



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale

Comunicato stampa

TRASMISSIONE DATI SU RECUPERO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA, SERVE PIU' TEMPO

Lo affermano gli amministratori di condominio e i piccoli proprietari che invocano anche regolamenti e modulistica più chiari e definitivi. "Chiediamo inoltre che le comunicazioni degli adempimenti siano introdotti in via sperimentale e senza sanzioni", dicono Anaci e Uppi

Un provvedimento attualmente poco chiaro e previsto in tempi eccessivamente ristretti. **Anaci** (Associazione Nazionale Amministratori di Condominio e Immobiliari) e **Uppi** (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) esprimono forti perplessità, come riportato nell'interrogazione parlamentare dell'onorevole Zan al Ministro dell'Economia e delle Finanze, Pier Carlo Padoan, sull'obbligo degli amministratori di condominio, introdotto nell'articolo 2 del decreto del 1 dicembre 2016, di trasmettere per via telematica entro il 28 febbraio all'Agenzia delle Entrate, i dati sulle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali e per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati alla ristrutturazione. *"La misura - spiegano Anaci e Uppi - preoccupa particolarmente la categoria perché comporta il disbrigo di ingenti incombenze in tempi molto stretti e perché la modulistica che ne riporta i contenuti, al momento, manca di quella chiarezza necessaria per essere adeguatamente recepita dai nostri professionisti. Invitiamo pertanto le istituzioni a procrastinare la data del 28 febbraio come scadenza dei termini entro cui effettuare la trasmissione dei dati e ad emettere regolamenti più chiari e definitivi. Quelli reperibili in rete infatti non lo sono e comportano il rischio di errori nell'eventuale applicazione. Chiediamo inoltre con grande nettezza che le comunicazioni degli adempimenti da parte del Ministero possano essere introdotti in via sperimentale e non comportino sanzioni"*. In particolare, le criticità espresse da Anaci ed Uppi sono indirizzate alla corretta imputazione delle quote dove la legge di stabilità 2016 stabilisce che il beneficiario delle agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie può non corrispondere al proprietario dell'immobile ma appartenere ad una altra categoria come l'inquilino, l'usufruttuario o il convivente i cui riferimenti fiscali potrebbero non essere nella disponibilità degli amministratori. *"Tutto ciò comporta un aggravio dei tempi per attività di verifica e adempimento dei dati"*, spiegano Anaci e Uppi.

Roma, 28 gennaio 2017

Ufficio Stampa ANACI



Il Sole 24 Ore
Martedì 14 Febbraio 2017 - N. 44

Norme e tributi 39

CONDOMINIO

www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com

In breve

SICUREZZA
Impianti elettrici, il libretto Prosiel

LIBRETTO D'IMPIANTO ELETTRICO
Un nuovo regolamento per la sicurezza

Domani, presso la sede Prosiel in Viale Lancetti 43 a Milano, sarà presentata la nuova edizione del Libretto d'Impianto Elettrico Prosiel. Prenderanno la parola, oltre a Luca Bosatelli (Presidente Prosiel), anche Roberto Bacci (Cei), Francesco Burrelli (Presidente Nazionale Anac), il Libretto, quanto alla terza edizione, rappresenta una vera e propria carta d'identità dell'impianto elettrico serve ai professionisti, ai consumatori e agli amministratori di condominio. È consentita di seppellire gli obblighi del Dm 37/2008.

RISPARMIO ENERGETICO

Riqualificazione, convegno a Treviso

Giovedì 9 febbraio a Villorba (TV), alle 9,30 presso lo Hotel Le Terrazze in via Roma 72, ECO Condominio organizza un convegno sulle ultime novità, tecniche e fiscali.

Adeempimenti fiscali. Sempre più faticoso inseguire i dati dei condòmini mentre si affollano gli interrogativi

Per ogni precompilata servono sei ore

L'amministratore rischia sanzioni solo in casi reali di danno erariale

Saverio Fossati

I dubbi principali sono stati chiariti, grazie alle risposte dell'agenzia delle Entrate «Il Sole 24 Ore» (a vederla da ultimo, il giorno 14 del febbraio) ma resta un miriade di interrogativi sulle situazioni concrete. Il condominio, infatti, risente della concretezza della vita quotidiana e, anche se condòmini e amministratori vorrebbero una selva di leggi per gestire, è bene che prevalga il buon senso e la pratica.

Detrazioni indebite

Anzitutto varicordato che la complessa questione di come annotare i motori è stata risolta: l'amministratore indica il totale dei benefici del 2016 e le rispettive quote per i vari di recupero edilizio di risparmio energetico. Ed è tra chi ha pagato. Ma ci sono molti particolari. Per esempio, cosa si intende per «detrazioni indebite», la cui annotazione potrebbe portare a sanzioni se causano danni all'erario in realtà l'amministratore non sa, al momento, con esattezza, chi abbia effettivamente pagato le quote, se il proprietario, il comproprietario, il comodatario, l'inquilino eccetera. Ma in questo caso non sembra che si possa configurare un danno erariale perché l'importo è comunque quello, e quindi, almeno per il 2017, non dovrebbero scattare sanzioni.

Semmai, il beneficiario si troverà a correggere l'importo indicato nella sua dichiarazione precompilata, in eccesso o in difetto. Il centro studi nazionale Anac ha comunque diffuso agli associati uno schema da compilare con l'indicazione di tutte le situazioni di proprietà, possesso e detenzione. Altro dubbio riguarda il numero delle comunicazioni da fare dalle istruzioni si ricava che ne va fatta una per ciascun condominio, raggruppando gli interventi della stessa natura (risparmio energetico recupero edilizio le categorie principali). Quindi per un condominio che abbia fatto ambedue gli interventi con separate aliquote di detraibilità si dovranno fare due comunicazioni.

È comunque possibile effettuare un «sviço sostitutivo» della comunicazione con errori o procedure al suo annullamento, sempre entro il 28 febbraio 2017.

Tempi stretti

Certo rimane il problema del poco tempo a disposizione per l'adempimento. E spesso per due ragioni. La prima, perché l'agenda condominiale è un vero magma di notizie, dati in perpetuo movimento, che va aggiornata rapidamente per poter rispondere alle Entrate. Tra l'altro, è chiaro che la mancata indicazione dei dati contestata, ammessa nel formula-

rio, si riferisce all'effettiva mancanza nel senso che l'immobile non è accatastato, caso piuttosto strano. Occorre procurarsi tutti i dati contestati alla svelta, cosa che del resto avrebbe dovuto essere già stato fatto più di tre anni fa. Può essere d'aiuto un visurista, a meno che l'amministratore non sia abilitato al Siste delle Entrate (ex Territorio) e si voglia cimentare nel farlo.

Francesco Burrelli, presidente nazionale di Anac, ha chiesto, lo scorso sabato a Pisa, ricordando i minori adempimenti fiscali a carico degli amministratori, di «procrastinare tale dato» perché non c'è ancora la «necessaria chiarezza della modulistica».

Altro problema, che le Entrate potrebbero risolvere con uno snellimento informatico limitandosi, almeno per quest'anno, al diritto di fornire alcuna prova, mentre chi agisce in giudizio per dimostrare il possesso di un piccolo basamento davanti alla propria abitazione deve farne la cosiddetta «prova diabolica» (alla lettera, significa, prova del diavolo, nel senso che non vi sono prove per dimostrare che il diavolo esista ma neppure che non esista). In relazione a un bene immobile, colui che afferma di esserne proprietario e decide di restituire da chi lo detiene o lo possiede dovrà provare la sua proprietà non solo in base ad un valido titolo di acquisto, ma anche che ha ricevuto questo diritto da chi a sua volta era proprietario e così anche per il precedente proprietario fino a giungere al primo e incontestabile proprietario da cui è sorto il titolo originario del diritto di proprietà in contestazione. Questa prova può essere «attenuata» nel caso in cui chi rivendica la proprietà ne dimostri l'assunzione attraverso il possesso ininterrotto, con quello dei dani causa, per 20 anni o per 10 anni, se si tratta di possesso in buona fede. Dal punto di vista processuale, il proprietario non deve essere in possesso della cosa che vuole recuperare.

La Cassazione ha quindi cassato (con rinvio) la sentenza della Corte d'appello di Torino che non aveva tenuto conto di questi principi.

Beni e confini. Vent'anni di lite per pochi centimetri

Il possesso dello spazio va provato dall'origine

Paola Pentanari

Rivendicare la proprietà si può ma solo con la prova (anche risalendo ai propri danti causa) dell'acquisto a titolo originario del bene oggetto della controversia. Lo afferma la Cassazione (sezione II, relatore Antonio Scailis) con la sentenza n. 2796/2016 sul diritto di una vicina di occupare una piccola striscia con dei vasi di fiori, dopo vent'anni di lit.

In particolare, chi viene chiamato in causa non ha l'onere di fornire alcuna prova, mentre chi agisce in giudizio per dimostrare il possesso di un piccolo basamento davanti alla propria abitazione deve farne la cosiddetta «prova diabolica» (alla lettera, significa, prova del diavolo, nel senso che non vi sono prove per dimostrare che il diavolo esista ma neppure che non esista). In relazione a un bene immobile, colui che afferma di esserne proprietario e decide di restituire da chi lo detiene o lo possiede dovrà provare la sua proprietà non solo in base ad un valido titolo di acquisto, ma anche che ha ricevuto questo diritto da chi a sua volta era proprietario e così anche per il precedente proprietario fino a giungere al primo e incontestabile proprietario da cui è sorto il titolo originario del diritto di proprietà in contestazione. Questa prova può essere «attenuata» nel caso in cui chi rivendica la proprietà ne dimostri l'assunzione attraverso il possesso ininterrotto, con quello dei dani causa, per 20 anni o per 10 anni, se si tratta di possesso in buona fede. Dal punto di vista processuale, il proprietario non deve essere in possesso della cosa che vuole recuperare.

La Cassazione ha quindi cassato (con rinvio) la sentenza della Corte d'appello di Torino che non aveva tenuto conto di questi principi.

Permessi edilizi. Su terrazzi e balconi

Su pensiline, gazebo e pergolati la guida del Consiglio di Stato

Rosario Dolce

«Pergolati, gazebo, tettoie, pensiline e, più di recente, le pergolende, sono opere, normalmente di limitata consistenza o di limitato impatto sul territorio, di cui non è sempre agevole individuare il limite con i quali esse possono farsi rientrare nel regime dell'edilizia libera o per i quali è richiesta una comunicazione all'amministrazione responsabile della tutela del territorio o addirittura necessario del rilascio di un permesso di costruire».

Spesso sono i regolamenti edilizi comunali che dettano le regole, cui si aggiungono poi, per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico o ad altri vincoli, ulteriori limitazioni.

A fare un po' di chiarezza sull'argomento ha recentemente pensato il Consiglio di Stato, in sede giurisdizionale, con la sentenza 30/1/2017. Vediamo caso per caso le definizioni.

Il pergolato, per sua natura, è una struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore. È costituito da una struttura realizzata al fine di adomare e ombreggiare giardini o terrazze e consiste, quindi, in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone. Normalmente il pergolato non necessita di titoli abitativi edilizi. Quando il pergolato viene coperto, nella parte superiore (anche per una sola porzione) con una struttura non facilmente amovibile (realizzata con qualsiasi materiale), è assoggettata tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie.

Il gazebo, invece, nella sua configurazione tipica, è una struttura leggera, non aderente al terreno, mobile, coperta nella

La veranda è stata recentemente definita come un'alcova spazio coperto avente le caratteristiche di loggia, balcone, terrazzo o portico, chiusa sul lato da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili (si veda l'Intesa sottoscritta il 20 ottobre 2016 tra Governo, Regioni e Comuni sul regolamento edilizio-irpe). La veranda, realizzabile su balconi, terrazzi, atrii o giardini, è caratterizzata quindi da ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o albero. Per questa la veranda, dal punto di vista edilizio, determina un aumento della volumetria dell'edificio e una modifica della sua sagoma e necessita quindi del permesso di costruire.

Infine, la pergolenda è qualificabile come mero arredo esterno quando di modesto dimensioni, non modifica la destinazione d'uso degli spazi esterni ed è facilmente ed immediatamente rimovibile, con la conseguenza che la sua installazione si va ad inserire all'interno della categoria delle attività edilizie libere e non necessita quindi di alcun permesso (Consiglio di Stato, sentenza 1777/2014).



Adempimenti fiscali. Sempre più faticoso inseguire i dati dei condòmini mentre si affollano gli interrogativi

Per ogni precompilata servono sei ore

L'amministratore rischia sanzioni solo in casi reali di danno erariale

Saverio Fossati

I dubbi principali sono stati chiariti, grazie alle risposte dell'agenzia delle Entrate a «Il Sole 24 Ore» (si veda, da ultimo, il giornale del 10 febbraio) ma resta una miriade di interrogativi sulle situazioni concrete. Il condominio, infatti, risente della concretezza della vita quotidiana e, anche se condòmini e amministratori vorrebbero una selva di leggi per gestirla, è bene che prevalga il buon senso e la pratica.

Detrazioni indebite

Anzitutto va ricordato che la complessa questione di come annotare i morosi è stata risolta: l'amministratore indica il totale dei bonifici del 2016 e le rispettive quote per i lavori di recupero edilizio e di risparmio energetico. E detrae chi ha pagato. Ma ci sono altri particolari. Per esempio, cosa si intenda per «detrazioni indebite», la cui annotazione potrebbe portare a sanzioni se causa un danno all'erario: in realtà l'amministratore non sa, al momento, con esattezza, chi abbia effettivamente pagato le quote, se il proprietario, il comodatario, ilquilino eccetera. Ma in questo caso non sembra che si possa configurare un danno erariale perché l'importo è comunque quello, e quindi, almeno per il 2017, non dovrebbero scattare sanzioni.

Semmai, il beneficiario si troverà a correggere l'importo indicato nella sua dichiarazione precompilata, in eccesso o in difetto. Il centro studi nazionale Anaci ha comunque diffuso agli associati uno schema da compilare con l'indicazione di tutte le situazioni di proprietà, possesso e detenzione. Altro dubbio riguarda il numero delle comunicazioni da fare: dalle istruzioni si ricava che ne va fatta **una per ciascun condominio**, raggruppando gli interventi della stessa natura (risparmio energetico o recupero edilizio le categorie principali). Quindi per un condominio che abbia fatto ambedue gli interventi con separate aliquote di detraibilità si dovranno fare due comunicazioni.

È comunque possibile effettuare un «invio sostitutivo» della comunicazione con errori o procedere al suo annullamento, sempre entro il 28 febbraio 2017.

Tempi stretti

Certo rimane il problema del poco tempo a disposizione per l'adempimento. E questo per due ragioni.

La prima, perché l'anagrafica condominiale è un vero magma di notizie dati in perpetuo movimento, che va aggiornata rapidamente per poter rispondere alle Entrate. Tra l'altro, è chiaro che la «mancata indicazione dei dati catastali», ammessa nel formula-

rio, si riferisce all'effettiva mancanza nel senso che l'immobile non è accatastrato, caso piuttosto strano. Occorre procurarsi tutti i dati catastali alla svelta, cosa che del resto avrebbe dovuto essere già stato fatto più di tre anni fa. Può essere d'aiuto un visurista, a meno che l'amministratore non sia abilitato al Sister delle Entrate (ex Territorio) e si voglia cimentare nel far da te.

Francesco Burrelli, presidente nazionale di Anaci, ha chiesto, lo scorso sabato a Pisa, ricordando i nuovi adempimenti fiscali a carico degli amministratori, di «**procrastinare tale data**» perché non c'è ancora la «necessaria chiarezza» della modulistica.

Altro problema, che le Entrate potrebbero risolvere con uno snellimento informatico limitandosi, almeno per quest'anno, al dato relativo all'unità nel suo complesso, è quello della massa delle notizie da inserire: considerando un condominio con 50 unità, una media (sicuramente per difetto) di 1,5 aventi diritto alla detrazione e cinque minuti a persona, si tratta di sei ore di lavoro per un solo edificio, al netto del tempo dedicato a inseguire i dati. Forse è un po' troppo per gli amministratori, che oltretutto potranno solo chiedere, e non pretendere, un compenso extra.

© RIPRODUZIONE RISERVATA