

DETRAZIONI E QUOTE

Sono proprietaria insieme a mia sorella di un edificio avente 3 appartamenti, cantina e soffitta lasciato in eredità dai nostri genitori. Nel 2014 abbiamo sostenuto delle spese di ristrutturazione per la facciata esterna, per le quali ci hanno detto avremmo avuto la detrazione del 50%. Oggi ci dicono che ciò non è possibile, in quanto trattasi di condominio. Chiedo il motivo per cui non possiamo usufruire di tale detrazione. Grazie per la cortese risposta.

Laura, prov. di Firenze

In presenza di una comunione ereditaria, cioè di una situazione di comproprietà tra più eredi sul medesimo bene in forza di successione, non è possibile distinguere le singole quote di spettanza di ciascun erede, sino a che non intervenga una divisione.



I tre appartamenti devono quindi ritenersi proprietà indivisa tra gli eredi, con esclusione, quindi, della formazione di un condominio che presuppone, al contrario, l'attribuzione in via esclusiva a ciascun proprietario di una porzione di edificio. La detrazione spetterà pertanto al coerede che materialmente abbia eseguito il pagamento e sia in possesso dei relativi giustificativi.



Problemi di vicinato e liti condominiali? Scrivi al nostro amministratore Fabrizio Visca, di Gestione Immobiliare Srl. Invia le tue domande a: info@gestioneimmobiliare.it

RINUNCIANDO ALL'UTILIZZO

Ascensore, posso non pagare?

Ho deciso di rinunciare a utilizzare l'ascensore e, di conseguenza, non voglio contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto. Che cosa devo fare? Grazie per la gentile risposta.

Michele, Cagliari



Il singolo condomino non può, rinunciando al diritto di godere della cosa comune, sottrarsi alle spese di conservazione dell'impianto (art. 1118 c.c.): sono nulli, infatti, gli accordi tra le parti o le modifiche al regolamento condominiale che comportano la rinuncia del condomino, o di parte dei condomini. D'altro canto, nel condominio coesistono due distinti diritti: il diritto di proprietà esclusiva e quello di comunione. Il condomino che intenda rinunciare alla parte in comunione conserva sempre e comunque il diritto di proprietà esclusiva e dunque, giocoforza, deve condividere le spese di mantenimento della cosa comune. La comunione è irrinunciabile.

Millesimi di proprietà e catasto

In caso di divisione catastale in due parti della proprietà di un immobile, cambia la ripartizione dei millesimi (rendiconti distinti, due convocazioni in assemblea, etc.)?

Luigi, prov. di Sondrio

La divisione catastale non è sufficiente per intraprendere la modifica delle tabelle millesimali. L'articolo 69 delle Disposizioni di attuazione al C.c. prevede che la modifica dei criteri di ripartizione possa avvenire solo se le tabelle sono conseguenza di un errore e quando siano variate le condizioni di una parte di edificio, ovvero nei casi in cui siano variate in modo consistente le proporzioni originarie tra i valori dell'edificio (ad esempio in seguito a sopraelevazioni di nuovi piani).

