

SOLO UN BALCONE

7 gennaio 2008 – Sono appena terminate le vacanze natalizie: si ricomincia. Il Comitato dei Condomini ricevuto nel pomeriggio dall'Amministratore rappresenta la necessità di sistemare la facciata nord del Condominio "Arcobaleno" che, in quanto esposta alla notte, si è notevolmente degradata e negli ultimi giorni ha iniziato a perdere calcinacci dai balconi e dalle pareti, c'è diffusa ruggine sulle ringhiere dei balconi, gli infissi perdono lo smalto e presentano punti di marciume sul legno, i muri sono anneriti e antiestetici. Il palazzo risalente ai primi anni venti del secolo scorso è anche abbruttito dalla presenza di antenne paraboliche installate da alcuni condomini sui balconi privati del terzo e quarto piano (il primo ed il secondo piano hanno solo finestre) prospicienti la pubblica strada. C'è veramente da fare qualche "piccolo" intervento

L'Amministratore, preso atto delle richieste rappresentate, rassicura i condomini intervenuti e promette di predisporre un progetto esecutivo che verrà presentato a tutti i condomini in occasione di un'assemblea straordinaria ipotizzabile per la seconda quindicina di febbraio.

8 gennaio 2008 – L'Amministratore contatta la Ditta "Riparo", suo abituale fornitore, per far collocare, con la massima urgenza, apposite transenne nella zona del palazzo soggetta a caduta calcinacci per evitare il verificarsi di situazioni di pericolo che esporrebbero se stesso ed il condominio a responsabilità di natura civilistica. Nel pomeriggio, in occasione dell'arrivo della ditta, l'Amministratore ha così la possibilità di verificare di persona la condizione dello stabile e la reale necessità di procedere ad interventi di sanificazione (scatta anche delle foto digitali che gli serviranno in seguito sia per i contatti con le ditte che saranno interpellate per la presentazione di un preventivo, sia per l'archivio del Condominio). Tali interventi prima d'ora erano sempre stati rinviati dall'assemblea dei condomini che li aveva ritenuti poco urgenti ed onerosi. Al rientro in studio predispone anche una lettera di segnalazione alla Compagnia di Assicurazione dello stabile per informare sui fatti accaduti e sulle iniziative di prevenzione attivate.

9 gennaio 2008 – L'Amministratore, previo appuntamento, incontra il Geometra Federico Riccati che da anni collabora con lui nella gestione delle manutenzioni di una certa rilevanza. Professionista affidabile ed esperto di gestione dei cantieri. L'illustrazione della situazione è facilitata proprio dalle foto fatte sul posto. Lo studio della condizione dell'edificio occupa quasi tutta la giornata ed alla fine viene ipotizzato un intervento complesso che tra l'altro rientrerebbe tra le spese oggetto di sgravio fiscale sia del 36% sia del 55% e quindi con un sensibile ritorno di imposte a tutti i condomini del palazzo.

Il Geometra Riccati predisporrà nel giro di pochi giorni un capitolato di lavori da eseguire facendolo pervenire all'Amministratore.

15 gennaio 2008 – Il capitolato dei lavori da eseguire prevede i seguenti lavori con alcune premesse:

La condizione dello stabile pur da considerare in buone condizioni complessive, tenuto conto della vetustà di oltre ottant'anni, presenta alcune situazioni che necessitano di essere ripristinate con la dovuta urgenza.

L'esposizione a nord dell'ala del fabbricato in questione aggravata dalla vicinanza di un rilievo roccioso a non più di dodici metri non ha permesso il necessario ricircolo dell'aria e dell'umidità creando le condizioni per il diverso deterioramento delle condizioni delle murature e degli infissi. La presenza nel piano terra della strada di accesso al garage sotterraneo dello stabile rende indilazionabile l'intervento anche per evitare rischi all'incolumità dei bambini che giocano ed ai condomini che transitano con le proprie autovetture oltre che possibili danni materiali alle stesse.

Per quanto riguarda la presenza di antenne paraboliche su alcuni balconi privati si ritiene che esse siano in contrasto con il rispetto architettonico dell'edificio creando le condizioni di deturpamento dell'estetica complessiva si suggerisce la loro rimozione e l'installazione di un impianto centralizzato utilizzabile, tra l'altro, da tutti gli abitanti del palazzo.

Il capitolato di massima dei lavori che si ritiene urgente eseguire è accompagnato dalla indicazione, a valori di mercato attuali, dei costi di esecuzione.

Tipo di intervento	Detrazione del 36%	Detrazione del 55%	Prezzo indicativo Euro
Noleggio ponteggi 20 gg. e messa in sicurezza		SI	2.500
Demolizione malte deteriorate esistenti 90 mq		SI	2.700
messa a nudo e trattamento dei ferri di armatura di 4 balconi m.l. 16	SI		340
disincrostazione dei punti di ruggine delle ringhiere di 4 balconi e trattamento antiruggine specifico smaltate con mantenimento tinta originale	SI		960
Coibentazione pareti con pannelli tipo "stiroflex" e pannelli di paglia compressa, incollaggio e stuccatura		SI	4.500
Rigenerazione malte esterne di facciata del tipo malta cementizia con mantenimento del colore tipico originale		SI	4.400
Rifacimento decorazioni dei supporti architettonici dei balconi con materiali d'epoca tipo "tufolina" e "gessi"	SI		2.000
Sostituzione di 8 finestre e 4 porte-finestra in legno di pino di Svezia con trattamento anti marciume smaltati con mantenimento della tinta originale e con vetri "vetrocamera" spessore 2-8-2 in possesso dei requisiti di trasmittanza termica previsti dal decreto ministeriale attuativo del 19 febbraio 2007		SI	10.400
Impianto centralizzato antenna parabolica sul tetto del palazzo e connessione degli 8 condomini	SI		2.000

Rilascio attestato di qualificazione energetica dei lavori eseguiti sull'edificio da parte di tecnico abilitato		SI	1.500
Direzione lavori di cantiere		SI	2.200
PER UN TOTALE COMPLESSIVO			33.500

17 gennaio 2008 – L'Amministratore convoca il consiglio dei condomini per informarli dello stato di avanzamento delle attività e sulle previsioni di spesa ipotizzate dal tecnico contattato. La richiesta di preventivo (priva dei prezzi indicativi), anche su indicazione del geometra, verrà inviata ad alcune ditte specializzate nel settore edilizio con particolare riguardo alle opere di coibentazione ed a falegnamerie specializzate in serramenti. Con l'occasione l'amministratore invita anche i condomini a contattare aziende da loro conosciute per la presentazione dei preventivi. Viene concordato il termine unico del **31 gennaio 2008** da assegnare alle ditte per la presentazione dei preventivi

Nell'attesa che le ditte interessate facciano pervenire le loro offerte l'amministratore si pone alcune problematiche per le quali dovrà trovare opportuna soluzione entro la data prevista per l'assemblea straordinaria del condominio:

- a. Esistono o meno le caratteristiche dell'urgenza dei lavori da eseguire
- b. il rifacimento dei balconi interessa solo 4 condomini
- c. l'antenna parabolica potrebbe interessare solo alcuni condomini
- d. il pagamento delle fatture dei lavori, che dovrebbero concludersi prevedibilmente in circa 30 giorni, dovrà essere concluso entro 90 giorni dal termine dei lavori

Sulla prima questione, l'Amministratore ha provveduto a eseguire gli interventi di messa in sicurezza transennando lo spazio sottostante il palazzo che tra l'altro non è prospiciente la pubblica via ma sul giardino e sulla stradina privata. Provvede, pertanto, a dare informativa ai condomini del palazzo della possibilità di pericolo e con l'invito a non far sostare persone sotto la parete interessata almeno fino a che non saranno definiti gli interventi da attuare. Non essendoci, pertanto, caratteristiche di urgenza dei lavori da eseguire: gli stacchi di materiale sono sporadici, la questione sarà esaminata in seno all'assemblea dei condomini riunita in seduta straordinaria secondo le indicazioni contenute nell'art. 1135, punto 4, del C.C.

Sulla questione relativa al punto b) si potranno proporre all'assemblea due soluzioni alternative. La prima, che tra l'altro trova d'accordo anche la Corte di Cassazione, applicando l'art. 1125 C.C. in quanto i balconi aggettanti (cioè non incassati nell'edificio) di un edificio in condominio costituiscono un prolungamento della corrispondente unità immobiliare appartenendo in via esclusiva al proprietario. Solo i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di

quella inferiore si devono considerare beni comuni a tutti i condomini, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. In sostanza, poiché il regolamento del condominio nulla prevede in merito alla questione, nel ripartire la spesa di manutenzione della facciata si procederà a norma dell'art. 1123, comma 1, del C.C. e cioè in misura proporzionale al valore della proprietà di tutti i condomini. I balconi, infatti, presentano nella facciata esterna da restaurare elementi decorativi e cromatici, che si armonizzano con la facciata dell'intero fabbricato dal quale sporgono.

La seconda, prevista dallo stesso articolo 1123, comma 1, consente di individuare una diversa convenzione di ripartizione delle spese e pertanto all'assemblea potrà essere proposto anche di addebitare ai 4 condomini proprietari di balcone le spese attinenti il rifacimento della ricopertura dei ferri di armatura e rimessa a nuovo delle ringhiere (antiruggine, smalto) e ripartendo tra tutti le spese di stuccatura delle murature decorative dei balconi trattandosi di ripristino dell'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono una determinata, armonica fisionomia.

Sulla questione della centralizzazione dell'antenna satellitare sarà opportuno rammentare all'assemblea dei condomini, come si desume dal combinato disposto degli articoli 1139-1102 del Codice civile, che ciascun condòmino può utilizzare il bene comune (la facciata, nel caso di specie), purché non alteri la destinazione del bene comune medesimo, ne rispetti il decoro architettonico dell'edificio e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto di comproprietà. Con queste precisazioni e tenuto conto anche del parere espresso dal tecnico incaricato di esprimere le proprie valutazioni in merito alla opportunità di mantenere la presenza di antenne satellitari sui balconi privati, l'assemblea sarà invitata ad esprimere il proprio parere sulla proposta di centralizzare l'impianto e di rimuovere le antenne dai balconi tenendo conto che la delibera potrà essere assunta con voto favorevole (in seconda convocazione di 1/3 dei condomini rappresentanti 1/3 + 1 dei millesimi di proprietà come previsto dal D.L. n. 5/2001.

Ai condomini titubanti occorrerà anche rammentare che nei casi di lesione del decoro architettonico anche un solo condòmino potrà adire l'autorità giudiziaria per ottenere la rimozione del manufatto.

In merito al punto d) si renderà infine necessario prevedere un piano straordinario di pagamenti che permetta, in rapporto ai tempi di esecuzione ed alle richieste modalità di pagamento dei fornitori, di non gravare pesantemente ed in tempi ristretti sulle finanze dei singoli condòmini.

L'intervento richiesto, rientra chiaramente tra le riparazioni straordinarie di notevole entità contemplate dal 4° comma dell'art. 1136 del C.C. e, pertanto, per la sua approvazione sarà richiesto l'intervento, in seconda convocazione, la

maggioranza degli intervenuti pari a $\frac{1}{2} + 1$ dei condomini rappresentanti almeno la $\frac{1}{2}$ del valore del Condominio pari a 500 millesimi

1° febbraio 2008 – L'Amministratore, in assoluta trasparenza, convocato il consiglio dei condomini, apre le buste relative alle offerte pervenute da parte di quattro ditte. Redige un semplice verbale attestante l'importo offerto dai concorrenti controfirmato da tutti i presenti. Con l'occasione concorda la data della convocazione dell'assemblea del condominio 1° seduta il 14 febbraio 2008 ore 21,00 e 2° convocazione il 15 febbraio 2008, ore 18,00.

4 febbraio 2008 – L'Amministratore, tenendo conto delle prescrizioni contenute nell'art. 66 delle disposizioni attuative del C.C., predispone e spedisce a tutti gli aventi diritto (proprietari e comproprietari, nudi proprietari, usufruttuari), con raccomandata A.R., indispensabile sempre ma questa volta più che mai vista la natura straordinaria della spesa e considerata la possibilità non remota che in difetto la deliberazione possa essere invalidata come previsto dall'art. 1136, penultimo comma, del C.C., gli avvisi di convocazione dell'assemblea dei condomini come concordato. Predispone con l'occasione una cartellina per ciascun condomino contenente copia di tutto il materiale fin qui citato.

15 febbraio 2008 – Andata deserta la prima convocazione L'Amministratore apre i lavori della seconda convocazione, nominato il Presidente ed il segretario, verificato il numero dei partecipanti e la quota millesimale complessivamente rappresentata, ritenuta valida la seduta, presenta ai presenti il geometra intervenuto per rispondere ad eventuali dubbi e quesiti. Passa quindi al primo punto presente all'Ordine del giorno e relaziona sui fatti che hanno condotto alla convocazione di tutti i condomini presentando i contenuti della relazione predisposta dal tecnico, il capitolato dei lavori da eseguire e le offerte pervenute da parte di quattro ditte. Dopo ampia discussione si passa alla individuazione della ditta che ha offerto il migliore prezzo per l'esecuzione dei lavori. La proposta viene approvata con sufficiente maggioranza. L'incarico affidato all'Amministratore contiene l'indicazione di far eseguire i lavori a partire dal mese di giugno 2008 (con l'arrivo della stagione più asciutta) in modo da permettere anche la maggiore diluizione dei pagamenti che, secondo il piano predisposto dall'Amministratore, inizierà con i primi versamenti mensili straordinari dal mese di marzo per concludersi entro settembre 2008, in tempo per corrispondere i saldi alla ditta ed ai professionisti incaricati. L'assemblea dei condomini, considerata la gravosità dell'intervento attivato dall'Amministratore decide contestualmente di corrispondere allo stesso un compenso straordinario pari allo 0,5% del valore complessivo dell'appalto.

Il secondo punto all'ordine del giorno prevede la discussione sulla rimozione delle antenne satellitari dai balconi di facciata del palazzo e l'installazione di impianto centralizzato connesso a tutti gli appartamenti.

3 giugno 2008 – L'Amministratore predispone tutta la documentazione relativa all'apertura delle pratiche fiscali riguardanti il riconoscimento delle detrazioni dall'imposta.

Per quanto riguarda la detrazione del 55% da ripartire in tre anni provvede a:

- compilare la scheda direttamente sul sito dell'Enea (www.acs.enea.it);
- predisporre i previsti allegati (delibera assembleare, tabella millesimale utilizzata per la ripartizione, D.I.A.) oppure, alternativamente, dell'autocertificazione dell'amministratore;
- inviare alla A.S.L. competente per territorio della comunicazione di inizio lavori con allegata la dichiarazione di responsabilità della Ditta appaltatrice;

Per quanto riguarda invece la detrazione del 36% da ripartire in dieci anni provvede a:

- comunicazione all'Agenzia delle Entrate dell'inizio dei lavori, completa degli allegati previsti dalla legge (dichiarazione di inizio attività dei lavori, autorizzazione edilizia, copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese)
- comunicazione alla ASL;
- comunicazione allo SPISAL

9 giugno 2008 – Iniziano i lavori.

12 luglio 2008 – Terminano i lavori

4 settembre 2008 – L'Amministratore invia all'ENEA a mezzo raccomandata (entro 60 giorni dal termine dei lavori), con ricevuta semplice, al seguente indirizzo: Enea - Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e Sviluppo sostenibile, Via Anguillarese, 301- 00123 Santa Maria di Galeria (Roma), specificando nella causale il riferimento "Finanziaria 2007 - Riqualficazione energetica", l'attestato di certificazione energetica e la prevista scheda informativa oltre a copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese

15 settembre 2008 – L'Amministratore provvede a saldare le fatture dopo aver acquisito dal tecnico preposto il nulla osta per la verifica dei vizi palesi, l'attestazione di garanzia rilasciata dalla ditta appaltata, la verifica della separata indicazione in fattura del costo della manodopera;

I pagamenti vengono effettuati tramite bonifico bancario integrato dei codici fiscali dell'amministratore, del condominio e della Ditta beneficiaria (cd. Bonifico "ristrutturazioni" con doppia ricevuta che le banche inviano all'Anagrafe Tributaria);

All'atto del pagamento l'Amministratore, per conto del Condominio (divenuto sostituto d'imposta a decorrere dal 1° gennaio 1998) provvede ad effettuare una ritenuta del 4 per cento a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente. Tale obbligo è stato introdotto dal 1° gennaio 2007 dalla Legge Finanziaria 2007 su tutti i corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere. Sui corrispettivi di prestazioni d'opera riconducibili ad attività di lavoro autonomo dovuti ai tecnici intervenuti effettuerà una ritenuta del 20% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito.

13 ottobre 2008 – L'Amministratore provvede al versamento (il termine è il giorno sedici del mese successivo a quello in cui è stata operata la ritenuta) delle ritenute fiscali operate.

Il versamento sarà effettuato tramite mod. F24 utilizzando i codici tributo 1020 (per la ditta percipiente soggetta passiva dell'IRES) e 1040 (per i prestatori di lavoro autonomo).

Dicembre 2008 – L'amministratore provvede alla predisposizione del rendiconto e alla ripartizione delle spese ammesse ai benefici del 36% e del 55% senza che occorra alcuna specifica richiesta da parte dei condomini.

Il rendiconto sarà predisposto in maniera separata dalla restante contabilità ed inviato a ciascun condomino unitamente alla certificazione della ripartizione generale, a copia della comunicazione al Centro operativo di Pescara delle imposte, alle parcelle professionali, alle fatture degli appaltatori e ai bonifici bancari di pagamento, indicando la spesa posta a carico di ciascuno. Tutta la documentazione descritta è indispensabile a ciascun condomino per godere di benefici fiscali e, dunque, di un diritto individuale, spettante per legge.

28 febbraio 2009 – L'Amministratore provvede all'invio della certificazione attestante l'ammontare delle somme e valori corrisposti nonché la relativa causale e l'ammontare delle ritenute operate a tutti i percettori di reddito assoggettato a ritenuta d'acconto

31 marzo 2009 – I dati relativi alle ritenute effettuate ai sensi dell'art. 25 ter e il relativo versamento devono essere indicati nella dichiarazione dei sostituti di imposta, modello 770, che il condominio è tenuto a presentare secondo le modalità previste dall'articolo 4 del D. P. R. n. 322 del 1998 e devono essere adempiuti dall'amministratore del condominio in carica pro-tempore

20 giugno 2009 – L'Amministratore effettua per conto del Condominio la comunicazione annuale all'anagrafe tributaria dell'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio, unitamente ai dati identificativi dei relativi fornitori, previsto dall'articolo 7 del D. P. R. 29 settembre 1973, n. 605 e disciplinato con decreto del Direttore generale del Dipartimento delle entrate del 12 novembre 1998.

É opportuno ricordare che l'articolo 7 del D. P. R. n. 605 del 1973 pone l'obbligo di comunicazione direttamente in capo agli "amministratori di condominio". Al riguardo, nella citata circolare n. 204 del 2000 e nelle istruzioni per la compilazione del quadro AC del modello UNICO-PF, é chiarito che l'obbligo di comunicare i dati relativi ai fornitori ricade sull'amministratore in carica al 31 dicembre dell'anno cui si riferisce l'elenco.

Roberto Lo Duca