

REBUS DETRAZIONI

Nel mio condominio sono stati eseguiti lavori per 65.000 euro. Ogni condomino ha pagato in base ai millesimi di proprietà e pertanto io ho pagato 6.200 euro. Per poter usufruire della detrazione fiscale che mi spetta, l'amministratore mi ha rilasciato un documento nel quale risulta che il mio diritto è su 5.200 euro solamente. La spiegazione è stata che, poiché alcuni condomini non avevano ancora pagato, la fattura era stata fatta per soli 55.000 euro e, pertanto, solamente questo importo viene preso come riferimento per il diritto alla detrazione fiscale dovuta. Mi chiedo se questo sia giusto perché i condomini che non hanno ancora pagato usufruiscono comunque di una detrazione. Non era possibile riconoscere a ciascuno i pagamenti effettivamente fatti?

Antonio prov. di Bologna



Con una recente nota, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la detrazione spettante a ciascun condomino non può superare l'importo dovuto sulla scorta delle tabelle millesimali in relazione alle spese effettuate, così come risultanti dalle fatture. Correttamente, quindi, la detrazione è stata calcolata sul minor importo fatturato rispetto alla quota effettivamente versata. Una volta corrisposto il saldo dei lavori, ciascun condomino avrà comunque diritto a vedersi riconosciuta quella parte di detrazione non accordata in precedenza.

Unire un'unica proprietà su più livelli

Ho comprato l'appartamento sottostante quello in cui vivo con la mia famiglia (piano terra, piano primo e sopra terrazza condominiale). Come fare per sapere se posso unirli con una scala o piccolo ascensore senza recare danno al condominio? Inoltre, come potrei fare per unire le utenze?

Francesco prov. di Orvieto

Al fine di contemperare le esigenze dei singoli proprietari con la preservazione delle parti comuni dell'edificio, l'art. 1122 c.c. consente a ciascun condomino di realizzare opere all'interno della sua proprietà, purché non rechino danno alle parti comuni e non determinino pregiudizi alla stabilità, alla sicurezza o al decoro dell'edificio. Chi vuole eseguire i lavori è tenuto ad informare l'Amministratore, il quale ne riferisce all'assemblea per le valutazioni del caso. Qualora sorgano contestazioni, è possibile il ricorso all'Autorità Giudiziaria.



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

LE REGOLE DEL CONDOMINIO

Assemblea sovrana

Gentile Studio, avrei dei dubbi da sottoporle. La ringrazio anticipatamente per l'attenzione.

1) In sede di assemblea può un condomino chiedere che venga inserito un punto all'o.d.g. e pertanto può essere inserito? 2) Può un condomino delegare un estraneo al condominio o qualcuno che abbia pendenti legali direttamente o indirettamente (procedure aperte con l'amministratore) con il condominio stesso? 3) Un condomino moroso da diversi anni ha sempre diritto a partecipare e quindi votare in assemblea? 4) Un O.d.g che non contiene la voce "varie e eventuali" è legittimo o questa voce è obbligatoria?

Antonella prov. di Roma

Rispondo ai suoi punti:

1) Non è possibile inserire un punto all'odg in sede di assemblea ma lo si può richiedere prima che si sia ricevuta la convocazione. La motivazione è dovuta al fatto che ogni condòmino ha diritto di essere informato sui punti da discutere dell'assemblea; 2) il condomino può delegare qualunque persona di sua fiducia ma vince la maggioranza e non il singolo delegato; 3) certamente: il diritto di partecipare e votare alle assemblee si perde solo nel caso di vendita dell'appartamento o decesso del condomino; 4) questa voce non è obbligatoria ma viene spesso inserita per prassi in modo che si possa portare a conoscenza eventuali problematiche da discutere nell'assemblea successiva. Tra le varie ed eventuali ricordo che non è possibile deliberare ma è solo informativa.