

## Norme e tributi

Le denunce relative ai condomini possono risultare imprecise

# Per la tassa rifiuti l'inquilino «sfugge» all'amministratore

di Andrea Verardi \*

Il 30 settembre — come è noto — scadono i termini per presentare la denuncia prevista dal decreto legislativo n. 507/93 (tassa smaltimento dei rifiuti solidi urbani interni). Ma già da lunedì 29 agosto, giorno di riapertura dopo la pausa estiva, gli uffici di amministrazione di immobili hanno cominciato ad essere subissati dalle telefonate dei cittadini alla febbrile ricerca dei moduli e dei dati che gli Amministratori di stabili debbono fornire per integrare la compilazione della denuncia.

Solo-24 Ores di venerdì 26 agosto ha pubblicato la bozza dei moduli predisposti dall'Anci. Il loro esame lascia chiaramente intendere quanto possa nuocere al cittadino l'incompetenza dei legislatori e degli amministratori pubblici.

Provando a compilare il modulo presto ci si accorge della necessità di dover ricorrere a un tecnico per quanto riguarda i rilievi e successivamente di dover telefonare all'amministratore per ricevere i dati sulle parti comuni, dati in tutto simili a quelli ricevuti a suo tempo per l'Isi ovvero assolutamente ininfluenti per la determinazione del tributo.

Per quanto riguarda l'elenco dei proprietari e occupanti che l'amministratore di stabili dovrebbe compilare è bene ricordare che i passaggi di proprietà vengono comunicati agli amministratori tramite lettera, senza possibilità di verifica del rogito se non con prassi burocratiche lunghe e costose, e nel caso di affittanze gli amministratori sono completamente ignorati sia dai proprietari sia dagli inquilini oltre che dalla legge che non pone obbligo di comunicazione all'amministratore per nessuna delle parti: gli elenchi risulterebbero pertanto approssimativi.

Cosa escogiterà il Governo, pressato da esigenze di bilancio, accortosi della ennesima patata bollente lasciata dalla prima Repubblica? Lascierà tutto come prima dando la facoltà ai sindaci di ritoccare le

aliquote? È la soluzione più plausibile.

In alternativa, considerato che i rifiuti non sono prodotti dai metri quadrati ma dalle persone fisiche e dalle attività, i Comuni invieranno al capo famiglia la relativa cartella esattoriale in base al nucleo familiare: se vi saranno motivi per chiedere la riduzione della tassa o chiederne il frazionamento in due o più Comuni, il capo famiglia invierà una autocertificazione ai Comuni interessati che emetteranno la relativa cartella esattoriale commisurata ai costi di smaltimento sostenuti.

Per quanto riguarda le attività produttive le superfici da tassare sono già note ai Comuni, si tasseranno le stesse di prima avendo cura di recuperare l'evasione tramite, a esempio, le denunce Iciap in possesso dei Comuni.

Negli ultimi anni gli amministratori di stabili hanno dovuto chiedere in continuazione denunce

ai propri amministrati per far fronte alle nuove leggi: la prevenzione incendi, gli adeguamenti degli impianti ascensore alle normative Cee, l'Isi, l'Ici; altre somme dovranno essere richieste per gli adeguamenti degli impianti elettrici, ancora in corso, e per la legge 10/91. Sia il benvenuto dunque il decreto n. 468/94 (condono edilizio) che ha ripristinato l'Iva agevolata al 4% sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie.

I proprietari di case hanno bisogno di programmare le spese e non possono trovarsi il conto aumentato del 15% come il 29 agosto 1993 quando fu abolita l'Iva al 4% sulle manutenzioni straordinarie. Il recupero dei minori introiti, per quieto vivere del ministro del Bilancio, sarà possibile, dopo la revisione degli articoli del codice civile che regolano la proprietà, creando la figura giuridica del condominio.

Tale azione consentirà il

recupero della grande evasione fiscale che interessa i 70.000 miliardi dei bilanci dei condomini. Per gestire 70.000 miliardi all'anno occorrono professionisti seri e preparati, poco meno del 5% degli oltre 200.000 amministratori di stabili italiani dichiara al fisco di svolgere l'attività a carattere professionale.

Problemi come l'inquinamento, l'abusivismo, la raccolta differenziata dei rifiuti, il risparmio energetico, l'evasione fiscale, lo stesso compito di applicare le leggi dello Stato non possono essere lasciati in mano a improvvisati: quel 5% di amministratori di stabili professionisti è a disposizione del legislatore, e dei sindaci con proposte concrete o suggerimenti su questi ed altri problemi per evitare, se possibile, il ripetersi di un altro decreto legislativo n. 507.

\* Consigliere nazionale Aiaci (Associazione Italiana amministratori di condomini e immobili)