ANACI LOMBARDIA informa

Redazione a cura di Agostino Lombardi
Francesco Venunzio
Caratozzolo Raffaele

Tutte le Newsletter sono pubblicate sul sito www.anacilombardia.net

Circolare n. 52 del 25 marzo 2011

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	*Tabelle millesimali errate: il condominio può chiedere il rimborso a chi non ha partecipato alle spese a causa dell'errore*
	Quando dare dell'incompetente all'amministratore non è reato
Angolo Fiscale	*CEDOLARE SECCA 2011: 1° atto applicativo del federalismo fiscale.*

News Giurisprudenziali	***Tabelle millesimali errate: il condominio può chiedere il rimborso a chi non ha partecipato alle spese a causa dell'errore*** La Cassazione, con la sentenza n. 5690 del 10 marzo 2011, va ad affrontare un tema che, incidendo direttamente sulla materia delle spese condominiali, non può non suscitare notevole interesse. In breve, qui di seguito, il quesito cui, di fatto, la Suprema Corte era stata chiamata a rispondere, la soluzione adottata. Nel caso di tabelle millesimali errate il condominio, una volta chiestane ed ottenutane la revisione giudiziale, può, sulla base dei nuovi parametri, agire per ottenere il rimborso delle spese che uno dei comproprietari non ha sostenuto a causa del vizio dello

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bio Consorzio · Energetic SpA · SOLMAR · GRUPPO CARISMI

	strumento di ripartizione? La risposta è positiva e gli ermellini, motivando la loro risposta, hanno altresì specificato che l'azione esperibile è quella per indebito arricchimento (art. 2041 c.c.). In tal senso, si legge in sentenza, la revisione ad opera del Tribunale delle tabelle di ripartizione delle spese non ha efficacia retroattiva: ciò perché la loro modificazione ha efficacia costitutiva e non dichiarativa. Come dire: la sentenza che sancisce la variazione dei millesimi dà vita ai nuovi valori e non si limita a dichiararli e suggellarli in un documento in quanto già esistenti. In ragione di ciò, proseguono dalla Corte, l'unica azione esperibile, da parte dei condomini (anche in persona del loro amministratore pro tempore contro il comproprietario beneficiario dell'errore "era appunto quella dì indebito arricchimento, ex art. 2041 c.c." (così Cass. 10 marzo 2010 n. 5690). La risposta fornita dai giudici di piazza Cavour faceva riferimento ad un caso in cui si era imposta la revisione delle tabelle poiché a seguito d'un intervento di manutenzione straordinaria ci si era avveduti che uno dei condomini, essendo escluso dalle tabelle millesimali, aveva beneficiato dei lavori pur non partecipando alla spesa. A ben vedere se da un lato la soluzione offerta consente di eliminare le disparità di trattamento, di natura economica, che simili fattispecie possono presentare (non v'è motivo per ritenere che il principio espresso non possa essere applicato anche ai casi in cui le tabelle sono semplicemente errate senza necessità che il beneficiario dell'errore sia totalmente escluso), dall'altro lato per fare ciò si torna alla concezione delle tabelle come strumento di natura

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Bo Consorzio Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

costitutiva dei millesimi, concetto ampiamente superato dalla nota sentenza n. 18477/10 delle Sezioni Unite che aveva legittimato l'approvazione (e revisione) a maggioranza delle tabelle millesimali. E' vero, in questo caso si tratta di revisione giudiziale e non assembleare ma la differenza, per quello che ci aveva spiegato la Corte in agosto, era inesistente. Il rischio che questo la pronuncia n. 18477 trovi smentita, quindi, non è del tutto scongiurato. Sarà interessante vedere come nel futuro la Corte prenderà nuovamente posizione sulle tabelle e le sentenze di revisione che le riguardano.

Di Alessandro Gallucci del 23 marzo 2011 www.ilsole24ore

Quando dare dell'incompetente all'amministratore non è reato

Dare del latitante e dell'incompetente all'amministratore non è reato. La Cassazione (sentenza 3372/2011) ha confermato la decisione con cui i giudici di merito avevano assolto una donna dall'imputazione per ingiuria e diffamazione formulata nei suoi confronti per aver esposto, nell'atrio del palazzo, una lettera rivolta all'amministratore di condominio, giudicato come «latitante» e «incompetente». I giudici di legittimità nel respingere il ricorso dell'amministratore hanno ritenuto necessario precisare la distinzione tra diritto di critica e diritto di cronaca. «Il primo non si concretizza, come l'altro, nella narrazione dei fatti, bensì nell'espressione di un giudizio o, più genericamente, di un'opinione che, come tale, non può pretendersi rigorosamente obiettiva, posto che la critica, per sua natura, non può che essere

fondata su un'interpretazione, necessariamente soggettiva, di fatti e comportamenti».

Per la Corte, le espressioni usate non avevano determinato un'aggressione gratuita alla sfera morale dell'amministratore, ma solo una censura alle attività non svolte; la parola «latitante», pertanto, è stata utilizzata per sottolineare la mancata presenza. La condomina, quindi, per i giudici, avrebbe esercitato il diritto di manifestare liberamente il proprio pensiero e di controllo sull'operato dell'amministratore lamentando le carenze di manutenzione dell'immobile. La lettera affissa nell'androne aveva, infatti, quali naturali destinatari, gli altri condomini, e per tale motivo era stata rispettata la rilevanza sociale del diritto di critica esercitato e, di conseguenza, la sua condotta non era da censurare non integrando, a dire dei giudici di legittimità, gli estremi di ingiuria e diffamazione.

Va sottolineato, però, che, tale condotta se sul piano penale non rivesta il carattere di reato, in sede civile la Cassazione (sentenza 186/2011), riguardo il trattamento dei dati personali, e più precisamente della divulgazione, nella bacheca del l'androne condominiale, delle posizioni di debito del singolo condomino, ha disposto (in conformità a quanto ribadito dal Garante della privacy l'8 luglio 2010) che (tale divulgazione) «va al di là della giustificata informazione ai soggetti interessati nell'ambito della compagine condominiale» (il tribunale, invece, aveva ritenuto che l'esibizione dei dati sopra menzionati è funzionale alla buona amministrazione del condominio,

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Bio Consorzio energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

	consentendo a tutti coloro che vi partecipano l'esatta conoscenza delle spese condominiali e del riparto tra i condomini delle stesse, secondo le tabelle millesimali); «tale affissione, infatti, avvenendo in uno spazio accessibile al pubblico, non solo non è necessaria ai fini dell'amministrazione comune, ma, soprattutto, si risolve nella messa a disposizione di quei dati in favore di una serie indeterminata di persone estranee e, quindi, in una indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile». «Per essere lecito», il trattamento dei dati «deve avvenire nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti». I giudici penali non hanno ravvisato alcuna volontà diffamatoria della condomina nei contenuti della lettera esposta nell'androne, ma la messa a disposizione di quelle informazioni anche in favore di estranei, potrebbe postulare, forse, una indebita diffusione, come tale, illecita e fonte di responsabilità civile. *Di Luana Tagliolini 21 marzo 2011 www.ilsole24ore.com*
Angolo Fiscale	***CEDOLARE SECCA 2011: 1° atto applicativo del federalismo fiscale.*** Ricordiamo che dall' 1 Gennaio 2011 è in vigore la "cedolare secca", che rappresenta l' avvio pratico del federalismo fiscale in Italia. Come già ricordato in alcuni aggiornamenti precedenti, la novità consiste in una imposta sostitutiva gravante sul reddito derivante dalla riscossione di canoni di locazione per immobili ad uso abitativo e percepiti da persone fisiche. I requisiti della nuova imposta sono quindi il riferimento ad immobili al

	solo uso abitativo, escludendo quindi tutte le altre tipologie e la percezione da parte delle sole persone fisiche, escludendo quindi le imprese.. Le differenze sostanziali tra cedolare secca e IRPEF sono le seguenti: - La cedolare secca è una imposta proporzionale, a differenza dell' IRPEF che è progressiva; - La cedolare secca è ad aliquota fissa, mentre l' IRPEF è a scaglioni. Dalle differenze esposte si deduce che la cedolare secca si calcola sull' importo complessivo, indipendentemente dal suo ammontare, e, stabilita l' aliquota, questa resta ferma qualunque sia l' imponibile. E' importante ribadire che l' applicazione della c.s. è una scelta e non un obbligo: è lo stesso contribuente che, dopo aver raffrontato i calcoli applicati alla tassazione preesistente e sempre in vigore con quella offerta dal Fisco, sceglie la più conveniente per quell' anno d' imposta. Ogni anno si può modificare la scelta. Fatte le doverose premesse, è opportuno ricordare i "pro e contro" la nuova tassazione l di locazione.: **per i proprietari di immobili dati in locazione:** - (pro) aliquota fissa del 21% (se canone libero) o del 19% (se canone agevolato) al posto dell' IRPEF e delle relative addizionali; - (pro) esenzione di imposta di bollo , € 14,62 per ogni 4 facciate per max 100 pagine; - (pro) esenzione dalla tassa di registrazione – 2% annuo: Tali esenzioni valgono sia per i rinnovi che

	per le proroghe e per il periodo di vigenza della scelta per la c.s. - (contro) blocco del canone per il periodo per il quale si è scelta la tassazione a cedolare secca. - (contro) perdita dell' agevolazione del 15% e, se ne ricorrono i presupposti , anche dell' ulteriore 30%a titolo forfetario **Per i conduttori:** - (pro) non sarà possibile subire aumenti di canoni per la durata delle vigenza della c.s. - (pro) risparmio nel pagamento delle marche da bollo e del 50% della tassa di registro - (pro) possibilità di applicazione di un canone di locazione pari a 3 volte la rendita catastale nel caso in cui, il conduttore stesso, denunci la mancata registrazione del contratto in essere; **IMPORTANTE:** - Il proprietario, per poter esercitare l' opzione all' applicazione della cedolare secca, DEVE predisporre una rinuncia scritta agli aggiornamenti del canone in oggetto e DEVE notificare la sua rinuncia al conduttore per raccomandata, in data anteriore alla scelta fiscale. - Gli importi relativi a bolli e tasse Registro già versate dall' 1/1/2011 e che, per una scelta successiva, risulteranno non dovute in sostituzione della c.s., NON sono rimborsabili. **L' OPZIONE: come, quando e a chi farla.** Alla data odierna non è possibile rispondere ai tre

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Po Consorzio Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

interrogativi in quanto, a tal proposito, mancano le relative istruzioni. Secondo il parere di chi scrive, l' opzione sarà inserita nel quadro relativo ai redditi da fabbricati del modello di dichiarazione dei redditi dell' anno a cui si riferisce, per cui la prima opzione sarà inserita nel modello Unico 2012 per i redditi 2011 (1° anno di applicazione della cedolare secca). Tale scelta risulterà quindi a posteriori e non preventiva: e non potrebbe essere diversamente in quanto la scelta, per essere oculata, consapevole ed economicamente conveniente, deve tenere conto della situazione reddituale dell' intero anno e su dati reali e non presunti. Scegliere in via preventiva una tassazione con cedolare secca significherebbe rischiare di sbagliare i relativi conteggi. Il rischio però di una scelta favorevole alla c.s., è quella di pagare all' atto di nuovo contratto e di sua proroga, bolli e tassa di registro non più rimborsabile. Se però, il contribuente, con l'aiuto del suo commercialista, fosse in grado comunque di procedere ad un calcolo preventivo di convenienza, potrebbe invocare nel nuovo contratto o in un successivo rinnovo, la scelta della c.s. al fine di evitare di pagare a vuoto quegli oneri non dovuti in funzione della scelta che opererebbe a posteriori. Anche questa procedura dovrà essere confermata o smentita o sostituita da una diversa da parte della Amministrazione Finanziaria.

Per quanto riguarda gli elementi da tenere presente nel calcolo di convenienza o meno alla scelta della cedolare secca, si ricorda che:

- L' IRPEF "normale" si calcola su un canone di locazione annuale decurtando il 15% a titolo forfetario (se canone

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Bio Consorzio Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

libero), o decurtando il 40,50% (15%+30% se canone agevolato), mentre la cedolare secca si applica sul canone complessivo annuo senza alcuna decurtazione;

- Le aliquote IRPEF sono: 23% su redditi fino ad € 15000, 27% per redditi da € 15000 a € 28000, 38% per redditi da € 28000 a € 55000, 41% per redditi da € 55000 a 75000 e del 43% per redditi superiori a € 75000, mentre le aliquote della cedolare secca sono il 21% (per canoni liberi) e del 19% per canoni agevolati;

- In caso di tassazione a IRPEF normale, si tiene conto degli oneri deducibili per abbassare l' imponibile e delle detrazioni per abbassare le tasse, mentre nel caso di c.s. l' imponibile è dato dal canone complessivo annuo senza alcuna deduzione o detrazione.

IN SNTESI: non è possibile basare il calcolo di convenienza solo sul confronto di aliquote, ma occorre determinare esattamente l' imponibile nel caso di scelta o rinuncia a cedolare secca.

SANZIONI IN VIGORE dal 2011 in materia di contratti di locazioni.

Particolarmente pesanti sono le sanzioni previste in caso di mancata registrazione dell' atto di locazione, l'indicazione di canoni inferiori a quelli dichiarati o locazioni dichiarati sotto forma di comodati. In tutti questi casi:

- la durata del canone (4+4 o 3+2) decorrerà dalla data di avvenuta regolarizzazione della registrazione volontaria o dalla registrazione d' ufficio;

- Per il rinnovo si applicherà la disciplina dei contratti a canoni liberi; - Con decorrenza dalla data di registrazione

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Po Consorzio energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

	come sopra evidenziato, il canone annuo applicabile è il minore tra quello concordato tra le parti e il tripli della rendita catastale. - Se nella dichiarazione dei redditi non si indica il canone di locazione percepito, la sanzione va dal 240% a € 480% dell' IRPEF evasa. - Se nella dichiarazione dei redditi si indica un canone inferiore a quello realmente percepito, la sanzione va dal 200% al 400% l' imposta evasa. Si ricorda che la denuncia dei c.d. "immobili fantasma" è stata prorogata al 30 Aprile 2011, però proprio per effetto di tale allungamento dei termini, dal 1° maggio 2011 le sanzioni previste, sia nel minimo che nel massimo, sono quadruplicati, di cui il 75% va al Comune ove è situato l' immobile. In un prossimo aggiornamento, saranno analizzai gli altri provvedimenti previsti dal Federalismo Fiscale ma con decorrenza 2014. GARDONE VT, lì 19 Marzo 2011 CARATOZZOLO Dr RAFFAELE
Informazione Pubblicitaria	***Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?*** ***Affidati all'esperienza della*** ***Francesco Venunzio Communication*** www. Francesco Venunzio .com COMMUNICATION & PARTNERS ***051/ 6217386; mail: info@francescovenunzio.com***

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bio Consorzio · Energetic SpA · SOLMAR · GRUPPO CARISMI