

Adempimento annuale dell'amministratore di condominio entro il 28 febbraio

# Spese da inviare al fisco

## Nei rendiconti online gli interventi di recupero

**E**ntro il 28 febbraio, gli amministratori di condominio devono inviare all'Agenzia delle entrate, per via telematica, una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nel 2016 dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici per l'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condòmini. L'adempimento dovrà poi effettuarsi entro il 28 febbraio di ogni anno.

Lo segnala Confedilizia, facendo presente che tale nuovo adempimento, finalizzato all'elaborazione delle dichiarazioni precompilate, è previsto da un decreto del ministero dell'economia e delle finanze appena pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale*.

© Riproduzione riservata

### Edifici vuoti, cifre a caso. Rilanciare l'affitto

Si fa molta confusione fra immobili sfitti, vuoti, non occupati. Gli unici dati ufficiali sono quelli rilevati dall'Istat, in occasione del censimento. Identificano gli immobili non occupati da residenti, che dunque non sono liberi, perché possono essere abitati da persone non residenti. Bisogna poi tenere conto degli immobili tenuti a disposizione, delle seconde case di villeggiatura, degli edifici in costruzione, degli appartamenti in vendita, degli immobili in corso di restauro, di quelli che avrebbero bisogno di recuperi che non vengono effettuati per mancanza di mezzi. Bisognerebbe spiegare quali siano le unità immobiliari impropriamente definite sfitte, perché il termine dovrebbe essere riservato ad immobili destinati alla locazione che non siano attualmente locati, per vari fattori, comprese la ricerca di trovare un inquilino. Che cosa significa parlare di case vuote o non utilizzate? Molte sono piene (locate a turisti, studenti, fuorisede)

### Case storiche, lo stato paghi

Sono passati 983 giorni da quando il ministro Franceschini ha riconosciuto in senato che lo stato ha un debito di oltre 97 milioni di euro nei confronti di proprietari di dimore storiche che, sulla base di una specifica legge e con il decisivo e determinante aiuto della Soprintendenza hanno speso, anni e anni fa, il doppio di quanto lo stato oggi gli riconosce come dovuti (e non gli corrisponde). Solo ad alcuni sono stati corrisposti esigui acconti, mentre la gran parte dei soldi sono andati ad enti pubblici (come non ne avessero a sufficienza, anche per gli sprechi e il clientelismo di rito). Continueremo a pubblicare questo orologio-calendario sin a che lo stato (che, quando vuole, trova soldi per tutti, e per tutto) avrà onorato, e quando mai lo farà, il proprio debito. Chissà mai che qualcuno provi vergogna...

moltissime sono utilizzate dal proprietario, dalla famiglia. L'uso di simili aggettivi è a volta improprio. Quanto ai numeri offerti, non spiegando i modi di rilevazione, la fonte, il periodo di riferimento, non hanno alcunché di scientifico e di attendibile. Davvero si può pensare che in una città sia vuota la metà delle case? L'affitto va rilanciato, ma non diffondendo numeri di questo tipo.

## GIURISPRUDENZA

*Pregiudizio al singolo condomino derivante dall'installazione di un ascensore*

La condizione di inseribilità del bene comune all'uso o al godimento anche di un solo condomino, che, ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, cod. civ., rende illegittima e quindi vietata l'innovazione deliberata dagli altri condòmini, è riscontrabile anche nel caso in cui l'innovazione produca una sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene. Ne deriva che le innovazioni dirette a eliminare barriere architettoniche, come quelle che dispongono l'installazione di un ascensore, non derogano al predetto art. 1120, ultimo comma, ma solo alla maggioranza che diversamente è prescritta dall'art. 1136, quinto comma, cod. civ., richiamato dal primo comma dello stesso art. 1120.

Cass. sent. n. 24235 del 29.11.16

*Impugnazione per difetto di convocazione di altro condomino*

Il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ., come modificato dall'art. 20, l. n. 220 dell'11.12.12.

Cass. sent. n. 23903 del 23.11.16

*Natura condominiale del sottotetto*

Per negare la proprietà condominiale del sottotetto di un edificio che, per ubicazione e struttura sia destinato all'uso comune, occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti e se, dunque, da esso emerga, o meno, l'inequivocabile volontà delle parti di riservare al costruttore venditore la proprietà di quel bene potenzialmente destinato all'uso comune.

Cass. sent. n. 23902 del 23.11.16

## TAX FOUNDATION: ITALIA PENULTIMA TRA I PAESI OCSE PER COMPETITIVITÀ DEL SISTEMA TRIBUTARIO

## Tasse sulla proprietà distorsive per la crescita

L'Italia è penultima, fra i paesi Ocse, sia nella classifica sulla competitività del sistema tributario nel suo complesso sia nella speciale graduatoria relativa alle tasse sulla proprietà. A dirlo, segnala Confedilizia, è la Tax Foundation, prestigioso think tank statunitense, nell'ultima edizione del suo International tax competitiveness index, che mette in fila i 35 sistemi fiscali dei paesi Ocse misurandone, appunto, la competitività.

I parametri di valutazione sono diversi (con 40 variabili) e riguardano la tassazione delle imprese, delle persone fisiche, sui consumi, sulla proprietà nonché sui redditi prodotti all'estero. I diversi sistemi tributari vengono valutati sia nel loro complesso sia relativamente alle cinque aree citate. Nella classifica generale, concernente la competitività del sistema fiscale nel suo insieme, l'Italia è colloca-

ta al 34° posto, confermando la posizione che aveva già guadagnato nel 2015. In testa, come nei due anni precedenti, c'è l'Estonia.

Ma il nostro paese è penultimo in graduatoria anche nella speciale classifica riguardante le property taxes, sulle quali la Tax Foundation svolge alcune importanti considerazioni. «La maggior parte delle imposte patrimoniali, si legge nel rapporto, aumenta le distorsioni economiche e ha effetti di lungo periodo negativi sull'economia e sulla sua produttività». E ancora: «Molte imposte sulla proprietà sono altamente distorsive e aggiungono rilevante complessità alla vita dei contribuenti e degli operatori economici». E infine: «Le imposte sul patrimonio riducono i capitali disponibili nell'economia, danneggiando nel lungo periodo la crescita economica e l'innovazione». Connotazioni

negative che vengono a cadere quando sia prevista la deducibilità dal reddito di queste imposte. Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato: «Lo studio della Tax Foundation dovrebbe far aprire gli occhi, soprattutto a chi ha responsabilità politiche, su una realtà che molti italiani conoscono senza bisogno dei think tank. L'ipertassazione patrimoniale sugli immobili, che da ormai cinque anni caratterizza il nostro sistema tributario, ha causato effetti distorsivi sull'economia come mai era avvenuto in passato. Il valore degli immobili è crollato e con esso è stato distrutto il risparmio di intere fasce di popolazione. Il mercato immobiliare si è fermato e inizia a recuperare qualche perdita limitatamente alle prime case e solo grazie a mutui con tassi al minimo storico. I consumi non si riprendono perché molti cittadini sanno di non poter contare più sulle loro riserve in mattoni. Non si contano le imprese che hanno chiuso e i lavoratori che sono rimasti senza occupazione. La funzione economica e sociale dell'affitto, abitativo e commerciale, è stata mortificata. Tassare gli immobili vuol dire tassare risparmio, consumi, imprese e lavoro. Esagerare, nel farlo, ha effetti moltiplicati su tutta l'economia».

© Riproduzione riservata

## La formazione è d'obbligo, l'inadempienza costa

Cosa accade se un amministratore di condominio non svolge con regolarità, negli anni, l'attività obbligatoria di formazione periodica? Sul punto la legge nulla dispone. Ed eventuali richiami a comportamenti analoghi tenuti da professionisti (come, in ipotesi, gli avvocati) non sono conferenti. La soluzione al quesito sembra potersi trovare, invece, dando rilievo al complessivo comportamento dell'interessato. Così la delibera con cui venisse nominato amministratore (non del proprio condominio) chi avesse difettato di svolgere, con regolarità, l'attività di formazione periodica potrebbe ritenersi annullabile laddove, sulla base di una valutazione d'insieme, emergesse un'inadempienza non episodica o, comunque, tale da non consentire di ritenere, in concreto, l'interessato in

possesso di quella preparazione alla quale l'introduzione dell'aggiornamento annuale obbligatorio, all'evidenza, mira. Tale valutazione spetterebbe, naturalmente, all'autorità giudiziaria investita della questione.

Stesso discorso con riguardo alla revoca: il giudice chiamato a pronunciarsi sul ricorso di un condomino per la revoca dell'amministratore, ma la cosa può ripetersi con riferimento a un giudizio in cui si discuta dell'esistenza (o meno) della giusta causa a fondamento di una delibera di revoca assunta dall'assemblea, avrebbe comunque la possibilità di effettuare una valutazione di merito e, sulla base della condotta complessiva dell'interessato, ritenere revocabile o meno il mandato. Per un approfondimento si rinvia a Confedilizia notizie di giugno 2016.



L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE  
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA