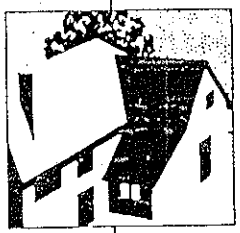

In base a due sentenze, il tributo va versato dai singoli conduttori e in ogni caso l'eventuale ripartizione non si calcola sui millesimi

Il condominio dribbla la tassa-rifiuti

La denuncia al Comune spetta a chi occupa i locali

Non spetta al condominio - e tantomeno all'amministratore dell'immobile - il compito di incassare la tassa raccolta rifiuti (Tarsu) e questa, comunque, non dovrà più essere ripartita in base ai millesimi. I due principi emergono da alcune sentenze emesse dalla corte d'Appello e dal tribunale di Milano e fanno da ponte all'altra importante novità che si profila per il 1999: la trasformazione della tassa in un'imposta che sarà rapportata a una serie di parametri, tra cui la quantità di rifiuti conferiti al servizio di raccolta. Se su quest'ultimo aspetto si stanno già muovendo le municipalizzate (a Milano l'idea per pesare i rifiuti è quella di inserire un microchip nel cassonetto), le due sentenze hanno ottenuto, con diverse sfumature, il plauso sia dei condomini (attraverso l'associazione che li tutela, l'Assocond) sia degli amministratori (rappresentati in questa pagina dall'Anaci).

Più in particolare, la corte d'Appello di Milano (sentenza 2735/96), ha dichiarato illegittima la delibera condominiale con la quale si obbligavano alcuni proprietari di locali affittati a compilare i moduli comunali propedeutici all'applicazione della Tarsu. I magistrati hanno detto che la denuncia spetta agli occupanti: all'amministratore tocca solo la denuncia sulle parti comuni. Il Tribunale (sentenza 12881/96) ha dichiarato illegittima la delibera condominiale che aveva ripartito la Tarsu in base ai millesimi: non tiene conto della diversa utilità che ciascun partecipante ricava dal servizio.

Le conseguenze

Il panorama dei diritti e dei doveri in condominio sul pagamento della Tarsu alla luce delle ultime sentenze (a cura dell'Assocondi

- L'amministratore di condominio non è tenuto a effettuare le denuncie (entro il 20 gennaio di ogni anno) relative alle porzioni immobiliari di proprietà individuale che fanno parte del condominio;
- nessun onere, e quindi nessuna responsabilità, gli compete anche nei casi in cui i condomini gli segnalino i dati relativi alle porzioni immobiliari, le eventuali domande di riduzione (per i single) o di esenzione per i locali tenuti vuoti;
- allo stesso modo, non gli consente alcun onere per l'eventuale variazione della destinazione dei locali;
- tenuti alla denuncia iniziale e/o annuale sono solo coloro che effettivamente occupano i locali (condomini-proprietari, conduttori e/o usufruttuari).
- il condominio non è soggetto passivo del tributo se non per i locali di sua proprietà (vani portinena, guardiole, cantine eccetera);
- l'emissione di cartella esattoriale a nome del condominio è arbitraria e illegittima. Il condominio può non effettuarne il pagamento;
- nei casi in cui il condominio provvedesse al pagamento, l'addebito da ripartire sui singoli partecipanti alla comunione non è una vera e propria spesa comune o resa nel comune interesse, ma un addebito personale da effettuare a carico dei singoli;
- l'amministratore, non potendo ripartire per millesimi, si trova nella concreta difficoltà di ripartire fra i condomini, non conoscendo ne quanto singolarmente ha addebitato il Comune, né i dati relativi alle singole unità;
- d'altro canto, i condomini non sono tenuti a fornire all'amministratore tali dati;
- altrettanto vale per le eventuali riduzioni o esenzioni;
- il rapporto comunicazioni-imposizione deve svolgersi esclusivamente e direttamente fra Comune e singoli occupanti-detentori;
- lo stesso vale per quei condomini che non occupassero direttamente l'immobile, ma lo avessero concesso in locazione;
- nei casi in cui la tassa viene addebitata al condominio, nessuno paga l'esatto importo pari a quanto effettivamente dovrebbe sulla base delle tariffe previste dalla legge e dai provvedimenti dell'autorità amministrativa locale.

— ASSOCOND

Un rebus per la futura tassa

Dalle decisioni di Corte d'appello e tribunale milanesi emergono a chiare lettere due importanti e sostanziali principi:

1) il condominio non è in nessun modo soggetto passivo del tributo per la raccolta dei rifiuti, cui debbono invece far fronte direttamente ed esclusivamente i soggetti che occupano o detengono le singole unità immobiliari (non solo e necessariamente i condomini, quindi, ma anche, se vi sono, conduttori e/o usufruttuari);

2) qualora il condominio provvedesse al pagamento dell'imposta, la successiva ripartizione interna della spesa non può comunque avvenire sulla base delle tabelle millesimali di proprietà, ma deve seguire in sostanza gli stessi criteri (superficie e destinazione) che hanno dato origine all'imposizione tributaria.

La ripartizione per millesimi di proprietà è stata, infatti, dichiarata illegittima. È facile immaginare come queste sentenze abbiano creato, e continueranno a farlo, una notevole serie di problemi che non riguardano solo gli aspetti strettamente economici della gestione condominiale, ma anche e soprattutto gli aspetti relativi alla responsabilità per tutte le dichiarazioni (destinazione dell'immobile, riduzioni per i casi di unico abitante, esenzioni per non occupazione dei locali eccetera) che si rendono necessarie nel rapporto con le autorità comunali.

Di qui il grande interesse manifestato anche dagli amministratori per la ricerca di una soluzione pratica di un problema che li vede sempre più esposti a lamentele e controversie di fronte alle quali pur senza loro colpa, si trovano a essere completamente disorientati, non solo nella concreta difficoltà di ricorrere a criteri di ripartizione che abbiano un minimo di reale e giuridico fondamento, ma anche nella sempre crescente serie di incombenti che la pubblica amministrazione pone a loro carico.

Il Dlgs 22/97, da parte sua, porta anche la novità della soppressione della "tassa", a decorrere dal 1° gennaio 1999 e la sua sostituzione con una "tariffa" con la quale i Comuni dovranno coprire i costi per i servizi relativi alla gestione dei rifiuti urbani.

Al di là della facile ironia con la quale si potrebbe commentare questa innovazione terminologica, rimane il fatto che la nuova normativa mira, concretamente, alla formazione di un nuovo criterio di addebito dei costi. La tariffa sarà infatti composta anche con agevolazioni per le utenze domestiche e la raccolta differenziata.

Anche la nuova normativa, tuttavia, non pare intenzionata a risolvere lo specifico problema del "condominio di edifici": la serie di problemi posti in essere dalla sentenza del Tribunale di Milano non viene assolutamente risolta. Infatti, che la si chiami tassa o tariffa, che venga determinata in funzione del peso piuttosto che del numero di persone o dei metri quadrati, se l'ente condominiale provvederà al pagamento di un determinato importo complessivo, rimarrà sempre aperto il problema di come ripartirlo fra i partecipanti alla comunione, a maggior ragione se in qualche modo rimarrà in essere una differenziazione di tariffa fra abitazioni e attività produttive.

Un primo passo potrebbe considerare nell'esatta definizione, nell'ambito della normativa condominiale della natura di quella che per la pubblica amministrazione è una tariffa (ex tassa) e per il condominio è una spesa. Da tale individuazione, se sia cioè spesa "comune" o "addebito personale", forse si potrà giungere alla soluzione del problema.

Umberto Buttafava
Assocond
(Associazione italiana condomini)

— ANACI

Il ruolo dell'amministratore

Quella di pagare la tassa raccolta rifiuti per l'intero stabile è uno dei tanti compiti impropri assegnati agli amministratori di immobili. È particolarmente in uso a Milano, ma anche altri comuni più piccoli seguono la stessa strada.

La magistratura milanese, con le due sentenze di cui ci occupiamo in questa pagina, ha — a nostro avviso — giustamente ritenuto il condominio estraneo, rispetto alle proprietà singole, a ogni rapporto di natura tributaria che deve coinvolgere direttamente il Comune e gli occupanti, detentori di quelle unità.

Le sentenze autorizzano gli amministratori di condominio a respingere tutte quelle cartelle esattoriali che non siano relative a parti comuni dell'edificio. Appare infatti immotivato che, caso limite, i condomini debbano anticipare al Comune una tassa per un proprietario moroso o meglio, che il condominio sia equiparato al concessionario di riscossione.

L'attuale tassazione sui rifiuti solidi urbani effettuata in base ai metri quadrati dell'abitazione è, di fatto, l'ennesima tassa sulla proprietà. La semplificazione della esazione della Tarsu può avvenire considerando che i rifiuti sono prodotti dalle attività commerciali e dalle persone fisiche, da queste sostanzialmente in quantità uguale. Partendo da questo presupposto, con una semplice interrogazione all'anagrafe, ogni Comune d'Italia è in grado di inviare oggi stesso a ogni capo famiglia la cartella per il rispettivo nucleo.

Quando, poi, il legislatore italiano vorrà riconoscere e inquadrare l'attività dell'amministratore immobiliare, così come da anni avviene in altri Paesi della Ue, allora, e solo allora, avrà la possibilità di sfruttare la potenzialità che questa attività consente, traendone utili rilevanti particolarmente per quanto riguarda il controllo dell'evasione fiscale, il controllo del territorio e dell'ambiente.

Si tenga poi presente che l'obbligo di pagamento della Tarsu, ora messo in discussione, non è l'unico adempimento che gli amministratori di immobili hanno nei confronti degli enti locali.

Ricordiamo, ad esempio, che l'articolo 4-*quater* del decreto legislativo 507/93 prevede che il comune possa richiedere all'amministratore l'elenco degli occupanti o detentori dei locali e dei partecipanti al condominio. Ma gli amministratori di condominio non sono in possesso di un elenco "certo" dei proprietari immobiliari, tantomeno dell'elenco degli inquilini: i proprietari non hanno l'obbligo di fornire copia del rogito ad alcuno; gli inquilini sono obbligatoriamente denunciati solo alla questura (comunicazione di cessione di fabbricato).

È quindi necessario, se proprio il legislatore ritiene opportuno conferire all'amministratore di immobili questo compito, che gli fornisca i mezzi, aggiungendo l'obbligo di consegnare copia del rogito della denuncia di cessione fabbricato all'amministratore.

Tra i ruoli più svariati affidati dal legislatore agli amministratori non va scordato quello di terzo responsabile per gli impianti di riscaldamento centralizzati (Dpr 412/93), mentre dal 1° gennaio di quest'anno ai sensi del decreto legislativo 626/94 e 242/96 è diventato nientemeno che responsabile della sicurezza dell'edificio.

Andrea Verardi
Anaci (Associazione nazionale amministratori condomini e immobili)

Metti un chip nel cassonetto

Non è la prima in assoluto ad arrivare al traguardo, «ma sicuramente Milano è prima tra le grandi città — afferma l'assessore uscente all'Ambiente, Walter Ganapini — a varare il cassonetto intelligente». Premessa d'obbligo: il decreto Ronchi sui rifiuti stabilisce che dal 1° gennaio '99 i Comuni dovranno trasformare l'attuale tassa rifiuti in una tariffa legata alla produzione effettiva di spazzatura. Milano ha deciso di acquistare cassonetti che contengono un microprocessore «che li identificano fino a livello di singola scala — aggiunge Ganapini — in analogia con i contatori condominiali dell'acqua». Il processore comunica i dati quando il cassonetto viene rovesciato nel camion dell'immondizia, che contiene una pesa elettronica.

Dove sono già stati introdotti sistemi simili, come in Alto Adige, si è scoperto però che qualcuno portava i rifiuti in cassonetti lontani, facendo pagare ad altri la sua quota. L'alternativa è dotare ogni famiglia con una tessera magnetica, come il "bancomat dell'immondizia" lanciato dall'Amia di Rimini: per scaricare il materiale bisogna comporre il codice segreto.

Milano così cede alla sua tradizione di raccolta condominiale e riempirà le strade con i cassonetti che imbruttiscono perfino le vie di Roma? No, assicura la municipalizzata Amsa: i cassonetti — per la cui fornitura sono in corsa la tedesca Sulo e la francese Plasticomnium Lander — resteranno dentro i cortili.

Per superare l'effetto bruttura, qualcun altro punta sul cassonetto per arredo urbano, destinato soprattutto agli assessorati alla Cultura anziché all'Ambiente. Accade a Genova, dove davanti al Palazzo ducale e al teatro Carlo Felice il Comune sta provando con successo i cassonetti decorati per la raccolta della carta, brevettati dalla Alma di Mondovì (Cuneo). I modelli sperimentali sono illustrati da quadri di Van Dyck, la cui mostra è in corso a Genova, e immagini storiche della città.

J.G.