**II condominio "consumatore finale"**

L'art. I del "Testo unico in materia di IVA" (D.P.R. 633/1972 e s.m.i.) prevede te­stualmente che "l'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni e sulle importazioni da chiunque effettuate".

Analizzandone il testo si estraggono i tre presupposti fondamentali ai fini dell'ap­plicazione dell'IVA (Imposta sul Valore Aggiunto) che consentono indirettamen­te di contraddistinguere un "operatore IVA" da un "privato"; perché l'IVA debba essere applicata devono coesistere tutti e tre i presupposti:

* presupposto oggettivo: "cessioni di beni" o "prestazioni di servizi";
* presupposto soggettivo: esercizio di "attività d'impresa, arti o professioni" oppure "importazioni da chiunque effettuate";
* presupposto territoriale: effettuazione della cessione o della prestazione nel territorio dello Stato.

Il condominio potrebbe effettuare cessione di beni o prestazioni di servizi nel territorio dello Stato (produzione di energia con scambio sul posto, cessioni spazi pubblicitari, locazione ex portineria, locazione posti auto, cessione spazi per ripe­titori telefonici, ecc.), circostanza che qualificherebbe due su tre dei presupposti di cui sopra (oggettivo e territoriale) ma non nell'ambito di attività «impresa, arte o professione, bensì come potrebbe fare qualsiasi privato, semplicemente lo svolge in forma collettiva.

La Corte di Cassazione, infatti, con sentenza n. 10086 del 24 luglio 2001, definisce il condominio come un "insieme di persone fisiche operanti per scopi estranei ad at­tività imprenditoriale o professionale", qualificandolo come "consumatore finale".

Sul tema la giurisprudenza non si è ancora espressa, ma corre l'obbligo di sottoline­are l'attualità di tale circostanza alla luce del fatto che il 9 luglio 2015 era il termine ultimo per il recepimento della Direttiva CE n. 11/2013 — "Direttiva A DR dei Consu­matori" che regolamenta le modalità di gestione (rapide, economiche, su piattaforme ODR — On line Dispute Resolution — e senza necessaria assistenza legale) delle con­troversie fra consumatori e imprese. Tale circostanza dovrebbe essere considerata dal revisore condominiale nell'ambito dell'area di revisione "gestione delle controver­sie" che genera nella contabilità condominiale incertezze in merito ai costi e agli esiti, generando quindi esigenze di tutela fra danti e aventi causa nei rapporti contrattuali che interessano i titolari di diritti reali e i titolari di diritti di godimento

Qualificando il condominio "consumatore finale", l'IVA sulle operazioni attive ed ogni conseguente adempimento formale non è dovuto; l'IVA sulle operazioni

passive è indetraibile e genera quindi un costo e non un credito.

In un più ampio scenario giurisprudenziale, più di recente il Tribunale di Bari, con la sentenza n. 2158 del 24 settembre 2008, chiamato ad esprimersi nello specifico in materia di "contratti conclusi fuori sede, di cui al D.Lgs. 15 gennaio 1992, n. 50 e di disciplina delle clausole vessatorie di cui agli artt. 1469-bis segg. c.p.c., introdotti dalla Legge 6 febbraio 1996, n. 52" ribadisce che l'azione del condominio è posta in atto, tramite l'amministratore, da parte di un "raggruppamento di persone fisiche (...) per scopi estranei alla attività imprenditoriale" confermando sia le conside­razioni fiscali, sia l'attualità del tema relativo alla gestione delle controversie fra consumatori e imprese, che nel contesto condominiale riguardano tutte le forniture di beni e servizi, i rapporti con lo stesso amministratore, i servizi di erogazione di energia, le modalità con cui vengono sottoscritti i contratti e quant'altro la norma preveda a tutela del consumatore, in quanto considerato "contraente debole".