



Direttore responsabile
ANSELMO CASTELLI

Vice direttore
Stefano Zanon

Coordinatore scientifico
Laurenzia Binda, Stefano Zanon

Coordinatore di redazione
Alessandro Pratesi

Consiglio di redazione
Giuliana Beschi, Laurenzia Binda,
Paolo Bisi, Elena Fracassi,
Carlo Quiri, Luca Reina

Comitato di esperti
G. Alibrandi, G. Allegretti, O. Araldi,
S. Baruzzi, F. Boni, A. Bongi,
A. Bortoletto, E. Bozza, B. Bravi,
M. Brisciani, P. Clementi,
G.M. Colombo, C. Corghi,
L. Dall'Oca, C. De Stefanis,
S. Dimitri, A. Di Vita, B. Garbelli,
A. Guerra, M.R. Gheido, P. Lacchini,
P. Meneghetti, M. Nicola,
M. Nocivelli, A. Pescari, M. Piscetta,
C. Pollet, R.A. Rizzi, A. Scaini,
S. Setti, L. Simonelli, L. Sorgato,
M. Taurino, E. Valcarengi,
L. Vannoni, F. Vollono, F. Zuech

Hanno collaborato a questo numero
F. Baccolo, S. Baruzzi, A. Bendoni,
G. Beschi, L. Binda, S. Bottoglia,
C. Celati, C. De Stefanis, S. Dimitri,
A. Guerra, V. Meneghetti, L. Nardi,
C. Pollet, R. Redeghieri, L. Reina,
D. Sechi, L. Tagliolini,
E. Valcarengi, M. Zanotti

Stampa
Tiber Spa - Via Industriale, 24/26
Rodengo Saiano (BS)
Tel. 030/6810155

Editore
Centro Studi Castelli S.r.l.
Via F. Bonfiglio, n. 33 - C.P. 25
46042 Castel Goffredo (MN)
Tel. 0376/775130
Fax. 0376/770151
P. IVA e C.F. 01392340202
lunedì-venerdì
ore 9:00/13:00 - 14:30/18:30
Sito Web: WWW.RATIO.IT
servizioclienti@grupppocastelli.com

Iscrizione al Registro Operatori
della Comunicazione n. 3575
Autorizzazione del Tribunale
di Mantova n. 7/2007
Periodico trimestrale,
spedizione in abbonamento postale

Chiuso per la stampa il 25.07.2024

RATIO

Immobili e Fisco

Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

Sommario 3/2024

Opinione - Cosa non ha funzionato con il superbonus **4**

Normativa

Locazioni	- Banca dati nazionale strutture ricettive e banche dati regionali	6
	- Subentro nel contratto di locazione	12
	✍ - Riconsegna anticipata dell'immobile per recesso del conduttore	15
Condominio	- Revoca dell'amministratore di condominio	18
	✍ - Impianti di scarico condominiali	20

Imposte e tasse

Imposte dirette	- Plusvalenze per cessione di immobili oggetto di superbonus	22
	- Redditi dei terreni	28
	- Redditi dei fabbricati	30
	- Abitazione principale e pertinenze in dichiarazione dei redditi	32
	- Immobili tenuti a disposizione	36
	- Fabbricati in locazione e cedolare secca	38
	- Spese di ristrutturazione in dichiarazione dei redditi	44
	- Risparmio energetico in dichiarazione dei redditi	46
	- Immobili all'estero, Ivie e quadro RW	50
	- Quadro "AC" o quadro "K" per amministratori condominio	56

Amministrazione

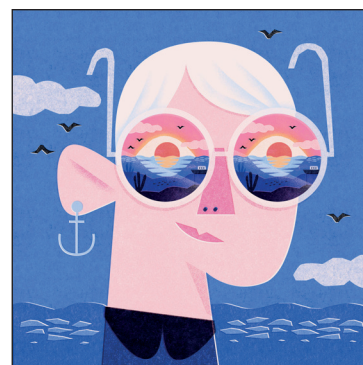
Contabilità	- Ammortamento dei fabbricati civili	58
	- Detrazioni edilizie non tassabili come contributi	60

Pratica professionale

Tutela patrimoniale	- Amministratore di sostegno per eccessiva prodigalità	62
----------------------------	--	-----------

Rubriche

Domande & risposte	- Intestazione dei documenti per spese di recupero del patrimonio edilizio	64
-------------------------------	--	-----------



Ane Arzelus

Ane Arzelus è un'illustratrice spagnola innamorata della comunicazione visiva spiritosa e dei giochi di parole. Il suo lavoro è pieno di colori audaci e forme semplici per comunicare idee in modo chiaro, luminoso e grafico. Con una carriera nella creazione e nel design e una specializzazione in illustrazione editoriale, attualmente lavora per clienti in tutto il mondo, tra i quali Adobe, HBO Europa, Oxford University Press, The Glebe and Mail, Santillana, Elkar ecc. Il suo lavoro ha ricevuto diversi riconoscimenti, come due premi Clap, diverse menzioni d'onore in concorsi di illustrazione e nel 2022 il primo premio al Concorso di illustrazione di Tapirulan.

Fabio Toninelli

Le tecnologie rendono facile l'accesso al materiale iconografico. Non altrettanto facile è il reperimento delle informazioni sui detentori dei diritti. L'editore dichiara di aver usato ogni mezzo per entrare in contatto con gli eventuali detentori di diritti d'autore del materiale utilizzato, e resta ovviamente disposto ad adempiere gli obblighi di legge.

Indirizzo del sito Web: WWW.RATIO.IT

Posta elettronica: servizioclienti@gruppocastelli.com

Indirizzo Skype: servizioclientratio

La Redazione è particolarmente grata a coloro che vorranno offrire la propria collaborazione.

Gli elaborati pervenuti saranno pubblicati a discrezione della Direzione della Rivista. La riproduzione di articoli e schemi, anche parziale, è vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore.

I contenuti si intendono elaborati soltanto a scopo informativo e divulgativo. Si declina ogni responsabilità rispetto ad un utilizzo improprio del materiale.

Gli schemi di istanze, ricorsi ed ogni altra proposta di elaborato pubblicati costituiscono esempi indicativi, passibili di eventuali integrazioni.

Il riferimento all'articolo di legge deve suggerire al lettore il confronto con la più recente stesura dello stesso.

*****Riproduzione vietata*****

Informativa privacy

Centro Studi Castelli Srl titolare del trattamento tratta i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati. Per i diritti di cui agli artt. da 15 a 22 del Regolamento U.E. 679/2016 e per l'elenco di tutti i Responsabili del trattamento rivolgersi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Responsabile, presso il Servizio Clienti, Via Bonfiglio, n. 33 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Tel. 0376-775130 - Fax 0376-770151 - privacy@gruppocastelli.com

I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli abbonamenti, al marketing, all'amministrazione e potranno essere comunicati alle società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne per la spedizione del periodico e per l'invio di materiale promozionale. L'informativa completa è disponibile all'indirizzo www.ratio.it/privacy

Testata volontariamente sottoposta a certificazione di tiratura e diffusione in conformità al Regolamento CSST

Certificazione Editoria Specializzata e Tecnica

REVOCA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Art. 1129, c. 11 c.c.

La revoca è l'atto con cui si interrompe il rapporto di mandato tra il condominio e l'amministratore, prima della sua naturale scadenza, per volontà dell'assemblea condominiale o con provvedimento del giudice, su iniziativa di un singolo condomino.

La revoca, dunque, può essere assembleare o giudiziale.

SCHEMA DI SINTESI

REVOCA ASSEMBLEARE



- I condomini possono revocare l'amministratore in ogni tempo, senza attendere la scadenza del mandato, anche in assenza di una giusta causa o di un giustificato motivo.
- In quest'ultimo caso, l'amministratore ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725, c. 1 c.c. (Cass. sent. n. 7872/2021).
- La revoca deve essere approvata dalla maggioranza dei condomini presenti in assemblea, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e, contestualmente, con lo stesso quorum, deve essere nominato un nuovo amministratore (art. 1136, c. 4 e c. 2 c.c.).

All'amministratore revocato non spetta alcun compenso "extra" per il periodo successivo alla cessazione dell'incarico fino all'insediamento del nuovo amministratore - nell'attesa del passaggio delle consegne - perché, essendo cessato il rapporto di mandato, non c'è *prorogatio* dei poteri (Cass. sent. n. 12120/2018).

REVOCA GIUDIZIARIA



I condomini, singolarmente, possono chiedere la revoca al giudice, direttamente nei casi indicati dall'art. 1129, c. 11 c.c.; in altri casi l'istanza al giudice può essere inoltrata solo dopo aver chiesto la convocazione di assemblea per fare cessare la violazione e revocare il mandato.

La revoca giudiziaria dell'amministratore, a differenza di quella assembleare, consente ai condomini di poter adire direttamente il giudice, per poterlo sostituire, qualora lo stesso abbia compiuto atti o omissioni che possano nuocere agli interessi dei condomini intesi sia come singoli che come comunità.



1) su ricorso del condomino



- La revoca può essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, quando l'amministratore:
 1. non informa l'assemblea dei condomini di aver ricevuto una citazione o un provvedimento che esorbita dalle sue attribuzioni (art. 1131, cc. 3 e 4 c.c.) (un caso espressamente previsto è quello contenuto nell'art. 69, c. 2 Disp. Att. C.c. il quale prevede la possibilità, per i condomini, di revocare e condannare l'amministratore al risarcimento dei danni qualora non li abbia informati di aver ricevuto una convocazione in giudizio del condominio da parte un condomino che richieda la revisione delle tabelle millesimali);
 2. non rende il conto della gestione;
 3. sussistono le gravi irregolarità indicate nell'art. 1129, c. 11 nn. 1-8 c.c.



2) previa convocazione dell'assemblea



- Nel caso di gravi irregolarità fiscali o di omessa apertura ed utilizzo del conto corrente intestato al condominio, ogni singolo condomino potrà rivolgersi al giudice per chiedere la revoca dell'amministratore, ma solo dopo aver chiesto la convocazione di assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.
- Nel caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino potrà inoltrare istanza al giudice per ottenere il provvedimento di revoca.
- In caso di accoglimento della domanda, il condomino ricorrente, per le spese legali, ha la possibilità di rivalersi nei confronti del condominio il quale, a sua volta, potrà rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

APPROFONDIMENTI

PROCEDURA

• Volontaria giurisdizione	• Secondo un orientamento giurisprudenziale più recente (Corte D'Appello di Napoli Ordinanza n. 1176/2024, Corte di cassazione, ordinanza n. 1237/2018, Corte di Appello di Palermo sentenza del 29.06.2018) la revoca giudiziaria dell'amministratore è un procedimento di volontaria giurisdizione che non rientra tra le controversie condominiali in senso stretto.
• Mediazione	• La procedura, quindi, non richiede l'esperimento preventivo della mediazione obbligatoria come condizione di procedibilità, cioè come condizione per poter adire, successivamente, in caso di esito negativo della mediazione, il Tribunale.
• Camera di Consiglio	• Sulla revoca dell'amministratore il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo.
• Reclamo	• Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di 10 giorni dalla notificazione (Art. 64 Disp. Att. c.c.).
• Nuova nomina	• L'amministratore revocato dal giudice non potrà essere nominato nuovamente dall'assemblea.
• Registro di nomina e revoca	• La revoca dell'amministratore dovrà essere trascritta nell'apposito Registro «di nomina e revoca» nel quale deve essere riportata la data della revoca dell'amministratore; specificare se è assembleare o giudiziale e, in quest'ultimo caso, gli estremi del decreto giudiziale (art. 1130, c. 1, n. 7, c.c.).

Tavola

Gravi irregolarità (art. 1129, c. 11 c.c.)

Costituiscono gravi irregolarità ai fini della revoca giudiziaria:

1. l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
2. la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi nonché di deliberazioni dell'assemblea;
3. la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente intestato al condominio;
4. la gestione con modalità che possono generare confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
5. l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
6. qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
7. l'inottemperanza agli obblighi di tenuta del registro di anagrafe condominiale e del registro dei verbali delle assemblee e di attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso al condomino che ne faccia richiesta.
8. L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici e professionali contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico.

AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO PER ECCESSIVA PRODIGALITÀ

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Art. 3 L. 9.01.2004, n. 6 - Convenzione delle Nazioni Unite sui Diritti delle Persone con disabilità

La Corte di Cassazione con l'ordinanza 28.12.2023, n. 36176 ha riconosciuto la possibilità di ricorrere all'istituto dell'amministrazione di sostegno per eccessiva prodigalità anche laddove la cospicua ed ingente dispersione del patrimonio del destinatario non sia riconducibile ad una patologia psichica, ma sia, anzi, espressione della piena capacità di autodeterminazione dello stesso.

Così, dunque, la Suprema Corte accoglie il ricorso presentato dalla ex moglie, titolare di assegno di mantenimento, di un **facoltoso imprenditore agricolo che aveva alienato terreni per più di un milione di euro senza poi chiarire la destinazione finale di tali somme**.

L'ex coniuge si era trovata costretta ad adire il Tribunale per porre un freno alle eccessive e ingiustificate spese dell'ex marito chiedendo ed ottenendo la nomina di un amministratore di sostegno, decisione questa che era stata totalmente riformata in sede di gravame sulla scorta dell'assenza di fragilità psichica dell'uomo.

Si ricorda che l'art. 3 della L. 6/2004 ha introdotto l'istituto dell'Amministratore di Sostegno, con lo scopo di affrire al soggetto che si trovi nella impossibilità, anche parziale o temporanea, di provvedere ai propri interessi per una qualsiasi "infermità" o "menomazione fisica" (non necessariamente di ordine mentale), uno strumento di assistenza che ne sacrifichi, nella minor misura possibile, la capacità di agire.

Con la L. 3.03.2009, n. 18, l'Italia ha ratificato la Convenzione delle Nazioni Unite sui Diritti delle Persone con disabilità. Tale Convenzione ha l'obiettivo di promuovere, proteggere ed assicurare alle persone con disabilità il pieno godimento dei diritti umani e delle libertà fondamentali nel rispetto della dignità umana.

La Convenzione non riguarda soltanto le persone inferme di mente, ma tutte quelle che presentano minorazioni fisiche, mentali, intellettuali o sensoriali a lungo termine che "possono impedire la loro piena ed effettiva partecipazione nella società su una base di eguaglianza con gli altri".

Si tratta di una disciplina che supera la logica della protezione tipicamente patrimoniale della persona, a favore di un modello sociale fondato sui diritti umani.

In linea con l'orientamento europeo deve ritenersi ammissibile la richiesta di nominare un amministratore di sostegno anche nel caso in cui un soggetto versi in una **condizione di conclamata prodigalità eccessiva**.

SCHEMA DI SINTESI

OGGETTO



- L'amministratore di sostegno è una figura istituita per quelle persone che, per effetto di un'infermità o di una menomazione fisica o psichica, si trovano nell'impossibilità, anche parziale o temporanea, di provvedere ai propri interessi.
- Gli anziani e i disabili, ma anche gli alcolisti, i tossicodipendenti, le persone detenute, i malati terminali possono ottenere, anche in previsione di una propria eventuale futura incapacità, che il giudice tutelare nomini una persona che abbia cura della loro persona e del loro patrimonio.

RICORSO



- Per richiedere l'amministrazione di sostegno si deve presentare un ricorso.
- Il ricorso può essere proposto:
 - .. dallo stesso soggetto beneficiario, anche se minore, interdetto o inabilitato;
 - .. dal coniuge;
 - .. dalla persona stabilmente convivente;
 - .. dai parenti entro il quarto grado;
 - .. dagli affini entro il secondo grado;
 - .. dal tutore o curatore;
 - .. dal pubblico ministero.
- I responsabili dei servizi sanitari e sociali direttamente impegnati nella cura e assistenza della persona, se sono a conoscenza di fatti tali da rendere opportuna l'apertura del procedimento di amministrazione di sostegno, sono tenuti a proporre al giudice tutelare il ricorso o a fornirne comunque notizia al pubblico ministero.

APPROFONDIMENTI

AVVOCATO

- Per la presentazione del ricorso **non è necessaria l'assistenza di un avvocato.**

AUDIZIONE
DELL'INTERESSATO

- Nella prospettiva di adottare un provvedimento congruo e commisurato agli interessi del beneficiario particolare importanza riveste il momento **dell'audizione dello stesso.**

Infatti, a differenza di quanto previsto per le più invasive e residuali misure dell'interdizione e dell'inabilitazione (art. 419 c.c.), il giudice tutelare è tenuto ad ascoltare la persona destinataria del provvedimento e a tener conto, seppur in maniera non vincolante, delle richieste di questa (art. 407 c.c., c. 3).

DECRETO GIUDICE
TUTELARE

- L'amministratore di sostegno viene nominato con un decreto del giudice tutelare.
- L'amministrazione di sostegno viene disposta con decreto modificabile e non con sentenza, per consentire al giudice tutelare di adeguarne continuamente gli effetti ai bisogni della persona interessata, specificando per quali atti sia necessario il sostegno.

• Il **decreto di nomina** dell'amministratore di sostegno deve contenere l'indicazione:

- .. delle **generalità** della persona beneficiaria e dell'amministratore di sostegno;
- .. della **durata dell'incarico**, che può essere anche a tempo indeterminato;
- .. dell'**oggetto dell'incarico** e degli atti che l'amministratore di sostegno ha il potere di compiere in nome e per conto del beneficiario;
- .. degli **atti** che il beneficiario può compiere solo con l'assistenza dell'amministratore di sostegno;
- .. dei **limiti**, anche periodici, **delle spese** che l'amministratore di sostegno può sostenere con utilizzo delle somme di cui il beneficiario ha o può avere la disponibilità;
- .. della **periodicità** con cui l'amministratore di sostegno deve riferire al giudice circa l'attività svolta e le condizioni di vita personale e sociale del beneficiario.

SCELTA
DELL'AMMINISTRATORE

- La scelta dell'amministratore di sostegno avviene con esclusivo riguardo alla cura ed agli interessi della persona del beneficiario.

• Nella **scelta della persona da nominare** amministratore di sostegno, il giudice tutelare preferisce, se possibile:

- .. il coniuge che non sia separato legalmente;
- .. la persona stabilmente convivente;
- .. il padre, la madre;
- .. il figlio;
- .. il fratello o la sorella;
- .. il parente entro il quarto grado;
- .. il soggetto designato dal genitore superstite con testamento, atto pubblico o scrittura privata autenticata.

- Non possono ricoprire le funzioni di amministratore di sostegno gli operatori dei servizi pubblici o privati che hanno in cura o in carico il beneficiario.

INTERDIZIONE
E INABILITAZIONE

- Nell'originaria impostazione codicistica la tutela dei soggetti fragili era principalmente improntata alla conservazione del patrimonio degli stessi, trascurando la sfera strettamente personale e la gestione dei correlati diritti personalissimi.
- Gli istituti dell'interdizione e dell'inabilitazione comportavano, infatti, una rilevante riduzione della capacità di agire e, quindi, degli spazi di autonomia decisionale degli interessati.

Con l'approvazione della legge n. 6/2004 i summenzionati rimedi tradizionali assumono valore residuale ponendosi una spiccata preferenza per l'amministrazione di sostegno poiché più modulabile e meno compressiva della capacità di agire.