

IL CONDOMINIO TRASPARENTE:

BANCHE DATI, OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE E CONTROLLI



PARATORE & PARTNERS
STUDIO TRIBUTARIO E SOCIETARIO

Di cosa parliamo stasera: il «Trivial» del condominio trasparente

- 1 Che cosa sa già il Fisco del mio condominio, e da dove lo sa?
- 2 Un algoritmo può decidere di accertare un condòmino?
- 3 Come si svolgeranno i controlli, e chi li conduce?
- 4 Che cosa comunico io ogni anno al Fisco, e che cosa ne fa l'Agenzia?
- 5 L'Agenzia mi chiede i documenti: devo rispondere? Che cosa rischio?
- 6 Possono guardare i conti del condominio e dei condòmini?
- 7 Quali bonus restano nel 2026, e che cosa cambia nel 2027?
- 8 Abitazione principale: chi ha il 50% nei lavori condominiali?



- 9 Il general contractor: l'Agenzia può togliere la detrazione sul suo margine?
- 10 Il SAL del 30%: contano i materiali in cantiere? E se il verbale è contro l'impresa?
- 11 Dopo i lavori devo aggiornare il catasto? Le lettere di compliance
- 12 Vendere dopo il Superbonus: la plusvalenza colpisce anche le parti comuni?
- 13 Credito «non spettante» o «inesistente»: termini, sanzioni e penale
- 14 L'impresa non ha finito i lavori e il bonus è perso: chi paga?
- 15 Quando risponde l'amministratore?
- 16 Atto automatizzato, schema d'atto, atto di recupero: quale strada segue?

domanda 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Che cosa sa già il Fisco del mio condominio, e da dove lo sa?



**INFORMATIVA SULLA LOGICA
SOTTOSTANTE I MODELLI DI
ANALISI DEL RISCHIO BASATI
SUI DATI DELL'ARCHIVIO DEI
RAPPORTI FINANZIARI**

Archivio ed analisi
rischio fiscale

UN ARCHIVIO SOLO, QUATTRO TEMPI

2006 - ART. 7, C. 6, DPR 605/1973

Chi ha i conti: banche e intermediari comunicano l'esistenza e la natura dei rapporti, con i titolari e chi «può disporre sulla base di deleghe o procure» (sezione anagrafica)

2011 - ART. 11, CC. 2 E 4, DL 201/2011

Quanto c'è sui conti: «movimentazioni contabili in forma aggregata», saldi, «valore medio di giacenza», «operazioni extra-conto», nella stessa sezione; uso «per le analisi del rischio di evasione» (sezione contabile)

2019 - ART. 1, CC. 682 E 684, L. 160/2019

Con che cosa si incrocia: «le interconnessioni con le altre banche dati di cui dispone», «anche previa pseudonimizzazione»

2024 - ART. 2, D.LGS. 13/2024

Tutte le basi dati di cui l'Agenzia dispone, interconnesse anche con archivi pubblici o «pubblicamente disponibili»; ammessi machine learning e IA



Archivio dei rapporti finanziari → conto condominiale (art. 1129 c.c.), delega dell'amministratore («può disporre»), conti dei condòmini



Dati dichiarativi → 770 e CU del condominio sostituito; comunicazione del 16 marzo (DM 1/12/2016); dichiarazioni dei condòmini



Atti del Registro → compravendite, successioni, donazioni: usati anche per «espungere» le posizioni giustificate (allegato tecnico)



Fatture elettroniche e corrispettivi → fatture dell'impresa, del general contractor e dei professionisti del cantiere



«altre banche dati di cui dispone» → Catasto (numero di immobili tra i predittori), piattaforma cessione crediti (art. 121), Comune (DL 39/2024)



domande 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Un algoritmo può decidere di accertare un condòmino?

INFORMATIVA AdE: INTERVENTO UMANO

«Nello svolgimento del processo di analisi viene sempre garantito l'intervento umano e, di conseguenza, non si fa uso di alcun tipo di processo decisionale completamente automatizzato. [...] gli esiti delle analisi non vengono utilizzati per l'emissione diretta di provvedimenti impositivi, bensì per segnalare alle strutture di controllo i contribuenti che presentano un elevato livello di rischio»



Comunicato stampa AdE - 27 maggio 2026

«Con riferimento ad alcuni articoli di stampa, che riguardano presunti controlli da parte del Fisco sui social network dei contribuenti tramite l'uso dell'intelligenza artificiale, l'Agenzia delle entrate precisa che si tratta di ricostruzioni giornalistiche del tutto fantasiose e che nulla hanno a che vedere con la realtà dei fatti»

INFORMATIVA AdE: MODELLO

«l'analisi probabilistica viene utilizzata solo per corroborare gli esiti delle analisi deterministiche e, pertanto, nessun contribuente potrà essere individuato come fiscalmente rischioso esclusivamente in base alle risultanze di un modello predittivo»



**C.G.T. Il Grado
Campania luglio
2026**

**L. 23/9/2025
n. 132
art. 14, c.**



domande 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Come si svolgeranno i controlli, chi li farà?



ATTO DI INDIRIZZO 2026-2028

l'atto con cui il Ministro fissa «gli sviluppi della politica fiscale, le linee generali e gli obiettivi della gestione tributaria»

Supera la logica del controllo come sola verifica ex post e chiede nuove forme di presidio ex ante degli obblighi (§ 1.2)

Analisi rischio anche con intelligenza artificiale + potenziamento controlli catastali

CONVENZIONE MEF-AgE 2026-2028

l'atto con cui il Ministro ed Agenzia fissano congiuntamente obiettivi e risorse del triennio

“il miglioramento delle funzioni istituzionali mediante l'adozione di sistemi di analisi avanzata dei dati e tecnologie ed algoritmi di AI”

Analisi congiunta con GdF del rischio fiscale

PIAO 2026-2028

Lo strumento con cui la Convenzione viene “tradotta” in indicatori operativi

Tuttavia, i crescenti livelli di instabilità globale, economica e ambientale comportano come conseguenza che un approccio reattivo e basato sulla mera estrapolazione delle informazioni dall'analisi dei dati riferiti al passato, per prevedere il futuro, non è più sufficiente poiché anche le Amministrazioni fiscali si trovano nella necessità di prendere decisioni informate utilizzando dati provenienti da più fonti in tempi molto rapidi

90%

Tasso positività atteso dei controlli

4,1 mld

crediti bloccati nel I trimestre 2026

20-25-25 mila

segnalazioni catastali 2026-2027-2028 sugli immobili con interventi agevolati

domanda 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Che cosa comunico ogni anno al Fisco?



1 · RITENUTE (4% · CU · 770)



SOSTITUTO D'IMPOSTA

- Art. 25-ter DPR 600/1973: «il condominio quale sostituto di imposta opera all'atto del pagamento una ritenuta del 4 per cento [...] sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto»
- Uso: incrocio deterministico CU/770 ↔ ricavi dichiarati dall'impresa



2 · BONIFICI «PARLANTI»



BANCHE E POSTE

- Art. 25 DL 78/2010 (L. 213/2023 c. 88): ritenuta 11% dal 1/3/2024;
- Uso: ogni bonifico è un record (committente, beneficiario, norma, importo) nell'Archivio



3 · COMUNICAZIONE DEL 16 MARZO (parti comuni)



PRECOMPILATA

- DM 1/12/2016 – Prov. 10/2/2026: campo «tipologia soggetto» (diritto reale / detentore) e nuovo campo «abitazione principale» (facoltativo per il 2025)



4 · QUADRO AC · DICHIARAZIONE AI CONDOMINI



CONTROLLI DOCUMENTALI

- Quadro AC e dichiarazione annuale ai condòmini con il CF di chi ha pagato (circ. 28/E/2022)



ogni flusso è un dato che il Fisco incrocia

domanda 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

L'Agenzia chiede i documenti del condominio: devo rispondere? Che cosa rischio?

Da fonte del dato a custode della prova

ART. 32: LE RICHIESTE ALL'AMMINISTRATORE

«richiedere agli amministratori di condominio negli edifici dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale»

Art. 32, c. 1, n. 8-ter, DPR 600/1973

«Le notizie ed i dati non adottati e gli atti, i documenti, i libri ed i registri non esibiti o non trasmessi in risposta agli inviti dell'ufficio non possono essere presi in considerazione a favore del contribuente, ai fini dell'accertamento in sede amministrativa e contenziosa»

Art. 32, c. 4, DPR 600/1973 – la preclusione

ART. 33: VERIFICA IN SEDE E CONTRADDITTORIO

ACCESSO

PVG

PVC

ATTO

SCHEMA D'ATTO (ART. 6-BIS)

- 60 giorni per le controdeduzioni; 30 per l'istanza di adesione (art. 6 c. 2-bis D.Lgs. 218/1997)
- l'atto finale deve dire perché le osservazioni non sono state accolte (c. 4)

ESCLUSO per gli atti automatizzati, sostanzialmente automatizzati, di pronta liquidazione e di controllo formale (e per gli atti di recupero dei crediti inesistenti)

COME RISPONDERE

- **Completo:** tutto ciò che è richiesto, nei termini, con elenco dei documenti trasmessi
- **Documentato:** copia di ogni cosa inviata e della ricevuta
- **Coerente**
- **Difensivo:** la risposta è il primo contraddittorio, anche per gli atti che non avranno lo schema d'atto

il Comune – segnalazioni qualificate all'Agenzia sui lavori inesistenti o difformi dai titoli edilizi

domanda 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Possono guardare i conti del condominio e dei condòmini?

ART. 32, C. 1: I NUMERI 2 E 7

n. 2

la presunzione: i versamenti si presumono ricavi/compensi per tutti; i prelevamenti solo per i redditi d'impresa (Corte cost. 228/2014)

«la presunzione legale [...] può essere superata dal contribuente attraverso una prova analitica, con specifica indicazione della riferibilità di ogni versamento bancario»

Cass. 5971/2026, § 2.2 (Cass. 13112/2020)]

n. 7

l'autorizzazione del Direttore regionale (o del Comandante regionale GdF) per richiedere alle banche dati e documenti sui rapporti



CORTE EDU, I SEZ., 8/1/2026 FERRIERI E BONASSISA e. ITALIA

«ha ravvisato la violazione dell'art. 8 CEDU nella disciplina interna relativa all'accesso e all'esame dei dati bancari da parte dell'amministrazione finanziaria, evidenziando la carenza di qualità della legge e delle garanzie offerte contro l'arbitrarietà dell'esercizio del potere istruttorio e la mancanza, pure ex post, di un controllo giurisdizionale o indipendente effettivo del corretto esercizio del potere»

CASS. CIV., SEZ. V, ORD. 16/7/2026 N. 23380

«costituisce il titolo dell'ingerenza nei dati bancari del contribuente e deve essere resa conoscibile in modo da consentire la verifica della sua esistenza, della sua collocazione temporale, dei suoi presupposti, dell'oggetto e dei limiti dell'accesso. [...] la documentazione bancaria acquisita è inutilizzabile, in quanto l'avviso di accertamento è invalido per la parte in cui la pretesa impositiva si fonda su di essa»



Cass. civ., sez. V, ord. 17/3/2026 n. 5971 – conti della madre «assistente di studio»



Quali bonus restano nel 2026, e che cosa cambia nel 2027?

Agevolazione	2025	2026	2027	dal 2028	Note
Bonus casa (art. 16-bis TUIR) – abitazione principale del titolare di proprietà / diritto reale	50%	50%	36%	30%	tetto 96.000 € per unità
Bonus casa – altri casi (detentori, familiari, seconde case)	36%	36%	30%	30%	tetto 96.000 €
Ecobonus (art. 14 DL 63/2013) ed ecobonus-sismabonus	50% / 36%	50% / 36%	36% / 30%	30%	tetti per intervento
Sismabonus e sismabonus acquisti (art. 16 DL 63/2013)	50% / 36%	50% / 36%	36% / 30%	30%	tetto 96.000 €
Bonus mobili (art. 16, c. 2, DL 63/2013)	50% su 5.000 €	50% su 5.000 € (prorogato)	—	—	legato alla ristrutturazione
Barriere architettoniche 75% (art. 119-ter)	sì	cessato dal 1/1/2026	—	—	lavori 2025 completabili col bonus ordinario
Superbonus (art. 119)	65% solo con delibera + CILA al 15/10/2024 (c. 8-bis.2)	110% solo sisma Centro Italia con opzione (c. 8-ter.1)	—	—	—
Cessione del credito / sconto in fattura	solo residui ex DL 11/2023 e 39/2024	cessati, salvo sisma 8-ter.1	—	—	DL 39/2024 art. 1

2027?

31/12/2026 – ultima chance «spalma-crediti»



domanda 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Abitazione principale: chi ha il 50% nei lavori Condominiali su parti comuni?



I DUE REQUISITI DEL 50%

- 1 • il titolo: proprietà (anche nuda), proprietà superficiaria o diritto reale di godimento, al momento di inizio lavori o, se prima, del pagamento
- 2 • l'abitazione principale del contribuente (anche con pertinenze vincolate)



FAQ AdE 16/5/2026



«Nel caso in cui gli interventi riguardano parti comuni dell'edificio i requisiti per l'applicazione dell'aliquota maggiorata devono essere riferiti al singolo condòmino. [...] In mancanza di tale informazione, in fase di precompilazione, l'Agenzia delle entrate verifica se l'immobile [...] è stato qualificato come abitazione principale nel quadro dei fabbricati della dichiarazione dei redditi relativa all'anno precedente»



FIGLIA NUDA PROPRIETARIA

paga tutto; non residente; il padre ha il diritto di abitazione → 36%; provvista dal suo conto; CF nella dichiarazione dell'amministratore



CONIUGI AIRE AL 50%

fatture e bonifici alla moglie, provvista del marito → il marito detrae integrando la fattura (nome, CF, %) prima della dichiarazione



LAVORI A CAVALLO D'ANNO

il condominio paga entro il 31/12 → vale il bonifico del condominio (principio di cassa), non la rata del condòmino né la fine lavori



domande 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Il general contractor del nostro superbonus: l'Agenzia può togliere la detrazione sul suo margine?

GC «PURO»: COSTO NON DETRAIBILE



«svolge soltanto attività di coordinamento e funge da intermediario nella ri-fatturazione delle spese [...] il corrispettivo del general contractor non rappresenta una spesa direttamente imputabile all'intervento agevolato e pertanto non dà diritto alla detrazione»

GC «APPALTATORE»: PREZZO DETRAIBILE



«Il tratto qualificante dell'appalto è l'assunzione dell'obbligazione di risultato verso il committente. Le scelte organizzative interne, inclusa la decisione di eseguire i lavori direttamente o tramite subappalto, non incidono sulla sua posizione giuridica»

agenzia entrate RISOLUZIONE 17/E

29 aprile 2026 – indirizzo agli Uffici: del ruolo del GC

SUBAPPALTO ANCHE TOTALE: IRRILEVANTE



«non rileva neppure l'ipotesi limite in cui l'impresa non disponga affatto di una propria azienda in grado di eseguire i lavori e debba necessariamente affidare l'intera esecuzione delle opere in subappalto»

Ris. 17/E/2026, Compensi dell'amministratore per gli adempimenti superbonus: non agevolabili (circ. 30/E/2020)

IL MARGINE NON SI RIQUALIFICA D'UFFICIO



«Una diversa qualificazione richiede infatti una motivazione specifica, supportata da idonei mezzi di prova, che dimostri come una quota del corrispettivo non attenga al normale margine dell'appaltatore»

Ris. 17/E/2026, – la fattura senza voce «coordinamento» non autorizza riqualificazioni automatiche

CGT I MILANO, SEZ. 4, 22/6/2026 N. 2535

domanda 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

IL CASO: CGT I NAPOLI, SEZ. XVII, 18/6/2026 N. 10144



- condòmina di un edificio con lavori superbonus; atto di recupero per 30.249 € di credito qualificato «inesistente»
- PVC della GdF contro l'impresa appaltatrice : SAL del 30% non raggiunto al 30/9/2022 perché computati materiali a piè d'opera non installati
- la contribuente produce SAL, fatture, bolle di consegna

LA MOTIVAZIONE



«l'Ufficio non ha svolto una autonoma verifica della situazione concreta riferibile alla ricorrente, limitandosi a recepire le conclusioni formulate nel PVC redatto nei confronti della società appaltatrice [...] Ne consegue una evidente violazione della regola dell'onere della prova posta dall'art. 7, comma 5-bis, del D.Lgs. n. 546 del 1992»

«lo Stato di Avanzamento Lavori è il documento che riassume "tutte le lavorazioni e tutte le somministrazioni eseguite dal principio dell'appalto sino ad allora"»

«l'Ufficio non ha specificamente contestato la documentazione prodotta dalla ricorrente, né ha fornito prova contraria idonea a superare tale quadro documentale, difettando pertanto il presupposto stesso del recupero, per cui il credito contestato non può essere qualificato come inesistente»

I PRINCIPI

1

il PVC contro l'impresa è un innesco, non una prova: per ogni condòmino serve una verifica specifica

2

il SAL comprende lavorazioni e somministrazioni: le forniture a piè d'opera consegnate e riferibili al cantiere contano (CGT Rieti 18/2025; CSLP)

3

la prova si dà con SAL, fatture, bolle, documentazione delle forniture destinate all'intervento

4

se l'Ufficio non contesta i documenti, il credito non è «inesistente»

5

ricostruire oggi i SAL 2022 con il direttore dei lavori: è la polizza del condominio



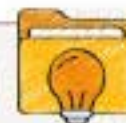
L'OBLIGO

L'obbligo di aggiornare il catasto non nasce qui: esiste per ogni intervento che modifica consistenza o redditività (DM 701/1994 – DOCFA); la lettera può arrivare anche per un bonus ordinario

ART. 1, C. 86-87, L. 213/2023

«L'Agenzia delle entrate, con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi di cui all'articolo 119 [...], verifica, sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati, se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di cui all'articolo 1, commi 1 e 2, del [...] decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile»

«Nei casi oggetto di verifica di cui al comma 86 per i quali non risulti presentata la dichiarazione, l'Agenzia delle entrate può inviare al contribuente apposita comunicazione ai sensi dell'articolo 1, commi da 634 a 636, della legge 23 dicembre 2014, n. 190»

NOVITÀ: RIS. 21/E DEL 5/6/2026

- serve il DOCFA solo se l'intervento è suscettibile di «incremento della redditività apprezzabile»: soglia 15% del valore catastale ante/post (circ. 36/E/2013)
- contano gli impianti che aggiungono funzioni, non le sostituzioni (la caldaia nuova è irrilevante)
- impianti comuni: «per ciascuna unità [...] la quota di valore ad essa riferita»
- DOCFA con relazione tecnica esaustiva

ARRIVA LA LETTERA: LE OPZIONI

Presentare il DOCFA con ravvedimento operoso entro il termine indicato (30 giorni)



Documentare che i lavori non hanno modificato la rendita (servizio «Consegna documenti e istanze»); perizia del tecnico, confronto 15%



Non rispondere: rendita d'ufficio e sanzione art. 2, c. 12, DL 23/2011: da 1.032 a 8.264 € [A]



In giudizio: se l'Ufficio rettifica il classamento proposto, l'onere di provare gli elementi di fatto della maggiore rendita è dell'Amministrazione (Cass. 29732/2024) [B]

Vendere dopo il Superbonus: lavori sulle parti comuni

LA NORMATIVA

- Art. 67, c. 1, lett. b-bis, TUIR (L. 213/2023, c. 64-67) - Art. 68 TUIR
- Circ. 13/E/2024: rileva anche il solo intervento sulle parti comuni



CGT I GRADO MILANO, SEZ. 4, 1/4/2026 N. 1368



Casa acquistata nel 1995 (600 milioni di lire); superbonus solo sulle parti comuni (quota riferibile all'unità $\approx$ 34.500 €); vendita nel 2024 a 2.145.000 €; imposta sostitutiva 26% versata dal notaio: 398.927 €, più del beneficio dell'intero condominio; istanza di rimborso e silenzio-rifiuto

«il Collegio ritiene corretta, in linea generale, l'interpretazione secondo cui il presupposto impositivo possa ricorrere anche quando i lavori abbiano riguardato le parti comuni dell'edificio»

«la plusvalenza imponibile ex art. 67, comma 1, lett. b-bis TUIR debba essere limitata alla quota di incremento di valore effettivamente riconducibile agli interventi agevolati. Conseguentemente [...] l'imposta non può essere applicata sull'intero differenziale tra prezzo di vendita e prezzo di acquisto, ma soltanto sulla quota di valore imputabile ai lavori condominiali agevolati»



RISPOSTA INTERPELLO 27/3/2026 N. 86
Ex alloggio del portiere

RISPOSTA INTERPELLO 18/6/2026 N. 124
La rinuncia all'usufrutto

domande 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Credito «non spettante» o «inesistente»: che cosa cambia per i condòmini, e quando scatta il penale?

NON SPETTANTE

INESISTENTE

Definizione (SS.UU. 34419/2023)

esiste ma manca un requisito, oppure l'inesistenza è riscontrabile con i controlli 36-bis / 36-ter / 54-bis

«artificiosa rappresentazione» o carenza dei presupposti costitutivi, o credito già estinto, e inesistenza non riscontrabile con i controlli automatizzati/formali

Sanzione (dal 1/9/2024)

25% (art. 13 c. 4)

70%, aumentabile da metà al doppio se con artifici (art. 13 c. 5)

Termine per l'atto di recupero

ordinario: 5° anno (art. 43 DPR 600) – «sempre escluso dal più lungo termine»

31/12 dell'8° anno successivo all'utilizzo in compensazione, rata per rata (art. 27 c. 16 DL 185/2008; art. 38-bis)

Contraddittorio preventivo

schema d'atto ex art. 6-bis L. 212/2000

escluso (art. 7 c. 1 DL 39/2024)

Cass. civ. V, ord. 27/9/2025 n. 26273

«ove sussista il primo requisito ma l'inesistenza sia riscontrabile in sede di controllo formale o automatizzato, la compensazione indebita riguarda crediti non spettanti e si applicano i termini ordinari»

ALERT – E IL PENALE?

Cass. SS.UU. pen., ud. 26/2/2026

«le Sezioni Unite hanno risolto le questioni ritenendo la condotta sussumibile nella fattispecie di truffa aggravata, ai sensi degli artt. 640 e 640-bis c.p., in forma consumata»



L'impresa non ha finito i lavori e il bonus è perso: chi paga? Tre tribunali, tre risposte



TRIB. FIRENZE, 2026 N. 941

I FATTI

Delibera 2 con GC «chiavi in mano», pagamento integrale con sconto in fattura (SAL 30-30-40); lavori mai iniziati; il GC chiede in via monitoria le spese tecniche e sostiene la nullità della delibera per mancata costituzione del fondo ex art. 1135



DECISIONE

Contratto risolto (termine essenziale 31/12/2023); il fondo non è dovuto con sconto integrale; amministratore diligente (mail) e legittimato; danno da perdita di chance: 50% del costo migliorativo delle parti comuni × 30%



«è sufficiente la dimostrazione che [...] l'opponente avrebbe avuto una concreta probabilità di conseguire il beneficio, e non una mera possibilità astratta»



TRIB. SALERNO, 2025 N. 4778

I FATTI

Appalto da 7.084.142,81 € con sconto/cessione; CILAS luglio 2022; solo i ponteggi su una scala; cantiere abbandonato; subappalto totale a terzi



DECISIONE

Risoluzione ex art. 1453; il subappalto non esime (nessun concorso del committente diligente (art. 1227); danno = intero valore delle opere agevolate quale danno emergente



«Il danno economico che ne deriva, pari al valore della detrazione non conseguita, è risarcibile quale danno emergente.»



TRIB. PAVIA, 2025 N. 340

I FATTI

Villetta; acconto di 25.643 €; impresa contumace;; nessuna prova dei requisiti né dell'impossibilità di sostituire l'impresa



DECISIONE

risoluzione e restituzione dell'acconto; nessun danno: non esiste danno in re ipsa; la perdita di chance chiesta in comparsa conclusionale è domanda nuova, inammissibile



«Non ammettendo il nostro ordinamento il risarcimento di danni "in re ipsa", il committente è quindi onerato di provare [...] il nesso di causalità tra l'inadempimento dell'appaltatore e il danno patrimoniale subito»

domanda 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Quando risponde l'amministratore? La diligenza vista dal Fisco

CASS. CIV., SEZ. II, 4/3/2020 N. 6086



«un dovere di diligenza dell'amministratore condominiale effettuare i pagamenti in modo da conservare ai singoli condomini, che intendano usufruirne, la facoltà di godere della detrazione fiscale prevista ex lege, posto che trattasi semplicemente di una modalità di esecuzione di un'attività – pagamento del compenso all'appaltatore – comunque rientrante nella propria sfera di competenza»

IL LIMITE: IL FATTO DEL CONDÒMINO



Trib. Pescara 25/3/2025 n. 358 Eredi senza dichiarazione di successione e voltura → cessione del credito non possibile → nessuna responsabilità dell'amministratore: scelte che «rientrano esclusivamente nella discrezionalità degli aventi diritto»

Vale se l'amministratore ha chiesto: la raccolta documentale è la prova che l'omissione non è sua

LE RESPONSABILITÀ FISCALI PROPRIE



250-2.000 € per la comunicazione delle spese omessa o infedele e per l'omessa risposta ex art. 32 n. 8-ter [B, slide 2025]

Concorso e autore mediato (artt. 9-10 D.Lgs. 472/1997): solo chi determina con dolo o colpa grave la violazione altrui

Penale: concorso solo con dolo (art. 110 c.p.); l'errore non è reato, la firma su ciò che non si è visto può diventarlo

LA PROVA DELLA DILIGENZA



Trib. Firenze, III, 23/2/2026 n. 941

«si è sempre reso diligente nel controllo dell'andamento dei lavori, come hanno confermato le molteplici mail inviate dallo stesso al G.C.»; legittimato per i lavori sulle parti comuni con delibera autorizzativa

Le mail dell'amministratore sono entrate in sentenza come prova



SI RISPONDE PER LA DILIGENZA, NON PER IL RISULTATO (artt. 1130 e 1176 c. 2 c.c.). Lo stesso documento «difende» davanti al Fisco e davanti al condòmino.

Atto automatizzato, schema d'atto, atto di recupero: quale strada seguo?

L'ATTO AUTOMATIZZATO O ATIPICO



scarto della comunicazione - comunicazione di irregolarità 36-bis/36-ter - avviso bonario - lettera di compliance - precompilata al 36%

LE TRE opzioni (NON ALTERNATIVE)

- 1 - Risposta documentale nel termine dell'atto (30 gg per il controllo formale)
- 2 - Autotutela obbligatoria (art. 10-quater) → silenzio impugnabile dopo 90 gg
Autotutela facoltativa (art. 10-quinquies)
- 3 - Impugnazione cautelativa dell'atto atipico entro 60 gg: giurisprudenza divisa

LO SCHEMA D'ATTO (ART. 6-BIS)



la bozza dell'atto, notificata prima dell'accertamento ordinario: il contraddittorio preventivo generalizzato (art. 6-bis Statuto)

I TERMINI

60 gg per le controdeduzioni
30 gg per chiedere l'adesione
l'atto finale deve motivare sulle osservazioni non accolte

QUANDO NON ARRIVA

atti automatizzati e di controllo formale (D.M. 24/4/2024)
crediti qualificati «inesistenti» (art. 7 c. 1 DL 39/2024)

L'ATTO DI RECUPERO O L'AVVISO



atto di recupero (art. 38-bis DPR 600/1973; art. 121 cc. 4-6 DL 34/2020) o avviso di accertamento

una sola strada: ricorso entro 60 gg; tutto nel ricorso introduttivo (nullità non rilevabili d'ufficio)

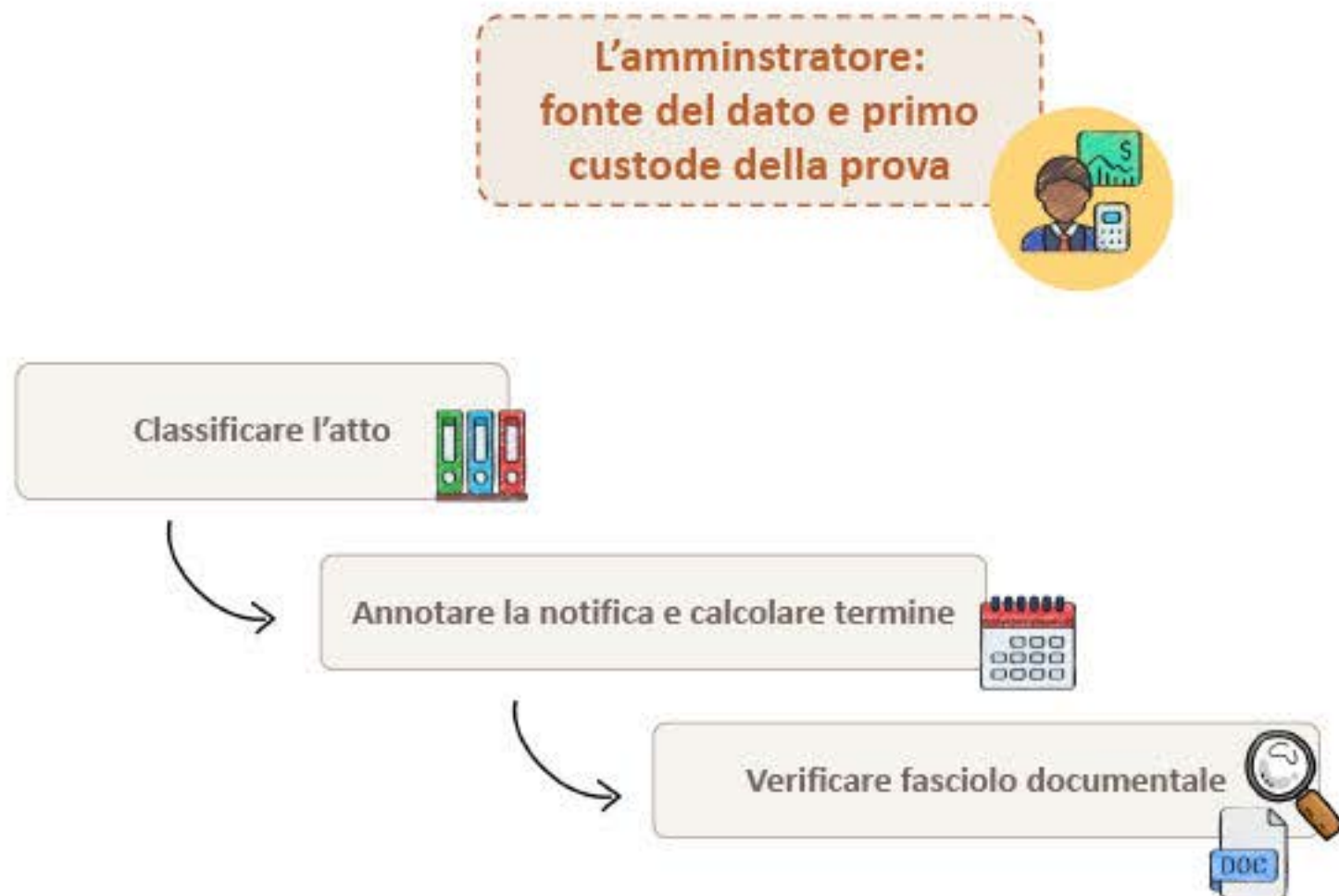
DA DEDURRE, INSIEME

Qualificazione del credito: non spettante vs inesistente (5/8 anni; 25%/70%) se il requisito mancante era riscontrabile dai documenti

Schema d'atto omesso quando era dovuto

Autorizzazione bancaria: esistenza, data, contenuto (Cass. 23380/2026)

Prova specifica sulla posizione del condòmino: art. 7 c. 5-bis D.Lgs. 546/1992; il PVC contro l'impresa non basta (CGT Napoli 10144/2026)



Avv. Salvatore Paratore
salvatore.paratore@paratore.it

Avv. Riccardo Orlandi
riccardo.orlandi@paratore.it

visita il nostro sito

www.paratore.it

