



ANACI
ISCR. REG. NAZ. N.6956

Studio Alfinito



Amministrazioni immobiliari

Foglio informativo non periodico per utenti condominiali amministrati dallo studio Alfinito

Salerno, anno 2010

La convivenza condominiale, una necessità inevitabile

Se l'appartamento si trova in uno stabile con altri appartamenti o uffici, significa vivere a contatto con altre persone: i vicini di casa.

Nella vita di condominio, dove molte persone e famiglie vivono a stretto contatto che non si sono scelte, la possibilità che si creino problemi e difficoltà di comunicazione è alta.

I vicini di casa non si scelgono, ma ci si trova inevitabilmente sotto lo stesso tetto, ed è necessario mediare tra la libertà individuale che ognuno ha il diritto di esercitare in casa propria ed esigenze collettive determinate dall'insieme degli abitanti del condominio.

La compresenza della componente individuale/privata e della componente collettiva nella vita di condominio provoca spesso controversie e discussioni, perché ciascuno ha il proprio modo di vedere le cose e ciascuno ritiene di fare la cosa giusta.

In futuro esamineremo alcune problematiche tipiche di conflittualità.



Verifiche fiscali

Amministratori partner nei controlli fiscali

La Guardia di Finanza, nell'azione di accertamento fiscale, individua anche gli amministratori di Condominio come strumento di controllo dell'evasione fiscale da parte di fornitori condominiali.

L'attività di verifica può riguardare anche l'evasione e le irregolarità fiscali del Condominio, come il mancato versamento di ritenute d'acconto operate ai fornitori, spese effettuate senza i corretti giustificativi fiscali (fatture, ricevute fiscali, ecc.), mancato versamento di iva.

I controlli vengono effettuati anche incrociando i dati fiscali dichiarati dai Condomini e dai fornitori.

Capita spesso che lo stu-

dio Alfinito viene invitato a presentarsi presso la Guardia di Finanza per eseguire un controllo sulla posizione fiscale di qualche Condominio rappresentato, nonché fornire dati e notizie su rapporti economico-commerciali intercorsi con taluni fornitori e con l'obbligo di presentare verbali assembleari, bilanci annuali, libro di cassa, fatture fornitori, ritenute versate, estratti conto bancari e sempre con termini brevi per ottemperare.

E' possibile consultare una convocazione della Guardia di Finanza sul sito web dello studio

(www.studioalfinito.it) nella sezione news.

Spesso nei Condomini gestiti non da amministratori professionisti, non è possibile fornire tutte o parte delle docu-



Anche i Condomini sono soggetti a verifiche fiscali da parte del Fisco

mentazioni richieste dalla Guardia di Finanza ed allora il Condominio incorre anche nelle sanzioni amministrative previste dall'articolo 11 della Legge 471/1997.

Il ruolo determinante dei fornitori

Per quanto lo studio di un amministratore possa essere attento, preparato ed efficiente, i condomini saranno sempre inevitabilmente portati a trarre giudizi in base all'operato dei fornitori.

Questo accade anche quando i fornitori sono proposti dai condomini e

talvolta anche in presenza di tecnici espressamente incaricati. I fornitori, spesso, intervengono in ritardo, con approssimazione, senza attenzione per il cliente. Quindi, ciò che viene prodotta all'interno dello studio di un amministratore è la qualità effetti-

va, ma quella che il condomino valuta è la qualità manifestata dal fornitore. Produrre la prima costa molto, ma pregiudicare la seconda ci impiegano davvero poco.

