

Affitto/Proprietari

Ristrutturazioni e oneri accessori: si alla detrazione

Si domanda se i condomini, in occasione di lavori straordinari al cornicione dell'edificio, possano portarsi in detrazione, oltre che le fatture dell'impresa esecutrice dei lavori, anche gli oneri per l'occupazione del suolo pubblico ed i compensi per il sopralluogo da parte dell'amministratore e di un tecnico.

“ Per quanto concerne l'individuazione delle spese sulle quali è possibile calcolare la detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate, con circolare dell'11 maggio del 1998 n. 121/E, ha elencato tra le varie spese quelle di progettazione e le altre prestazioni professionali connesse; le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi, nonché per gli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati. Inoltre la risoluzione n. 229/E del 18 agosto 2009 ha poi precisato espressamente che la TO-SAP (tassa per l'occupazione del suolo pubblico) è da considerarsi come onere strettamente collegato alla realizzazione dell'intervento edilizio e che, pertanto, è possibile includere la tassa nei costi indicati nella circolare n. 121/E del 1998.

Negli oneri certificati solo quelli pagati nel 2015

Chiedo, quale condomino di un edificio nel quale sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria al tetto ed alle facciate, come debba essere effettuata dall'amministratore la dichiarazione ai condomini per la detrazione fiscale per i lavori di ristrutturazione condominiale nel caso in cui i lavori sono stati terminati nel 2015 e solo metà degli importi dovuti sono stati corrisposti all'impresa nel

a cura di **NINO SCRIPPELLI**

Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".

2015, in quanto i restanti, come da accordi contrattuali, verranno pagati nel corso del 2016. Chiedo anche di sapere se l'amministratore può estendere la dichiarazione ad alcuni versamenti effettuati per mio conto dall'inquilino, con il quale ho trovato accordi specifici per quanto riguarda il canone.

“ Gli oneri che devono essere certificati dall'amministratore di condominio ai singoli condomini, sono solo quelli effettivamente pagati dal condominio nell'anno solare e quindi nel 2015. Proprio per questo motivo l'amministratore è obbligato a conservare tutti i bonifici fatti all'impresa che ha eseguito i lavori. Quanto alla seconda domanda, questi benefici fiscali, la cui ragione sta nel riconoscimento di una riduzione fiscale per coloro che sostengono l'onere di determinati lavori della cui esecuzione trae vantaggio uno specifico settore dell'industria delle costruzioni, possono essere riconosciuti soltanto a colui che ha effettivamente sopportato l'onere del pagamento, e ciò indipendentemente dal fatto che il condomino possa dimostrare di avere compensato il conduttore, magari con riduzioni o mancati aumenti del canone, a fronte dell'assunzione da parte sua di questi costi.

Sostituzione dei contatori e ripartizione delle spese

In un condominio, dove è presente un locale per i contatori, a se-

guito di un allagamento (dovuto a causa di abbondanti ed eccezionali precipitazioni atmosferiche) e conseguente black out dei contatori presenti, si è dovuto provvedere alla sostituzione di 10 contatori danneggiati su un totale di 19. Si domanda come debba essere ripartita la spesa per tale sostituzione.

“ Se è vero che particolari situazioni meteorologiche e di precipitazioni atmosferiche di eccezionale intensità, possono provocare effetti di questo tipo (allagamento del locale e conseguente black out), è anche vero che le parti condominiali interessate al luogo dove i contatori sono collocati debbono avere caratteristiche tali da escludere o attenuare al massimo gli effetti di eventi di questo tipo ed essere oggetto di continua manutenzione. Pertanto soltanto nel caso di vera e propria forza maggiore e cioè di situazione tale da ritenersi inevitabile per quante precauzioni possano essere state adottate (si veda l'articolo 2051 del codice civile), il condominio non sarà responsabile ed ogni proprietario dovrà provvedere alla sostituzione o riparazione del proprio; mentre, di regola e se l'impermeabilizzazione delle parti comuni ed in particolare del locale dove sono ubicati i contatori, sia carente anche in relazione ad eventi meteorologici eccezionali ma non impossibili, le spese per la riparazione o sostituzione dei contatori saranno a carico dell'intera comunità condominiale.

