ANACI

IVA
IN CONDOMINIO

Guida giuridica tematica

a cura di
ANACI
e del Centro Studi Nazionale

www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale

twitter.com/Anaci_it

https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2

@anaci

Casa Editirice

ANACI Italia Servizi
Via Cola di Rienzo 212,
00198 Roma – Tel. 063214963
www.anacitaliaservizi.com

Progetto grafico ed impaginazione di **artigraficherapparini.it**
finito di stampare a marzo 2021 – ISBN 978-88-31290-02-9

a cura di

ANACI e del Centro Studi Nazionale

IVA
IN CONDOMINIO

Guida giuridica tematica

ANACI

PREFAZIONE

L'obiettivo dello studio che abbiamo effettuato, è quello di continuare ad elevare la formazione e la conoscenza dell'amministratore professionista ANACI sulle problematiche che incidono fortemente sul nostro lavoro, sempre più complicato e con maggiori responsabilità. Conoscere l'IVA, riteniamo che sia un argomento di primaria importanza, che consentirà agli amministratori che avranno la pazienza, la voglia e aggiungo anche il dovere di leggersi attentamente questo studio per acquisire specifiche conoscenze che gli consentiranno di operare in maniera corretta. La trasformazione dell'IGE in IVA rispose all'esigenza di armonizzare il nostro sistema tributario con quelli degli altri paesi comunitari. Tutti gli stati aderenti alla UE si uniformarono a uno dei principi ispiratori del trattato di Roma del 1957, inteso a realizzare **"uno sviluppo armonioso delle attività economiche nell'insieme della Comunità",** anche se rimanevano ancora differenze sensibili fra le aliquote dell'imposta nei diversi paesi. Il DPR n. 633/1972, introduttivo dell'imposta in Italia, è stato in seguito più volte integrato e modificato allo scopo di adeguarne la disciplina alle successive direttive della Comunità Europea. Questa tassa esiste non solo in Italia, ma in tutta **l'Unione Europea**, e fa riferimento ad una normativa comunitaria. L'entrata in vigore della **moneta unica nel 2001,** ha fatto decadere i cambi di valuta che si dovevano fare, quando ci si spostava da un paese all'altro. Considerato il diverso potere d'acquisto dei diversi paesi UE, anche sotto un'unica moneta, l'IVA è servita per riequilibrare le differenze di prezzo di molti beni, di prima e di seconda necessità, ma soprattutto è stata una norma che ha posto un freno al così chiamato shopping di frontiera. Per poter stabilire se sui beni e servizi che vengono venduti bisogna applicare l'IVA, è necessario verificare che siano **soddisfatti contemporaneamente i tre requisiti** previsti dalla legge: requisito soggettivo, cioè che la vendita o la prestazione devono essere compiute svolgendo un'abituale attività di lavoro autonomo o d'impresa; requisito oggettivo, ossia che le operazioni devono riguardare vendite di beni o prestazioni di servizi; requisito territoriale: le operazioni si considerano effettuate in Italia. Essendo l'IVA un'imposta che si applica sul prezzo di tutti i beni, siano di consumo o strumentali, si traduce che è il consumatore finale a subire in massima parte il costo dell'imposta e per questo ogni aumento dell'Iva comporta un aumento delle spese sugli acquisti. Aumentare l'IVA riduce il potere d'acquisto delle famiglie, e disincentiva il consumo e, siccome l'imposta non è calcolata in base ai redditi, pesa di più sui ceti meno abbienti. Un ringraziamento per l'eccellente lavoro effettuato dalla commissione fiscale composta dal dr. Giuseppe Merello, dr. Antonio Pazonzi, dr. Fabio Mulonia, dr. Andrea Ricci, coordinati dal direttore del Centro Studi Nazionale avv. Gian Vicenzo Tortorici e dal Segretario CSN Marco Marchesi. Il documento dimostra il valore fiscale/giuridico che la nostra associazione può esprimere a favore di tutti i colleghi che vi appartengono. Il nostro impegno potrà essere migliorato con i contributi di chi vuole collaborare con la commissione, perché diventi sempre di più, punto di riferimento per l'amministratore professionista, che deve conoscere e sapere applicare le varie aliquote previste, per consentire al cittadino, non solo di rispettare correttamente la legge, ma di far ottenere loro anche dei risparmi.

Francesco Burrelli - *Presidente Nazionale ANACI*

INDICE

IVA NEL CONDOMINIO E ALIQUOTE APPLICABILI **4**

LAVORI DI MANUTENZIONE SU FABBRICATI A *"PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA"* **14**

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA **21**

INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO (C), DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (D) E URBANISTICA ALIQUOTE **28**

BARRIERE ARCHITETTONICHE **30**

CONSIDERAZIONI GIURIDICHE **34**

TABELLE **38**

ANACI

IVA NEL CONDOMINIO E ALIQUOTE APPLICABILI

INQUADRAMENTO NORMATIVO IVA
Cosa è l'IVA
Quando nasce
Come si evolve
Imposta Europea
Definizione di edificio
e relativi impianti ai fini IVA

Imposta sul valore aggiunto (IVA)
A C.Cosciani nel 1964, fu affidato il compito di coordinare una Commissione per la predisposizione di una riforma organica della fiscalità italiana, incarico che poco dopo declinò in favore di B. Visentini, per il disaccordo sui tempi della riforma e altri aspetti di carattere sostanziale.
I lavori della Commissione confluirono quindi nella l. delega 875/1971, che ha delineato l'attuale sistema fiscale.
L'intervento di riforma abrogò una moltitudine di tributi, non più coerenti con il contesto economico e sociale, riorganizzando il prelievo attorno a un nucleo essenziale di imposte raccolte a livello centrale:

• quella sul valore aggiunto,
d.p.r. 633/1972 (→ IVA);
• sul reddito delle persone fisiche,
d.p.r. 597/1973 (→ IRPEF);
• sul reddito delle persone giuridiche,
d.p.r. 598/1973 (→ IRPEG);
• sui redditi locali,
d.p.r. 599/1973 (→ILOR).

I successivi interventi di riforma, più che innovare il regime sostanziale del prelievo, hanno provveduto a razionalizzare le disposizioni fiscali come, per es., il d.p.r. 917/1986, recante il Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR).
Il d. lgs. 446/1997 (cosiddetta riforma Visco) ha provveduto a sostituire l'ILOR con l'Imposta Regionale sulle Attività Produttive (→ anche IRAP) e il d. lgs. 334/2003 (cosiddetta riforma Tremonti) ha sostituito l'IRPEG in favore dell'imposta sul reddito delle società (→ anche IRES).
L'Imposta sul valore aggiunto è una delle imposte armonizzate in area Unionale, ed è classificata come imposta indiretta
La trasformazione dell'IGE in IVA rispose all'esigenza di armonizzare il nostro sistema tributario con quelli degli altri Paesi Comunitari. Tutti gli stati aderenti alla UE si uniformarono a uno dei principi ispiratori dei Trattati di Roma (1957), inteso a realizzare "uno sviluppo armonioso delle attività economiche nell'insieme della Comunità" (art. 2), anche se rimanevano ancora differenze sensibili fra le aliquote dell'imposta nei diversi paesi.
Il DPR n. 633/1972, introduttivo dell'imposta in Italia come sopra evidenziato, è stato in seguito più volte integrato e modificato allo scopo di adeguarne la disciplina alle successive direttive della Comunità Europea ora Unione.
Le imposte indirette sugli scambi (meglio anche dette "sugli affari") occupano un posto di rilievo nei moderni ordinamenti tributari, per il notevole gettito che assicurano.
In Italia, l'IVA fornisce quasi il 30% degli incassi tributari dello Stato, e circa il 60% di quelli delle imposte indirette.

Fonte Interna

Art. 1 – DPR 633/1972 - Operazioni imponibili - L'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni e sulle importazioni da chiunque effettuate.

Gli articoli dal n.1 al n. 5 perimetrano in maniera generale l'imposta indiretta nel nostro ordinamento interno.

Fonte Unionale

Articolo 113 (*) del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE).

(*) C 326/94 - IT Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 26.10.2012 - Articolo 113 (ex articolo 93 del TCE) Il Consiglio, deliberando all'unanimità secondo una procedura legislativa speciale e previa consultazione del Parlamento europeo e del Comitato economico e sociale, adotta le disposizioni che riguardano l'armonizzazione delle legislazioni relative alle imposte sulla cifra d'affari, alle imposte di consumo ed altre imposte indirette, nella misura in cui detta armonizzazione sia necessaria per assicurare l'instaurazione ed il funzionamento del mercato interno ed evitare le distorsioni di concorrenza.

L'armonizzazione dell'IVA è avvenuta in diverse fasi al fine di garantire la trasparenza negli scambi commerciali intraunionali. Nel 1970 è stato deciso di finanziare il bilancio della Comunità economica europea mediante risorse proprie. Queste avrebbero dovuto includere il versamento di somme basate su una quota dell'IVA e si sarebbero dovute realizzare mediante l'applicazione di un'aliquota d'imposta comune su un'unica base imponibile.

La direttiva IVA 2006/112/CE, adottata nel 2007, codifica in un solo testo legislativo tutte le modifiche apportate.

Nel 1985 la Commissione ha pubblicato il «Libro bianco sul mercato interno» (COM(1985)0310) in cui la parte III ha per oggetto l'eliminazione delle barriere fiscali. La necessità di un'azione nell'ambito dell'IVA è emersa nel contesto del «principio di destinazione».

Nel 1987 la Commissione ha proposto il passaggio al «principio di origine», in virtù del quale gli operatori economici possono detrarre come imposta a monte, l'imposta già applicata nel paese di origine alle transazioni che intercorrono tra Stati membri. La Commissione ha proposto inoltre l'istituzione di un sistema di compensazione al fine di versare ai paesi del consumo l'IVA prelevata nei paesi di origine. Tali proposte erano tuttavia inaccettabili per gli Stati membri. Essi hanno optato, come alternativa, per il principio di destinazione per quanto concerne le transazioni degli operatori commerciali titolari di partita IVA, creando in questo modo la base del sistema transitorio divenuto operativo nel 1993 (direttive 91/680/CEE e 92/111/CEE).

Dal 2000 la Commissione mira a migliorare le attuali regole transitorie.

La direttiva IVA 2006/112/CE è diventata nel frattempo la principale normativa dell'UE in materia di IVA. Ad essa hanno fatto seguito le direttive 2008/8/CE e 2008/9/CE. Ormai l'IVA sulle prestazioni di servizi tra operatori economici viene applicata nel paese in cui il servizio è fornito.

Nel 2005 sono state poste le basi per un'attuazione più uniforme delle norme UE (regolamento di esecuzione (UE) n. 282/2011).

Tutti gli Stati membri avevano pertanto

la possibilità di applicare norme speciali per semplificare l'applicazione dell'IVA. Il sistema è migliorato con l'adozione del regolamento (CE) n. 37/2009 relativo alla cooperazione amministrativa in materia d'imposta sul valore aggiunto per combattere la frode fiscale connessa alle operazioni intracomunitarie.

Le aliquote IVA in Europa

La direttiva 92/77/CEE ha previsto un'aliquota ordinaria minima del 15%, soggetta a revisione ogni due anni. Successivamente il Consiglio ha prorogato il periodo di validità dell'aliquota minima fino alla fine del 2017. Inoltre gli Stati membri potevano applicare una o due aliquote ridotte non inferiori al 5% a taluni beni e servizi. Gli Stati membri potevano anche continuare ad applicare aliquote inferiori al minimo (compreso lo zero) su beni e servizi, se tali aliquote erano già in vigore prima del 1o gennaio 1991. Nel 2009 è stata adottata **la direttiva 2009/47/CE riguardante le aliquote ridotte dell'imposta sul valore aggiunto per i servizi ad alta intensità di lavoro prestati localmente.**

Sviluppi recenti

Nel 2010 la Commissione ha pubblicato il Libro verde sul futuro dell'IVA (COM(2010)0695). L'obiettivo era quello di avviare una discussione sull'attuale sistema dell'IVA. Nel 2012 la Commissione ha istituito un gruppo di esperti in materia di IVA (in prosieguo: il comitato IVA), che pubblica orientamenti periodici.

Il 7 aprile 2016 la Commissione ha presentato un Piano d'azione per la modernizzazione del sistema IVA nell'UE. Esso contiene i principi per un futuro sistema IVA comune europeo, misure a breve termine per la lotta alle frodi in materia di IVA, piani per la revisione delle aliquote IVA ridotte, proposte per la semplificazione delle norme IVA, nonché l'annuncio di un pacchetto IVA finalizzato all'introduzione di agevolazioni per le PMI. L'aspetto centrale della proposta è l'applicazione del principio del paese di destinazione per quanto concerne le cessioni transfrontaliere. In questo modo l'esportatore dovrebbe versare l'IVA nello Stato membro di destinazione dei beni. In un primo momento ciò vale soltanto per i trasporti da impresa a impresa. Il piano d'azione prevede anche due varianti per la concessione di una maggiore flessibilità in ordine all'introduzione di aliquote ridotte attraverso gli Stati membri.

A partire dal 2017 la Commissione ha presentato una serie di proposte legislative derivanti dal piano d'azione. Nel giugno 2018 il Consiglio ha adottato una direttiva che fissa un'aliquota ordinaria minima del 15% in materia di IVA. Nel dicembre 2018 il Consiglio ha adottato atti legislativi in materia di: (i) «soluzioni rapide» per migliorare il funzionamento dell'attuale sistema dell'IVA in attesa dell'entrata in vigore del nuovo sistema; (ii) IVA concernente le pubblicazioni elettroniche; e (iii) cooperazione amministrativa transfrontaliera riguardante l'IVA. Varie altre proposte della Commissione sono attualmente all'esame del Consiglio. Nel novembre 2019 il Consiglio ha adottato nuove misure volte a modernizzare le norme in materia di IVA per il commercio elettronico.

Ruolo del Parlamento europeo

Secondo la legislazione dell'UE in materia di IVA, il ruolo del Parlamento è limitato alla procedura di consultazione. Nel 2014 il Parlamento ha adottato una risoluzione

sulla proposta di direttiva del Consiglio, presentata dalla Commissione, recante modifica della direttiva 2006/112/CE relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto per quanto riguarda una dichiarazione IVA standard (successivamente ritirata). Il 24 novembre 2016 il Parlamento ha adottato una risoluzione sul piano d'azione della Commissione, accogliendo con favore l'intenzione di proporre un sistema IVA definitivo e misure supplementari per contrastare le frodi.
Nel marzo 2019 il Parlamento ha approvato una relazione scaturita dai lavori della commissione speciale sui reati finanziari, l'evasione fiscale e l'elusione fiscale (TAX3), che contempla una serie di questioni riguardanti l'IVA.

Ma cosa è l'I.V.A.

L'IVA è un'imposta generale sui consumi, il cui calcolo si basa solo sull'incremento di valore che un bene o un servizio acquista a ogni passaggio economico. Tale incremento viene definito "valore aggiunto". Il valore aggiunto è applicabile dalla produzione **fino ad arrivare al consumo finale** del bene o del servizio stesso.
Mediante un sistema della detrazione e rivalsa, **l'imposta grava sul consumatore finale** (da li la definizione di imposta indiretta), invece per il soggetto passivo d'imposta – ad esempio l'imprenditore o il professionista – l'IVA resta neutrale.
Il **soggetto passivo dell'imposta,** ovvero colui che cede il bene o presta il servizio, detrae l'imposta pagata sugli acquisti di beni e servizi effettuati nell'esercizio d'impresa, arte o professione, dall'imposta addebitata (a titolo di rivalsa) agli acquirenti dei beni o dei servizi prestati.
L'IVA pertanto rappresenta un costo solo per i soggetti che non possono esercitare il diritto alla detrazione e quindi, in generale, per i **consumatori finali.**
Nell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto occorre quindi distinguere il contribuente di fatto (il consumatore finale), che pur non essendo soggetto passivo dell'imposta ne sopporta l'onere economico e il contribuente di diritto (di norma un'impresa, un imprenditore o un professionista) su cui gravano gli obblighi del soggetto passivo d'imposta, sebbene per lui l'imposta resti neutrale.

Ricapitolando un tributo di tipo impositivo che si presenta come:

• **Tendenzialmente generale** perché colpisce tutte le cessioni di beni e le prestazioni di servizi, tranne alcuni esonerati per esplicita previsione normativa.
• **Trasparente** perché può essere facilmente distinguibile in occasione di ciascuna operazione nei documenti obbligatori previsti nella emissione dei titoli giustificativi delle operazioni (fatture).
• **A pagamenti frazionati** perché a ogni passaggio lo Stato nella qualità di ente impositore incassa una frazione del tributo complessivo dovuto.

Come funziona

Un commerciante di pellame acquista materia prima per un valore di 2.000 euro, per cui pagherà 2.440 euro, essendo l'IVA pari a 440 euro (22%).
Supponiamo che, a seguito di una serie di lavorazioni effettuate sulla pelle, il valore del prodotto lavorato e trasformato in una borsa sia di 2.400 euro. Al momento della ven-

dita **il consumatore finale** pagherà al commerciante una somma di 2.928 euro (2.400 + 22% di IVA ovvero 528 euro= 2.928).
La somma che il commerciante deve versare allo Stato è data dalla differenza tra Euro 528 (corrisposti dal consumatore finale) – Euro 440 (pagati al fornitore di pelle - che a sua volta la ha già corrisposta all'erario) versando Euro 88 residui (IVA che il commerciante ha ricevuto dal consumatore finale al netto di quella versata per acquistare la materia prima).
In questo senso il commerciante è soggetto passivo d'imposta e può detrarre l'imposta pagata sugli acquisti (i 440 euro pagati all'acquisto della materia prima) dall'imposta addebitata sulle vendite (i 528 euro versati dal consumatore finale al commerciante).
Inoltre, il commerciante è neutrale rispetto all'IVA: ha ricevuto dal consumatore finale 528 euro, ne ha versati 440 all'acquisto della materia prima e 88 allo Stato (quindi in termini di IVA non ha conseguito ricavi né sostenuto costi).
Il consumatore finale, invece, che non rivende la merce, né ne aumenta il valore, ma la utilizza per i suoi scopi, sostiene l'onere intero dell'IVA versata allo Stato non detraendo nulla.
Il "consumatore finale" è di fatto il soggetto che sostiene l'onere dell'imposta.
Il "condominio negli edifici" è un **"consumatore finale"** ovvero colui che sostiene l'onere dell'imposta e non è un "soggetto passivo dell'imposta" ovvero quel soggetto che nelle varie fasi di scambio non consegue ricavi né tantomeno sostiene costi dovuti all'imposta.
I beni ceduti al condominio e i servizi prestati al condominio da imprese o da esercenti arti o professioni in esercizio abituale ancorché non esclusivo sono assoggettati ad IVA e il condominio "consumatore finale" è il soggetto che assolve al pagamento dell'imposta sul valore aggiunto applicata nelle varie fasi di "scambio".

DEFINIZIONE DI EDIFICIO, PARTI COMUNI E RELATIVI IMPIANTI AI FINI IVA

Il condominio negli edifici è una figura complessa di comunione (cosiddetta comunione forzosa), largamente diffusa nell'edilizia moderna, che si verifica quando gli appartamenti, di cui l'edificio si compone, non appartengono alla stessa persona, ma a persone diverse (fonte ISTAT).
Lo scopo del condominio si ravvisa nella necessità di regolamentare l'uso e l'amministrazione delle cose comuni dell'edificio per garantirne la manutenzione, conservazione e fruizione.
Ciascuna delle persone del condominio è infatti proprietaria esclusiva del singolo appartamento e, nel contempo, di alcune parti e impianti dell'edificio in comunione con gli altri condomini.
Per far "funzionare" il condominio l'assemblea annualmente ai sensi dell'art. 1135 punto 2 cod. civ. provvede "all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini" e quando necessario ai sensi del punto 4 dello stesso articolo "alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori".
L'attuatore di tale attività è l'amministratore che ai sensi dell'art.1130 punti 3 e 4 in via generale deve "riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni" oltre

che "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio".
L'articolo 1117 del codice civile in via generale e se diversamente non risulta da altri titoli presume comuni una serie di parti dell'edificio e di impianti:

- tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come:
  - il suolo su cui sorge l'edificio,
  - le fondazioni,
  - i muri maestri,
  - i pilastri e le travi portanti,
  - i tetti e i lastrici solari,
  - le scale,
  - i portoni di ingresso,
  - i vestiboli,
  - gli anditi,
  - i portici,
  - i cortili e le facciate;

- le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come:
  - la portineria, incluso l'alloggio del portiere,
  - la lavanderia,
  - gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come:
  - gli ascensori,
  - i pozzi,
  - le cisterne,
  - gli impianti idrici e fognari,
  - i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Ma vediamo per dare attuazione agli obblighi civilistici di assemblea e amministratore quali sono i beni cedibili al condominio e quali le prestazioni di servizio erogabili.
Nei budget e nei relativi rendiconti sono presenti una serie di contratti che garantiscono la manutenzione, conservazione e fruizione dell'immobile gestito.

Contratto Assicurativo
Per questo in via generale sussiste **l'esenzione Iva** (Art. 10 - DPR 633/72) si riferisce a tutte le tipologie di contratti assicurativi: contro i danni, sulla vita, contratti di rendita vitalizia, ecc. L'esenzione si applica non soltanto ai premi pagati dall'assicurato ma anche eventuali somme accessorie, come le anticipazioni a titolo di prestito e il diritto di incasso.

Contratto di Conto Corrente
Per questi in via generale sussiste **l'esenzione Iva** (Art. 10 - DPR 633/72) si riferisce a tutte le prestazioni di servizi bancari.

Contratto di somministrazione
E' il contratto di fornitura utenze idriche, elettriche e gas che necessitano per il funzionamento degli impianti esistenti all'interno dell'edificio.
Il regime dell'imposta è disciplinato dal de-

creto presidenziale e **approfondito in apposito capitolo.**
L'acqua erogata tramite le condotte idriche è soggetta in modo "pacifico" all'aliquota del **10%.**

Mandato
La prestazione di servizio relativa al mandato è in via generale soggetta all'imposta sul valore aggiunto con aliquota ordinaria del **22%** sia se erogata da persona fisica che da imprese se il soggetto percettore delle somme da contratto svolge per professione abituale ancorché non esclusiva svolge l'attività in esame.
Esistono delle fattispecie riconducibili a regimi forfettari dove non troveremo applicata l'imposta ma il documento sarà emesso con la seguente indicazione "Operazione effettuata ai sensi dell'articolo 1, commi da 54 a 89, della Legge n. 190/2014 così come modificato dalla Legge numero 208/2015 e dalla Legge n. 145/2018. Si richiede la non applicazione della ritenuta alla fonte a titolo d'acconto ai sensi dell'articolo 1 comma 67 della Legge numero 190/2014.Imposta di bollo da 2 euro assolta sull'originale per importi maggiori di 77,47 euro"

Prestazioni professionali
La prestazione di servizio è in via generale soggetta all'imposta sul valore aggiunto con aliquota ordinaria del **22%** se il soggetto percettore delle somme da contratto svolge per professione abituale ancorché non esclusiva svolge l'attività in esame.
Esistono delle fattispecie riconducibili a regimi forfettari dove non troveremo applicata l'imposta ma il documento sarà emesso con la seguente indicazione "Operazione effettuata ai sensi dell'articolo 1, commi da 54 a 89, della Legge n. 190/2014 così come modificato dalla Legge numero 208/2015 e dalla Legge n. 145/2018. Si richiede la non applicazione della ritenuta alla fonte a titolo d'acconto ai sensi dell'articolo 1 comma 67 della Legge numero 190/2014.Imposta di bollo da 2 euro assolta sull'originale per importi maggiori di 77,47 euro"

Contratto di lavoro subordinato
Il contratto di lavoro subordinato è caratterizzato da una "subordinazione" del lavoratore, il quale in cambio della retribuzione si impegna a prestare il proprio lavoro alle dipendenze e sotto la direzione di un altro soggetto.
E' un tipo di contratto non riconducibile al presupposto dell'imposta sul valore aggiunto.

Contratto di appalto
E' il principale strumento utilizzato per l'erogazione dei servizi di manutenzione e conservazione dell'edificio. Troviamo al suo interno tutte le attività riguardanti le parti comuni e gli impianti e diverse aliquote IVA in funzione della tipologia della prestazione e del soggetto committente.
Elemento caratterizzante tali interventi riguarda le aliquote agevolate che interessano le attività di prestazioni di servizio.
L'aliquota agevolata predominante è quella del ***10%*** ed è applicabile a quelle attività di manutenzione, edile e impiantistica, dove la mano d'opera assume una rilevanza "significativa" e sono effettuate in edifici a "prevalente destinazione abitativa".
Altra aliquota agevolata nella misura del **4%** riguarda le cessioni di beni e le prestazioni di servizi necessarie all'abbattimento delle cd "barriere architettoniche".

Le restanti cessioni di beni e prestazioni di servizi restano oggetto di aliquota ordinaria al **22%.**

IVA NELLE SOMMINISTRAZIONI DI ENERGIA ELETTRICA E GAS METANO IN CONDOMINI DI CIVILE ABITAZIONE

Nel condominio negli edifici l'alimentazione dei servizi elettrici e di riscaldamento sono erogati, con il contratto di somministrazione, da molteplici soggetti presenti sul "mercato libero" e dai soggetti preposti per il "mercato tutelato".

Il DPR 633/72 istitutivo indica quali prestazioni di servizio sono riconducibili ad imposta agevolata in luogo di quella ordinaria attualmente al **22%** nel caso di forniture residenziali.

Negli edifici a destinazione residenziale, le forniture di energia elettrica per uso domestico sono indicate all'aliquota del 10% come previsto dalla tabelle A/3 parte III al punto 103) del richiamato DPR.

Tale agevolazione non viene applicata nelle forniture di elettricità per impianti posti a servizio delle proprietà comini a seguito del chiarimento dato nella Consulenza giuridica fornita ai sensi dell'articolo 5 della legge 27 luglio 2000, n.212 dall'Agenzia delle Entrate del 04 12 2018 "Chiarimenti sulla corretta aliquota IVA applicabile alla fornitura di energia elettrica per il funzionamento delle parti comuni dei condomini".

L'Agenzia ritiene che la fornitura di energia elettrica necessaria per il funzionamento delle parti comuni dei condomini non soddisfa il requisito dell'uso domestico, in quanto è finalizzata ad essere impiegata esclusivamente in luoghi diversi dall'abitazione.

In altri termini, la circostanza che le parti comuni di un edificio non possano essere destinati all'abitazione, a carattere familiare o collettivo, **non consente di soddisfare il requisito dell'uso domestico** richiesto dalla disposizione agevolativa di cui al numero 103) della Tabella A, Parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972.

Per quanto attiene il **gas da riscaldamento** il decreto alla tabella A/3 parte III al punto 127-bis) inserisce la "somministrazione di gas metano usato per combustione per usi civili limitatamente a 480 metri cubi annui;…." tra i beni e servizi soggetti all'aliquota del 10%

Tale indicazione è stata chiaramente recepita ed applicata per le singole utenze abitative, ma spesso disattesa in quella condominiali.

A supporto della pacifica applicabilità dell'aliquota agevolata nelle fornitura di gas da riscaldamento, a servizio di edifici a destinazione residenziale, ricordiamo che è intervenuta la Risoluzione N.112/E del 22 ottobre 2010 con oggetto relativo alla "Somministrazione di gas metano usato per usi civili nei confronti di condomini o cooperative di abitanti di edifici abitativi – disposizioni in materia di aliquota IVA - n. 127-bis della tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 – ULTERIORI CHIARIMENTI".

Con particolare riferimento al caso della somministrazione di gas metano per usi civili nei confronti di condomìni che utilizzano impianti di tipo centralizzato, la richiamata risoluzione n. 108 del 2010 ha precisato che il limite di 480 m.c. annui, stabilito ai fini della fruizione dell'aliquota del 10 per cento, di cui al citato n. 127-bis della tabella A, va riferito alle singole utenze di ciascuna delle unità immobiliari che costituiscono il condominio.

Per quanto concerne la determinazione del profilo quantitativo, il beneficio compete

sino al raggiungimento del limite massimo annuale di 480 metri cubi con riferimento a ciascuna delle utenze del condominio o per l'intera fornitura?

Conseguentemente, in presenza di un impianto centralizzato, **il limite di 480 mc deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari il cui impianto di riscaldamento è allacciato all'impianto centralizzato** (?!?).

La circolare ampia la verifica ricordando al riguardo che il principio sopra espresso deve essere applicato, ovviamente, in modo da escludere all'origine la possibile duplicazione del beneficio contenuto nel n. 127-bis in commento, pena la violazione della disciplina comunitaria di riferimento. A tal fine, il numero delle unità immobiliari il cui impianto di riscaldamento è allacciato all'impianto centralizzato, da moltiplicare per il limite di 480 mc cui si applica l'aliquota agevolata, deve essere assunto al netto di quelle unità immobiliari che fruiscano contemporaneamente di un impianto autonomo di somministrazione di gas metano destinato come combustibile per usi civili, per il quale risulta già applicabile l'aliquota agevolata prevista dal n. 127-bis in esame.

Imposte sul gas

Marzo 2020; c€/m3 per le accise e aliquote percentuali per l'IVA

IMPOSTE	USI CIVILI			USI INDUSTRIALI		
	< 120 m³	120-480 m³	480-1.560 m³	> 1.560 m³	< 1,2 M(m³)	> 1,2 M(m³)
ACCISA						
Normale	4,40	17,50	17,00	18,60	1,2498	0,7499
Territori ex Cassa del Mezzogiorno(A)	3,80	13,50	12,00	15,00	1,2498	0,7499
ADDIZIONALE REGIONALE(B)						
Piemonte	2,20000	2,58000	2,58000	2,58000	0,62490	0,52000
Veneto	0,77470	2,32410	2,58230	3,09870	0,62490	0,51650
Liguria						
– zone climatiche C e D	2,20000	2,58000	2,58000	2,58000	0,62490	0,52000
– zona climatica E	1,55000	1,55000	1,55000	1,55000	0,62490	0,52000
– zona climatica F	1,03000	1,03000	1,03000	1,03000	0,62490	0,52000
Emilia-Romagna	2,20000	3,09874	3,09874	3,09874	0,62490	0,51646
Toscana	2,20000	3,09870	3,09870	3,09870	0,60000	0,52000
Umbria	0,51650	0,51650	0,51650	0,51650	0,51650	0,51650
Marche	1,55000	1,81000	2,07000	2,58000	0,62490	0,52000

Lazio						
– territori ex Cassa	1,90000	3,09900	3,09900	3,09900	0,62490	0,51600
del Mezzogiorno(A)	2,20000	3,09900	3,09900	3,09900	0,62490	0,51600
– altre zone						
Abruzzo						
– zone climatiche E e F	1,03300	1,03300	1,03300	1,03300	0,62490	0,51600
– altre zone	1,90000	2,32410	2,58230	2,58230	0,62490	0,51600
Molise	1,90000	3,09870	3,09870	3,09870	0,62000	0,52000
Campania	1,90000	3,10000	3,10000	3,10000	0,62490	0,52000
Puglia	1,90000	3,09800	3,09800	3,09800	0,62490	0,51646
Basilicata	1,90000	2,58228	2,58228	2,58228	0,62490	0,62490
Calabria	1,90000	2,58200	2,58200	3,09900	0,62490	0,51650
ALIQUOTA IVA (%)	**10**	**10**	**22**	**22**	**10(C)**	**10(C)**

(A) Si tratta dei territori indicati dal decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218.
(B) L'addizionale regionale si applica sui consumi nelle Regioni a statuto ordinario; non si applica nelle Regioni a statuto speciale. La Regione Lombardia ha disapplicato l'addizionale dal 2002 (legge regionale 18 dicembre 2001, n. 27). L'addizionale regionale e l'imposta sostitutiva non si applicano, inoltre, ai consumi per: autotrazione; produzione e autoproduzione di energia elettrica; forze armate per gli usi consentiti; ambasciate, consolati e altre sedi diplomatiche; organizzazioni internazionali riconosciute e membri di tali organizzazioni, nei limiti e alle condizioni fissate dalle relative convenzioni o dagli accordi; impieghi considerati fuori campo di applicazione delle accise.
(C) Aliquota per le imprese estrattive, agricole e manifatturiere; per le altre imprese l'aliquota è quella ordinaria.

Fonte: elaborazione ARERA
Bibliografia e sitografia

Gazzetta Ufficiale
Portale Unione Europea
Agenzia delle Entrate
Il Sole 24 Ore
ARERA

ANACI

LAVORI DI MANUTENZIONE SU FABBRICATI A *"PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA"*

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile usufruire dell'aliquota Iva ridotta. A seconda del tipo di intervento, l'agevolazione si applica sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni.
Sulle **prestazioni di servizi** relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è prevista l'Iva ridotta al **10% se la mano d'opera è "significativa" rispetto alla cessione dei beni.**
Sulla cessione dei **beni**, invece, l'aliquota agevolata si applica solo se ceduti nell'ambito del contratto di appalto.
Quando l'appaltatore fornisce beni "di valore significativo", l'Iva ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione di mano d'opera considerato al netto del valore dei beni stessi.
In pratica, l'aliquota del 10% si applica sulla mano d'opera e sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

ESEMPIO

a. costo totale dell'intervento:
10.000 euro
b. costo per la prestazione lavorativa (manodopera):
4.000 euro
c. costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari):
6.000 euro

L'Iva al **10%** si applica oltre che sulla mano d'opera sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi (a - c = 10.000 - 6.000 = **4.000**).
Sul valore residuo dei beni (dato da: a – b * 2 = 2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

Ricordiamo che i "beni significativi" sono stati individuati dal decreto 29 dicembre 1999. Si tratta di:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni e interni
- caldaie
- video citofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetteria da bagni
- impianti di sicurezza.

La legge di bilancio 2018 fornisce un'interpretazione della norma che prevede l'aliquota Iva agevolata al 10% per i beni significativi, spiegando come individuare correttamente il loro valore quando con l'intervento vengono forniti anche componenti e parti staccate degli stessi beni *(si pensi, per esempio, alle tapparelle e ai materiali di consumo utilizzati in fase di montaggio di un infisso).*
In particolare, viene precisato che la determinazione del valore va effettuata sulla base dell'a**utonomia funzionale** delle parti staccate rispetto al manufatto principale.

L'Agenzia delle Entrate aveva già spiegato nella circolare n. 12/E del 2016 che in presenza di questa "autonomia funzionale" i componenti o le parti staccate non devono essere ricompresi nel valore del bene ma in quello della prestazione *(e quindi assoggettati ad aliquota Iva ridotta del 10%)*.
Devono confluire nel valore dei beni significativi e non in quello della prestazione, al contrario, se costituiscono parte integrante del bene, concorrendo alla sua normale funzionalità.
La stessa legge di bilancio ha previsto, inoltre, che la fattura emessa da chi realizza l'intervento deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei "beni significativi" forniti con lo stesso intervento.

COSA FARE

È cura dell'appaltatore attestare il costo della mano d'opera rispetto alla eventuale contemporanea cessione dei beni al fine di conoscere su quali importi applicare l'iva al 10% o l'aliquota ordinaria del 22%.
È obbligo del committente attestare che *"il fabbricato è a prevalente destinazione abitativa ovvero che non più del 25% delle unità immobiliari e a diversa destinazione"*.

QUANDO NON SPETTA L'IVA AGEVOLATA

Non si può applicare:

• ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
• ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente
• alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio
• alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso, la ditta subappaltatrice deve fatturare con l'aliquota Iva ordinaria del 22% o in reverse charge alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.

INQUADRAMENTO TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI

Le varie tipologie degli interventi sono normativamente definite sin dal 1978 all'art. 31 della Legge 457/78.
Successivamente, tali definizioni sono state riprese senza modifiche ed inserite all'art. 3 del DPR 380/01 il cosiddetto Testo Unico dell'Edilizia (TUE). Sono poi intervenute importanti modifiche con la Legge semplificazioni n. 120/2020.
Si riporta il testo normativo con le definizioni degli interventi vigenti:

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi
(legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:
a) "interventi di manutenzione ordinaria", *gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*

b) "interventi di manutenzione straordinaria", *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non*

comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle desti-nazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittima-mente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso al-lo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti con-forme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tu-tela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

***c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendo-no il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

***d) "interventi di ristrutturazione edilizia",** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli*

strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

e) "interventi di nuova costruzione", *quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, qua-li roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di la-voro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfa-re esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collega-mento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti.
e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del vo-lume dell'edificio principale;
e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", *quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazio-*

ne del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490

INQUADRAMENTO NORMATIVO PRATICHE TECNICO AMMINISTRATIVE

Le varie tipologie di pratiche tecnico-amministrative sono individuate nel DPR 380/01. Quanto segue non è altro che il disposto degli articoli richiamati del DPR 380/01, ma si segnala che le Regioni ed eventualmente in alcuni casi anche i Comuni potrebbero prevedere procedure differenti da quelle di seguito indicate.

Art. 6. (L) Attività edilizia libera

I seguenti interventi ricadono nell'attività edilizia libera e possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);
- gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comuna-le, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Art. 6 bis. (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) - CILA

Gli interventi non elencati agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa CILA, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente; ovviamente la comunicazione

deve rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta a mezzo di asseverazione, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, compor-tino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 22 (L) Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività -SCIA

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

ANACI

• gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli in-dicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c.

Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiara-zione di ultimazione dei lavori.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tute-la del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Manutenzione ordinaria e straordinaria in condominio, ovvero uno degli aspetti più importanti e per certi versi controversi della gestione di un condominio.
Come vedremo qui di seguito, infatti, non sempre è facile distinguere ciò che è ordinario, da ciò che è straordinario, o quanto meno l'accezione condominiale dell'attributo caratterizzante l'attività di manutenzione non è coincidente con il significato, ad esempio, che l'aggettivo assume in abito edilizio.

Quale intervento può dirsi di manutenzione ordinaria?
Che cosa, invece, deve intendersi per manutenzione straordinaria?
Chi può disporre le due tipologie di interventi?
Quali sono i poteri dell'amministratore e le prerogative dell'assemblea?
Che cosa succede in caso di eccesso di potere da parte dell'amministratore?

Questi i principali quesiti in materia di manutenzione delle parti comuni di un edificio in condominio.

Manutenzione ordinaria

L'art. 3, primo comma lett. a), del d.p.r. n. 380/2001 definisce le opere di manutenzione ordinaria come interventi volti alla riparazione, al rinnovamento e alla sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
Già questa definizione lascia comprendere come non sempre sia semplice inquadrare un intervento in tale ambito. Che cos'è una finitura? La semplice sostituzione della pavimentazione è tale? Sì, almeno secondo quello che è l'ultimo indirizzo emergente anche dal Glossario dell'edilizia, contenuto nel decreto ministeriale 2 marzo 2018 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 7 aprile successivo.
La nozione di manutenzione ordinaria viene, poi, ulteriormente specificato in relazione agli impianti posti all'interno degli edifici, ossia dal d.m. n. 27/08, il cui art. 2, lett. e), specifica che essi sono quegli interventi volti a «contenere il degrado normale d'uso, nonché a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi, che comunque non modificano la struttura dell'impianto su cui si interviene o la sua destinazione d'uso secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore».
Guardando al condominio, è evidente, non sempre ciò che è ordinario, ad esempio in campo edilizio, lo è anche nel settore che stiamo approfondendo.
La sostituzione della pavimentazione del cortile condominiale, per restare all'ipotesi prima menzionata, è evidentemente un intervento che nella stragrande maggioranza dei casi va annoverato tra le opere di manutenzione straordinaria.
In ambito condominiale, quindi, ordinario è ciò che di consuete si fa o dovrebbe essere

ANACI

fatto per l'uso, il godimento e la normale cura delle parti comuni dell'edificio.
Per definire una spesa di manutenzione come ordinaria questa deve essere stata inserita in un preventivo di gestione condominiale in sede di assemblea condominiale. Sono quindi interventi, e spese, che i condomini devono sapere è necessario affrontare per mantenere efficiente e sicuro il proprio condominio.
Anche l'amministratore di condominio ha, ai sensi della normativa, il potere di disporre la realizzazione di opere ordinarie di manutenzione anche senza preventiva autorizzazione del condominio. In questo caso, l'assemblea condominiale verrà poi convocata per valutare e approvare il rendiconto consuntivo in cui sono inserite le spese per gli interventi.
Quando è l'assemblea a deliberare un intervento occorre che vi sia la maggioranza di almeno metà del valore dei millesimi e della maggioranza dei convenuti, in prima convocazione, e di un terzo dei valori millesimali in seconda convocazione.

Manutenzione straordinaria

Nel gergo edilizio, come specifica la lett. b) dell'art. 3, primo comma, d.p.r. n. 380/01, la manutenzione straordinaria è rappresentata da un insieme di intervento particolarmente incisivi ovvero quegli interventi che riguardano anche modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, ovvero per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici e financo quelli riguardanti variazione delle superfici delle singole unità immobiliari a volume e destinazione dell'edificio invariata.
La manutenzione straordinaria degli impianti, per quanto non espressamente delineata dal d.m. n. 37/08, è quella individuabile in tutti gli interventi differenti da quelli ordinari. Sostituire la cisterna di un impianto di autoclave è certamente opera di manutenzione straordinaria.
Nel settore condominiale, è straordinario tutto ciò che non rientra nelle consuete attività manutentive e conservative delle parti comuni. Così dicendo, è evidente, qualche intervento che a livello edilizio è considerato ordinario (es. pitturazione facciata o scale, sostituzione pavimentazione cortile), in condomino è da ritenersi opera di manutenzione straordinaria.
Quando si può parlare di lavori di manutenzione straordinaria di notevole entità?
Ciò porta ad una ulteriore e per noi pregnante conclusione: ciò che è ordinario in ambito condominiale lo è sicuramente in ambito edilizio, mentre il contrario non è certo.
Al di là di questi aspetti, poi, anche l'aspetto economico ha un valore non secondario. Come ha avuto modo di specificare, molto chiaramente, la Corte di Cassazione, «*il criterio discretivo tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135 c.c., comma 2, riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea*

condominiale (Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865).» (Cass. 17 agosto 2017 n. 20136)

L'ordinarietà dell'intervento - nell'accezione condominiale del termine - quindi lascia intendere che lo stesso, oltre che deciso dall'assemblea, possa essere ordinato dall'amministratore, che al termine dell'anno ne renderà conto, mentre quello straordinario è ordinabile solo dall'assemblea, salvo i casi di urgenza che consentono all'amministratore di dar corso all'opera manutentiva.

Prendiamo per esempio un cornicione. Se in sede di assemblea si è stabilito di far eseguire un controllo sulla stabilità e la sicurezza dei cornicioni del condominio e l'eventuale recupero delle parti malmesse l'intervento è manutenzione ordinaria. Se però i lavori sul cornicione si rendono necessari dopo che un pezzo di intonaco si è staccato ed è caduto si tratta di manutenzione straordinaria perché il lavoro non era stato preventivato.

Perché un lavoro di manutenzione straordinaria venga avallato dall'assemblea la maggioranza è la stessa per i lavori di manutenzione ordinaria: la maggioranza dei convenuti e la metà dei millesimi in prima convocazione o la maggioranza e un terzo dei millesimi in seconda convocazione. In alternativa, in caso di urgenza, l'amministratore può decidere di far fare i lavori necessari e poi comunicare all'assemblea quanto fatto. I riferimenti normativi sono, anche stavolta, nel Codice Civile, in particolare l'art. 1135.

Elenco spese ordinarie e straordinarie: come sono ripartite?

La ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie segue quanto prescritto dal Codice Civile agli artt. 1123, 1124, 1126.

Prima di arrivare al Codice Civile, però, occorre controllare se esistono accordi specifici tra i condomini, che devono essere stati necessariamente approvati da tutti e sottoscritti da tutti i condomini. Nel caso non vi siano questi accordi si ricorre al Codice Civile.

Il primo riferimento è l'art. 1123 che stabilisce che le spese vanno ripartite tra tutti i condomini in base alle tabelle millesimali. Agli articoli 1124 e 1126 troviamo i casi in cui questa suddivisione non va applicata. In particolare nell'articolo 1124 si chiarisce come le spese per gli interventi su scale e ascensori vanno divise e distribuite metà in base ai millesimi e metà in base all'altezza del piano. Per beni, quali per esempio il lastrico solare, che siano stati affidati in uso esclusivo a uno o più condomini le spese sono suddivise per un terzo ai condomini che ne hanno l'uso e per gli altri due terzi tra i condomini tutti.

L'eccesso di potere da parte dell'amministratore fa sì che lo stesso, ove l'assemblea non ratifichi il suo operato, possa essere chiamato a rispondere direttamente verso il fornitore del pagamento derivante dall'intervento stesso.

IVA

Applicazione dell'aliquota IVA del 10% per la fornitura di beni significativi nell'ambito dei lavori di manutenzione su immobili a prevalenza abitativa

La disciplina italiana, in relazione all'applicazione dell'aliquota IVA del 10% per la fornitura di beni significativi nell'ambito dei lavori di manutenzione (ordinaria o straordinaria) su immobili a prevalenza abitativa, dispone che per l'individuazione del valore del bene significativo va fatto prima di tutto riferimento agli accordi contrattuali tra le parti e che il valore delle parti staccate del

bene significativo va considerato unitariamente a quello di quest'ultimo laddove tali parti staccate non abbiano autonomia funzionale rispetto al bene significativo.

Norma di riferimento

Ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. b) della Legge n. 488/99, nell'ipotesi in cui, nell'ambito dell'intervento di manutenzione, siano forniti beni che costituiscono una parte significativa del valore della cessione, l'aliquota del 10% si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

In questo ambito, la Legge di bilancio per il 2018, con norma di interpretazione autentica, attribuendo forza di legge a precedenti interventi di prassi (C.M. n. 78/2000; C.M. n. 98/2000; C.M. n. 12/2016), ha specificato i criteri per l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata con riferimento alla fornitura di beni significativi nell'ambito dei lavori di manutenzione immobiliare, stabilendo i criteri per la determinazione del valore minimo dei beni significativi, per l'inclusione nel valore dei beni significativi delle parti staccate e per le modalità di fatturazione (art. 1, comma 19, Legge n. 205/2017).

Si tenga presente che riguardo all'argomento in questione, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta a seguito della norma di interpretazione autentica per fornire i pertinenti chiarimenti (C.M. n. 15/E del 2018).

Come detto, in base all'art. 1, comma 19 della Legge n. 205/2017, è previsto che l'individuazione dei beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio e delle parti staccate si effettua in base all'autonomia funzionale delle parti stesse rispetto al manufatto principale e come valore dei predetti beni deve essere assunto quello risultante dall'accordo stipulato dalle parti contraenti, che deve tenere conto di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni e, dunque, sia delle materie prime sia della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei medesimi beni.

Per esempio, le grate di sicurezza sono dotate di autonomia funzionale rispetto agli infissi (manufatto principale qualificato come "bene significativo"). Si veda al riguardo la C.M. n. 15/E del 2018.

Aliquota del 10%

Ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. b) della Legge n. 488/99, nell'ipotesi in cui, nell'ambito dell'intervento di manutenzione, siano forniti beni che costituiscono una parte significativa del valore della cessione, l'aliquota del 10% si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

I beni assumono valore "significativo" quando tale valore è superiore alla metà del corrispettivo pattuito per l'intervento di recupero.

Ovviamente, tali interventi devono essere effettuati su immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

Dal punto di vista operativo, la disciplina riguarda essenzialmente gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), poiché gli altri interventi e le relative cessioni di beni fruiscono dell'aliquota IVA del 10%, senza limitazioni, ai sensi dei nn. 127-terdecies e 127-quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633/72.

Per le manutenzioni (ordinarie e straordina-

rie), l'aliquota IVA agevolata si applica a condizione che i beni siano forniti dallo stesso soggetto che esegue la prestazione (i beni forniti da un soggetto diverso o acquistati direttamente dal committente dei lavori sono soggetti ad IVA con applicazione dell'aliquota ordinaria (C.M. n. 15/E del 2018).

Per esempio, nel caso di lavori di installazione di un nuovo impianto di riscaldamento, se la caldaia è fornita direttamente dall'impresa che realizza i lavori, è possibile usufruire dell'IVA al 10% (nei limiti dei beni significativi) anche per la fornitura stessa della caldaia. Se la caldaia è acquistata direttamente dal committente, l'imposta da corrispondere è pari al 22%. La manodopera (le materie prime e i semilavorati) godono sempre dell'IVA agevolata al 10%.

Non rientrano tra le prestazioni agevolabili:

La semplice fornitura di beni per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte di soggetti diversi da coloro che li realizzano;

Le prestazioni di servizi rese in esecuzione di subappalti;

Le prestazioni rese da professionisti.

Cosa si intende per bene significativo

I beni significativi, ossia i beni di valore significativo, sono beni compiutamente individuati dalla normativa vigente, per i quali la norma stessa assume che il loro valore abbia una certa rilevanza rispetto a quello delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni agevolate.

In base alla disciplina in materia (DM 29.12.99) i beni significativi sono:

Ascensori e montacarichi
Infissi esterni ed interni
Caldaie
Videocitofoni
Apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
Sanitari e rubinetterie da bagno
Impianti di sicurezza.

L'elenco sopra riportato è da considerarsi tassativo, ma tenendo presente che i termini utilizzati per individuare i "beni significativi" devono essere intesi nel loro significato generico e non tecnico.

Sono quindi qualificabili "beni significativi" anche quelli che hanno la medesima funzionalità di quelli espressamente menzionati nell'elenco di cui sopra, ma che per specifiche caratteristiche e/o per esigenze di carattere commerciale assumono una diversa denominazione (C.M. n. 15/E del 2018).

Per esempio, rientra tra i beni significativi la stufa a pellet utilizzata per riscaldare l'acqua per alimentare il sistema di riscaldamento, in quanto assimilata ad una caldaia (risposta a interpello n. 954-31 del 2014; C.M. n. 15/E del 2018).

COME SI REDIGE LA FATTURA

Quali sono le modalità di fatturazione dei beni significativi nei casi di manutenzione ordinaria o straordinaria di immobili? I chiarimenti delle Entrate

Dopo che la Legge di bilancio 2018 ha fornito una norma di interpretazione autentica anche l'Agenzia delle Entrate si è espressa sui beni significativi, con la Circolare 15/E/2018.

Per quanto riguarda le modalità di fatturazione dell'intervento agevolato come nel caso di manutenzione ordinaria o manutenzione straordinaria su immobili a prevalente destinazione abitativa privata in cui è compresa la fornitura di un bene significativo, la norma di interpretazione autentica prevede che "la fattura emessa ai sensi dell'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica

26 ottobre 1972, n. 633, dal prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato deve indicare, oltre al servizio che costituisce l'oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo, individuati con il predetto decreto del Ministro delle finanze 29 dicembre 1999, che sono forniti nell'ambito dell'intervento stesso. […]"
Quindi, al fine di evidenziare la corretta applicazione dell'aliquota IVA nella misura del 10% all'intervento di manutenzione, è necessario che la fattura emessa dal prestatore che realizza l'intervento indichi puntualmente oltre al corrispettivo complessivo dell'operazione, comprensivo del valore dei beni significativi forniti nell'ambito dell'intervento, anche il valore dei beni medesimi.
Tale distinta evidenziazione in fattura si rende necessaria in quanto la prestazione di servizi ed i beni significativi forniti sono suscettibili di essere assoggettati ad IVA con aliquote differenti. In particolare, qualora il valore del bene significativo sia superiore alla metà del corrispettivo pattuito per l'intervento di recupero:
- l'aliquota del 10% si applica solo al corrispettivo della prestazione aumentato della differenza tra il corrispettivo complessivo e il valore del bene significativo.
la quota residua del bene significativo è soggetta ad IVA con applicazione dell'aliquota nella misura ordinaria.
Il documento di prassi contiene anche un esempio, qui riportato.

Si ipotizzi che venga eseguito su un fabbricato a destinazione abitativa un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria che comprenda, altresì, la fornitura con posa in opera di un bene significativo prodotto dallo stesso prestatore, il cui valore sia superiore alla metà del corrispettivo pattuito per l'intervento agevolato.
In particolare, il corrispettivo complessivo pattuito per la realizzazione dell'intervento è pari a 1.800,00 euro, di cui

1.000,00 euro è il valore del bene significativo (che, come chiarito, non può essere, in ogni caso, inferiore al costo delle materie prime utilizzate ed al costo della manodopera impiegata per la produzione del bene)

600,00 euro il valore della manodopera

200,00 euro il markup aggiunto dal prestatore.

Il prestatore è, dunque, tenuto ad indicare separatamente in fattura, oltre alla descrizione dell'intervento agevolato, il valore della manodopera comprensivo del mark-up e il valore del bene significativo. In tal caso, l'imposta si applica come segue:
- con aliquota nella misura del 10% sull'importo di 1.600,00 euro, di cui 800,00 euro per la manodopera e il mark-up e 800,00 euro per il bene significativo impiegato (pari alla differenza tra il corrispettivo complessivo di 1.800,00 euro e il valore del bene significativo pari 1.000,00 euro);
- con aliquota nella misura del 22% sull'importo di 200,00 euro (corrispondente alla eccedenza di valore del bene significativo).

Il prestatore indica, dunque, in fattura il totale imponibile (1.800,00 euro) ed evidenzia separatamente l'ammontare dell'imposta con applicazione dell'aliquota nella misura del 10% e l'ammontare dell'imposta risultante dall'applicazione dell'aliquota nella misura ordinaria. Peraltro, per verificare la

corretta determinazione della base imponibile cui applicare l'aliquota agevolata, i dati richiesti dalla norma di interpretazione autentica devono essere puntualmente indicati nella fattura anche qualora dal calcolo suddetto risulti che l'intero valore del bene significativo possa essere assoggettato ad IVA con applicazione dell'aliquota nella misura del 10% (vale a dire anche qualora il valore del bene non sia superiore alla metà del valore dell'intervento agevolato).

Nel caso di intervento di recupero complesso in quanto avente ad oggetto una pluralità di opere/servizi tra le quali sono comprese la fornitura e l'installazione di beni significativi, a fronte del quale il committente si obblighi a pagare un unico corrispettivo riferito all'opera nel suo complesso (comprensivo sia del valore della prestazione di servizi sia del valore del bene significativo), in applicazione del modus operandi previsto dalla norma di interpretazione autentica, il fornitore/prestatore deve, in ogni caso, evidenziare separatamente in fattura il corrispettivo relativo all'intervento di recupero ed il valore imputabile ai beni significativi forniti nell'ambito dell'intervento (distintamente, vale a dire il valore di ciascun bene significativo o indistintamente, indicando il valore complessivo dei beni significativi forniti).

Come chiarito con la circolare del 17 maggio 2000, n. 98, in tal caso l'intervento di recupero deve essere considerato unitariamente anche al fine di individuare il limite di valore entro il quale i beni significativi possono essere assoggettati ad IVA con applicazione dell'aliquota nella misura del 10%.

ANACI

INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO (C) DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (D) E URBANISTICA ALIQUOTE

Con riferimento agli interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 3 co. 1 lett. c del DPR 380/2001) ed agli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 co. 1 lett. d del DPR 380/2001), ai sensi del n. 127-quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/72 trova applicazione la regola generale in funzione della quale ai fini IVA viene sempre adottata l'aliquota ridotta nella misura del 10% **indipendentemente dalla tipologia di immobili.** Pertanto, anche in caso di edifici a non prevalente destinazione residenziale in caso di realizzazione di queste tipologie di lavori viene sempre applicata l'IVA nella misura del 10%

Inoltre, le aliquote agevolate possono trovare applicazione anche nell'acquisto di certe tipologie di beni, i cosiddetti beni finiti. Si tratta di quei beni che, pur concorrendo alla realizzazione dell'intervento, non perdono però la loro individualità, restando così suscettibili di ulteriori utilizzazioni. Conseguentemente, non rientrano in tale classificazione e non possono godere dell'aliquota agevolata le materie prime e semi lavorate.

Più precisamente, ai sensi del n. 24 della Tabella A, Parte II, allegata al al DPR 633/72 (aliquota 4%) e del n. 127-terdecies della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/72 (aliquota del 10%), sono agevolate rispettivamente le forniture di beni finiti, ad esclusione delle materie prime e semilavorate:

- per la costruzione, anche in economia, di fabbricati "Tupini" e di edifici rurali, destinati ad uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alle coltivazioni o all'allevamento del bestiame;
- per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Nozione di "beni finiti"

A miglior precisazione di quanto sopra riportato relativamente al concetto di *"beni finiti"*, per i quali è possibile adottare aliquote IVA agevolate, si precisa che *"i beni che, anche successivamente al loro impiego nella realizzazione dell'intervento di recupero, non perdono la loro individualità, pur incorporandosi nell'immobile" (C.M. 2.3.94 n. 1)*. Infatti, il bene finito *"pur incorporandosi nella costruzione, è comunque riconoscibile e non perde le proprie caratteristiche, tanto da essere suscettibile di ripetute utilizzazioni"* (R.M. 30.3.98 n. 22). Non rientrano invece tra i beni finiti quelli che, pur essendo prodotti finiti per il cedente, costi-

tuiscono materie prime e semilavorate per il cessionario (es. mattoni, maioliche, chiodi, ecc.); mentre ad esempio sono gli ascensori, i montacarichi, gli infissi, i sanitari, i prodotti per gli impianti idrici, elettrici, a gas (ris. 71/E/2012).
Si precisa infine che i beni finiti, necessari per la realizzazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, eseguiti su qualsiasi tipologia di immobile, sono soggetti ad aliquota IVA del 10% senza altre particolari condizioni. In altri termini, anche se acquistati direttamente dal committente dei lavori ed a prescindere dalla circostanza che il valore del bene fornito sia prevalente rispetto a quello della prestazione di servizi (circ. 15/E/2018).

Reverse charge

Con il termine *"reverse charge"* o *"inversione contabile"* si indica un particolare metodo di applicazione dell'IVA consistente proprio nella cosiddetta l'inversione contabile IVA in quanto viene posta in capo direttamente al destinatario della cessione del bene o della prestazione di servizio, anziché sul cedente. Ne consegue, pertanto, che non sarà tenuto al versamento dell'IVA il fornitore ma bensì sarà il committente del servizio.
Come detto sopra effetto sostanziale del *"reverse charge"* è rappresentato dallo spostamento del carico fiscale derivante dall'applicazione dell'IVA dal venditore all'acquirente e, di conseguenza, sostenimento dell'imposta da parte di quest'ultimo. L'onere dell'IVA si trasla, quindi, dal cedente al cessionario, nel caso di cessione di beni, e dal prestatore al committente, nel caso di prestazioni di servizi.
Tale meccanismo di riaddebito e versamento dell'imposta trova applicazione in caso di effettuazione di prestazioni aventi ad oggetto interventi di manutenzione su edifici comprese anche le "prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici". Al riguardo, la circ. 14/E/2015 ha indicato che devono ritenersi ricomprese nell'ambito di applicazione della norma tutte le prestazioni riconducibili ai codici ATECO indicati dalla circolare stessa, tra cui troviamo:

- manutenzione di impianti elettrici in edifici o in altre opere di costruzione (codice 43.21.01);
- manutenzione di impianti elettronici (codice 43.21.02);
- manutenzione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria in edifici o in altre opere di costruzione (codice 43.22.01);
- manutenzione di impianti per la distribuzione del gas (codice 43.22.02);
- manutenzione di impianti di spegnimento antincendio (codice 43.22.03);
- manutenzione di ascensori e scale mobili (codice 43.29.01).

Si precisa però che il *"reverse charge"* trova applicazione solo ed esclusivamente in caso di prestazioni effettuate nei confronti di soggetti passivi IVA e, di conseguenza, **non si applica in ambito condominiale.**

ANACI

BARRIERE ARCHITETTONICHE

DETRAZIONI IRPEF

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili è possibile fruire di una detrazione Irpef pari al:

• 50%, da calcolare su un importo massimo di 96.000 euro, se la spesa è sostenuta nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2021.

• 36%, da calcolare su un importo massimo di 48.000 euro, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2021.

Rientrano nella categoria degli interventi agevolati:

• quelli effettuati per l'eliminazione delle barriere architettoniche (per esempio, ascensori e montacarichi)

• i lavori eseguiti per la realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, siano idonei a favorire la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap grave, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge n. 104 del 1992.

La detrazione non è fruibile contemporaneamente alla detrazione del 19% prevista per le spese sanitarie riguardanti i mezzi necessari al sollevamento del disabile.

La detrazione è prevista solo per interventi sugli immobili effettuati per favorire la mobilità interna ed esterna del disabile. Non si applica, invece, per il semplice acquisto di strumenti o beni mobili, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità del disabile.

Per esempio, non rientrano nell'agevolazione l'acquisto di telefoni a viva voce, schermi a tocco, computer o tastiere espanse. Per questi beni, comunque, è già prevista la detrazione Irpef del 19%, in quanto rientranti nella categoria dei sussidi tecnici e informatici.

Tra gli interventi che danno diritto alla detrazione rientrano:

• la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione

• la sostituzione di gradini con rampe, sia negli edifici che nelle singole unità immobiliari, se conforme alle prescrizioni tecniche previste dalla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

APPLICAZIONE IVA

"La risoluzione n. 70/E del 25 Giugno 2012 chiarisce che l'aliquota Iva del 4 per cento prevista dal numero 31) della Tabella A, parte II, del Decreto Iva è un'agevolazione oggettiva. Il legislatore ha, dunque, inteso oggettivizzare la portata applicativa dell'agevolazione in esame guardando alla natura del prodotto ceduto piuttosto che allo status di invalidità del soggetto acquirente. In tale ottica, l'aliquota ridotta del 4 per cento può applicarsi in ogni fase di commercializzazione del bene, anche nell'ipotesi in cui il cessionario sia un condominio, un ente, una scuola o simili…nella misura in cui rispondano alle peculiarità tecniche indicate dalla normativa (articolo 8.1.13 del D.M. 236 del 1989)."

"La recente risposta n. 3 del 13/01/2020 all'istanza di interpello ha chiarito che analoghe considerazioni, si ritengono valide ai fini dell'individuazione della portata del

numero 41-ter) della citata Tabella in relazione alle "prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche. La norma in esame di fatto completa la previsione del numero 31), prima commentato, includendo le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto e pertanto il legislatore ha inteso anche in questo caso oggettivizzare la portata applicativa dell'agevolazione in esame guardando alla natura del prodotto piuttosto che allo status di invalidità del soggetto acquirente."

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA del 4 per cento è necessario il rispetto dei requisiti minimi previsti dall'articolo 8.1.13 del D.M. n. 236 del 1989. In caso contrario, cioè quando l'intervento realizzato in deroga alle dimensioni del citato D.M., si applica l'aliquota IVA del 10 per cento.

D.M. 236 DEL 1989
8.1.13. SERVOSCALA
E PIATTAFORME ELEVATRICI.
Servoscala

Per servoscala si intende un'apparecchiatura costituita da un mezzo di carico ooportunamente attrezzato per il trasporto di persone con ridotta o impedita capacità motoria, marciante lungo il lato di una scala o di un piano inclinato e che si sposta, azionato da un motore elettrico, nei due sensi di marcia vincolato a guida/e.

I servoscala si distinguono nelle seguenti categorie:
a) pedana servoscala: per il trasporto di persona in piedi;
b) sedile servoscala: per il trasporto di persona seduta;
c) pedana servoscala a sedile ribaltabile: per il trasporto di persona in piedi o seduta;
d) piattaforma servoscala a piattaforma ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote;
e) piattaforma servoscala a piattaforma e sedile ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote o persona seduta.

I servoscala sono consentiti in via alternativa ad ascensori e preferibilmente, per superare differenze di quota non superiori a mt 4.
Nei luoghi aperti al pubblico e di norma nelle parti comuni di un edificio, i servoscala devono consentire il superamento del dislivello anche a persona su sedia a ruote: in tale caso, allorquando la libera visuale tra persona su piattaforma e persona posta lungo il percorso dell'apparecchiatura sia inferiore a mt. 2, è necessario che l'intero spazio interessato dalla piattaforma in movimento sia protetto e delimitato da idoneo parapetto e quindi l'apparecchiatura marci in sede propria con cancelletti automatici alle estremità della corsa.
In alternativa alla marcia in sede propria è consentita marcia con accompagnatore lungo tutto il percorso con comandi equivalenti ad uso dello stesso, ovvero che opportune segnalazioni acustiche e visive segnalino l'apparecchiatura in movimento.
In ogni caso i servoscala devono avere le seguenti caratteristiche:

Dimensioni:
per categoria a) pedana non inferiore a cm. 35 x 35
per categorie b) e c) sedile non inferiore a

cm. 35 x 40, posto a cm. 40 - 50 da sottostante predellino per appoggio piedi di dimensioni non inferiori a cm. 30 x 20
per categorie d) ed e) piattaforma (escluse costole mobili) non inferiori a cm. 70 x 75 in luoghi aperti al pubblico.

Portata:
per le categorie a) b) e c) non inferiore a Kg 100 e non superiore a Kg. 200
per le categorie d) e) non inferiore a Kg 150 in luoghi aperti al pubblico e 130 negli altri casi.

Velocità:
massima velocità riferita a percorso rettilineo 10 cm/sec

Comandi:
sia sul servoscala che al piano devono essere previsti comandi per salita-discesa e chiamata-rimando posti ad un'altezza compresa tra cm. 70 e cm. 110.
E' consigliabile prevedere anche un collegamento per comandi volanti ad uso di un accompagnatore lungo il percorso.

Ancoraggi:
gli ancoraggi delle guide e loro giunti devono sopportare il carico mobile moltiplicato per 1,5.

Sicurezze elettiche:
• tensione massima di alimentazione V. 220 monofase (preferibilmente V. 24 cc.)
• tensione del circuitoausiliario: V 24
• interruttore differenziale ad alta sensibilità (30 mA)
• isolamenti in genere a norma CEI
• messa a terra di tutte le masse metalliche; negli interventi di ristrutturazione è ammessa, in alternativa, l'adozione di doppi isolamenti.

Sicurezze dei comandi:
• devono essere del tipo "uomo presente" e protetti contro l'azionamento accidentale in modo meccanico oppure attraverso una determinata sequenza di comandi elettrici; devono essere integrati da interruttore a chiave estraibile e consentire la possibilità di fermare l'apparecchiatura in movimento da tutti i posti di comando.
• i pulsanti di chiamata e rimando ai piani devono essere installati quando dalla posizione di comando sia possibile il controllo visivo di tutto il percorso del servo scala ovvero quando la marcia del servoscala avvenga in posizione di chiusura a piattaforma ribaltata.

Sicurezze meccaniche:
devono essere garantite le seguenti caratteristiche:
a) coefficiente di sicurezza minimo: K=2 per parti meccaniche in genere ed in particolare:
- per traino a fune (sempre due indipendenti) K=6 cad.,
- per traino a catena (due indipendenti K=6 cad. ovvero una K=10);
- per traino pignone cremagliera o simili K=2;
- per traino ad aderenza K=2.

b) limitatore di velocità con paracadute che entri in funzione prima che la velocità del mezzo mobile superi di 1,5 volte quella massima ed essere tale da comandare l'arresto del motore principale consentendo l'arresto del mezzo mobile entro uno spazio di cm. 5 misurato in verticale dal punto corrispondente all'entrata in funzione del limitatore.

c) freno mediante dispositivi in grado di fermare il mezzo mobile in meno di cm. 8 misurati lungo la guida, dal momento della attivazione.

Sicurezza anticaduta:

Per i servoscala di tipo a) b) c) si devono prevedere barre o braccioli di protezione (almeno uno posto verso il basso) mentre per quelli di tipo d) ed e) oltre alle sbarre di cui sopra si devono prevedere bandelle o scivoli ribaltabili di contenimento sui lati della piattaforma perpendicolari al moto.

La barre, le bandelle, gli scivoli ed i braccioli durante il moto devono essere in posizione di contenimento della persona e/o della sedia a ruote.

Nei servoscala di categoria d) ed e) l'accesso o l'uscita dalla piattaforma posta nella posizione più alta raggiungibile deve avvenire con un solo scivolo abbassato.

Lo scivolo che consente l'accesso o l'uscita dalla piattaforma scarica o a pieno carico deve raccordare la stessa al calpestio mediante una pendenza non superiore al 15%.

Sicurezza di percorso:

Lungo tutto il percorso di un servoscala lo spazio interessato dall'apparecchiatura in movimento e quello interessato dalla persona utilizzatrice, deve essere libero da qualsiasi ostacolo fisso o mobile quali porte, finestre, sportelli, intradosso solai sovrastanti ecc.

Nei casi ove non sia prevista la marcia in sede propria del servoscala, dovranno essere previste le seguenti sicurezze:

• sistema antincesoiamento nel moto verso l'alto da prevedere sul bordo superiore del corpo macchina e della piattaforma.

• sistema antischiacciamento nel moto verso il basso interessante tutta la parte al di sotto del piano della pedana o piattaforma e del corpo macchina.

• sistema antiurto nel moto verso il basso da prevedere in corrispondenza del bordo inferiore dal corpo macchina e della piattaforma.

Piattaforme elevatrici

Le piattaforme elevatrici per superare dislivelli, di norma, non superiori a ml. 4, con velocità non superiore a 0,1 m/s, devono rispettare, per quanto compatibili, le prescrizioni tecniche specificate per i servoscala.

Le piattaforme ed il relativo vano-corsa devono avere opportuna protezione ed i due accessi muniti di cancelletto.

La protezione del vano corsa ed il cancelletto del livello inferiore devono avere altezza tale da non consentire il raggiungimento dello spazio sottostante la piattaforma, in nessuna posizione della stessa.

La portata utile minima deve essere di Kg 130.

Il vano corsa deve avere dimensioni minime pari a m.0,80 x 1,20.

Se le piattaforme sono installate all'esterno gli impianti devono risultare protetti dagli agenti atmosferici.

ANACI

CONSIDERAZIONI GIURIDICHE

L'assemblea dei condomini costituisce l'organo deliberante dell'ente condominio, in quanto rappresenta il luogo ove la volontà di tutti i partecipanti si forma per decidere modi e tempi della gestione dello stabile e della convivenza in esso.
È l'organo supremo al quale sono conferiti tutti i poteri concernenti la sua corretta gestione.
Tale potere è insostituibile, tanto che l'assemblea può demandare ad una commissione esterna solo compiti esecutivi, ma mai decisionali.
Qualora l'assemblea nomini una commissione, per esempio, per scegliere l'impresa appaltatrice, l'elaborato di questa deve essere successivamente approvato dalla stessa assemblea, affinché possa essere vincolante per tutti i condomini [Cass. civ., Sez. II, 20 dicembre 2018, n. 33057].
Il legislatore ha attribuito all'assemblea tutti i compiti che rappresentano le espressioni più usuali della gestione condominiale in quanto da una parte la stessa non può invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini [Cass. civ., Sez. II, 14 maggio 2018, n. 11607] sia in ordine all'uso delle cose comuni sia, soprattutto, all'uso di quelle esclusive, eccettuata l'ipotesi in cui una clausola contrattuale del regolamento condominiale disponga diversamente.
Si deve, a tale proposito, rammentare che l'uso delle parti comuni dell'edificio, sue pertinenze e suoi accessori, inerisce anche alla loro destinazione d'uso la cui attuazione possa determinare una modifica del godimento del bene, anche da parte di un singolo condomino, rispetto alla destinazione originaria.
Tutti i condomini, pertanto, hanno diritto di voto in assemblea.
Le attribuzioni dell'assemblea dei condomini si riferiscono:

1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione, nonché alla sua nomina o alla sua revoca; si deve rammentare che, ai sensi dell'art. 1129, l'amministratore all'atto dell'accettazione dell'incarico deve precisare il suo compenso, a pena di nullità del contratto di mandato;
2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo un fondo ad hoc;
5) al radicare un'azione giudiziaria o ad intervenire in una procedura di mediazione;
6) all'autorizzazione ad effettuare innovazioni;
7) alla modifica del regolamento di condominio e/o delle tabelle millesimali, nei casi previsti dalla legge;
8) alla ricostruzione dell'edificio nel caso di suo perimento;
9) alla nomina, facoltativa, di un consiglio di condominio;
10) alla modificazione delle destinazioni d'uso dei beni comuni;
11) alla tutela delle destinazioni d'uso dei beni condominiali;

12) all'imposizione di idonee garanzie al singolo che intenda installare impianti individuali di ricezione radio e televisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili;
13) all'installazione di impianti di videosorveglianza;
14) all'imposizione all'amministratore di munirsi di polizza assicurativa per la responsabilità civile;
15) al giudizio inerente ai provvedimenti assunti autonomamente dall'amministratore;
16) all'imposizione di sanzioni al condomino che abbia violato le disposizioni del regolamento di condominio;
17) agli interventi finalizzati:

a) al superamento delle barriere architettoniche
b) all'attuazione del Piano energetico nazionale
c) allo sviluppo delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite

18) alla nomina di un consiglio di condominio, ex art. 1130 bis cod. civ..

L'assemblea, inoltre, ha il potere di stabilire di effettuare opere di manutenzione straordinaria e per tali si devono intendere esclusivamente quegli interventi necessari alla manutenzione e alla conservazione delle parti e dei servizi comuni del condominio; in caso contrario si ricadrebbe nel concetto di innovazione.
L'individuazione, agli effetti dell'art. 1136 cod. civ., IV comma, della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito (al quale chi deduce l'illegittimità della delibera deve fornire tutti gli elementi utili per sostenere il suo assunto); il giudice, d'altro canto, può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini [Cass. civ., Sez. II, 26 novembre 2014, n. 25145].
Il legislatore del 2012, recependo una prassi sovente praticata nei condomìni e volendo, in parte, risolvere la questione inerente alla parziarietà dei debiti del condominio e alla tutela del terzo creditore, ha stabilito che in questa fattispecie come in quella relativa all'approvazione di innovazioni, deve essere costituito obbligatoriamente un fondo speciale d'importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere effettuati in base a un contratto di appalto, che preveda il pagamento del prezzo in base agli stati di avanzamento dei lavori stessi, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.
Si deve ritenere, stante la ratio della norma, che l'importo possa essere finanziato da un istituto bancario, anche se il relativo contratto di mutuo debba essere approvato all'unanimità dei condomini, o garantito con fideiussione assicurativa.
La delibera deve considerarsi valida anche qualora l'appaltatore abbia concesso sua sponte, indipendentemente dagli stati di avanzamento lavori, una dilazione nel pagamento, eccedente anche l'ultimazione dei lavori stessi, debbano essere garantite le singole rate, di volta in volta, concordate.
Si deve rammentare che l'art. 1135 cod. civ. non è dichiarato inderogabile dal successivo art. 1138 cod. civ.; tuttavia il n. 4 del suo I comma stabilisce l'obbligatorietà della costituzione del fondo per l'esecuzione dei lavori. Ne consegue che una delibera che approvi i lavori, senza stabilire il fondo de

quo, è nulla in quanto viola i diritti soggettivi dei condomini, che, pure se in regola con i loro versamenti, potrebbero subire conseguenze negative, dirette e indirette, da una siffatta delibera, sia in quanto le somme versate sul conto corrente condominiale, per esempio, per pagare il gas per il riscaldamento, possono essere pignorate dall'appaltatore, sia in quanto, da ultimo, possono subire un pignoramento dei propri beni ai sensi del comma II dell'art. 63 disp. att. cod. civ., una volta restato infruttuoso il recupero del credito dell'appaltatore nei confronti dei condomini morosi.

In caso di delibera nulla, l'amministratore, che sottoscrive, comunque, il contratto d'appalto, opererebbe quale falsus procurator con le conseguenze economiche a suo carico, se contestato.

Si tratterebbe di una nullità di protezione, per cui l'appaltatore potrebbe rinunciarvi con una clausola del contratto ad hoc.

Tuttavia, proprio in quanto l'articolo de quo è derogabile, parte della dottrina ritiene che la delibera dell'assemblea possa considerarsi soltanto annullabile.

Qualora il condominio sia sprovvisto di amministratore (per esempio in quanto i condomini sono in numero inferiore a otto o lo stabile è di nuova costruzione) all'assemblea dei condomini sono conferiti anche i compiti di porre in esecuzione le delibere dalla stessa assemblea assunte, delegando all'uopo un singolo condomino, individuato specificatamente tra loro.

Compito, dunque, dell'assemblea è di disporre ogni atto utile alla conservazione, alla gestione e all'uso dello stabile condominiale e dei suoi servizi, sia esso di amministrazione ordinaria sia esso di amministrazione straordinaria e, ove l'assemblea pur convocata non vi provveda, il singolo può ricorrere ex art. 1105 cod. civ. all'autorità giudiziaria affinché, nei limiti a lei consentiti, possa provvedervi (ad esempio disporre la riparazione del tetto da cui provengano forti infiltrazioni d'acqua).

Inoltre, il legislatore ha stabilito le maggioranze che, anche in questo caso contestualmente duplici, sono necessarie per la validità delle varie delibere condominiali. Il voto deve essere necessariamente palese, sia in quanto non si potrebbero materialmente conteggiare i millesimi, favorevoli e contrari, sia soprattutto perché renderebbe inattivabile la tutela del diritto del dissenziente che in tale modo vedrebbe impedito il suo diritto di impugnare la delibera.

Il legislatore ha previsto, quindi, una maggioranza semplice per la validità delle delibere inerenti alla gestione ordinaria del condominio e tre maggioranze qualificate. Qualora il contenuto delle delibere riguardi la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti che concernono il condominio, la ricostruzione e la manutenzione straordinaria di notevole entità dell'edificio condominiale [Cass. civ., Sez. II, 23 gennaio 2017, n. 1653], la tutela della destinazione d'uso delle parti comuni, la realizzazione di opere finalizzate a:

1) migliorare la sicurezza e la salubrità dell'edificio;

2) eliminare le barriere architettoniche, favorire il contenimento del consumo energetico, realizzare parcheggi, produrre energia mediante l'utilizzo di fonti alternative, installare impianti di ricezione radiotelevisiva e accedere a qualunque altro generare di flusso informativo;

3) installare impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, nonché autorizzare a

presenziare a progetti di recupero urbano e ambientale;

Queste devono essere approvate con la maggioranza dei partecipanti all'assemblea rappresentanti almeno 500 millesimi.

Nel caso, quindi, in seconda convocazione vi sia la presenza di solo un terzo dei condomini rappresentanti un terzo del valore millesimale dell'edificio, tutte le delibere per le quali sia sufficiente la maggioranza prevista dal terzo comma art. 1136 cod. civ., devono essere votate all'unanimità, mentre quelle per le quali è necessaria la maggioranza di cui al secondo comma, non possono essere adottate.

In ogni caso se una delibera abbia raggiunto, computati i voti dei deleganti, la maggioranza di legge, ma il quorum dei contrari sia superiore, la delibera non si deve ritenere approvata.

Può anche verificarsi l'ipotesi che un condomino, portatore di più deleghe, voti in modo differente per i suoi deleganti in relazione alle istruzioni dai medesimi impartite.

Inoltre, tutte le delibere che ineriscono alle innovazioni e all'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, che comportino modifiche alle parti comuni, devono essere adottate con la maggioranza dei presenti in assemblea, rappresentanti i due terzi del valore millesimale.

Con le nuove leggi speciali alcuni interventi che in passato erano considerati quali innovazioni sono stati derubricati a semplici manutenzioni o ad opere necessarie, per cui è stata ridotta la maggioranza, prevista per le innovazioni relativa alla maggioranza degli intervenuti all'assemblea rappresentanti i due terzi del valore millesimale dell'edificio; ad esempio, è sufficiente la maggioranza degli intervenuti in assemblea rappresentanti almeno la metà dei millesimi per deliberare l'installazione nel condominio delle fibre ottiche ex art. 1, ultimo comma, legge 18 giugno 2009, n. 69.

Qualora, poi, la delibera abbia una natura contrattuale (per esempio, la qualificazione di alcuni interventi manutentivi quali opere straordinarie) deve essere approvata all'unanimità di tutti i partecipanti al condominio, e non solo in sede di assemblea, e tutti i condomini devono sottoscrivere il relativo verbale.

L'accertamento della reale volontà dell'assemblea in ogni caso, indipendentemente dalla stesura del verbale, può essere demandato all'autorità giudiziaria che la interpreta secondo i canoni di ermeneutica, fissati dagli artt. 1362 e segg. cod. civ..

ANACI

Elenco interventi per le parti comuni con indicazione dell'aliquota iva e quorum deliberativo

RESIDENZIALE	NON RESIDENZIALE	INTERVENTI	MODALITÀ'	QUORUM DELIBERATIVO		RIF. COD.CIV.
10%	**22%**	Aerosabbiatura	Su facciata	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Allargamento porte interne	Con demolizioni di modesta entità	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Androne	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Antenna	Antenna comune in sostituzione delle antenne private	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Caldaia	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Cancelli esterni	Sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Canna fumaria	Riparazione interna ed esterna conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Cantine	Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Centrale idrica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Cornicioni	Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Facciata	Piccola apertura per sfiatatoio gas, rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Finestra	Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Fognatura	Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Garage	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Gradini scale	Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Grondaie	Riparazione senza modifiche della situazione preesistente	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Impianto di riscaldamento (purché conforme al DM 37/2008 - ex L. 46/90)	Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Impianto elettrico	Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Impianto idraulico	Riparazione senza innovazioni o sostituzioni	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Intonaci interni	Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Lastrico solare	Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Locale caldaia	Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Lucernari	Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**

10%	**22%**	Montacarichi (interni ed esterni)	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Muri di cinta	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Muri esterni di contenimento	Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Muri interni	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Parcheggi	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Parete esterna	Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Parete interna	Rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Pavimentazione esterna	Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Pavimentazione interna	Riparazioni senza innovazioni	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Pensilina protezione autovetture	Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Pianerottolo	Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Piscina	Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Porta blindata esterna	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Porta-finestra	Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Porte esterne	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Recinzioni	Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Scala esterna	Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Scala interna	Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Serramenti esterni	Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Serramenti interni	Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti	333,33 millesimi	Maggioranza intervenuti	3 c. art. 1136 c. c.
10%	**22%**	Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Tegole	Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti			
10%	**22%**	Terrazzi	Rifacimento delle pavimentazioni o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Tetto	Riparazione con sostituzione di parte della struttura e	500 millesimi	maggioranza	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
			dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti		intervenuti	
10%	**22%**	Tinteggiatura esterna	Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Tinteggiatura interna	Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Tramezzi	Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Travi (tetto)	Sostituzione con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**
10%	**22%**	Zoccolo esterno facciata	Rifacimento conservando i caratteri essenziali	500 millesimi	maggioranza intervenuti	**2 c. 1136 Cod.Civ.**

ANACI

Le aliquote

Intervento	Fabbricato	Aliquota
Manutenzione ordinaria e straordinaria	Fabbricati a prevalente destinazione abitativa	10,00%
Manutenzione straordinaria	Edifici di edilizia residenziale pubblica	10,00%
Manutenzione ordinaria e straordinaria	Altri fabbricati	22,00%
Restauro e risanamento conservativo	Tutti gli edifici	10,00%
Ristrutturazione edilizia	Tutti gli edifici	10,00%
Ristrutturazione urbanistica	Tutti gli edifici	10,00%
Abbattimento barriere architettoniche	Tutti gli edifici	4,00%

Le Maggioranze

Descrizione	I convocazione	II convocazione
Approvazione liti attive e passive	500 mm. magg. intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Approvazione regolamento assembleare	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Attivazione sito internet	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Autorizzazione all'amministratore a collaborare con gli enti locali	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Eliminazione barriere architettoniche	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Gestione ordinari: Approvazione rendiconto preventivo e consuntivo	1/3 mm. magg. intervenuti	1/3 mm. magg. intervenuti
Manutenzione stabile e impianti	1/3 mm. magg. intervenuti	1/3 mm. magg. intervenuti
Innovazioni per miglioramento cose comuni (comma I art. 1120)	2/3 mm. magg. intervenuti	2/3 mm. magg. intervenuti
Installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o flusso informativo	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Installazione di impianti di videosorveglianza	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Installazione impianti di radiodiffusione da satellite	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Interventi per contenimento consumo energetico ex art. 26, comma II, legge n. 10/1997	1/3 mm. magg. intervenuti	1/3 mm. magg. intervenuti
Interventi per sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Irrogazione di sanzioni al regolamento	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Liti attive e passive esorbitanti dalle attribuzioni dell'amministratore	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Locazioni parti comuni	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Mediazione: Adesione al procedimento	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Accettazione proposta	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Modalità di esecuzione per l'installazione non centralizzata di ricezione radiotelevisiva eproduzione di energia da fonti rinnovabili	2/3 mm. magg. intervenuti	2/3 mm. magg. intervenuti
Modifica destinazione d'uso ex art. 1117 ter	4/5 mm. e condomini	4/5 mm. e condomini
Negoziazione assistita	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Nomina revisore della contabilità condominiale	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Nomina, conferma e revoca dell'amministratore	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Opere per la produzione di energia con fonti rinnovabili	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Opere per la sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Opere per realizzare parcheggi	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Prescrizione per adeguamento impianti centralizzati già esistenti	500 mm. magg. Intervenuti	1/3 mm. magg. intervenuti
Rappresentante del singolo condominio al super condominio	2/3 mm. maggioranza intervenuti	2/3 mm. magg. intervenuti
Regolamento: Approvazione assembleare	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Modifica: Clausole regolamentari	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Clausole contrattuali	unanimità condomini	unanimità condomini
Ricostruzione e riparazioni straordinarie di notevole entità	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Scioglimento del condominio con opere	2/3 mm. maggioranza intervenuti	2/3 mm. magg. intervenuti
Scioglimento del condominio senza opere	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Tabelle: Modifica millesimi di proprietà, se contrattuali	unanimità condomini	unanimità condomini
Modifica millesimi di proprietà	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Modifica millesimi di gestione	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Revisione per errore o mutate condizioni di una parte dell'edificio	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti
Tutela della destinazioni d'uso ex 1117 quater	500 mm. magg. Intervenuti	500 mm. magg. intervenuti

ANACI

IVA
IN CONDOMINIO

Guida giuridica tematica

ANACI

Casa Editirice

MEDIANACI
FORMAZIONE E CONCILIAZIONE

ISBN 978-88-31290-02-9

euro 9.00