sentenza n. 9148 dell' 8 aprile 2008

Risolvendo un contrasto di giurisprudenza rispetto alla responsabilità solidale o "pro quota" dei condomini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio, le Sezioni Unite Civili, Presidente P. Vittoria, Relatore R. Corona hanno ritenuto legittimo, facendo propria la tesi minoritaria, **il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condomini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote.** In particolare, la Corte ha sottolineato che: **l'obbligazione, ancorché comune, è divisibile trattandosi di somma di denaro; la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e l'art. 1123 c.c. non distingue il profilo esterno da quello interno; l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote.**

Riportiamo uno stralcio della sentenza:

"Ritenuto che la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro; che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'art.

1123 cit., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che - in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità - l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio dalla parziarietà.

Ai singoli si imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel cosiddetto "interesse del condominio", in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Pertanto, le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ., per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti ereditari in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori tra gli eredi si ripartisce in proporzione alle quote ereditarie.

Il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati. Conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno".



**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

IL PUNTO SU...

Detrazioni Irpef per le ristrutturazioni

Sarà operativa fino alla fine del 2011 la detrazione Irpef del 36% delle spese



per le ristrutturazioni edilizie. È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30 dicembre scorso, la **Legge n. 203 del 22 dicembre 2008**, la Finanziaria per il 2009. L'articolo 2, comma 15, della Finanziaria proroga fino a tutto il 2011 la detrazione Irpef del 36%, prevista dall'articolo 17 della Finanziaria 2008, per le spese di ristrutturazione del patrimonio edilizio, fino a un massimo di 48 mila euro per unità immobiliare.

Sarà **possibile dunque usufruire della detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute per:**

- a) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (spese sostenute dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2011);
- b) l'acquisto di immobili facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione e da cooperative edilizie. Condizione per usufruire dello sgravio è che i lavori di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati entro il 31 dicembre 2011 e che l'alienazione o l'assegnazione avvengano entro il 30 giugno 2012.

Sono prorogate fino al 2011 anche le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio, per quanto riguarda l'Imposta sul Valore Aggiunto (Iva ridotta al 10% per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata).

IL PUNTO SU... /2

Mancato avviso di assemblea

L'assemblea è valida anche se alcuni condomini non ricevono la convocazione.

Attenzione però: se non nulla, l'assemblea rimane comunque annullabile. E' quanto emerge dalla recente sentenza della Corte di Cassazione (n.26408 del 3 novembre 2008), che riconferma la sentenza a sezioni unite del 7 marzo 2005, la quale aveva ha di fatto introdotto una piccola rivoluzione nella giurisprudenza condominiale, respingendo il ricorso di due condomini romani che contestavano le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile approvate durante un'assemblea alla quale non avevano partecipato per mancata comunicazione da parte dell'amministratore.

L'assemblea insomma non è da considerarsi nulla per un semplice vizio di forma come la mancata convocazione di alcuni condomini, la redazione inesatta dell'ordine del giorno, la sospetta ripartizione errata delle spese condominiali. La decisione della Cassazione aiuta gli amministratori di condominio a procedere con maggiore velocità per portare avanti le decisioni prese nelle assemblee condominiali. Tuttavia resta fermo il principio che l'assemblea di condominio, convocata senza che a tutti sia arrivato l'avviso, non è nulla ma è comunque annullabile. Infatti la Suprema Corte si è solo limitata a dire che la delibera a seguito di assemblea convocata senza che ne sia stato dato avviso a tutti i condomini non è nulla (e quindi impugnabile senza scadenza di termini) ma solo annullabile (e quindi da impugnarsi entro 30 giorni dalla notifica della delibera stessa ai condomini non convocati).

LA POSTA DI CONDOMINIORING

56 - Per un lavoro sulla colonna comune suddivisa su quattro piani fatto effettuare d'urgenza dall'amministratore di condominio come avviene la ripartizione se il danno è stato rilevato al terzo piano? Si deduce che il responsabile dell'otturazione sia il condomino del terzo piano? Se i lavori di muratura (alcuni piani hanno beneficiato di cambio di water e interventi di ristrutturazione dei bagni) sono stati effettuati solo ai piani uno, due e tre perché il quarto piano viene chiamato a rispondere dei danni a lui non attribuibili né per colpa né per eventuali ristrutturazioni? In casi del genere non è prevista una copertura assicurativa che obbligatoriamente l'amministratore deve stipulare ai sensi della legge in materia? Oppure è una sua discrezionalità?

Detto questo è comunque da dichiararsi legittima la ripartizione decisa unicamente dall'amministrazione della spesa in parti uguali a ciascun piano?

Mail, Roma

La tubazione appartenente all'impianto idrico o di riscaldamento o di scarico acque piovane rientra nelle cose in comproprietà fra tutti i condomini.

Tuttavia, se, come nel presente caso, di questa colonna si servono solo alcuni condomini, le spese per la sua manutenzione o riparazione sono suddivise solo fra di essi.

Il fatto che il malfunzionamento della colonna/tubazione sia stato rilevato al terzo piano, di per sé, non prova nulla; occorre verificarne la causa: se il malfunzionamento è dovuto a omessa manutenzione, la responsabilità per lo stesso e per i conseguenti danni è dei condomini che se ne avvalgono; se invece emerge l'esclusiva responsabilità di uno dei condomini, allora sarà lui a dover pagare le spese di riparazione della colonna e risarcire i danni ai terzi.

I lavori in muratura avvenuti nei singoli appartamenti dei piani costituiscono il danno

provocato a terzi se resi necessari dai danni alla colonna, che dovranno essere risarcito dal responsabile del malfunzionamento. La ristrutturazione dei bagni e la sostituzione dei water costituisce infatti danno risarcibile solo se resa necessaria per la riparazione della colonna o dallo spargimento d'acqua fuoriuscita dalla colonna.

L'assicurazione per i danni che le cose condominiali provocano a terzi (ad esempio ai singoli condomini) non è obbligatoria per legge, ma spesso è obbligatoria in forza del regolamento condominiale.

Parimenti anche l'assicurazione per gli eventuali danni alle cose di proprietà condominiale non è obbligatoria per legge, ma talvolta lo è in base al regolamento. La divisione operata dall'amministratore in parti uguali appare equa perché tutti gli appartamenti si servono della colonna nello stesso modo.

C&P^{SRL}

COSSA & PARTNERS INSURANCE BROKERS

Lloyd's of London coverholder

V. LE B. BUOZZI, 64
00197 ROMA

06.484855

FAX **06.4885831**

www.cpbroker.it

cpbroker@cpbroker.it