



Il Commissario Delegato per la Ricostruzione

Presidente della Regione Abruzzo

- La Commissione Consultiva -

Oggetto: diritto al compenso di cui all'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803/2009 per gli amministratori di condominio non professionisti (rif. nota 5839/AG del 26 luglio 2012).

Sulla richiesta di parere afferente quanto in oggetto, la Commissione Consultiva, composta dal cons. Mauro Orefice e dal cons. Carlo Polidori, si riunisce il giorno 17 agosto 2012 per discutere ed emettere il relativo parere.

1. In via preliminare si osserva che la Commissione Consultiva non costituisce un collegio perfetto e, quindi, anche in considerazione dell'urgenza evidenziata nella richiesta di convocazione e della presenza della maggioranza dei componenti della Commissione stessa, sentito il prof. Filippo Donati si ritiene di poter esprimere il parere in oggetto.

2. La richiesta di parere in oggetto riguarda l'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803/2009 (come modificato dall'art. 1, comma 1, dell'OPCM n. 3817/2009), secondo il quale "i compensi spettanti agli amministratori di condominio per le prestazioni professionali rese ai sensi delle ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri emanate per consentire la riparazione o la ricostruzione delle parti comuni degli immobili danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 6 aprile 2009, rientrano tra le spese ammissibili a contributo, nel limite massimo del 2% della somma ammessa a contributo" ⁽¹⁾.

1 L'art. 6, comma 4, dell'OPCM n. 4013/2012 dispone che "i compensi spettanti agli amministratori di condominio di cui all'art. 8, comma 2, dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 agosto 2009, n. 3803, come sostituito dall'art. 1, comma 1 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 ottobre 2009, n. 3917, rientrano tra le spese ammissibili a contributo, nel limite massimo complessivo derivante dall'applicazione progressiva dei seguenti scaglioni: 2% della somma ammessa a contributo per contributi fino a 1.000.000 di euro; 1% della somma ammessa a contributo per contributi tra 1.000.001 di euro e 5.000.000 di euro; 0,5% della somma ammessa a contributo per contributi tra 5.000.001 di euro e 10.000.000 di euro; 0,2% della somma ammessa a contributo per contributi eccedenti i 10.000.001 di euro".

Come evidenziato nella richiesta di parere, la questione relativa all'ambito applicativo della disposizione dell'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803/2009 è stata oggetto di due pareri resi dalla Commissione Tecnico Scientifica (di seguito CTS). In particolare:

- nel parere reso nella seduta del 10 giugno 2011 la CTS - chiamata ad esprimersi sull'applicabilità della predetta disposizione ai cosiddetti delegati per le parti comuni di edifici non costituiti in condominio ⁽²⁾ - ha affermato che a costoro non è estensibile il compenso previsto dall'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803/2009 posto che tale compenso «risulta attribuito unicamente a quei soggetti che esercitano professionalmente l'attività di amministratore di condominio per le prestazioni professionali messe in atto al fine di consentire la riparazione o la ricostruzione delle parti comuni degli immobili danneggiati e/o distrutti dagli eventi sismici del 6 aprile 2009»;
- nel parere reso nella seduta del 22 settembre 2011 la CTS - chiamata a specificare i criteri che consentono di identificare un «amministratore professionista» - ha conclusivamente affermato che le prestazioni professionali alle quali si riferisce la predetta disposizione dell'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803 del 2009 «siano quelle rese da amministratori di condominio (persone fisiche o società) che assumono la veste di soggetti IVA individuati in conformità alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella guida n. 06 del 2007» e che «vadano escluse le prestazioni rese dagli amministratori di condominio (persone fisiche) che svolgono l'attività in via continuativa, al di fuori dell'esercizio di arti e professioni, ... senza l'impiego di mezzi organizzati e con retribuzione periodica prestabilita».

Ciò posto, con la richiesta di parere in oggetto - originata da un quesito posto da un amministratore di condominio non professionista - questa Commissione viene sostanzialmente invitata a riesaminare la posizione assunta dalla CTS alla luce del diverso avviso espresso dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Abruzzo con la nota n. 2146 del 16 febbraio 2012, ove è stato affermato che il delegato per le parti comuni è figura «assimilata a quella dell'amministratore di condominio e, di conseguenza, ha diritto ad analogo compenso» ed è stato delineato il trattamento fiscale dei compensi erogati ai delegati per le parti comuni ed agli amministratori di condominio non professionisti.

3. A giudizio di questa Commissione le considerazioni svolte dall'Agenzia delle Entrate nella suddetta nota n. 2146 del 16 febbraio 2012 non offrono argomenti utili

2 L'art. 2, comma 1, sesto periodo, dell'OPCM n. 3779/2009 dispone che "quando la riparazione riguarda parti comuni di un edificio composto da più unità immobiliari non costituito in condominio, anche ad uso non abitativo, di proprietà di soggetti diversi, i proprietari che rappresentano almeno la metà delle superfici utili complessive dell'edificio possono designare un rappresentante per la presentazione della domanda di contributo".

per superare l'avviso espresso dalla CTS nei suddetti pareri del 10 giugno 2011 e del 22 settembre 2011 per le seguenti ragioni.

Innanzitutto questa Commissione condivide l'assunto di fondo da cui muovono i pareri resi dalla CTS, secondo la quale l'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803/2009 è una disposizione «di stretta interpretazione». Infatti tale disposizione comporta nuovi oneri a carico dell'Erario, perché include tra le spese ammissibili a contributo anche quelle sostenute per remunerare le prestazioni professionali rese dagli amministratori di condominio per la riparazione o la ricostruzione delle parti comuni degli immobili danneggiati o distrutti dal sisma, fissando nel contempo il limite massimo del relativo contributo nel 2% della somma ammessa a contributo.

Inoltre occorre evidenziare che l'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803/2009 non assolve alla funzione di individuare, tra le prestazioni rese per consentire la riparazione o la ricostruzione delle parti comuni degli immobili danneggiati o distrutti dal sisma, quelle per le quali il soggetto che ha eseguito la prestazione ha diritto ad un compenso, bensì la funzione di individuare, tra le prestazioni rese per consentire la riparazione o la ricostruzione delle parti comuni dei predetti immobili, quelle ammissibili a contributo.

Poste tali premesse questa Commissione ritiene che le considerazioni svolte dall'Agenzia delle Entrate nella suddetta nota n. 2146 del 16 febbraio 2012 siano senz'altro condivisibili con riferimento al trattamento fiscale da riservare ai compensi eventualmente erogati ai delegati per le parti comuni o agli amministratori di condominio non professionisti laddove costoro (a seguito di specifico mandato conferito dai condomini o dai proprietari di un immobile non costituito in condominio) non abbiano agito a titolo gratuito, bensì a titolo oneroso.

Non appare, invece, condivisibile la tesi dell'Agenzia delle Entrate secondo la quale il delegato per le parti comuni e l'amministratore di condominio non professionista sarebbero figure *tout court* assimilabili a quella dell'amministratore di condominio professionista e, quindi, laddove sia pattuito un compenso per le prestazioni rese da costoro, tale compenso rientrerebbe tra le spese ammissibili a contributo ai sensi dell'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803/2009. Infatti - a prescindere da ogni considerazione in merito all'apoditticità di tale assimilazione, non supportata da alcuna motivazione - l'Agenzia delle Entrate non tiene conto del fatto che l'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803/2009 è una disposizione «di stretta interpretazione» e, quindi, non è possibile estendere la sua applicazione a fattispecie che, tenuto conto dell'interpretazione letterale e teleologica della disposizione stessa, non appaiano chiaramente in essa ricomprese.

In particolare dalla lettera dell'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803/2009 si evince che il suo ambito di applicazione è circoscritto alle "prestazioni professionali" rese dagli "amministratori di condominio"; pertanto, da un lato, il delegato per le parti

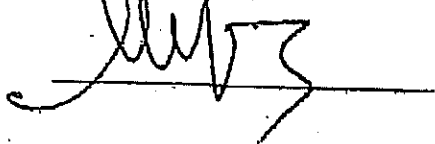
comuni non può essere assimilato all'amministratore di condominio; dall'altro, come evidenziato dalla CTS nel parere del 22 settembre 2011, se l'OPCM n. 3803/2009 avesse realmente inteso riferirsi a tutte le prestazioni rese dagli amministratori di condominio - ivi comprese quelle rese dai non professionisti - non avrebbe avuto motivo di riferirsi alle "prestazioni professionali".

Inoltre l'Agenzia delle Entrate non considera che il discrimine operato dell'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803/2009 tra le prestazioni rese dagli amministratori di condominio professionisti e le prestazioni rese dagli amministratori di condominio non professionisti e dai delegati per le parti comuni può giustificarsi in ragione del fatto che l'amministratore di condominio professionista è, di norma, un mandatario che opera nell'esclusivo interesse altrui (ossia dei condomini) e a titolo oneroso; invece l'amministratore di condominio non professionista e il delegato per le parti comuni sono normalmente mandatarî che operano anche nel proprio interesse se condomini o comproprietari, sicché il mandato ben potrebbe essere svolto da costoro a titolo gratuito (si vedano al riguardo l'art. 1709 cod. civ., che si limita a fissare una presunzione relativa di onerosità del mandato, e l'art. 1710 cod. civ., ove si prevede che, se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa del mandatario è valutata con minor rigore).

4. Tenuto conto di quanto precede, questa Commissione conclusivamente ritiene di dover confermare l'avviso espresso dalla CTS nei citati pareri del 10 giugno 2011 e del 22 settembre 2011, fermo restando che le possibili disparità di trattamento che ne conseguono inducono a proporre al Commissario delegato per la ricostruzione di valutare - tenendo conto degli attuali vincoli di spesa e dei nuovi oneri che deriverebbero dalla equiparazione delle prestazioni rese dai delegati per le parti comuni e dagli amministratori di condominio non professionisti a quelle rese dagli amministratori di condominio professionisti - la possibilità di attivare le iniziative necessarie per modificare l'art. 8, comma 2, dell'OPCM n. 3803/2009 in tal senso.

Brunico, 17 agosto 2012.

Cons. Mauro Orefice



Cons. Carlo Polidori

