

CONDOMINIO

www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com

Adempimenti fiscali. Quest'anno non saranno tollerati errori nell'invio all'agenzia delle Entrate

Anagrafe da verificare subito

Le novità della «comunicazione» da inviare entro il 28 febbraio

Andrea Cartosio

La comunicazione alle Entrate delle «spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali» si avvicina: entro il 28 febbraio dovrà essere inviata in via telematica.

L'obbligo riguarda i dati relativi alle spese sostenute da ciascun condominio nell'anno precedente (cioè il 2017) con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, riqualificazione energetica, sismabonus, effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché all'acquisto di beni mobili e di grandi elettrodomestici per l'arredo delle parti comuni, oltre che la cessione del credito fiscale, da parte dei singoli condomini. I dati comunicati saranno inseriti nella dichiarazione dei redditi precompilata messa a disposizione dall'agenzia delle Entrate ai contribuenti.

Le integrazioni più significative richieste quest'anno dall'amministrazione finanziaria, rispetto all'adempimento del febbraio 2017, riguardano l'obbligo di inserimento dei dati catastali delle unità immobiliari; allorché non venissero inseriti verrà bloccato il flusso e la trasmissione sarà impossibilitata.

È poi istituito l'obbligo di accorpate le pertinenze con autonomia rendita catastale alle unità immobiliari principali, unificando inoltre le quote millesimali e gli importi spettanti.

Qualora si fosse concretizzata nel corso dell'anno una cessione del credito fiscale da parte di un condomino a un soggetto terzo l'amministratore è tenuto a comunicare all'amministrazione fi-

L'OBBLIGO

L'amministratore deve notificare i dati relativi agli interventi condominiali di ristrutturazione e di risparmio energetico

nanziaria i dati del cedente i dati del cessionario e la quota ceduta. Si precisa che qualora l'invio dei dati fosse errato la cessione del credito fiscale decadrebbe.

Si raccomanda pertanto di verificare i dati in possesso nell'anagrafe condominiale e, qualora fosse necessario provvedere ad un tempestivo aggiornamento, consi e consapevoli che la man-

cata trasmissione della comunicazione o la tardiva trasmissione ad oggi non è sanabile in alcun modo. Occorre quindi inviare subito i condòmini i dati mancanti (su www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com il fac simile della lettera da inviare).

Sono tenuti alla comunicazione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni anche i «condomini minimi».

Va precisato che, qualora fosse stato nominato un amministratore quest'ultimo sarà tenuto ad ottemperare a tale adempimento entro il termine del 28 febbraio; diversamente, se non fosse stato nominato un amministratore non vi sarà l'obbligo di trasmissione all'anagrafe tributaria dei dati riferiti agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Resta invece obbligatorio l'invio delle specifiche richieste per la cessione del credito fiscale.

Martedì 6 febbraio verrà pubblicata una guida completa alla compilazione della comunicazione.

Quotidiano del Condominio



DECRETO INGIUNTIVO La Cassazione chiarisce l'intreccio dei giudizi di Cesare Trapuzzano

Con l'ordinanza n. 1502 del 22 gennaio 2018, la sesta Sezione civile-sottosezione seconda della Cassazione, estensore Antonio Scarpa, intervenendo su un procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo relativo alla riscossione degli oneri condominiali per l'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato, ha evidenziato questi aspetti: a) limitiale deduzione che possono essere svolte dal condòmino opponente, con riferimento alle sottese deliberazioni condominiali non impugnate;

b) efficacia di giudicato esterno dei precedenti provvedimenti monitorati non opposti, attinenti al medesimo oggetto, sebbene riferiti a periodi diversi. In ordine al primo profilo, la Corte di legittimità ha innanzitutto precisato, per un verso, che l'amministratore di condominio può richiedere il provvedimento monitorio verso i condòmini per le spese condominiali, senza autorizzazione o ratifica dell'assemblea e, per altro verso, che il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo non può essere eccepito dal condòmino opponente in quanto il decreto ingiuntivo di approvazione dello stato di riparto delle spese, su cui la pretesa si fonda, potendo viceversa essere fatta valere la sola eventuale inefficacia di tali delibere per l'intervenuta sospensione di cui all'articolo 117 del Codice civile o per il relativo annullamento delle delibere, anche sopravvenuto nel frattempo.

quotidianocondominio.ilssole24ore.com
La versione integrale dell'articolo

Il «nesso di condominialità». Il diritto di godere di tutti i beni e servizi

Il proprietario del posto auto è un condòmino come gli altri

Paola Pontanari

Anche il proprietario del singolo posto auto scoperto è un condòmino a tutti gli effetti e non può essere escluso dall'uso e dal godimento delle parti comuni. Non è configurabile alcuna servitù in quanto ogni condòmino ha il diritto di utilizzare e godere dei beni comuni. Come tale, quindi, anche il proprietario del posto auto scoperto è tenuto a provvedere a sostenere i relativi costi in ragione dei millesimi posseduti.

Sul tema si è espressa la Corte di cassazione, sezione seconda civile, con l'ordinanza n.

L'ESCLUSIONE

Esclusa la possibilità di avvalersi della disciplina in tema di servitù: non ci sono fondi di proprietà diverse

884/2018 (relatore Antonio Scarpa), depositata il 16 gennaio. Siamo di fronte ad un corpus condominio costituito da appartamenti, box e posti auto.

In primo grado alcuni condòmini proprietari di appartamenti e di box auto citavano i proprietari soltanto dei posti auto scoperti, affinché fosse accertata l'inesistenza, nei confronti di questi ultimi, di una servitù di passaggio su alcune aree comuni limitrofe ai posti auto e fosse inibito loro il relativo passaggio e l'uso di dette aree.

I proprietari dei posti auto deducevano che, in forza del loro atto di acquisto e della loro costante convocazione e partecipazione alle assemblee condominiali, i loro immobili dovevano considerarsi appartenenti al complesso condominiale e, conseguentemente, autorizzati

al passaggio ed all'uso delle parti comuni. Il Tribunale accoglieva le domande degli attori, accertando l'inesistenza della servitù così come del diritto d'uso delle parti comuni.

I proprietari dei posti auto proponevano appello e i giudici ribaltavano la decisione del Tribunale, riconoscendo loro il diritto di proprietà delle parti comuni di cui facevano uso.

I proprietari degli appartamenti e dei box auto ricorrono in Cassazione che si associa alla decisione assunta dai giudici di Appello.

In particolare la Suprema Corte sostiene che la disciplina del condominio degli edifici, in base all'articolo 117 del Codice civile, è ravvisabile ogni qual volta vi sia un rapporto di accessoria che lega alcune parti comuni a porzioni, o unità immobiliari, di proprietà singola, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stesso o l'uso, salvo che risulti diversamente dal titolo di acquisto.

La nozione di condominio si configura, pertanto, non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale, ma anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente.

Una volta chiarito il nesso di condominialità tra i posti auto scoperti e le aree comuni, l'uso di tali beni da parte dei proprietari di questi posti auto trova regolamentazione nella disciplina del condominio di edifici, contrassegnati dal carattere della reciprocità, sia per quanto riguarda i diritti che i relativi obblighi, ovvero la partecipazione alle spese. Tutto ciò esclude la possibilità di avvalersi della disciplina in tema di servitù che presuppone, invece, fondi appartenenti a proprietari diversi, completamente separati di cui uno è al servizio dell'altro.

La mera difficoltà, in capo alla parte offesa, ad eseguire la manovra, «pur causata da una condotta volontaria e certamente censurabile del ricorrente, non costituisce violenza privata se non ha determinato un impedimento assoluto alla libertà di movimento».

Per ciò la Cassazione ha annullato la sentenza, con rinvio ad altra sezione della Corte di appello.

Deontologia. L'amministratore procacciava i clienti

Stop al notaio «condominiale»

Giulio Benedetti

Il notaio non può diventare «condominiale». La Cassazione, con la sentenza 31006/2017, ha annullato con rinvio l'ordinanza di una Corte di Appello che rigettava il reclamo di un consiglio notarile che contestava ad un notaio la violazione della legge notarile (legge 89/1913) e irrogava la sospensione di 40 giorni dall'esercizio della professione. Al notaio era stato contestata la pratica «condominiale» di aver redatto numerosi atti presso clienti condòmini con i quali non aveva avuto alcun contatto e in ordine ai quali l'amministratore si era comportato come un procacciatore «collettore» di clientela, agevolmente condizionando la scelta.

La Corte di Cassazione censurata condanna, ritenendo che la stessa non consistesse in un unico atto proprio perché il notaio non aveva avuto alcun contatto professionale con i condòmini procacciati dall'amministratore condominiale. La Corte afferma che le norme intendono garantire la tutela anticipata dell'imparzialità e della trasparenza dell'attività notarile secondo quanto stabilito dall'articolo 1 del codice deontologico per il quale: «il notaio deve conformare la propria condotta professionale ai principi della indipendenza e della imparzialità evitando ogni influenza di carattere personale sul suo operare».

ed ogni interferenza tra professione ed affari. Ugualmente egli deve nella vita privata evitare situazioni che possano pregiudicare il rispetto di tali principi».

La Corte di Cassazione afferma che la Corte di Appello non ha verificato se i 141 atti rogati dal notaio fuori dal proprio studio in un arco di tempo di 18 mesi, rapportati all'intera attività svolta dallo stesso notaio nello stesso arco di tempo, integrassero gli estremi di un'attività notarile svolta presso terzi o organizzazioni o studi professionali: è necessario determinare la totalità degli atti rogati in un arco di tempo ragionevole (che può essere quello di un anno solare) e verificare se il numero degli atti rogati fuori sede, rispetto alla totalità degli atti rogati dallo stesso notaio, sia una percentuale irrisoria o sostanzialmente trascurabile. In particolare il notaio resistente non aveva provato la sussistenza della circostanza esimente dell'eccezionalità ed occasionalità della sua condotta, eventualmente giustificata dal venire in soccorso di altri colleghi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Modifiche. La funzione non può cambiare

Il tetto comune non diventa terrazza

Valeria Sibillo

Modifiche a uso esclusivo di parti condominiali sono possibili solo se non modificano le funzioni di «protezione comune» della struttura originaria. È quanto emerge dall'ordinanza della Cassazione 1850 del 2018, relatore Antonio Scarpa, che ha rigettato il ricorso di una società contro la pronuncia della Corte d'appello che ordinava il reintegro di un condominio nel possesso di una parte di tetto eliminata da una società condòmina per realizzarvi

una terrazza accessibile solo dall'unità immobiliare in sua proprietà esclusiva, rendendoci fruibili i suoi locali posti nel vano sottotetto.

La perizia aveva accertato che le opere realizzate avevano comportato l'eliminazione di una porzione di tetto per realizzare una terrazza che circondava lungo i lati nord, est e sud l'appartamento dell'ultimo piano. La Corte, pur ribadendo che il suddetto tetto aveva natura di parte condominiale - mentre il vano sottotetto era di proprietà indivi-

duale della società - aveva definito la condotta di quest'ultima «ablativa», avendo pregiudicato l'uso e sottratto il bene al compossesso degli altri condòmini: in corrispondenza della falda di copertura eliminata era stato posto il piano di calpestio della nuova terrazza, accessibile soltanto dall'appartamento della società. Inoltre, risultava compromessa la funzione di copertura e di protezione: la perizia effettuata aveva anche riscontrato l'apposizione sulla terrazza della stessa pavimentazione dei locali sottotetto, chiaramente inidonea.

La Cassazione ha quindi confermato la sentenza della Corte d'appello condannando anche la società condòmina a rimborsare al condominio (controricorrente) le spese sostenute nel giudizio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

C'È UN MODO PIÙ SICURO PER INCASSARE LE TUE FATTURE.

Perché rischiare lunghi tempi di pagamento se, nel mondo digitale, investitori internazionali acquistano subito le tue fatture? Grazie al mercato di Workinvoice, il miglior offerente acquista all'asta la tua fattura, tu hai liquidità in 48 ore e al mancato pagamento non ci pensi più. È semplice, vieni su fatturesubito.it

WORKINVOICE.IT
Il primo mercato on-line delle fatture in Italia.