

IN PRIMO PIANO

Nuovo parere dell'Agazia delle entrate sulla ritenuta al 4%



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

L'amministratore di condominio deve operare la ritenuta d'acconto prevista dalla Finanziaria 2007 su tutte le prestazioni effettuate nell'esercizio d'impresa, anche qualora l'entità della spesa sia minima? Questo il quesito che un amministratore cagliaritano ha rivolto a Condominioring. L'Agazia delle entrate si è di recente pronunciata in merito, per rispondere ad un altro amministratore, in difficoltà con prestazioni quali l'esecuzione di fotocopie e fax in negozi specializzati, l'attività di consegna della corrispondenza svolta da corrieri e soggetti privati in sostituzione alle Poste, il servizio di ritiro dei rifiuti urbani. Non solo, l'amministratore ha domandato all'Agazia delle entrate un chiarimento anche in merito alle attività di controllo, ispezione e accertamento dello stato di manutenzione degli impianti termici da parte degli enti locali che affidino tale servizio a soggetti esterni, con evidenti costi aggiuntivi a carico degli utenti. Riportiamo dunque il parere dell'Agazia delle entrate in merito. Come è noto l'articolo 1, comma 43, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007) ha introdotto l'articolo 25-ter nel decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 al fine di disciplinare l'obbligo per il condominio, già sostituito di imposta ai sensi dell'articolo 23, comma 1 del medesimo decreto, di operare una ritenuta anche sui corrispettivi dovuti in relazione a talune prestazioni di opera o servizi. In particolare, il comma 1 del citato articolo 25-ter prevede che "Il condominio quale sostituto di imposta opera all'atto del pagamento una ritenuta del 4 per cento a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente, con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi onell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa". Il comma 2 dispone che "La ritenuta di cui al comma 1 è operata anche se i corrispettivi

sono qualificabili come redditi diversi ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett. i) del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917". La norma prevede perciò che la ritenuta sia operata anche se i corrispettivi derivino da prestazioni occasionali. Secondo l'Agazia delle entrate dunque "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 un'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". In base alla circolare diffusa dalla stessa Agazia "La ritenuta prevista dall'articolo 25-ter del D.P.R. n. 600 del 1973 non si applica ai corrispettivi pagati in dipendenza di forniture di beni con posa in opera, qualora la posa in opera assuma funzione accessoria rispetto alla cessione del bene". In conclusione, posto che l'obbligo di operare la ritenuta scatta esclusivamente nei confronti di imprese e non anche sui corrispettivi riferiti a prestazioni rese da lavoratori autonomi abituali o occasionali, assoggettati invece alla ritenuta ordinaria del 20%, sui corrispettivi dovuti per le prestazioni relative a contratti d'opera o d'appalto ed effettuate nell'esercizio di impresa, deve in effetti essere applicata la ritenuta del 4%.

NEL NUMERO 8

■ La Normativa

RIPARTIZIONI DELLE SPESE DI CONDOMINIO

Pag 2

■ La posta di Condominioring

ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Pag 3

■ La posta di Condominioring

QUORUM E RISCALDAMENTO SOLARE

Pag 4

LA NORMATIVA

Ripartizione delle spese nel condominio

Il condominio è un "ente di gestione" nel senso che provvede attraverso l'amministratore ad erogare le spese occorrenti alla manutenzione delle parti comuni con evidente ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie tra i condomini. La ripartizione delle spese costituisce uno dei motivi di maggiori conflitti tra amministratore e condomini. Dedichiamo perciò il nostro approfondimento normativo a questo tema, nel tentativo di **rispondere ai molti quesiti sull'argomento inoltrati dai lettori**.

I criteri circa la ripartizione delle spese sono previsti dal codice civile agli articoli 1123, 1124, 1125, 1126 del Codice civile. L'art. 1123 dispone che *"Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione"*. Il comma secondo del suddetto articolo prevede perciò un'importante deroga al principio della ripartizione delle spese in relazione al valore della proprietà. Esso infatti sancisce che: *"se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne"*. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere 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. Se ne desume che, nel caso in cui un tetto copra l'intero edificio condominiale, le spese di manutenzione devono essere sostenute da tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Se però le spese riguardano un tetto che, per la conformazione dello stabile, copre solo una parte dell'edificio o parti di edificio in misura differente, le stesse devono essere ripartite solo tra i condomini proprietari delle unità immobiliari coperte dal tetto.

L'art. 1123 stabilisce tre diversi criteri di ripartizione : 1) riparto in misura proporzionale al valore delle singole proprietà, in base cioè alle rispettive quote millesimali; 2) riparto in misura proporzionale all'uso potenziale, allorché le cose comuni sono destinate a servire i condomini in misura diversa; 3) riparto in base alla destinazione esclusiva. **Essendo comproprietari delle parti comuni, i singoli condomini non possono esimersi dal pagare le relative spese rinunciando al diritto di comproprietà sulle parti comuni**. Così la Corte di Cassazione in sentenza n. 7077 del 22.06.1995: *"In tema di condominio di edifici il principio di proporzionalità tra le spese ed uso di cui al secondo comma dell'articolo 1123 del codice civile, secondo cui le spese per la*

conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio sono ripartite, qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, esclude che le spese relative alla cosa che in nessun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, può servire ad uno o più condomini possano essere poste anche a carico di quest'ultimi". Lo stesso principio è ribadito dalla giurisprudenza di legittimità nelle sentenze n. 6359/1996 e n. 5458/1986 della Corte di Cassazione. **Il sistema di ripartizione delle spese come previsto dal secondo comma dell'articolo 1123 c.c., sarebbe derogabile esclusivamente attraverso una convenzione sottoscritta da tutti i condomini** o da una deliberazione presa dagli stessi in sede assembleare **con l'unanimità dei consensi** dei partecipanti al condominio. Una delibera derogante alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 1123 c.c., adottata non con decisione unanime dei condomini, venendo direttamente ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino, sarebbe inefficace nei confronti del condomino dissenziente o assente, per nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo e non meramente annullabile su impugnazione da proporsi entro 30 giorni, ai sensi dell'articolo 1137 Codice Civile. Infatti in materia di delibere relative alla ripartizione di spese tra condomini, le attribuzioni dell'assemblea, ai sensi dell'articolo 1135 comma secondo del Codice Civile, sono circoscritte alla verifica ed applicazione in concreto dei criteri fissati dalla legge **e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi** (Cass. Civ. n. 12375 del 19.11.1992).

Citiamo brevemente l'articolo 1124, che riguarda la manutenzione delle scale, l'articolo 1125, concernente i solai e l'articolo 1126 per i lastrici solari di uso esclusivo, che prevedono un criterio misto, tenendo conto sia del valore millesimale sia dell'uso. **Le problematiche relative alla ripartizione delle spese aumentano se alcune unità immobiliari sono date in locazione**. Vigè in questo senso l'articolo 9 della legge 392/1978 sull'equo canone, fatti salvi i patti in deroga; nell'uno o nell'altro caso vale il principio che **l'inquilino è tenuto a provvedere alle spese relative alla manutenzione ordinaria ed agli oneri accessori elencati nella suddetta legge**.

Riguardo alle modalità di ripartizione, due sono i metodi per operarla. Il primo è il preventivo: l'amministratore provvede a calcolare la quota annua a carico di ciascun condomino, in base appunto al preventivo approvato dall'assemblea, dividendola in rate costanti e provvedendo, alla scadenza, alla relativa riscossione. Il secondo metodo è il consuntivo mensile. In tal caso, l'amministratore effettua la ripartizione mensilmente in base alle spese effettuate in tale lasso di tempo, procedendo immediatamente alla relativa riscossione delle varie quote, le quali varieranno. I due metodi in effetti si equivalgono, in quanto le quote riscosse sono da considerarsi come acconti versati dal condomino e comunque si deve effettuare a fine esercizio la redazione del rendiconto consuntivo.



**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

LA POSTA DI CONDOMINIORING



Per soddisfare le richieste dei lettori, dedichiamo in questo numero un più largo spazio alla nostra posta.

33- *Da pochi mesi ho acquistato un appartamento in un palazzo di proprietà dei miei futuri suoceri. Oltre al mio, esistono cinque appartamenti, di proprietà della famiglia della mia fidanzata. Si sono tuttavia verificati alcuni dissapori tra noi condomini e, chiedendo a chi di dovere perché non fosse stato nominato un amministratore, mi sono sentito rispondere che per palazzi come il nostro la legge non lo prevede. Vorrei sapere se ciò risponde al vero.*

Federico, e-mail

L'amministratore deve essere nominato quando in un condominio vi sono più di quattro condomini. Viene eletto dall'assemblea condominiale. Persino la nomina dell'amministratore fatta dal costruttore o dal venditore di un edificio, anche se inserita nel rogito, è nulla.

L'amministratore può inoltre essere nominato dall'Autorità Giudiziaria qualora il condominio ne sia sprovvisto e l'assemblea non riesca a pronunciarsi a proposito. L'Autorità Giudiziaria provvede unicamente su richiesta di almeno un condomino. Per l'importanza che riveste la nomina dell'amministratore, la legge prescrive la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà dei millesimi degli appartenenti al condominio. La stessa maggioranza è necessaria per la riconferma. L'amministratore può essere revocato dall'assemblea con la stessa maggioranza richiesta per la nomina; la revoca può avvenire in qualsiasi momento anche

senza motivo alcuno, spettando però il compenso che avrebbe dovuto percepire durante tutto il periodo, soprattutto se viene revocato per colpa non sua prima della scadenza del mandato. Infine l'amministratore può inoltre essere revocato anche dall'Autorità Giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino, quando ne ricorra il caso, ovvero: 1) quando, essendo stato destinatario di una citazione o di un provvedimento, che esula dalle sue attribuzioni, non ne abbia dato comunicazione all'assemblea dei condomini (u. c. articolo 1131); 2) se non ha reso conto della sua gestione per due anni; 3) se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. Per la revoca è competente il Tribunale ove ha sede il condominio, che, sentito l'amministratore, provvede in Camera di Consiglio. Contro il provvedimento del Tribunale, l'amministratore può fare ricorso secondo l'art.64 delle disposizioni di attuazione entro 10 giorni dalla notifica.

34- *Vorrei intraprendere la professione di amministratore di condominio, ma i miei genitori mi scoraggiano dicendo che avrei troppe responsabilità, tra cui responsabilità penali. Come può essere?*

Gerardo, e-mail

Le attribuzioni dell'amministratore, di carattere essenzialmente esecutivo, sono definite dall'art.1130 c.c.; ad esse devono aggiungersi quelle eventualmente attribuite dal regolamento di condominio, dall'assemblea, da leggi speciali e dalle norme generali del diritto. Sono insomma diverse le attribuzioni dell'amministratore di condominio che, nell'esercizio della professione, deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manuten-

VISITA IL SITO

www.cpbroker.it

zione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

Oltre ai compiti indicati nell'art.1130 del c.c., ve ne sono altri di carattere tecnico-amministrativo, comuni agli amministratori di società, riguardando le norme sui dipendenti, quelle sui contributi da versare ad INPS ed INAIL, quelle sulla sicurezza e sulla privacy. Ma in quanto responsabile del condominio, sull'amministratore gravano anche responsabilità penali, come quelle dovute alla negligenza e alla mancata attuazione delle misure di sicurezza richieste dalla legge. Si allude ai cornicioni caduti, ad ascensori precipitati, a caldaie scoppiate ed a corti circuiti e incendi. Va raccomandata in tali campi la massima diligenza anche se ciò costasse la disubbidienza alle delibere assembleari, che spesso sono in contrasto con la legge penale. Una buona polizza assicurativa può alleviare il danno civile.

35 - Nel condominio dove vivo il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono centralizzati. Tuttavia io ed altri condomini vorremmo sfruttare gli spazi disponibili per installare pannelli solari e abbassare le spese mensili? Qual è il quorum necessario?

Simonetta, e-mail

Secondo la Cassazione civile, sez. II, 30 giugno 2006, n. 15079 il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento deve ritenersi vietato qualora incida negativamente sulla destinazione obiettiva della cosa comune, determinando uno squilibrio termico ed un aggravio di spese per i condomini che continuano a servirsi dell'impianto. Quando tali condizioni non si verificano esso è invece consentito se autorizzato da una norma del regolamento contrattuale di condominio o dalla unanimità dei partecipi e anche quando venga fornita la prova che dal distacco non può derivare alcuno dei predetti inconvenienti. Qualora esistano tali presupposti, e vengano inoltra insellati appositi contatori,

chiunque desideri servirsi dei pannelli dovrebbe continuare a pagare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di acqua calda e del riscaldamento centralizzati, limitandosi a non pagare il consumo. La legge n. 10/1991 prevede per tali decisioni l'assenso a semplice maggioranza dei millesimi per la trasformazione degli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda. Prevedendo l'utilizzazione separata ciascun condomino potrebbe ad ogni modo installare i pannelli a sue spese, anche senza assenso condominiale, purché l'installazione non provochi danni al decoro o alla stabilità dell'edificio, né leda la possibilità per altri condomini di fare altrettanto in un secondo tempo, ad esempio utilizzando tutti gli spazi disponibili nel lastrico solare.

COSSA & PARTNERS

C&P
SRI.
RUI B000014361

INSURANCE BROKERS

VIA BARBERINI 50
00187 ROMA

T. 06 484855

F. 06 4885831