

5-02426 Bragantini: Modalità di trasmissione delle certificazioni di regolarità delle dichiarazioni modello 770 trasmesse dagli amministratori di condominio.

TESTO DELLA RISPOSTA

In relazione a quanto rappresentato dalla S.V. Onorevole con l'interrogazione di cui trattasi, si fa presente quanto segue.

La legge 27 dicembre 1997, n. 449, recante « Misure di razionalizzazione della finanza pubblica », ha indicato il condominio fra i soggetti che rivestono la qualifica di sostituto d'imposta, ma, data la diversa terminologia utilizzata dal legislatore nell'ambito delle disposizioni concernenti i condomini e la circostanza che il testo definitivo della norma individua il condominio quale sostituto di imposta e non l'amministratore di condominio, come originariamente proposto, sono opportuni alcuni chiarimenti.

Soggetto obbligato ad effettuare le ritenute d'acconto del Titolo III del decreto del Presidente della Repubblica n. 600 del 1973 è il condominio in quanto tale.

Infatti, avendo assunto la qualifica di sostituto d'imposta, sarà tenuto ad effettuare le ritenute di acconto ogniqualevolta corrisponda compensi in denaro o in natura soggetti alle ritenute stesse.

Una precisazione si impone con riferimento al soggetto che in concreto sarà tenuto ad assolvere gli adempimenti connessi, considerato che il legislatore, nelle varie previsioni, ha identificato il soggetto obbligato talvolta nel condominio talaltra nell'amministratore stesso.

Al riguardo, si ricorda che il condominio negli edifici, disciplinato dagli articoli da 1117 e 1139 del codice civile, costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste una proprietà individuale dei singoli condomini, costituita dall'appartamento e da una comproprietà.

Sui beni comuni dell'immobile (ad esempio, il suolo su cui l'edificio sorge, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i portoni di ingresso ed i cortili eccetera).

Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà.

Inoltre, l'articolo 1129 del codice civile stabilisce che quando i condomini sono più di quattro, si deve nominare un amministratore (in mancanza di delibera provvede, su ricorso di un condomino, l'autorità giudiziaria), che dura in carica un anno e che, in forza dell'articolo 1131 del codice civile, ha la rappresentanza del condominio, può agire in giudizio contro i condomini e i terzi, e può essere convenuto in giudizio per ogni azione concernente le parti comuni dell'edificio.

Ciò posto, per i condomini con non più di quattro condomini, qualora non si è nominato l'amministratore, le ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condomini che, utilizzando il codice fiscale del condominio medesimo, provvederà ad applicare le ritenute alla fonte, ad effettuarne i relativi versamenti e a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta per le ritenute, i contributi e i premi assicurativi.

Con riferimento a questo tipo di condominio, in mancanza di nomina dell'amministratore, non troveranno applicazione l'articolo 32, primo comma n. 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica n. 600 del 1973, disciplinante il potere degli uffici delle entrate di richiedere agli amministratori di condominio dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale, né l'articolo 7, nono comma, del decreto del Presidente della Repubblica n. 605 del 1973 concernente l'obbligo dell'amministratore di condominio di comunicare gli acquisti effettuati nell'anno solare e i dati dei relativi fornitori.

Diversamente, per i condomini con più di quattro condomini, per i quali l'articolo 1129 del codice civile prevede l'obbligo di nominare l'amministratore, nonché per quelli con non più di quattro condomini che, pur in assenza dell'obbligo di legge, abbiano provveduto a nominare un amministratore, e da ritenere che il soggetto normalmente incaricato dal condominio a porre in

essere gli adempimenti correlati alle funzioni di sostituto d'imposta sia l'amministratore, già tenuto in forza di altre disposizioni di legge all'esecuzione degli adempimenti previsti in materia contributiva nei confronti degli istituti previdenziali.

Si deve quindi affermare, quanto alla natura giuridica del condominio, che si tratta di un ente di gestione collegiale di interessi individuali sfornito di autonomia patrimoniale e di personalità giuridica che non gode nemmeno di una autonomia patrimoniale perfetta distinta da quella dei suoi partecipanti e che agisce, in campo sostanziale e processuale, attraverso l'amministratore (presso il domicilio dello stesso) il quale è l'organo esecutivo cui spetta, quale mandatario dei condomini, la rappresentanza degli stessi in tutti i rapporti esterni del condominio relativi alle parti comuni.

Tale assunto lo si desume dal combinato disposto dell'articolo 46 del codice civile il quale stabilisce che « quando la legge fa dipendere determinati effetti dalla residenza o dal domicilio, per le persone giuridiche si ha riguardo al luogo in cui è stabilita la loro sede » e dall'articolo 145 del codice di procedura civile il quale afferma che « la notificazione alle persone giuridiche si esegue nella loro sede, mediante consegna di copia dell'atto al rappresentante o alla persona incaricata di ricevere le notificazioni o in mancanza, ad altra persona addetta alla sede stessa ovvero al portiere dello stabile in cui è la sede. La notificazione può anche essere eseguita, a norma degli articoli 138, 139 e 141, alla persona fisica che rappresenta l'ente qualora nell'atto da notificare ne sia indicata la qualità e risultino specificati residenza, domicilio e dimora abituale. La notificazione alle società non aventi personalità giuridica, alle associazioni non riconosciute e ai comitati di cui agli articoli 36 codice civile e seguenti si fa a norma del comma precedente nella sede indicata nell'articolo 19 secondo comma, ovvero alla persona fisica che rappresenta l'ente qualora nell'atto da notificare ne sia indicata la qualità e risultino specificati residenza, domicilio e dimora abituale ».

Al riguardo, la Cassazione con sentenza n. 976 del 28 gennaio 2000 ha affermato che « il condominio di edifici, non è una persona giuridica, ma un ente di gestione e non ha, pertanto, una sede in senso tecnico, ove non abbia designato nell'ambito dell'edificio un luogo espressamente destinato e di fatto utilizzato per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, ha il domicilio coincidente con quello privato dell'amministratore che lo rappresenta».

Il condominio, quindi, come ha avuto modo di precisare ulteriormente la Suprema Corte, non ha una sede in senso tecnico per cui, ove non abbia designato nell'ambito dell'edificio condominiale un luogo espressamente destinato e di fatto utilizzato per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, ha il domicilio coincidente con quello privato dell'amministratore che lo rappresenta (Cass. civ. Sez. II, 11-12-1993, n. 12208; Cass. civ. Sez. II, 02-08-2005, n. 16141; Cass. civ. Sez. II, 16-05-2007, n. 11303).

Per i motivi esposti, si può affermare, senza alcun intervento normativo al riguardo, che le comunicazioni e le notificazioni indirizzate al condominio devono essere effettuate, le prime, presso il domicilio privato dell'amministratore pro tempore dell'ente, le seconde, con la consegna «a mani proprie » allo stesso amministratore pro tempore oppure in appositi locali condominiali – ma solo ed esclusivamente – se nell'edificio condominiale vi sono locali adibiti specificamente all'attività commerciale in modo tale da poter essere intesi ex articolo 139 del codice di procedura civile come «ufficio» dell'amministratore p.t. del condominio.