

INDICE SOMMARIO

<i>Presentazione</i> di A. Celeste e A. Scarpa	XIII
--	------

Parte Prima CONTABILITÀ

CAPITOLO PRIMO IL PASSAGGIO DELLE CONSEGNE

1. La cessazione del rapporto tra condominio e amministratore.	4
2. La nomina del nuovo gestore	7
3. La trasmissione della documentazione all'amministratore subentrante.	9
3.1. Il modello per il passaggio delle consegne	12
3.2. La contabilità nel passaggio di consegne	16
3.3. Le anticipazioni di cassa	17
3.4. Esempio di perizia di indagine sul passaggio di consegne	19
3.5. La continuità della gestione condominiale	23
3.6. Le conseguenze dell'inadempienza nell'effettuazione delle consegne	29
3.7. Le responsabilità per la trasmissione di documentazione inventaria	30

CAPITOLO SECONDO PRINCIPI E CRITERI DI BILANCIO

1. Fonti e cornice giurisprudenziale	38
2. Evoluzione delle regole sui consuntivi condominiali	40
3. I lavori parlamentari	43
4. Contabilità societaria e contabilità condominiale	46
5. L'obbligo del conto corrente condominiale	48
6. La <i>ratio</i> del novellato impianto contabile condominiale	51
7. Il revisore condominiale	54
8. La riconciliazione dei saldi contabili	56
9. Criterio di cassa e criterio di competenza	58
9.1. Analisi del criterio di cassa.	58
9.2. Analisi del criterio di competenza.	60
10. L'applicazione e i vantaggi della partita doppia	61
11. <i>Benchmark</i> di bilancio condominiale	63

CAPITOLO TERZO

I LIBRI CONTABILI

1.	Introduzione.	74
1.1.	Il registro di anagrafe condominiale ed il registro delle assemblee	75
1.2.	Il registro di nomina e revoca dell'amministratore	77
2.	I libri contabili nell'amministrazione condominiale.	78
3.	La tenuta dei libri contabili	80
4.	L'accesso agli atti e l'esame della documentazione	87
5.	L'impianto sanzionatorio in capo all'amministratore.	88
6.	La situazione patrimoniale.	90
7.	La partita semplice e la partita doppia.	91
7.1.	Cenni sulle differenze.	91
7.2.	Introduzione alla partita doppia.	92
7.3.	Applicazione pratica della partita doppia	92
7.4.	Esemplificazione concreta	94
8.	Le ipotesi di verifica dei libri contabili.	95

CAPITOLO QUARTO

IL RENDICONTO DI ESERCIZIO

1.	Il rendiconto condominiale	106
1.1.	Il riferimento di partenza: il preventivo annuale delle spese.	108
1.2.	Lo stato di riparto del preventivo.	111
2.	La ripartizione delle spese.	113
2.1.	La ripartizione degli oneri tra usufruttuario e nudo proprietario	114
2.2.	La nuova regola dell'art. 1124 c.c.	115
2.3.	Casistica sulla ripartizione delle spese	116
3.	Il nuovo ruolo del conduttore.	117
4.	Obbligo del rendiconto	118
5.	Prospetti di bilanci	119
6.	<i>Benchmark</i> dei prospetti di rendiconto condominiale	123

Parte Seconda

FISCO

CAPITOLO QUINTO

GLI ADEMPIMENTI FISCALI DELL'AMMINISTRATORE IN FAVORE DEL CONDOMINIO

1.	Premesse.	136
2.	L'ente di gestione.	137

3.	Il rapporto giuridico di imposta	137
4.	La responsabilità d'imposta	139
5.	La soggettività tributaria	140
6.	La solidarietà del sostituto di imposta	141
7.	L'identificazione dell'ente e l'attribuzione del codice fiscale	144
8.	La custodia delle giacenze	148
	8.1. Il conto corrente	148
	8.2. La cassa contanti	149
9.	Il reperimento delle risorse finanziarie	151
	9.1. Le quote versate ed i saldi versati	151
	9.2. I redditi fondiari	152
	9.3. I redditi diversi	153
10.	L'utilizzo delle risorse finanziarie	155
	10.1. I contratti di somministrazione	155
	10.2. I contratti di assicurazione	155
	10.3. I contratti di appalto	156
	10.4. I contratti di lavoro dipendente	157
	10.5. Il lavoro accessorio	158
	10.6. Ricevute/fatture per acquisto di beni	160
11.	La certificazione unica	161
12.	Il modello 770	162
13.	Il quadro AC	164
14.	I reati tributari nella gestione del condominio negli edifici	165

CAPITOLO SESTO

LE AGEVOLAZIONI FISCALI USUFRUIBILI DAL CONDOMINIO

1.	Le ristrutturazioni edilizie	175
	1.1. Le origini della detrazione fiscale nel recupero del patrimonio immobiliare	175
	1.2. L'evoluzione delle detrazioni fiscali nel nostro ordinamento	176
	1.3. La detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione	177
	1.4. La ripartizione e la fruizione della detrazione fiscale	178
	1.5. Gli interventi che danno diritto alla detrazione fiscale	180
	1.6. La comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale	187
	1.7. I pagamenti mediante bonifico	187
	1.8. La ritenuta sui bonifici	188
	1.9. Le spese pagate tramite finanziamento	188
	1.10. Il mancato riconoscimento della detrazione	189
	1.11. La cumulabilità con altre detrazioni	190
	1.12. La detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici	190
2.	La riduzione dell'Iva	200
	2.1. L'agevolazione per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria	200
	2.2. L'agevolazione per lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	201
3.	Il risparmio energetico	202
	3.1. Le origini della detrazione fiscale nella riqualificazione energetica	202

3.2.	L'agevolazione per il risparmio di energia	203
3.3.	L'aliquota Iva applicabile.	206
3.4.	Gli interventi che danno diritto alla detrazione fiscale	207
3.4.1.	La riqualificazione energetica degli edifici esistenti.	207
3.4.2.	Gli interventi sugli involucri degli edifici	208
3.4.3.	L'installazione dei pannelli solari	209
3.4.4.	La sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.	209
3.5.	Le spese detraibili	210
3.6.	Calcolo, limiti e ripartizione della detrazione	211
3.7.	Gli adempimenti richiesti.	212
3.8.	La rettifica della scheda informativa	213
3.9.	I documenti da trasmettere	214
3.10.	L'abolizione dell'obbligo di comunicazione all'Agenzia delle Entrate	215
3.11.	Come effettuare i pagamenti.	215
3.12.	La ritenuta sui bonifici	216
3.13.	I documenti da conservare.	216

CAPITOLO SETTIMO

REGIMI CONTABILI, FISCALI E PREVIDENZIALI IN CAPO AL NOMINATO AMMINISTRATORE

1.	La situazione degli amministratori di condominio in Italia	221
2.	Le caratteristiche della gestione immobiliare per conto terzi	222
3.	L'amministratore persona fisica.	223
3.1.	Collaboratore coordinato e continuativo	223
3.2.	Titolare di partita Iva	226
4.	I regimi contabili di determinazione del reddito	226
4.1.	Il regime ordinario	227
4.2.	Il regime forfetario	228
5.	Redditi da lavoro autonomo.	231
6.	I regimi previdenziali.	233
6.1.	Gestione separata Inps - Collaboratori	233
6.2.	Gestione separata Inps - Professionisti non iscritti ad altri enti previdenziali	234
6.3.	Gestione Artigiani/Commercianti	235
6.4.	Casse previdenziali	236
7.	L'amministratore di condominio in associazione professionale	236
8.	L'amministratore di condominio in forma societaria	238
8.1.	I redditi di impresa-Società, enti commerciali e non commerciali.	239
8.2.	Società di persone	239
8.3.	Società di capitali	240

Parte Terza
RAPPORTI DI LAVORO

CAPITOLO OTTAVO

IL SERVIZIO DI PORTIERATO E LE PROBLEMATICHE CONNESSE

1.	Il quadro normativo di riferimento	248
2.	L'istituzione e la soppressione del servizio	250
3.	La sostituzione del servizio e l'utilizzo dei locali	254
4.	L'appartamento del portiere e la guardiola	258
5.	L'azione per il rilascio dell'ex alloggio	262
6.	La ripartizione delle spese	268
7.	La posizione del conduttore	271

CAPITOLO NONO

I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI E LE ALTRE FIGURE SIMILARI

1.	L'inquadramento dei lavoratori	278
2.	Le peculiari mansioni del portiere	280
3.	L'orario e le giornate di lavoro del portiere	285
4.	Il sostituto del portiere	289
5.	Il rapporto di lavoro autonomo o subordinato	290
6.	Il servizio di pulizia	295
7.	La gestione della piscina condominiale	301

CAPITOLO DECIMO

GLI OBBLIGHI E LE RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

1.	L'assunzione del portiere	312
2.	Il licenziamento del portiere	314
3.	Il trattamento economico	318
4.	I profili previdenziali	320
5.	Gli obblighi relativi alla sicurezza nei luoghi di lavoro	322
	5.1. La legislazione di riferimento	322
	5.2. Il soggetto responsabile in quanto datore di lavoro	325
	5.3. La titolarità formale del rapporto di lavoro	327
	5.4. Il soggetto gestore della prestazione lavorativa	328
	5.5. Le incombenze dell'amministratore come datore di lavoro	330
	5.6. I lavoratori destinatari della normativa prevenzionistica	331
	5.7. Il condominio committente nel contratto di appalto	334
	5.8. Il sistema sanzionatorio penale	337

<i>Indice analitico</i>		347
-----------------------------------	--	-----