

il Condominio

La riforma di cui alla legge 220/2012



Daniele Minussi - Silvio D'Andrea

MINT 
PUBLISHING

Prefazione

Dopo una lunga gestazione è stata finalmente approvata con la legge 220/2012 la riforma del condominio: le nuove regole saranno operative dal 17 giugno 2013. Molte le novità, anche se l'impatto sull'impianto normativo previgente è meno importante di quanto si sarebbe potuto pensare.

Il presente lavoro si propone di ambientare la novella nel disegno complessivo delle precedenti disposizioni e della interpretazione giurisprudenziale che ne ha costituito il corollario, illustrando la portata innovatrice delle nuove regole. La parte dedicata all'aspetto fiscale e tributario si propone di fornire una guida soprattutto per coloro che, rivestendo la carica di amministratori, saranno chiamati a superare il test più severo costituito dalla concreta applicazione della normativa appena introdotta.

Autori

Silvio D'Andrea, avvocato, tributarista, già docente presso l'Accademia Guardia di Finanza di Bergamo e professore a contratto di Diritto commerciale nella Facoltà di Economia dell'Università degli Studi di Milano-Bicocca. È autore di numerose pubblicazioni in materia fiscale, societaria e contrattualistica.

Daniele Minussi, già Giudice istruttore civile fino al 1992, attualmente esercita la professione notarile presso i distretti di Como e Lecco. Docente prima presso la Formazione Permanente dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano, poi incaricato della docenza relativa al corso di Diritto dell'Informatica e dell'Informazione presso il Politecnico di Milano. Autore di numerose pubblicazioni e, per ultimo, promotore del sito di libera informazione giuridica WikiJus (<http://www.e-glossa.it/>) che mette a disposizione degli operatori del mondo giuridico e di chi desidera un'informazione aggiornata e scientificamente validata una pluralità di strumenti specializzati per il reperimento e l'approfondimento di tematiche in materia civilistica.

Milano, marzo 2013

Questo ebook contiene materiale protetto da copyright e non può essere copiato, riprodotto, trasferito, distribuito, noleggiato, licenziato o trasmesso in pubblico o utilizzato in alcun altro modo ad eccezione di quanto è stato specificatamente autorizzato dall'editore, ai termini e alle condizioni alle quali è stato acquistato o da quanto esplicitamente previsto dalla legge applicabile. Qualsiasi distribuzione o fruizione non autorizzata di questo testo così come l'alterazione delle informazioni elettroniche sul regime dei diritti costituisce una violazione dei diritti dell'editore e dell'autore e sarà sanzionata civilmente e penalmente secondo quanto previsto dalla Legge 633/1941 e successive modifiche.

Questo ebook non potrà in alcun modo essere oggetto di scambio, commercio, prestito, rivendita, acquisto rateale o altrimenti diffuso senza il preventivo consenso scritto dell'editore. In caso di consenso, tale ebook non potrà avere alcuna forma diversa da quella in cui l'opera è stata pubblicata e le condizioni incluse alla presente dovranno essere imposte anche al fruitore successivo.

Ebook ISBN 9788889072103

<http://www.mintpublishing.it/>

Sommario:

1. Introduzione. 2. La pretesa soggettività del condominio. 3. Supercondominio. 4. Enti comuni condominiali. 5. Il regolamento condominiale. 6. Diritti dei condomini sulle cose comuni. 7. Obblighi dei condomini. 8. Assemblea dei condomini. 9. L'amministratore del condominio. 10. Scioglimento del condominio. 11. Regime fiscale del condominio negli edifici. 12. Condominio e soggettività tributaria. 13. Imposte e tributi sulle parti comuni del condominio: imposte sui redditi. 14. Imputazione reddito parti comuni a ciascun condomino. 15. Irap. 16. Imposta sul valore aggiunto. 17. Imposta di registro. 18. Contratto di locazione. 19. Divisione degli immobili condominiali. 20. Atti interni del condominio. 21. Imposta di bollo. 22. Imposta municipale propria (IMU). 23. Tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (TOSAP). 24. Tributo comunale sui rifiuti e servizi (TARES). 25. Condominio precostituito. 26. Obblighi fiscali del condominio. 27. Codice fiscale del condominio. 28. Condominio sostituto d'imposta. 29. Obbligo effettuazione ritenute fiscali. 30. Dichiarazione sostituti d'imposta. 31. Obblighi di comunicazione dei dati dei fornitori. 32. Sostituto d'imposta e omesso versamento ritenute. 33. Sanzioni per omessa effettuazione o omesso versamento ritenute. 34. Controversie sulle ritenute fiscali – Controversie tra condominio (sostituto d'imposta) e sostituto. 35. Controversie con il fisco inerente l'esercizio della rivalsa. 36. Amministratore di condominio. 37. Obblighi e adempimenti tributari. 38. Obblighi dell'amministratore dipendenti dal mandato. 39. Obblighi dell'amministratore dipendenti dalla legge fiscale. 40. Violazioni fiscali dell'amministratore. 41. Responsabilità dell'amministratore. 42. Responsabilità penale dell'amministratore di condominio. 43. Regime fiscale dell'amministratore di condominio. 44. Amministratore persona fisica. 45. Amministratore società. 46. Agevolazioni fiscali – Mutui per ristrutturazioni edilizie (Art. 1 c. 4 L. 30/97). 47. Detrazioni per recupero edilizio. 48. Interventi agevolati nel condominio. 49. Soggetti beneficiari. 50. Spese aventi diritto alla detrazione. 51. Limiti di spesa. 52. Modalità e adempimenti. 53. Detrazione per riqualificazione energetica. 54. Soggetti beneficiari. 55. Edifici agevolati. 56. Interventi agevolati e misura delle agevolazioni. 57. Spese agevolate. 58. Adempimenti. 59. Modalità di pagamento. 60. Cumulo di agevolazioni fiscali.

1. INTRODUZIONE

Il condominio degli edifici, regolato dagli artt. da 1117 a 1139 cod. civ., costituisce indubbiamente la figura speciale di comunione dal contenuto più articolato. L'intera materia è stata rivista per effetto dell'entrata in vigore, a far tempo dal 17 giugno 2013, della Legge 11 dicembre 2012, n. 220, che ha introdotto alcune norme del tutto nuove, novellando parzialmente il testo di altre. La riforma del condominio, lungamente attesa, ha introdotto modifiche soprattutto alla figura dell'amministratore, alle modalità di approvazione di alcune deliberazioni dell'assemblea, all'istituzione (facoltativa) di nuovi organi come il Consiglio di Condominio.

Ma anzitutto cosa è il condominio? Il condominio corrisponde ad una **comunione istituita su alcune parti dell'edificio, da considerarsi necessariamente comuni** (es.: i muri maestri, il tetto, etc.), **nella quale i soggetti partecipi sono individuati in relazione alla proprietà** (per lo più in via esclusiva) **di una o più unità immobiliari** (i singoli appartamenti, i boxes o le cantine). E' chiaro che in tanto è possibile parlare di edificio in condominio, in quanto gli appartamenti di cui esso è formato appartengano a persone diverse. **Ciascuno dei condomini è contemporaneamente proprietario esclusivo del singolo appartamento e contitolare, insieme agli altri condomini, per una quota ragguagliata al "peso" specifico della proprietà individuale, di alcune parti dell'edificio** (precisamente quelle di cui all'art. 1117 cod. civ.: suolo, fondazioni, scale, muri maestri, che soltanto in forza di contrarie risultanze negoziali possono sfuggire alla presunzione di comunanza) (Cass. Civ., Sez. Unite, 7449/93; Cass. Civ., Sez. Unite, 412/87)

Non si tratterebbe di un vero e proprio diritto di proprietà, almeno come questa viene comunemente intesa. Il proprietario di un fondo infatti è considerato titolare del diritto reale tendenzialmente più ampio, avendo la proprietà fondiaria un'estensione in linea verticale in proiezione nel sottosuolo e nello spazio sovrastante (la c.d. colonna d'aria). Tale estensione, come è noto, si spinge fin dove sussiste un reale interesse all'utilizzo (cfr. art. 840 cod.civ.). Il condominio appare piuttosto caratterizzato da una pluralità di proprietà per lo più orizzontali ben delimitate, che rinvengono precisi limiti in proiezione sia nello spazio sottostante sia in quello sovrastante alla singola unità immobiliare. Proprio per tale ragione gli interpreti parlano di rapporti di proprietà superficiali esclusive rispetto ai singoli piani di cui consta l'edificio. Così Barbero, Il sistema del diritto privato, Torino, 1993, p.574; Salis, La superficie, in Tratt.dir.civ.it., diretto da Vassalli, Torino, 1958, pp.37 e ss.; Messineo, Manuale di diritto civile e commerciale, Milano, 1962, pp.534 e ss.. Un'apparente eccezione si rinverrebbe nel diritto di sopraelevazione conferito al proprietario dell'ultimo piano (cfr. art. 1127 cod.civ.) al quale si rinvia più oltre per un esame più approfondito. Cosa riferire delle canne fumarie, delle tubazioni che, poste ad esclusivo servizio di una singola unità immobiliare, attraversino le altre? La configurazione cennata implica la necessità, onde considerare legittima la riferita "intrusione" nell'altrui

proprietà individuale, di un titolo giuridico idoneo (quale la costituzione di una servitù, per buona norma da prevedere in sede di stipulazione del primo atto di cessione dell'unità immobiliare a far tempo dalla realizzazione della stessa). Cfr. sul punto Cass. Civ., Sez. II, 10455/03.

Ai fini di poter qualificare un'edificazione come "condominiale" **v'è forse un numero minimo di unità immobiliari?** Prescindendo dal riferimento alla necessaria **predisposizione del regolamento condominiale** (per il quale, ai sensi del I comma dell'art. 1138 cod. civ. l'obbligatorietà scatta a partire da un numero di unità superiore a 10) e della indispensabilità di provvedere alla nomina dell'amministratore (che scatta quando i condomini sono più di otto, ai sensi dell'art. 1129 cod. civ.), **non pare che le regole del codice ne precludano l'applicazione quand'anche si trattasse di due sole unità, con la sola eccezione delle regole relative al funzionamento dell'assemblea** (Cass. Civ., Sez. II, 13371/05). Questa conclusione può essere ribadita anche alla luce del testo dell'art. 1117 *bis* cod. civ., introdotto con la novella del 2012. Esso prevede che "le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117". La sussistenza del regime condominiale prescinde inoltre dalla destinazione d'uso dell'immobile. Ne segue che **la destinazione alberghiera di un fabbricato** (nel quale coesistano proprietà individuali di singole porzioni e proprietà di un'azienda alberghiera avente ad oggetto spazi comuni destinati ai servizi) **non si palesa incompatibile con la disciplina dettata dalla legge in tema di condominio** (Cass. Civ., Sez. II, 1625/07; cfr. anche Cass. Civ., Sez. II, 2477/07 in tema di validità delle deliberazioni collegiali). La singolarità della figura emerge chiaramente dal rapporto di dipendenza delle parti comuni con l'unità dell'edificio: tale comunione, almeno di regola, non è soggetta a scioglimento e può essere pertanto definita come **comunione forzosa** (art. 1119 cod. civ.). Al principio dell'indivisibilità si potrebbe fare deroga soltanto se la divisione potesse essere attuata senza renderne più incomodo l'uso a ciascuno dei condomini e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio (art. 1119 cod. civ.).

GIURISPRUDENZA

Cass. civile, sez. Unite del 1993 numero 7449 (07/07/1993)

In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come le terrazze di copertura, risultante dall'art. 1117 cod. civ. - il quale non si limita a formulare una mera

presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria - può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari.

Cass. civile, sez. Unite del 1987 numero 412 (19/01/1987)

Qualora il mutamento di destinazione di un locale, in edificio condominiale, integri violazione degli obblighi del proprietario nei confronti degli altri condomini, deve ritenersi consentito a questi ultimi di chiedere ed ottenere dal giudice ordinario una sentenza di condanna alla "chiusura" dell'attività in cui si concretizza detta mutata destinazione (nella specie, gestione di una sala da ballo), poiché un siffatto provvedimento, operante nell'ambito del rapporto privatistico, non implica usurpazione dei poteri della pubblica amministrazione, né interferenza sugli atti amministrativi che attengano all'autorizzazione dell'indicata attività.

Cass. civile, sez. II del 2005 numero 13371 (22/06/2005)

La disciplina del condominio, pure in ordine alle spese (ad es. per i necessari rifacimenti dell'edificio), è applicabile ad ogni tipo di condominio, anche a quelli c.d. "minimi", composti cioè da due soli partecipanti, ad esclusione solamente delle norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta pertanto regolato dagli artt. 1104 ss. c.c..

Cass. civile, sez. II del 2007 numero 1625 (25/01/2007)

Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto della coesistenza nello stesso edificio, o nel complesso di edifici, di più proprietà solitarie e, ad un tempo, di più cose, servizi e impianti destinati all'uso comune e pertanto di proprietà comune, siccome accessori strumentali rispetto ai beni finali di proprietà esclusiva. Pertanto il regime privatistico del condominio non dipende dalla destinazione d'uso o dalla conformazione delle cose in proprietà esclusiva, con la conseguenza che esso è compatibile con la destinazione alberghiera di un immobile o di un complesso immobiliare, restando irrilevante la disciplina pubblicistica concernente l'attività alberghiera.

Cass. civile, sez. II del 2007 numero 2477 (05/02/2007)

La destinazione alberghiera di un intero edificio o di un complesso immobiliare è compatibile con la disciplina privatistica dettata per il condominio che si costituisce ipso iure con il primo atto di frazionamento che determina la coesistenza di proprietà esclusive appartenenti a persone diverse e di cose, servizi ed impianti destinati all'uso dei proprietari delle singole unità immobiliari, con la conseguenza che, per la validità delle deliberazioni collegiali, è indispensabile la verifica, preventiva ed effettiva, del quorum costitutivo dell'assemblea previsto dalla normativa condominiale.

...

11. REGIME FISCALE DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Il condominio negli edifici interessa il diritto tributario sotto diversi profili e precisamente:

quale istituto di gestione di parti comuni di un edificio ai fini della imposizione diretta ed indiretta e dei tributi locali;

quale sostituto d'imposta e destinatario di obblighi che possono essere adempiuti anche tramite l'amministratore ove esista;

con riguardo alla figura contrattuale del condominio precostituito.

Rilevanti sono anche il regime fiscale imputabile all'amministratore di condominio e gli obblighi e responsabilità fiscali derivanti dalla natura del suo incarico.

E proprio con riguardo a tali obblighi, funzionali all'attuazione e all'accertamento del debito d'imposta, si pone la questione della distinzione tra il soggetto passivo del tributo e il soggetto obbligato al pagamento o titolare di altre situazioni strumentali all'obbligazione tributaria.

Infatti il tema della soggettività tributaria impone l'individuazione non solo di coloro che sono tenuti all'assolvimento dell'obbligazione tributaria, in ragione della propria capacità contributiva, ma anche di coloro che sono titolari di situazioni giuridiche finalizzate all'attuazione del credito.

Si tratta, è bene chiarirlo, di questione non formale che trova concreti segni di rilevanza per specifiche figure e, segnatamente, per l'amministratore di condominio nei particolari obblighi e adempimenti fiscali dei quali è onerato in ragione del suo incarico.

Nella parte che segue, premessa una breve nota sulla natura tributaria del condominio, è riportata una rassegna dei tributi cui sono soggette le parti comuni di un edificio e, successivamente, gli obblighi fiscali del condominio, la disciplina del sostituto d'imposta e l'omesso versamento delle ritenute, le controversie sulle ritenute fiscali, l'amministratore di condominio ed, infine, le agevolazioni fiscali che possono spettare anche per le parti comuni del condominio.