

Risposta n. 228/2022

OGGETTO: Codice fiscale condominio di gestione - Articolo 4 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 605

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

[ALFA] (di seguito istante) ha posto un quesito, qui sinteticamente riportato, in merito all'attribuzione del codice fiscale con riguardo ad un fabbricato di proprietà posto in "autogestione".

In particolare, l'istante fa presente che è stato richiesto da un professionista esterno - cui è stato affidato il compito di amministrare un fabbricato di sua esclusiva proprietà - l'attribuzione di un codice fiscale a detto fabbricato, denegato dall'Ufficio territoriale competente con la motivazione che, *«...nel caso di società di costruzione unica proprietaria dell'edificio del quale non siano state ancora vendute le singole unità immobiliari, il condominio non può dirsi venuto ad esistenza. In tale circostanza il modello AA5/6... in assenza di un verbale di assemblea condominiale correttamente formato, non è validamente sottoscritto ai sensi dell'articolo 4, comma 1 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 605.»*.

Al riguardo, l'istante osserva che, essendo il fabbricato di sua esclusiva proprietà,

manca la comunione di beni necessaria per costituire un condominio, tuttavia, ha necessità di disporre del codice fiscale per consentire agli assegnatari la gestione autonoma degli spazi e servizi comuni, come previsto dall'articolo 39, comma 1, della legge regionale del Veneto 3 novembre 2017, n. 39, secondo cui *«I Comuni e le ATER, qualora siano unici proprietari dei fabbricati destinati dall'edilizia residenziale pubblica, promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni, anche mediante la nomina di un soggetto terzo»*.

A sostegno della propria richiesta, l'istante evidenzia che:

« - il Rappresentante dell'Autogestione viene nominato dall'assemblea degli assegnatari;

- l'articolo 1129 Codice Civile "Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore" all'ultimo comma, prevede che "Il presente articolo si applica anche gli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle provincie o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica"».

Ciò premesso, l'istante chiede se, *«nel rispetto delle formalità previste dall'art. 4 D.P.R. n 605/1973»*, sia possibile ottenere *«l'attribuzione di un Codice Fiscale per gli edifici costituiti da più unità immobiliari tutte di proprietà esclusiva ...[di ALFA], tramite presentazione del modello AA 5/6, provvedendo al deposito della nomina a Rappresentante dell'Autogestione da parte dell'assemblea degli assegnatari, ovvero di nomina da parte dell'azienda proprietaria, ciò in relazione al combinato disposto degli artt. 39 Legge Regione Veneto n. 39/2017 e dell'art. 1129 c.c., in quanto fabbricati con finalità sociali propri dell'edilizia residenziale pubblica»*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In sintesi, l'istante non propone espressamente alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente, si osserva che, l'Ufficio territoriale competente ha respinto la richiesta di attribuzione del codice fiscale argomentando che, « [...] nel caso di società di costruzione unica proprietaria dell'edificio del quale non siano state ancora vendute le singole unità immobiliari, il condominio non può dirsi venuto ad esistenza. In tale circostanza il modello AA5/6... in assenza di un verbale di assemblea condominiale correttamente formato, non è validamente sottoscritto ai sensi dell'articolo 4, comma 1 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 605.»; ciò, verosimilmente, nel presupposto che la domanda fosse stata presentata da una società di costruzione senza, tuttavia, rinvenire la comunione di beni di cui all'articolo 1100 e successivi del codice civile.

Nell'odierna istanza, invece, viene precisato che gli immobili in questione «sono destinati all'edilizia residenziale pubblica», e che per la gestione degli spazi e dei servizi comuni è necessario dare attuazione all'articolo 39 della Legge della Regione Veneto n.39 del 2017, secondo cui:

«1. I comuni e le ATER, qualora siano unici proprietari dei fabbricati destinati all'edilizia residenziale pubblica, promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni, anche mediante la nomina di un soggetto terzo.

2. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare ai comuni o alle ATER i costi diretti e indiretti dei servizi erogati, secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente.

3. Al di fuori dei casi di cui al comma 1, i comuni e le ATER promuovono la costituzione di un condominio con proprio regolamento, nel rispetto della normativa vigente; gli assegnatari versano direttamente all'amministrazione condominiale le

somme a copertura delle relative spese.».

La norma appena citata, dunque, intende promuovere l'autogestione dei servizi accessori, delle utenze e degli spazi comuni relativi ai fabbricati destinati all'edilizia residenziale pubblica di esclusiva proprietà [di ALFA], anche mediante la nomina di un soggetto terzo, disponendo solo in via residuale la costituzione di un condominio, ove ne sussistano i presupposti e, quindi, in situazioni diverse da quella oggetto d'interpello, in cui manca un titolo di proprietà o di un altro diritto reale in capo a più persone, e, quindi, risultano assenti i presupposti richiesti dall'articolo 1100 del codice civile per l'esistenza di una comunione di beni.

In presenza di spazi e servizi comuni, tuttavia, gli assegnatari possono costituire un "*condominio di gestione*" secondo uno schema ormai consolidato.

In proposito, infatti, con la sentenza n. 10310 del 3 ottobre 1991 la Suprema Corte ha chiarito che il condominio di gestione consiste *«in una collettività di inquilini autorizzati dall'Ente proprietario a svolgere per proprio conto l'amministrazione ordinaria dell'immobile, deliberando le spese necessarie per l'uso dei servizi comuni e riscuotendo diversamente le quote dei singoli assegnatari, in analogia a quanto avviene nei condomini ordinari. È evidente, peraltro, che la sostanziale differenza tra il condominio di gestione ed un condominio ordinario è costituita dalla circostanza che mentre un'assemblea di condomini può deliberare su qualsiasi argomento previsto dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, un'assemblea di semplici inquilini o assegnatari di alloggi deve limitarsi a provvedere sulla gestione ordinaria e non può disporre innovazioni o modifiche che incidono sull'integrità dell'immobile, del quale essi hanno solamente l'uso in conformità del contratto di locazione»*, precisando, altresì, che *«[...] La particolarità di detto condominio di gestione deriva dal fatto che esso rappresenta una comunione di godimento basata su diritti personali inerenti all'assegnazione dell'alloggio e non sul diritto di proprietà dell'immobile»* (cfr. sentenza Corte Cassazione, n. 8329 del 1 settembre 1997).

Va da sé che l'autogestione è subordinata alla previa assegnazione degli stessi,

tant'è che il comma 2 della citata norma regionale prevede che, in attesa «*[.../ dell'effettivo funzionamento delle autogestioni, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare ai comuni o alle ATER i costi diretti e indiretti dei servizi erogati...]*».

Tanto premesso, costituendo la forma giuridica dell'autogestione, come sopra definita, un "condominio di gestione" degli spazi e dei servizi comuni, pur non potendosi configurare un "condominio ordinario" come previsto dal codice civile, per le differenze sopra evidenziate, si ritiene che lo stesso possa chiedere comunque l'attribuzione del codice fiscale. In particolare, il terzo nominato dall'assemblea degli assegnatari costituenti il cd "condominio di gestione" può chiedere l'attribuzione di un codice fiscale necessario per la gestione degli spazi e delle utenze comuni, indicando, nel modello AA 5/6, alla voce "nome", la posizione del fabbricato e l'esistenza di un' *autogestione di cui alla LR Veneto n. 39 del 2017*, inserendo il codice 13 " *Altre organizzazioni di persone di beni senza personalità giuridica (escluse le comunioni)*".

**Firma su delega della Direttrice centrale
Danila D' Eramo**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**