



ISSN 1591-0466
ANNO XL N. 432 - marzo 2018 - euro 5,00 in Italia - Mensile
Tariffa E.D.C. - Poste Italiane Spa SpA, in Abil. Post. D.L. 355/2003 conv. in L. 17.02.2004, n. 46, art. 1, comma 1, Lettera A - Aut. n. 134/2007

L'UNICO FACILE DA CAPIRE

www.leggiillustrate.it

le leggi illustrate

DA 40 ANNI È LA GUIDA INSOSTITUIBILE DI PROFESSIONISTI, CONSULENTI, CAF

ANTICIPO DI PENSIONE CON L'APE VOLONTARIA

Il costo è elevato, anche se dimezzato grazie al credito d'imposta

L'operazione Ape volontario ha preso finalmente il via - I cittadini possono simulare sul sito dell'Inps la propria situazione pensionistica, per verificare la misura dell'anticipo che possono ottenere e quanto viene a costare. Il prestito, commisurato e garantito dalla futura pensione, andrà rimborsato in 20 anni - Interessati all'Ape volontario sono i lavoratori con almeno 63 anni di età e con almeno 20 anni di contributi versati - L'operazione costa perché sono dovuti gli interessi, un premio assicurativo contro il rischio premorienza e una commissione di accesso al "Fondo di Garanzia Inps".

LEZIONI DI CONDOMINIO

In due inserti (il primo in questo numero) la guida ad una professione sempre più difficile.

La riforma della disciplina condominiale ha attribuito all'amministratore di condominio una serie di incombenze che prima non aveva. Per questo motivo non tutti possono amministrare un condominio. Occorre ora seguire dei corsi, possedere dei titoli, ecc. Sono esentati coloro che già amministravano un condominio alla data di entrata in vigore della legge e coloro che amministrano soltanto il condominio in cui abitano (e sono condòmini). Ma anche costoro debbono quotidianamente affrontare gli stessi problemi e debbono conoscere poteri e doveri. Proprio a costoro è dedicato l'inserto di questo mese e quello del mese prossimo.

DISOCCUPAZIONE

NON SI PERDE L'INDENNITA' SE IL LAVORO DISPONIBILE NON È CONGRUO

Una delibera dell'Anpal, l'Agenzia nazionale per le politiche del lavoro, fissa i requisiti perché una proposta di lavoro possa definirsi congrua - Se non lo è il lavoratore può rifiutarla senza perdere gli ammortizzatori sociali

DISOCCUPAZIONE

MODESTO AUMENTO DELL'INDENNITA' E MODELLO DI DOMANDA PRECOMPILATO

FISCO

NOVITA' DI QUEST'ANNO: ALTRI CHIARIMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA

MODELLO REDDITI 2018: LE NOVITA' (DEBUTTA L'IPERAMMORTAMENTO)

SCADENZARIO

LE SCADENZE FISCALI

MARZO	
1	Giovedì
2	Venerdì
3	Sabato
4	Domenica
5	Lunedì
6	Martedì
7	Mercoledì
8	Giovedì
9	Venerdì
10	Sabato
11	Domenica
12	Lunedì
13	Martedì
14	Mercoledì
15	Giovedì
16	Venerdì
17	Sabato
18	Domenica
19	Lunedì
20	Martedì
21	Mercoledì
22	Giovedì
23	Venerdì
24	Sabato
25	Domenica
26	Lunedì
27	Martedì
28	Mercoledì
29	Giovedì
30	Venerdì
31	Sabato
APRILE	
1	Domenica
2	Lunedì
3	Martedì
4	Mercoledì
5	Giovedì
6	Venerdì
7	Sabato
8	Domenica
9	Lunedì
10	Martedì

Lunedì 5 marzo

REGISTRO - Scade il termine per registrare i nuovi contratti di locazione di immobili con decorrenza 1° febbraio 2018 e per versare l'imposta di registro sui contratti stipulati o rinnovati tacitamente da quella data, per i quali - nelle ipotesi possibili - non è stata scelta la "cedolare secca". Il contratto può essere registrato tramite i servizi telematici delle Entrate, presso un ufficio della stessa Agenzia (compilando il modello RL1) oppure incaricando un intermediario abilitato o un delegato. In caso di registrazione via web, le imposte si pagano contestualmente, con addebito su conto corrente; se la registrazione avviene in ufficio, si può richiedere l'addebito sul proprio c/c o si paga con il modello "F24 - Versamenti con elementi identificativi", indicando i codici tributo: **1500** (prima registrazione); **1501** (annualità successive); **1504** (proroga); **1505** (imposta di bollo).

Mercoledì 7 marzo

CERTIFICAZIONE UNICA - I sostituti d'imposta devono trasmettere in via telematica all'Agenzia delle entrate le "Certificazioni uniche" relative ai redditi di lavoro dipendente e assimilati, di lavoro autonomo, alle provvigioni e ai redditi diversi corrisposti nel 2017, che saranno poi consegnate ai percipienti entro il 31 marzo (*quest'anno, il 3 aprile*); tali informazioni sono utilizzate dal Fisco per predisporre le dichiarazioni precompilate. Le comunicazioni relative ai redditi esenti e a quelli non destinati ad entrare nella precompilata potranno essere trasmesse entro il 31 ottobre.

Giovedì 8 marzo

PRECOMPILATA: OPPOSIZIONE SPESE SANITARIE - I contribuenti che vogliono opporsi all'utilizzo, ai fini della predisposizione della dichiarazione precompilata da parte del Fisco, dei dati relativi alle spese sanitarie sostenute nel 2017 acquisiti attraverso il Sistema tessera sanitaria, possono chiederne la cancellazione, anche solo parziale, accedendo al sito www.sistemats.it.

Venerdì 16 marzo

IVA ANNUALE - Scade il termine per versare l'Iva (in unica soluzione o la prima rata) relativa al 2017 risultante dalla dichiarazione annuale. Si può rinviare l'adempimento alle stesse scadenze previste per le imposte dovute in base al modello Redditi, maggiorando l'importo dello 0,40% per mese o frazione di mese successivo al 16 marzo. Nel modello F24 va indicato il codice tributo **6099**.

IVA MENSILE - Ultimo giorno per versare l'imposta a debito relativa al mese di febbraio. Nel modello F24 va indicato il codice tributo **6002** (Iva mensile - febbraio).

RITENUTE - I sostituti d'imposta devono versare le ritenute operate nel mese precedente. Questi i principali codici tributo da indicare nel modello F24: **1001** (retribuzioni, pensioni, trasferte, mensilità aggiuntive e relativo conguaglio); **1002** (emolumenti arretrati); **1012** (indennità per cessazione di rapporto di lavoro e prestazioni in forma di capitale soggette a tassazione separata); **1040** (redditi di lavoro autonomo compensi per l'esercizio di arti e professioni); **1050** (premi riscossi in caso di riscatto di assicurazioni sulla vita); **3802** (addizionale regionale Irpef); **3848** (addizionale comunale Irpef); **1919** (canoni o corrispettivi relativi a contratti di locazione breve).

CONDOMINIO - I condomini devono versare le ritenute del 4% operate nel mese precedente sui corrispettivi pagati per opere o servizi (manutenzione o ristrutturazione dell'edificio e degli impianti elettrici o idraulici, pulizie, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine, ecc.). Questi i codici tributo da indicare nel modello F24: **1019** (ritenute a titolo di acconto dell'Irpef dovuta dal percipiente); **1020** (ritenute a titolo di acconto dell'Ires dovuta dal percipiente).

TASSA LIBRI SOCIALI - Ultimo giorno per versare la tassa annuale di concessione governativa, dovuta nella misura forfetaria di 309,87 euro (elevata a 516,46 euro, se il capitale sociale al 1° gennaio 2018 supera 516.456,90 euro) per la numerazione e bollatura dei libri sociali tenuti dalle società di capitali. **7085** il codice tributo da utilizzare nell'F24.

Martedì 20 marzo

PRECOMPILATA: OPPOSIZIONE EROGAZIONI LIBERALI - I contribuenti che vogliono opporsi all'utilizzo, ai fini della predisposizione della dichiarazione precompilata da parte del Fisco, dei dati relativi alle erogazioni liberali effettuate nel 2017, possono esprimere il rifiuto tramite apposito modello da trasmettere all'Agenzia delle entrate via posta elettronica o per fax.

Lunedì 26 marzo

INTRASTAT - Scade il termine per presentare all'Agenzia delle dogane, esclusivamente in via telematica, gli elenchi riepilogativi (modelli Intra-stat) relativi alle cessioni di beni e prestazioni di servizi intracomunitarie effettuate nel mese precedente.

Mercoledì 3 aprile

REGISTRO - Scade il termine per registrare i nuovi contratti di locazione di immobili con decorrenza 1° marzo 2018 e per versare l'imposta di registro sui contratti stipulati o rinnovati tacitamente da quella data, per i quali - nelle ipotesi possibili - non è stata scelta la "cedolare secca". Il contratto può essere registrato tramite i servizi telematici delle Entrate, presso un ufficio della stessa Agenzia (compilando il modello RL1) oppure incaricando un intermediario abilitato o un delegato. In caso di registrazione via web, le imposte si pagano contestualmente, con addebito su conto corrente; se la registrazione avviene in ufficio, si può richiedere l'addebito sul proprio c/c o si paga con il modello "F24 - Versamenti con elementi identificativi", indicando i codici tributo: **1500** (prima registrazione); **1501** (annualità successive); **1504** (proroga); **1505** (imposta di bollo).

CONSEGNA CERTIFICAZIONE UNICA - Ultimo giorno utile per la consegna al lavoratore, da parte del datore di lavoro o dell'ente pensionistico, della Certificazione Unica 2018 (modello CU) relativa ai compensi corrisposti e alle relative ritenute d'acconto effettuate nel 2017.

EREDI: MODELLO REDDITI 2017 - Gli eredi delle persone decedute tra il 1° giugno e il 2 ottobre 2017 devono presentare telematicamente, per conto del defunto, il modello Redditi 2017 per l'anno d'imposta 2016.

ROTTAMAZIONE BIS: AVVISO CARICHI - L'agente della riscossione deve comunicare i carichi affidatigli entro il 30 settembre 2017 per i quali non risulta notificata la cartella di pagamento.

LE SCADENZE PREVIDENZIALI

MARZO	
1	Giovedì
2	Venerdì
3	Sabato
4	Domenica
5	Lunedì
6	Martedì
7	Mercoledì
8	Giovedì
9	Venerdì
10	Sabato
11	Domenica
12	Lunedì
13	Martedì
14	Mercoledì
15	Giovedì
16	Venerdì
17	Sabato
18	Domenica
19	Lunedì
20	Martedì
21	Mercoledì
22	Giovedì
23	Venerdì
24	Sabato
25	Domenica
26	Lunedì
27	Martedì
28	Mercoledì
29	Giovedì
30	Venerdì
31	Sabato
APRILE	
1	Domenica
2	Lunedì
3	Martedì
4	Mercoledì
5	Giovedì
6	Venerdì
7	Sabato
8	Domenica
9	Lunedì
10	Martedì

Giovedì 1° marzo

PREPENSIONAMENTO "PRECOCI" - Scade il termine per fare all'Inps domanda di riconoscimento, per l'anno 2018, del diritto al beneficio di prepensionamento, mediante la riduzione a 41 anni del requisito unico contributivo di accesso alla pensione anticipata. L'opportunità si rivolge ai lavoratori che hanno iniziato a lavorare prima del compimento dei 19 anni d'età.

Venerdì 2 marzo

PROSPETTO DISABILI - I datori di lavoro privati, che occupano da 15 a 35 dipendenti, se ancora non hanno coperto la "quota di riserva" di 1 posto, devono fare un'assunzione "obbligatoria" (cioè di un disabile, se non ancora) o devono fare richiesta al servizio per l'impiego. Sanzione prevista: 153,20 euro giornalieri, finché dura la scoperta.

Lunedì 5 marzo

LIBRETTO FAMIGLIA - Ultimo giorno per effettuare all'Inps la comunicazione delle prestazioni di lavoro occasionale svolto, tramite Libretto Famiglia, nel mese precedente.

Venerdì 16 marzo

CONTRIBUTI INPGI E CASAGIT - Scade il termine per la denuncia e il versamento dei contributi relativi al mese di febbraio 2018 da parte delle aziende giornalieri ed editoriali.

CONTRIBUTI INPS (LAVORATORI DIPENDENTI) - Scade il termine per versare i contributi relativi al mese di febbraio 2018 da parte della generalità dei datori di lavoro. Il versamento va fatto con modello F24.

TFR A FONDO TESORERIA INPS - Scade il termine per versare il contributo al fondo di Tesoreria dell'Inps pari alla quota mensile (integrale o parziale) del trattamento di fine rapporto lavoro (tfr) maturata nel mese di febbraio 2018 dai lavoratori dipendenti (esclusi i domestici) e non destinata a fondi pensione. Il versamento interessa le aziende del settore privato con almeno 50 addetti e va fatto con modello F24.

TICKET LICENZIAMENTI - Entro questa data va versato il contributo sui licenziamenti effettuati durante il mese di gennaio 2018 (Inps circolare n. 44/2013). Si ricorda che da gennaio sono vigenti i nuovi importi del ticket.

CONTRIBUTI GESTIONE SEPARATA INPS (COLLABORATORI E ASSOCIATI IN PARTECIPAZIONE) - Scade il termine per versare i contributi previdenziali relativi al mese di febbraio 2018 da parte dei committenti. Il pagamento va fatto tramite modello F24.

VERSAMENTI IRPEF - Tutti i datori di lavoro e committenti, sostituiti d'imposta, devono versare le ritenute Irpef operate sulle retribuzioni e sui compensi erogati nel mese di febbraio 2018, incluse eventuali addizionali.

Sabato 31 marzo

APE SOCIALE - Termine ultimo di presentazione all'Inps dell'istanza per il riconoscimento del diritto all'Ape sociale per l'anno 2018.

Martedì 3 aprile

(scadenze rimandate a questa data a causa delle festività pasquali)

LIBRO UNICO DEL LAVORO (LUL) - I datori di lavoro, i committenti e i soggetti intermediari (consulenti, ecc.) devono stampare il Lul o, nel caso di soggetti gestori, consegnarne copia al soggetto obbligato alla tenuta, con riferimento al periodo di paga di febbraio 2018.

DENUNCIA UNIMENS - I datori di lavoro e i committenti, privati e pubblici (gestione ex Inpdap) devono inoltrare all'Inps, in via telematica, i dati retributivi (EMens) e contributivi (denuncia mod. Dm/10) relativi a dipendenti e collaboratori per il mese di febbraio 2018.

CERTIFICAZIONE DELLA RETRIBUZIONE (DOMESTICI) - Ai sensi del vigente Ccnl il lavoratore può richiedere, a partire da questo mese, il rilascio da parte del datore di lavoro di una dichiarazione da cui risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nell'anno 2017, ai fini della propria dichiarazione dei redditi.

DENUNCIA ANNUALE ATTIVITÀ USURANTI - Ultimo giorno per effettuare la denuncia annuale (anno 2017) dei lavoratori impegnati in lavorazioni usuranti. Si utilizza il modello "Lav-Us", che si trova sul sito del ministero del lavoro, sezione "ciclavoro", dal quale si effettua anche l'invio telematico della denuncia. L'omissione è punita con la sanzione da 500 a 1.500 euro, previa diffida ad adempiere (ministero del lavoro, nota prot. n. 4724/2011).

CONTRIBUTI VOLONTARI - Termine ultimo, per i soggetti autorizzati a proseguire volontariamente il versamento dei contributi al fine di raggiungere il diritto a pensione, per pagare i contributi del trimestre solare ottobre/dicembre 2017 (i versamenti effettuati oltre il termine sono nulli e rimborsabili).

CERTIFICAZIONE UNICA - Termine ultimo per consegnare la CU relativa all'anno 2018.

Martedì 10 aprile

LAVORATORI DOMESTICI - Ultimo giorno per versare i contributi all'Inps, relativi al I trimestre 2018 (gennaio/marzo), in relazione ai lavoratori addetti ai servizi domestici e familiari.

I CONTRIBUTI ORARI DEL 2018

Orario settimanale	Tipo assunzione:		Tempo indeterminato (2) (3)		Tempo determinato (1) (2) (3)	
	Retribuzione oraria		Si Cuaf	No Cuaf	Si Cuaf	No Cuaf
Fino a 24 ore	Fino a 7,97 euro		1,41 (0,35)	1,42 (0,35)	1,51 (0,35)	1,51 (0,35)
	Da 7,97 a 9,70 euro		1,59 (0,40)	1,60 (0,40)	1,70 (0,40)	1,71 (0,40)
	Oltre 9,70 euro		1,94 (0,49)	1,95 (0,49)	2,07 (0,49)	2,08 (0,49)
Oltre 24 ore	Qualsiasi		1,02 (0,26)	1,03 (0,26)	1,10 (0,26)	1,10 (0,26)
Contributo di assistenza contrattuale (Cas.sa Colf) (4)						
Qualsiasi	Qualsiasi		0,03 (0,01)	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

1. Include il contributo addizionale (1,4%), restituibile in caso di conversione del rapporto a tempo indeterminato
 2. Le cifre tra parentesi indicano la quota a carico del lavoratore/trice
 3. Il contributo "No Cuaf" (Cuaf = contributo assegni familiari) si paga solo nei casi in cui il domestico sia coniuge del datore di lavoro oppure parente e affine entro il terzo grado e con lui convivente. In ogni altro caso si paga sempre il contributo "Si Cuaf"
 4. Il versamento di tale contributo è un obbligo contrattuale (art. 49 del Ccnl domestici). Il mancato versamento può generare un contenzioso con il dipendente per il rimborso delle spese sanitarie coperte dalla Cassacolf

NOVITA' LEGISLATIVE

ANTICIPO DI PENSIONE CON L'APE VOLONTARIO

Il costo è elevato, anche se dimezzato grazie al credito d'imposta

di DANIELE CIRIOLI

L'operazione Ape volontario ha preso finalmente il via. I cittadini, infatti, possono simulare sul sito dell'Inps la propria situazione pensionistica, per verificare se e quanto prestito possono ottenere e quanto viene a costare. Un prestito commisurato e garantito dalla futura pensione di vecchiaia e che andrà rimborsato in 20 anni, una volta andati effettivamente in pensione. Ape sta per «anticipo pensionistico» e «volontario» è utilizzato per distinguerlo dalla «Ape sociale» che è lo stesso un «anticipo pensionistico», ma il cui costo è a carico dello Stato. Il costo dell'Ape volontario, invece, deve pagarlo il cittadino-richiedente.

Interessati all'Ape volontario, in via di principio, sono tutti i lavoratori con almeno 63 anni e contributi versati per non meno di 20 anni. Un esempio: il dipendente di 63 anni che ha maturato oggi una pensione di vecchiaia di 1.200 euro mensili può ottenere un Ape volontario d'importo variabile da 150 a 747 euro da incassare per 43 mesi. La cattiva notizia è il costo: varia tra l'80 e 90% dell'Ape e si dimezza solo grazie all'attribuzione di un credito d'imposta. Sull'Ape volontario, infatti, sono dovuti interessi finanziari (a una banca), un premio assicurativo contro il rischio premorienza (a una compagnia di assicurazioni) e una commissione di accesso al "Fondo di Garanzia Inps".

Anticipo anche sulla "rendita integrativa"

Per ora è nota solo la commissione, che è pari all'1,6% del prestito (cioè dell'Ape), mentre si può solo stimare un tasso d'interesse attorno al 3% dell'Ape e un premio assicurativo di circa il 30-32% del prestito, in base ai calcoli effettuabili tramite il "simulatore" offerto dall'Inps. Non si capisce il perché non ancora sono stati resi pubblici gli accordi-quadro Abi per il tasso d'interesse e Ania per il premio assicurativo. Il via libera all'operazione Ape volontario è, invece, arrivato da una circolare dell'Inps, la n. 28 del 13 febbraio, che ha fornito le istruzioni per ottenere con il "simulatore" (presente sul sito internet) il quadro della propria situazione pensionistica, e quindi sulla possibilità concreta di ottenere il prestito, e del costo dell'operazione e per presentare le domande (sempre tramite il sito internet).

Solo qualche giorno prima (l'8 febbraio, nota prot. n. 888), anche la Covip (è la commissione di controllo dei Fondi Pensione) aveva fornito le istruzioni sulla Rita (sta per rendita integrativa anticipata) che è un'altra via per ottenere un "sostegno economico" in attesa della pensione, in tal caso addirittura a partire dai 57 anni. La Rita non è un prestito, ma l'erogazione anticipata di quanto il lavoratore ha versato e accumulato in un fondo pensione.



Pertanto non ha costi: la Rita, infatti, consente di riprendersi prima tutto o solo una parte di quanto un lavoratore ha risparmiato e accantonato in un Fondo Pensione in vista di una pensione di scorta, integrativa cioè di quella pubblica. Di conseguenza, ne possono beneficiare solo i lavoratori che risultano iscritti alla previdenza integrativa. Condizione basilare è la perdita di un posto di lavoro. In tal caso la Rita può essere richiesta fino a 5 anni prima della maturazione dell'età per la pensione di vecchiaia (66 e 7 mesi nel 2018) e addirittura fino a 10 anni prima (dunque a 57 anni circa) se si è disoccupati da più di 24 mesi.

In queste pagine sono forniti suggerimenti e indicazioni per meglio avvalersi delle due misure (operatività, requisiti, costi, convenienza, ecc.), ricordando infine che mentre l'Ape volontario chiuderà i battenti il 31 dicembre 2019, la Rita, introdotta in via sperimentale (doveva operare fino al prossimo 31 dicembre) e stata resa strutturale (non c'è più scadenza) dalla legge di Bilancio 2018.

Chi può ottenerla

La «Ape volontario» (d'ora in avanti, per semplicità, verrà indicata solo con «Ape») può essere richiesta da tutti i lavoratori, occupati nel settore pubblico e privato, con la sola esclusione dei professionisti iscritti alle casse di previdenza (avvocati, ingegneri, consulenti del lavoro, commercialisti e via dicendo). Possono richiederlo, quindi, i lavoratori dipendenti, autonomi (artigiani, commercianti), parasubordinati iscritti alla gestione separata dell'Inps (tra i quali i co.co.co. e i professionisti senza cassa), a condizione di soddisfare tutti i seguenti requisiti (ora solo accennati, ma in seguito approfonditi).

Requisito anagrafico

Età non inferiore a 63 anni alla data di presentazione della «domanda di Ape» e tale che consenta la maturazione del requisito anagrafico per la pensione di vecchiaia (età) entro 3 anni e 7 mesi (**i requisiti per la pensione di vecchiaia sono indicati nella tabella alla pagina seguente**);



ANTICIPO DI PENSIONE

Requisito contributivo

Anzianità contributiva non inferiore a 20 anni alla data della «domanda di certificazione del diritto all'Ape»;

Requisito importo della pensione/1

Per i lavoratori che hanno il primo accredito di contributi dopo il 31 dicembre 1995 (c.d. soggetti in "regime contributivo"), la pensione deve risultare d'importo non inferiore a 1,5 volte l'importo dell'assegno sociale, alla data della «**domanda di certificazione del diritto all'Ape**»;

Requisito importo della pensione/2

Importo della (futura) pensione di vecchiaia **per tutti** (anche coloro che hanno contributi prima del 1996), al netto della rata di ammortamento del debito corrispondente all'Ape richiesta, pari o superiore a 1,4 volte il trattamento minimo dell'Inps alla data della «**domanda di certificazione del diritto all'Ape**».

Come si vede, il momento in cui verificare i requisiti possono essere diversi, perché in alcuni casi la verifica è prevista alla data di presentazione della «domanda di Ape» e in altri casi a quella di presentazione della «domanda di certificazione del diritto all'Ape» (i momenti sono diversi, perché diverse sono le due domande come viene spiegato in seguito).

Chi non può ottenerla

Non possono ottenere l'Ape, invece, i soggetti:

- titolari di pensione diretta, cioè coloro che già siano titolari di una propria pensione da lavoro, alla data della «domanda di certificazione del diritto all'Ape», oppure alla data della «domanda di accesso all'Ape»; per contro possono richiederlo i titolari di una pensione indiretta quali sono, ad esempio, coloro che hanno la pensione di reversibilità del coniuge passato a miglior vita;

- per i quali sono previste deroghe agli ordinari requisiti per la pensione di vecchiaia (20 anni di contributi e 66 anni e 7 mesi nel 2018 o 67 anni nel 2019 e 2020; etc.);

- in possesso dei requisiti per la pensione di vecchiaia alla data di presentazione della «domanda di certificazione del diritto all'Ape» ovvero alla data della «domanda di Ape» presentata successivamente (in ritardo rispetto) alla data indicata nella «certificazione del diritto all'Ape», che è il documento rilasciato dall'Inps attestante il diritto di un soggetto a ricevere il prestito pensionistico (si veda più avanti).

L'Ape è compatibile con lo svolgimento di qualsiasi attività lavorativa e con la percezione di qualsiasi prestazione a sostegno del reddito. Ciò significa che può essere richiesta anche da chi sia occupato, da chi sia in cassaintegrazione oppure sia disoccupato e stia percependo la Naspi (che è l'indennità di disoccupazione). Inoltre, è cumulabile anche con l'«Ape sociale».



APE VOLONTARIO IN PILLOLE

<i>Chi ne può beneficiare</i>	Tutti i lavoratori, pubblici e privati: dipendenti, autonomi (artigiani, commercianti), parasubordinati iscritti alla gestione separata Inps. Sono esclusi i professionisti iscritti alle casse di previdenza
<i>Requisito anagrafico</i>	Età non inferiore a 63 anni
<i>Requisito contributivo</i>	Almeno 20 anni
<i>Requisito pensionistico</i>	Diritto alla pensione di vecchiaia maturato entro 3 anni e 7 mesi dalla richiesta di Ape volontario
<i>Importo pensione di vecchiaia</i>	Non inferiore a 710,38 euro mensili nel 2018 (cioè a 1,4 volte il minimo Inps, al netto della rata di ammortamento dell'Ape)
<i>Altre condizioni</i>	Non essere già titolare di una pensione diretta
<i>Chi sostiene il costo</i>	Il lavoratore, mediante una riduzione della sua pensione di vecchiaia dal momento in cui viene intascata e per la durata di 20 anni

L'ETÀ PER LA PENSIONE DI VECCHIAIA

	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019 (1)
Dipendenti privato (donne)	65 anni e 7 mesi	66 anni e 7 mesi	67 anni
Dipendenti privato (uomini)	66 anni e 7 mesi		
Dipendenti pubblici (uomini e donne)	66 anni e 7 mesi		
Autonomi e Gestione Separata, uomini	66 anni e 7 mesi		
Autonomi e Gestione Separata, donne	66 anni e 1 mese		
(1) Aumento speranza di vita di 5 mesi			

NOVITA' LEGISLATIVE

ANTICIPO DI PENSIONE

I REQUISITI PER OTTENERE L'APE: LE ISTRUZIONI DELL'INPS

Requisito anagrafico

Analizziamo i singoli requisiti necessari per ottenere l'Ape volontario, anche alla luce delle istruzioni dell'Inps (circolare n. 28/2018).

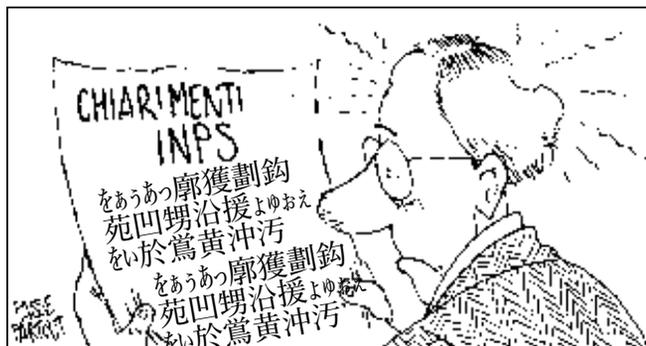
Come accennato, l'Ape può essere richiesta dai soggetti che, alla data di presentazione della «domanda di Ape», hanno un'età tale che consenta loro di maturare il requisito anagrafico per la pensione di vecchiaia entro 3 anni e 7 mesi. In verità, la norma richiede anche l'età sia non inferiore a 63 anni, ma ciò è ovvio proprio per la condizione prima detta (cioè di un'età tale che consenta di maturare il diritto alla pensione di vecchiaia entro 3 anni e 7 mesi). Ma non è tutto; infatti, tenuto conto che la durata minima dell'Ape è di sei mesi, l'età deve essere anche tale che il diritto all'Ape venga maturata per una durata non inferiore a sei mesi; ossia che sia tale da consentire di maturare il requisito anagrafico per la pensione di vecchiaia entro 3 anni e 7 mesi «ma non prima di sei mesi».

Ai fini del perfezionamento del requisito anagrafico si tiene conto degli adeguamenti agli incrementi della c.d. «speranza di vita» alla data della «domanda di certificazione del diritto all'Ape» (si ricorda che il prossimo incremento, di cinque mesi, scatterà il 1° gennaio 2019).

Requisito contributivo

Come accennato, alla data della «domanda di certificazione del diritto all'Ape» il soggetto richiedente deve avere almeno 20 anni di contributi utili a conseguire il diritto alla pensione di vecchiaia. Ai fini del perfezionamento del predetto requisito contributivo:

- si tiene conto di tutti i contributi a qualsiasi titolo versati o accreditati;
- non si tiene conto di maggiorazioni e/o rivalutazioni dei contributi riconosciuti dalla legge (ad esempio, non vale la maggiorazione per esposizione all'amianto che consente di fare valere 1,5 volte i contributi);
- non trovano applicazione le norme sulla totalizzazione dei periodi assicurativi italiani con quelli esteri maturati in Paesi UE, Svizzera, SEE o extracomunitari convenzionati con l'Italia;
- rilevano i periodi contributivi oggetto di ricongiunzione, gratuita o onerosa, se alla data di presentazione della «domanda di certificazione del diritto all'Ape» sia stato perfezionato il pagamento integrale dell'importo dovuto (nel caso di ricongiunzione onerosa);
- i contributi oggetto di riscatto sono valutabili in base all'importo effettivamente versato alla data di presentazione della «domanda di certificazione del diritto all'Ape». Pertanto, nelle ipotesi di pagamento rateale, affinché il periodo da riscatto sia interamente valutato ai fini del diritto all'Ape, i soggetti richiedenti dovranno corrispondere l'onere residuo in unica soluzione entro la data di presentazione della «domanda di certificazione del diritto all'Ape».



Requisito importo della pensione/1

Ai lavoratori che hanno il primo accredito contributivo dopo il 31 dicembre 1995 (c.d. soggetti in «regime contributivo»), occorre verificare che l'importo di pensione maturato alla data della «domanda di certificazione del diritto all'Ape» risulti d'importo non inferiore a 1,5 volte l'importo dell'assegno sociale, ossia non inferiore a 679,50 euro mensili nel 2018 (quando l'assegno sociale vale 453 euro mensili).

Requisito importo della pensione/2

Come accennato, alla data della «domanda di certificazione del diritto all'Ape» tutti i lavoratori, a prescindere dalla data di inizio del versamento dei contributi, è richiesto che abbiano maturato un importo di pensione di vecchiaia, al netto della rata di ammortamento del debito corrispondente all'Ape richiesta, pari o superiore a 1,4 volte il minimo Inps. Ciò significa, a valore corrente, che la futura pensione di vecchiaia deve essere calcolata in misura non inferiore 710,38 euro mensili, considerato che il minimo dell'Inps nel 2018 è pari a 6.596,46 euro annui, cioè 507,42 euro mensili. Il calcolo dell'importo della pensione, ha spiegato l'Inps, è effettuato in base agli elementi presenti negli archivi dell'Inps alla data di presentazione della «domanda di certificazione del diritto all'Ape».

Importo di Ape ottenibile

Come già detto, l'Ape è un prestito il cui importo ottenibile dipende dalla (futura) pensione di vecchiaia (che rappresenta la «garanzia» del prestito stesso). Per legge l'importo minimo di Ape che può essere richiesto è pari a 150 euro; l'importo massimo è fissato in base all'ammontare mensile di pensione maturato alla data di presentazione della «domanda di certificazione del diritto all'Ape», nonché alla durata del periodo di erogazione dell'Ape (che corrisponde al periodo che va dal mese successivo a quello di presentazione della «domanda di Ape» alla data di perfezionamento del requi-



ANTICIPO DI PENSIONE

sito anagrafico per la pensione di vecchiaia), nonché alle seguenti ulteriori condizioni:

- l'importo massimo deve garantire che l'importo mensile della futura pensione di vecchiaia, al lordo dell'Irpef e al netto della rata di ammortamento del prestito per l'Ape richiesta, risulti pari o superiore a 1,4 volte il minimo dell'Inps (710,38 euro mensili);

- l'importo massimo non deve superare:

- il 75 per cento dell'importo mensile della futura pensione di vecchiaia, se la durata di erogazione dell'Ape è superiore a 36 mesi;

- l'80 per cento dell'importo mensile della futura pensione di vecchiaia, se la durata di erogazione dell'Ape è superiore a 24 e pari o inferiore a 36 mesi;

- l'85 per cento dell'importo mensile della futura pensione di vecchiaia, se la durata di erogazione dell'A-

pe è compresa tra 12 e 24 mesi;

- il 90 per cento dell'importo mensile della futura pensione di vecchiaia, se la durata di erogazione dell'Ape è inferiore a 12 mesi;

- l'importo massimo, alla data di presentazione della «domanda di Ape», deve essere tale da determinare una rata di ammortamento mensile del debito Ape che, sommata a eventuali rate per prestiti con periodo di ammortamento residuo superiore alla durata del periodo di erogazione dell'Ape, non risulti superiore al 30% dell'importo mensile della futura pensione di vecchiaia, al netto di eventuali rate per debiti erariali e di eventuali assegni divorzili, di mantenimento dei figli e di assegni stabiliti in sede di separazione tra i coniugi, indicati dal richiedente nella domanda di Ape.



QUANTO VALE L'APE		
Pensione teorica (1)	Durata di Ape richiesta	Importo di Ape massimo (2)
10.000 annui (770 mensili)	Da 6 a 11 mesi	625 euro mensili
	Tra 12 e 24 mesi	666 euro mensili
	Tra 24 e 36 mesi	708 euro mensili
	Oltre 36 mesi	750 euro mensili
12.000 annui (923 mensili)	Da 6 a 11 mesi	750 euro mensili
	Tra 12 e 24 mesi	800 euro mensili
	Tra 24 e 36 mesi	850 euro mensili
	Oltre 36 mesi	900 euro mensili
15.000 annui (1.154 mensili)	Da 6 a 11 mesi	937 euro mensili
	Tra 12 e 24 mesi	1.000 euro mensili
	Tra 24 e 36 mesi	1.062 euro mensili
	Oltre 36 mesi	1.125 euro mensili
18.000 annui (1.385 mensili)	Da 6 a 11 mesi	1.125 euro mensili
	Tra 12 e 24 mesi	1.200 euro mensili
	Tra 24 e 36 mesi	1.275 euro mensili
	Oltre 36 mesi	1.350 euro mensili
20.000 annui (1.538 mensili)	Da 6 a 11 mesi	1.250 euro mensili
	Tra 12 e 24 mesi	1.333 euro mensili
	Tra 24 e 36 mesi	1.417 euro mensili
	Oltre 36 mesi	1.500 euro mensili
25.000 annui (1.923 mensili)	Da 6 a 11 mesi	1.562 euro mensili
	Tra 12 e 24 mesi	1.667 euro mensili
	Tra 24 e 36 mesi	1.770 euro mensili
	Oltre 36 mesi	1.875 euro mensili
30.000 annui (1.923 mensili)	Da 6 a 11 mesi	1.875 euro mensili
	Tra 12 e 24 mesi	2.000 euro mensili
	Tra 24 e 36 mesi	2.125 euro mensili
	Oltre 36 mesi	2.250 euro mensili

1) Importo determinato al momento della presentazione della «domanda di certificazione del diritto all'Ape»
2) È il richiedente a stabilire "quanto" Ape ricevere, tra 150 euro (importo minimo) e questo importo massimo

NOVITA' LEGISLATIVE

ANTICIPO DI PENSIONE

PER RICHIEDERE L'APE SONO NECESSARIE TRE DOMANDE

Per richiedere l'Ape sono necessarie tre domande da presentare in due tempi diversi. La prima è la «domanda di certificazione del diritto all'Ape» e serve come richiesta, appunto, della certificazione del diritto all'Ape, presupposto necessario e indispensabile per l'accesso all'anticipo pensionistico. La seconda è la «domanda di Ape» ed è (appunto) la richiesta vera e propria dell'Ape e deve essere necessariamente presentata unitamente alla «domanda di pensione di vecchiaia» (la terza), la cui efficacia resta tuttavia condizionata all'accesso al finanziamento. Per stabilire la convenienza dell'operazione, comunque, conviene prima effettuare delle simulazioni utilizzando il programma presente sul sito dell'Inps, che non richiede password di accesso (**vedi più avanti a pag. 13**).

Tutte le domande si presentano all'Inps telematicamente (i vari modelli sono disponibili online, sul sito Inps).

La prima domanda da fare è la «domanda di certificazione del diritto all'Ape».

1. certificazione del diritto all'Ape

Va presentata all'Inps attraverso il suo portale internet, direttamente dall'interessato (che sia ovviamente in possesso dei requisiti: 63 anni o più d'età; 20 anni o più di contributi; maturazione diritto alla pensione di vecchiaia entro 3 anni e 7 mesi; ecc.) o tramite patronato, al quale l'interessato abbia rilasciato formale delega (la presenza di delega è una situazione verificata dall'Inps). Per chi fa da sé, ai fini dell'accesso ai servizi online dell'Inps, è necessario il possesso di un codice PIN rilasciato dall'Inps stesso.

Entro 60 giorni dalla ricezione della domanda, se i requisiti risultano tutti soddisfatti, l'Inps comunica al richiedente, sempre attraverso il sito internet, la certificazione del diritto all'Ape, indicando altresì:

- la data di maturazione del requisito dell'età che consente di presentare la domanda di Ape, cioè il giorno a partire dal quale il richiedente, può presentare la domanda di Ape. È ovvio che può trattarsi anche di un giorno già trascorso, perché ad esempio il richiedente ha già tutti i requisiti/condizioni maturati per richiedere l'Ape;
- la durata massima del finanziamento (in genere variabile da 6 a 43 mesi);
- gli importi minimo e massimo della quota mensile di Ape ottenibile.

Qualora invece non sia accertato il possesso dei requisiti, l'Inps comunica all'interessato il rigetto della domanda. Nei successivi 30 giorni, l'interessato può fare istanza di riesame. Nell'uno e nell'altro caso (accoglimento o rigetto della domanda) l'Inps invia all'interessato un messaggio di posta elettronica (e-mail) contenente l'avviso dell'avvenuta pubblicazione, sul sito internet, della sua comunicazione relativa all'Ape (accoglimento o rigetto).

2. domanda di Ape

Le operazioni si fermano qui per chi riceva rigetto dall'Inps alla richiesta della certificazione del diritto all'Ape. Chi, invece, riceve l'ok dell'Inps, cioè chi riceve la certificazione del diritto al-



l'Ape, per poter fruire materialmente dell'Ape deve ancora inviare all'Inps la domanda di Ape e quella di pensione di vecchiaia. Cominciamo dalla domanda di Ape. Compilata secondo i modelli allegati 2, 3 e 4 al Decreto attuativo della legge, va presentata all'Inps mediante l'uso dell'identità digitale SPID almeno di secondo livello (**vedi riquadro alla pagina seguente**). La trasmissione è telematica, sempre dal sito internet dell'Inps, e può essere effettuata direttamente da parte del richiedente. Dovrebbe essere ammesso l'aiuto di un patronato, formalmente delegato dal richiedente. Ma, poiché questa domanda va firmata (con firma digitale), è necessario l'intervento diretto dell'interessato. Per firmare i documenti digitali bisogna essere titolari di un "certificato digitale" contenuto in una smart card o in una chiavetta USB (le versioni più diffuse costano 20-25 euro. Chi ha già SPID è agevolato in questa operazione). È auspicabile che i patronati possano farsi garanti anche della firma per semplificare l'iter.

La domanda può essere inviata entro e non oltre il 31 dicembre 2019.

La domanda di Ape è unica, ma comprende diversi documenti:

- a) la richiesta del contratto di finanziamento con indicazione dell'istituto finanziatore scelto dall'interessato tra quelli che hanno aderito all'accordo quadro, cioè della banca che eroga il prestito (al momento ci risulta che abbiano aderito soltanto Banca Intesa e Unicredit; altri istituti potranno aderire successivamente);
- b) la richiesta di contratto di assicurazione contro il rischio di premorienza, con indicazione della compagnia di assicuratrice scelta (hanno aderito Unipol, Allianz, Generali, Poste e Cattolica);
- c) l'istanza di accesso al «fondo di garanzia».

È da tener presente che l'Ape ha sempre decorrenza successiva alla domanda. Tuttavia, chi vanta il possesso dei requisiti per il diritto all'Ape già dal 1° maggio 2017 (cioè dalla sua originaria decorrenza di legge), può richiedere la liquidazione degli arretrati, presentando la domanda di Ape entro 6 mesi dall'entrata in vigore del Decreto attuativo della legge, ossia entro il 18 aprile 2018.

Nella domanda di Ape il richiedente indica:

- di voler accedere o meno al finanziamento supplementare per potersi garantire l'erogazione dell'Ape fino all'effettiva età di pensionamento qualora, durante la fase di erogazione dell'Ape, intervenga l'adeguamento dei requisiti pensionistici alla speranza di vita;

- l'importo mensile di Ape desiderato, entro i limiti dell'im-



ANTICIPO DI PENSIONE

porto minimo e di quello massimo certificati dall'Inps;

- l'importo di eventuali debiti erariali;
- l'importo di eventuali rate per prestiti con periodo di ammortamento residuo superiore alla durata di erogazione dell'Ape;
- l'importo di eventuali assegni divorzili, di mantenimento dei figli e di assegni stabiliti in sede di separazione tra i coniugi.

Sulla base dell'importo mensile di Ape richiesta viene conseguentemente determinata la rata di ammortamento mensile (rata di rimborso del prestito).

Nella domanda di Ape, inoltre, il richiedente dichiara sotto la sua responsabilità di:

- non avere, nei confronti delle banche o di altri operatori finanziari, esposizioni per debiti scaduti e non pagati da oltre 90 giorni o "scoperti" bancari;
- non essere a conoscenza di essere attualmente registrato negli archivi della centrale dei rischi gestita dalla Banca d'Italia e non aver ricevuto comunicazioni relative all'iscrizione in un

sistema di informazioni creditizie gestito da soggetti privati, per l'inadempimento di uno o più prestiti, quali mutui, finanziamenti o altre forme di indebitamento;

- non avere pignoramenti in corso o estinti senza integrale soddisfazione dei creditori;
- non avere protesti a proprio carico e di non essere registrato nell'archivio degli assegni bancari e postali e delle carte di pagamento irregolari istituito presso la Banca d'Italia, (denominato centrale di allarme interbancaria - CAI).

All'atto di presentazione della domanda di Ape il richiedente riceve l'informativa precontrattuale e contrattuale, anche ai fini della normativa in tema di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, rilasciata dall'istituto finanziatore e dall'impresa assicuratrice con modalità informatiche (cioè online).

A partire da questo momento il procedimento si svolge tutto "istituzionalmente", cioè senza più intervento del richiedente.



SPID (L'AUTENTICAZIONE DIGITALE)

Per presentare le domande (2 e 3) di Ape è indispensabile il possesso di una propria identità digitale, in sigla SPID.

Per ottenerla è necessario registrarsi a uno dei quattro *identity provider* (cioè dei "gestori di siti internet che garantiscono l'identità degli iscritti"): Poste, Tim, InfoCert e Sielte. La SPID, in altre parole, è lo strumento attraverso il quale lo Stato riconosce gli utenti "telematici" (i cittadini). Per richiedere le credenziali SPID occorre essere maggiorenni e avere a propria disposizione:

- un indirizzo e-mail
- un numero di telefono cellulare
- un documento di identità valido (carta di identità o passaporto), fotografato o digitalizzato da poterlo caricare sul sito internet
- la propria tessera sanitaria con il codice fiscale, fotografata o digitalizzata da poterla caricare sul sito internet.

La prima cosa da fare è registrarsi a un sito tra Poste, Tim, InfoCert o Sielte. I quattro siti, come detto c.d. *identity provider*, offrono diverse modalità di registrazione:

Sielte ID

- via webcam (gratis): occorre seguire le istruzioni indicate gli operatori Sielte e completare la registrazione totalmente online tramite un pc, tablet o dispositivo mobile munito di una webcam. Il tempo medio per l'inserimento dei dati online è di 10 minuti; quello di riconoscimento e rilascio identità di 24 ore;
- di persona (gratis): una volta trovato l'ufficio, bisogna recarsi allo sportello per concludere la registrazione e ottenere le credenziali. Call center 800.11.33.22 (da lunedì a venerdì 7:30 - 19:30; sabato 8:30 - 18:30)

Tim ID

- di persona (gratis, da ottobre): servizio rivolto ai titolari di SIM Card TIM, ai quali il numero di cellulare/smartphone è trasformato in SPID previo rilascio di PIN di 6 cifre da scegliere. Servizio fruibile presso i negozi TIM abilitati. Call center TIM = 800.405.800 da lunedì a venerdì dalle 9:00 alle 18:30;

InfoCert ID

- via webcam (a pagamento): occorre avere una webcam collegata al computer e seguire le istruzioni degli operatori InfoCert. Non è prevista alcuna stampa di dati né la spedizione. Il

servizio costa 9,90 euro ed è disponibile dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 18.00. Tempi medi: 10 minuti per l'inserimento dei dati online; 10 minuti per il riconoscimento via webcam (dall'inizio della video conferenza);

- di persona (gratuitamente): una volta trovato l'ufficio, bisogna recarsi allo sportello per concludere la registrazione e ottenere le credenziali. Tempi medi: 10 minuti per l'inserimento dei dati online. Call center InfoCert = 199.500.130 (attivo da lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 19.00)

Poste ID

- online (gratis). I clienti online Bancoposta possono utilizzare il cellulare certificato o il lettore di carte Postamat per ottenere online l'identità SPID. Tempi medi: 5 minuti per il rilascio online;

● di persona (gratis). Registrandosi sul sito di Poste e successivamente facendosi identificare e certificare con il proprio cellulare, in qualsiasi ufficio postale. In alternativa, è possibile l'identificazione a domicilio, ma a pagamento. A partire da ottobre, si potrà richiedere il servizio a domicilio effettuato dai portalettere a un costo di 14,50 euro; il portalettere opererà entro sei giorni dalla richiesta. Call center Poste = (selezionando l'opzione 3 per i Servizi Internet): 803.160 gratuito da rete fissa; 199.100.160 a pagamento da rete mobile (il costo è legato al piano tariffario dell'operatore utilizzato). Servizio disponibile 24 ore su 24 per richiedere la sospensione delle credenziali; dalle 8:00 alle 20:00, dal lunedì al sabato, per tutte le altre esigenze.

SPID è gratuito e le credenziali rilasciate da Infocert, Poste, Sielte e Tim sono tutte uguali; si può, quindi, scegliere liberamente il soggetto per la procedura di riconoscimento. Esistono, invece, diversi livelli di sicurezza delle credenziali SPID (per l'Ape è necessario avere almeno il livello 2):

- il primo livello permette di accedere ai servizi online attraverso un nome utente e una password scelti dall'utente.
- il secondo livello - necessario per servizi che richiedono un grado di sicurezza maggiore - permette l'accesso attraverso un nome utente e una password scelti dall'utente, più la generazione di un codice temporaneo di accesso (one time password).
- il terzo livello, oltre al nome utente e la password, richiede un supporto fisico (es. smart card) per l'identificazione.

NOVITA' LEGISLATIVE

ANTICIPO DI PENSIONE

3. domanda di pensione

Vediamo, infine, la terza domanda, la «domanda di pensione di vecchiaia», che va presentata secondo il modello allegato n. 5 al Decreto attuativo della legge. Attenzione: la domanda di pensione di vecchiaia non è revocabile: chiedendo l'Ape si chiede anche la pensione di vecchiaia, senza possibilità di fare marcia indietro, di ricevere cioè l'Ape e poi non mettersi più in pensione.

Tuttavia è priva di effetti nei casi di:

- recesso dal contratto di finanziamento e di assicurazione;
- reiezione della domanda di Ape;
- presentazione, durante la fase di erogazione dell'Ape, di una domanda di altra pensione diretta prima del perfezionamento del diritto alla pensione di vecchiaia in base ai requisiti ordinari;
- estinzione anticipata totale del finanziamento nella fase di erogazione dello stesso.

Il finanziamento "supplementare"

Nel presentare la domanda di Ape, il richiedente deve indicare, tra l'altro, se vuole o meno accedere al finanziamento supplementare per garantirsi l'erogazione dell'Ape fino all'effettiva età di pensionamento di vecchiaia qualora, durante la fase di erogazione, intervenga l'adeguamento dei requisiti pensionistici alla speranza di vita. Tale ipotesi è espressamente prevista per l'adeguamento programmato dal 1° gennaio 2021, per il quale l'incremento non è ancora noto (mentre è già noto, e pari a cinque mesi, l'adeguamento che scatterà dal prossimo 1° gennaio 2019). Dunque, la volontà di accedere o meno al finanziamento supplementare è richiesta ai soggetti che perfezionano il requisito d'età per la pensione di vecchiaia, a partire dal 1° gennaio 2021.

Domande irrevocabili

Attenzione: come accennato, le domande di Ape e di

pensione di vecchiaia sono irrevocabili: una volta presentate, pertanto, il richiedente non può più avere ripensamenti, salvo che in un breve lasso di tempo, pari a 14 giorni, durante il quale può esercitare il "diritto di recesso", diritto che normalmente è riconosciuto dalle leggi bancarie a tutti i contratti di prestito (e l'Ape è un contratto di prestito). Esclusivamente ai fini dell'Ape, inoltre, è della stessa durata di 14 giorni anche il termine per esercitare l'altro diritto di recesso, quello dal contratto di assicurazione. Il termine di ripensamento (14 giorni), attenzione, non decorre dalla data di presentazione delle domande (Ape e pensione), ma da quella di perfezionamento dell'Ape. Tale data corrisponde al giorno in cui l'Inps pubblica, in formato elettronico, nella sezione riservata al richiedente del sito internet, l'accettazione del contratto di finanziamento e l'accettazione della proposta di assicurazione (cioè l'ok all'Ape). Di tale pubblicazione il richiedente ne ha conoscenza diretta perché, contestuale alla pubblicazione, l'Inps invia una e-mail d'informazione. In alternativa, e la cosa è raccomandabile, il richiedente può delegare il patronato alla verifica dello stato della documentazione relativa alla domanda di Ape.

Decorrenza ed erogazione

L'Ape decorre dal primo giorno del mese successivo a quello di presentazione della relativa domanda («domanda di Ape») da parte dei soggetti che siano in possesso della certificazione rilasciata dall'Inps e sempreché (ovviamente) a quest'ultima data risultino perfezionati tutti i requisiti necessari. Con riferimento ai soggetti che, avendo maturato i requisiti nel periodo compreso tra il 1° maggio e il 18 ottobre 2017, presentano «domanda di Ape» entro il 18 aprile 2018 chiedendo il pagamento dei ratei arretrati già maturati, l'Ape decorre dal primo giorno del mese successivo a quello di perfezionamento degli stessi requisiti (ovviamente, in tal caso, la decorrenza non può essere comunque anteriore al 1° maggio 2017).

L'erogazione del prestito avviene invece, a cura dell'istituto finanziatore (banca), a partire dal primo giorno del

REGIME FISCALE DELL'APE

Trattandosi di un "prestito", sull'Ape non si pagano tasse (Irpef) e quanto ricevuto a tale titolo (a titolo cioè di Ape) non concorre a formare il reddito. Sulle rate mensili percepite di Ape, in altre parole, non si troverà alcuna ritenuta fiscale, né l'importo complessivamente incassato in un anno dovrà essere dichiarato ai fini fiscali sulla dichiarazione dei redditi (730 o Redditi).

A fronte degli interessi sul finanziamento e dei premi assicurativi per la copertura del rischio di premorienza, è riconosciuto un credito di imposta annuo nella misura massima del 50% dell'importo pari a un ventesimo (venti sono gli anni durante i quali avviene il rimborso del prestito) di quanto complessivamente pattuito nei relativi contratti (a titolo di interessi e di premi assicurativi). Tale cre-

dito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi ed è riconosciuto dall'Inps mensilmente, a partire dal primo pagamento della pensione di vecchiaia. Pertanto, l'Inps procederà a restituire mensilmente agli interessati, a partire dalla prima rata di pensione, il 50% del totale degli interessi e del premio assicurativo di premorienza rapportato a mese, sulla base degli importi totali comunicati rispettivamente dalla banca e dalla compagnia di assicurazione. Utilizzando il simulatore online dell'Inps si viene a conoscenza anche a quanto ammonta il credito d'imposta. L'Inps, in particolare, mette a confronto l'importo della rata per il rimborso del prestito sia al lordo che al netto del credito d'imposta riconosciuto.

ANTICIPO DI PENSIONE

secondo mese successivo al perfezionamento del prestito stesso (purché sia un giorno bancario, altrimenti si va al giorno bancario successivo; non sono bancabili i giorni di sabato, domenica e festivi in genere), con corresponsione dei ratei arretrati maturati dalla data di decorrenza.

L'erogazione dell'Ape avviene in quote di pari importo per 12 mensilità annue, fino al mese di maturazione del requisito anagrafico (età) per il diritto alla pensione di vecchiaia.

Sospensione e interruzione

L'Ape è incompatibile con la percezione di una qualsiasi pensione diretta. Pertanto, qualora durante la sua fase di erogazione il beneficiario presenti domanda di pensione diretta, prima del perfezionamento del diritto alla pensione di vecchiaia, l'Inps ne dà comunicazione alla banca che, di conseguenza, sospenderà l'erogazione dell'Ape (non comporta la sospensione dell'Ape, invece, la presentazione della domanda di pensione ai superstiti). Qualora dovesse esserci il rifiuto della domanda di pensione diretta, l'Inps ne dà comunicazione alla banca che riprenderà l'erogazione dell'Ape con corresponsione anche delle mensilità arretrate sospese.

Il rimborso del prestito

Una volta che il beneficiario di Ape raggiunge il requisito anagrafico per il diritto alla pensione di vecchiaia (al compimento, cioè, dell'età per la pensione di vecchiaia), l'Inps liquida questa pensione provvedendo ad applicarvi le trattenute per il rimborso del prestito Ape, il cui ammontare complessivo con relativo piano di ammortamento e specificazione dell'importo della singola rata mensile da trattenere in pensione è tutto indicato dalla banca. Il rimborso del prestito, come già detto, avviene con rate mensili, per una durata di 20 anni (in tutto, quindi, 240 rate mensili), quando il beneficiario avrà dai 67 anni circa e fino a quando non spegnerà le 87 candeline!

Garanzia del debito se non si paga

L'Ape prevede un costo accessorio (premio di assicurazione) affinché, nel caso il percettore passi a miglior vita, il debito residuo non ricada sugli eredi. In altre parole, qualora dovesse morire, il beneficiario di Ape non lascerà alcun onere a carico dei familiari in quanto i suoi debiti finanziari per l'Ape verranno saldati dalla compagnia di assicurazione.

Oltre questa estrema ipotesi, però, possono verificarsi anche altre situazioni di rata di prestito Ape non saldata. Può succedere, ad esempio, che, per un mese (o anche più mesi), la pensione risulti "incapiente", cioè sia d'importo tale da non essere sufficiente a consentire la trattenuta della rata di prestito Ape (ad esempio, perché si è dovuto pagato il saldo o l'acconto delle tasse). Che cosa succede in questi casi? In tali casi, la rata non recuperata è trattenuta dall'Inps su eventuali ulteriori pensioni di cui

LA BUONUSCITA DEI DIPENDENTI PUBBLICI

Un'annotazione interessa soltanto i dipendenti pubblici. Costoro, come noto, sono soggetti a particolari regole per cui, una volta andati in pensione, devono aspettare 24 mesi (in genere) prima di ricevere la liquidazione della buonuscita (trattamento di fine servizio o trattamento di fine rapporto lavoro o indennità di fine servizio, ecc.). In caso di richiesta di Ape volontario, i termini per la liquidazione della buonuscita (cioè i 24 mesi di attesa) decorrono dalla data di collocamento a riposo e non dalla data di accesso all'Ape.

il soggetto pensionato ex beneficiario di Ape sia titolare, con esclusione dei trattamenti assistenziali. Se ciò non è possibile, l'Inps procederà a tali operazioni di recupero anche sui successivi ratei di pensione, per un periodo di 180 giorni dalla data di scadenza del rateo di pensione risultato incapiente.

Una volta trascorsi i 180 giorni e nel caso in cui l'ammontare totale dell'importo non trattenuto per incapienza sia superiore a 200 euro, la banca può attivare con propria domanda il "Fondo di Garanzia", cosa che farà scattare il recupero dell'80% del debito residuo a carico del beneficiario di Ape. Conseguentemente all'attivazione del fondo di garanzia, il piano di ammortamento del debito con trattenuta mensile su pensione è interrotto e il gestore del "Fondo di Garanzia", cioè l'Inps, si attiva coprendo il debito della banca, ma attivando parallelamente il recupero di quanto erogato alla banca e dell'80% del debito residuo, maggiorato degli interessi legali, attraverso gli strumenti ordinari di riscossione dei contributi non versati.

In particolare, l'Inps procede al recupero nei confronti del beneficiario di Ape e dei suoi eventuali eredi chiedendo la restituzione in unica soluzione e, in subordine, con pagamento rateale nel limite massimo di 36 mesi. Il piano rateale potrà prevedere trattenute su pensione, qualora sussistente (garantendo l'erogazione di una pensione mensile non inferiore al minimo Inps e comunque con trattenuta non superiore a un quinto dell'importo lordo mensile della pensione) o anche con rimessa diretta in denaro.

Qualora per i predetti limiti (importo minimo di pensione e limite delle trattenute a un quinto della pensione) non fosse possibile il recupero totale del debito, operando solo con il piano rateale di trattenute dirette sulla pensione in 36 mesi, l'Inps imposterà anche un piano rateale con pagamento in denaro contestuale e complementare nello stesso limite di 36 mesi.

Qualora il beneficiario di Ape o suoi eventuali eredi dovessero risultare inadempienti (per i periodi in cui il beneficiario era in vita) con il mancato pagamento di tre rate, anche non consecutive, l'Inps procederà a notificare una diffida ad adempiere alle rate insolute, con l'avvertimento che, in caso di mancato pagamento nei 30 giorni successivi alla notifica, procederà all'emissione dell'Avviso di addebito (quello già previsto e operativo per i debiti contributivi) che ha valore di titolo esecutivo (per cui, in caso di mancato pagamento, l'Inps può incaricare Equitalia di esperire le azio-

NOVITA' LEGISLATIVE

ANTICIPO DI PENSIONE

ni utili al recupero del credito come il pignoramento).

Qualora nemmeno con questa procedura l'Inps dovesse riuscire a recuperare il debito oppure in mancanza di eredi c'è ancora un'altra soluzione che preserva da ogni rischio le banche: è la garanzia dello Stato.

Estinzione anticipata del prestito

Il beneficiario di Ape può fare richiesta di estinzione, parziale o totale, del prestito alla banca, attraverso la sezione del sito internet dell'Inps a lui dedicata. Nel caso di estinzione anticipata totale, la banca comunica all'Inps l'avvenuta estinzione e a trasmettere la relativa liberatoria a seguito della quale, nel caso l'estinzione anticipata totale intervenga

nella fase di erogazione dell'Ape, l'Inps considera priva di effetti la domanda di pensione di vecchiaia. Quindi il lavoratore dovrà presentare una nuova domanda al raggiungimento dell'età pensionabile. Qualora, invece, il piano di recupero del prestito Ape sia stato già avviato, l'Inps provvede a interrompere la trattenuta della rata del prestito sulla prima mensilità di pensione.

Nel caso di richiesta di estinzione anticipata parziale del debito, la banca comunica all'Inps il nuovo piano di rimborso del prestito Ape con l'importo della nuova rata da trattenere sulla pensione. L'Inps, di conseguenza, applicherà la trattenuta aggiornata dalla prima mensilità di pensione successiva alla comunicazione della banca. Ovviamente, eventuali somme trattenute indebitamente sulle rate mensili di pensione, successivamente all'estinzione anticipata del debito, parziale o totale, saranno rimborsate al pensionato.

CONVIENE O NON CONVIENE? LE SIMULAZIONI DELL'INPS

Non è facile rispondere alla domanda, perché la convenienza può non dipendere soltanto da un calcolo economico (costo/benefici), ma soprattutto da esigenze personali. Chi vuol farsi un'idea generica sulla convenienza, può considerare che l'operazione "costa" circa il 40% se l'Ape è erogata fino a 24 mesi e il 45% se la durata va oltre. In realtà, il costo è esattamente il doppio, 80% ovvero 90%, ma pesa per la metà grazie allo sconto fiscale (credito d'imposta, appunto, del 50% degli oneri) che l'Inps applicherà sulle singole mensilità della futura pensione di vecchiaia automaticamente.

Anche se non è stato reso pubblico il costo degli interessi bancari e dell'assicurazione per compiere l'operazione, attraverso la simulazione dell'Inps si riesce a stabilire che il tasso di interesse bancario annuo è del 3% e che il costo dell'assicurazione è del 32% sull'intero prestito. E' nota soltanto la commissione di accesso al Fondo di garanzia Inps (che in pratica garantisce le banche) che è pari all'1,6% dell'Ape.

Probabilmente, andando in banca e ipotecando la propria casa di abitazione, si riesce a ricavare uno stesso prestito a condizioni migliori.

Questi indici di costo significano che per 10 mila euro di Ape volontaria bisogna restituirne circa 15 mila. La restituzione è fatta in 240 rate mensili, cioè in 20 anni, a partire da quando si comincerà a intascare la pensione di vecchiaia: mese in più mese in meno, dai 67 anni agli 87 anni di età.

Certo, c'è anche da scommettere di arrivare a quest'età; per quanto sia cinico dirlo, uno potrebbe essere anche "tentato" di aderire all'Ape considerando di non versare in buone condizioni di salute e, quindi, con un'alta probabilità di passare a miglior vita prima degli 87 anni: in questo caso, incasserebbe l'Ape e a pagare il debito ci penserà la compagnia di assicurazione.

Peraltro, per l'Istat, cioè per lo stesso indice di probabilità che viene utilizzato per calcolare la "speranza di vita" (gli aumenti dei requisiti per la pensione), gli uomini hanno scarse possibilità di arrivare a 87 anni: la sua probabilità di vita si ferma a 84 anni.

Comunque, chi avesse voglia di capire la propria



situazione può verificare con il simulatore online dell'Inps. La curiosità sembrerebbe tanta: in 24 ore, il primo giorno di funzionamento, le simulazioni sono state circa 65mila. Proviamo a fare una simulazione per un'ipotetica lavoratrice dipendente del settore privato. Vediamo passo passo come operare con il simulatore.

Per accedervi occorre andare sul sito dell'Inps (www.inps.gov.it) e cliccare sul link in evidenza sulla homepage (prima pagina). Se non è visibile, il link diretto è il seguente: [https://servizi2.inps.it/servizi/SimulatoreAPE/\(S\(ewv523mxztobaqidqq51mxc\)\)/Pages/Informativa.aspx](https://servizi2.inps.it/servizi/SimulatoreAPE/(S(ewv523mxztobaqidqq51mxc))/Pages/Informativa.aspx)



ANTICIPO DI PENSIONE

SIMULATORE DELL'ANTICIPO FINANZIARIO A GARANZIA PENSIONISTICA (APE)

Una volta effettuato l'accesso al simulatore, occorre inserire i propri dati anagrafici. Nel nostro esempio si considera una lavoratrice dipendente (sesso: femmina), nata il 10 ottobre 1954.

Il campo "data di nascita", ovviamente, consente di inserire date di nascita comprese tra gli anni 1951 e 1956: prima e dopo di questi anni, si fuoriesce inevitabilmente dai requisiti (o l'età diventa superiore a 67 anni, che è l'età per ottenere la pensione di vecchiaia; oppure si è troppo giovani rispetto ai 63 anni, che è il minimo di età richiesto per potere aderire all'Ape volontario; ad esempio, chi è nato nel 1956 può ottenere l'Ape nel 2019, il prossimo anno che è l'ultimo di vigenza della misura).

Nel secondo campo "Gestione" va indicata la gestione previdenziale alla quale si è iscritti o comunque si hanno i contributi versati (almeno 20 anni). Le opzioni sono le seguenti:

- fondo pensioni lavoratori dipendenti (per i dipendenti del settore privato);
- forme sostitutive dell'assicurazione generale obbligatoria

(telefonica, elettrici, culto, ecc.);

- gestioni speciali (artigiani, commercianti, agricoli);
- gestione separata (lavoratori parasubordinati: co.co.co, professionisti senza cassa, ecc.);
- forme esclusive dell'assicurazione generale obbligatoria (per i dipendenti pubblici).

Per il nostro esempio va indicata la prima voce "fondo pensioni lavoratori dipendenti", considerando che si tratta di una dipendente occupata nel settore privato.

Nel terzo campo, infine, va indicato l'importo lordo mensile della pensione di vecchiaia cui si ha diritto nel momento di presentazione della domanda di Ape (il dato può essere recuperato sempre dal sito dell'Inps, nella sezione dedicata alla "simulazione della propria pensione").

Nel nostro esempio si indica un importo di pensione, al lordo delle tasse, pari a 1.200 euro mensili.

Riempiti i campi, si può passare alla videata successiva cliccando il tasto "AVANTI".

1

<< Torna alla Home Page

ACCESSO I TUOI DATI IL TUO IMPORTO APE LA TUA SIMULAZIONE

ACCESSO

Data di nascita: 10/10/1954 Maschio Femmina

Gestione: Fondo Pensioni Lavoratori Dipendenti

Importo pensione lorda mensile: € 1.200,00

Si ricorda che il requisito minimo contributivo per l'accesso all'APE volontario è di almeno 20 anni di contribuzione

NUOVA SIMULAZIONE AVANTI

La successiva videata è più lunga e contiene in tutto 8 campi, suddivisa in tre sezioni.

Intanto sulla parte destra dello schermo già appaiono le prime informazioni utili alla propria situazione, tra cui la "Data di decorrenza della pensione di vecchiaia" (1/11/2021 nel nostro esempio), la "Prima data utile di decorrenza dell'Ape" (01/04/2018 nel nostro esempio) e l'avvertenza della probabilità che la decorrenza della pensione di vecchiaia possa subire uno slittamento in avanti, per via della "speranza di vita": infatti, nel

nostro esempio l'età per la pensione di vecchiaia verrà maturata nel 2021, anno a partire dal quale è previsto un nuovo adeguamento dei requisiti pensionistici alla "speranza di vita". Pertanto c'è il suggerimento di valutare la possibilità di richiedere il "finanziamento supplementare" di Ape.

La prima sezione della videata contiene tre campi relativi alla propria residenza (vanno indicati necessariamente, ma non servono al calcolo dell'Ape). Nel nostro esempio si è indicata residenza in Italia, in provincia di Caserta ed esattamente ad Alife.

2

<< Torna alla Home Page

ACCESSO I TUOI DATI IL TUO IMPORTO APE LA TUA SIMULAZIONE

I TUOI DATI

Inserisci le seguenti informazioni per determinare il tuo importo massimo di Anticipo finanziario a garanzia pensionistica che puoi richiedere

Stato di residenza: ITALIA

Provincia di residenza: CE

Comune di residenza: ALIFE

Riepilogo della Simulazione

Data di nascita: 10/10/1954

Importo pensione lorda mensile: 1.200,00€

Data decorrenza pensione di vecchiaia: 01/11/2021

Prima data utile di decorrenza dell'APE: 01/04/2018

⚠ La data di maturazione del diritto alla pensione di vecchiaia potrebbe essere adeguata con gli incrementi della speranza di vita. Puoi richiedere il finanziamento supplementare per assicurarti una copertura APE fino alla tua data di pensionamento

NOVITA' LEGISLATIVE

ANTICIPO DI PENSIONE

La seconda sezione della videata contiene quattro campi: tre relativi alla presenza di ulteriori debiti (assegni divorzili, di mantenimento; debiti fiscali; altri prestiti), dei quali occorre eventualmente indicare gli importi; un campo destinato alla richiesta del finanziamento aggiuntivo di Ape (finanziamento supplementare). Nel nostro esempio, si considera l'assenza di altri debiti, mentre si opta per la richiesta del finanziamento supplementare.

La terza sezione della videata contiene un solo campo: la data di presentazione della domanda di Ape. C'è anche l'indicazione

del periodo temporale durante il quale è possibile presentarla, che ovviamente non può mai andare oltre il 31 dicembre 2019 (data ultima di vigenza dell'Ape volontario). Importante, invece, è sapere la data a partire dalla quale è possibile presentare la domanda di Ape, perché ciò garantisce innanzitutto il buon esito della domanda e poi di fruire appieno dell'Ape (la decorrenza dell'Ape, infatti, è a partire dal mese successivo alla presentazione della domanda). Nel nostro esempio si è indicata la data del 20/03/2018.

A questo punto si può passare alla videata successiva cliccando il tasto "AVANTI".

3

Rata mensile di assegni divorzili e mantenimento

Rata mensile debito erariale
Se hai un debito erariale, ma non lo hai ancora rateizzato, calcola la rata cliccando qui >>

Rata mensile per prestiti con periodo di ammortamento residuo successivo alla data di decorrenza della pensione

Vuoi proseguire richiedendo il Finanziamento Supplementare? SÌ NO

Data di presentazione domanda APE prevista
Per accedere all'anticipo finanziario a garanzia pensionistica puoi presentare la domanda a partire dal **10/03/2018** fino al **31/12/2019**

Riepilogo della Simulazione

Data di nascita **10/10/1954**

Importo pensione lorda mensile **1.200,00€**

Data decorrenza pensione di vecchiaia **01/11/2021**

Prima data utile di decorrenza dell'APE **01/04/2018**

⚠ La data di maturazione del diritto alla pensione di vecchiaia potrebbe essere adeguata con gli incrementi della speranza di vita. Puoi richiedere il finanziamento supplementare per assicurarti una copertura APE fino alla tua data di pensionamento

La terza videata contiene un solo campo da valorizzare: quello dell'importo mensile di Ape che si vuole richiedere. La scelta possibile varia da minimo di 150 euro (uguale per tutti) a un massimo calcolato dall'Inps.

Intanto sulla parte destra dello schermo c'è sempre il quadro delle informazioni della propria situazione, ma aggiornato con un dato importante: la "Data di decorrenza APE" che è stata determinata in funzione della data di presentazione della domanda di Ape (nella videata precedente). Nel nostro esempio, poiché si è

indicato il 20/3/2018 quale data di presentazione della domanda di Ape, la sua decorrenza è fissata al 1° aprile 2018 (cioè al mese successivo). A questo punto occorre decidere l'importo di Ape da richiedere. Il sistema in automatico propone la metà dell'importo massimo. Nel nostro esempio si è deciso di prendere tutto l'Ape possibile: 747,05 euro mensili per 12 mesi all'anno, da aprile 2018 a ottobre 2021.

A questo punto si può passare alla videata successiva, l'ultima, cliccando il tasto "AVANTI".

4

<< Torna alla Home Page

ACCESSO IL TUOI DATI **IL TUO IMPORTO APE** LA TUA SIMULAZIONE

IL TUO IMPORTO APE

L'importo mensile dell'APE richiedibile può essere compreso tra

150,00€

APE MINIMA

747,05€

APE MASSIMA

Qual è l'importo APE mensile che vuoi richiedere?

NOTA: l'importo massimo di APE richiedibile potrà subire delle modifiche a seguito di variazione dei parametri di determinazione del finanziamento (es. TAN e TAEG).
Inoltre la concessione dell'anticipo pensionistico sarà soggetta ad ulteriori verifiche previste dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 4 settembre 2017, n. 150

INDIETRO AVANTI

Riepilogo della Simulazione

Data di nascita **10/10/1954**

Importo pensione lorda mensile **1.200,00€**

Data decorrenza pensione di vecchiaia **01/11/2021**

Prima data utile di decorrenza dell'APE **01/04/2018**

Richiesta Finanziamento Supplementare **SI**

Data presentazione domanda **20/03/2018**

Data decorrenza APE **01/04/2018**

L'ultima videata consegna il risultato della simulazione. I risultati raddoppiano (diventano due) quando si può chiedere il "finanziamento supplementare" perché la data di maturazione della pensione di vecchiaia va oltre l'anno 2020, cioè in un periodo (dal 1° gennaio 2021) a partire dal quale è previsto un ulteriore incremento dei requisiti della pensione di vecchiaia per via

della "speranza di vita" che il simulatore considera in automatico pari a 3 mesi. In questi casi, il primo risultato riguarda l'Ape volontario senza "finanziamento supplementare"; il secondo risultato l'Ape volontario con il "finanziamento supplementare". Per ciascuno risultato, il simulatore propone in sintesi:



ANTICIPO DI PENSIONE

- l'importo mensile di Ape (nel nostro esempio 747,05 euro);
- il numero di quote mensili di Ape (nel nostro esempio 43 mesi ovvero 43+3 mesi nel caso di "finanziamento supplementare");
- la rata di rimborso mensile lorda (nel nostro esempio 250,70 euro ovvero 272,02 euro nel caso di "finanziamento supplementare");
- il credito d'imposta mensile (nel nostro esempio 56,98 euro ovvero 62,85 euro nel caso di "finanziamento supplementare");

- la rata di rimborso netta che verrà trattenuta sulla futura pensione di vecchiaia (nel nostro esempio 193,72 euro ovvero 209,17 euro in caso di "finanziamento supplementare").

Sono inoltre disponibili due tasti che, se cliccati, fanno accedere rispettivamente al "Piano di finanziamento" e al "Piano di ammortamento": il primo è il dettaglio delle singole rate di Ape, con le scadenze e altro; il secondo è il dettaglio del rimborso del prestito, con le scadenze e tutti gli oneri dovuti.

5

<< Torna alla Home Page

ACCESSO | I TUOI DATI | IL TUO IMPORTO APE | LA TUA SIMULAZIONE

LA TUA SIMULAZIONE

RISULTATO DELLA SIMULAZIONE A NORMATIVA VIGENTE E CON LE ATTUALI ASPETTATIVE DI VITA

- Importo mensile APE: 747,05 €
- Numero quote mensili di APE: 43
- Rata di rimborso mensile lorda: 250,70 €
- Credito d'imposta: 56,98 €
- Rata di rimborso mensile netta che verrà sottratta alla pensione futura: 193,72 €

Piano di Finanziamento

Piano di Ammortamento

RISULTATO DELLA SIMULAZIONE CON GLI ADEGUAMENTI DELLE ASPETTATIVE DI VITA E CON FINANZIAMENTO SUPPLEMENTARE

- Importo mensile APE: 747,05 €
- Numero quote mensili di APE: 43 + 3 di Finanziamento Supplementare
- Rata di rimborso mensile lorda: 272,02 €
- Credito d'imposta: 62,85 €
- Rata di rimborso mensile netta che verrà sottratta alla pensione futura: 209,17 €

Piano di Finanziamento

Piano di Ammortamento

Riepilogo della Simulazione

Data di nascita 10/10/1954

Importo pensione lorda mensile 1.200,00€

Data decorrenza pensione di vecchiaia 01/11/2021

Prima data utile di decorrenza dell'APE 01/04/2018

Richiesta Finanziamento Supplementare SI

Data presentazione domanda 20/03/2018

Data decorrenza APE 01/04/2018

Importo APE richiesto 747,05€

Il costo dell'Ape in due esempi

In tabella sono riprodotti i risultati di due simulazioni: un lavoratore dipendente e un co.co.co. che raggiungono l'età per la pensione di vecchiaia tra tre anni (nel 2021). Per en-

trambi, l'Ape è ipotizzato che venga scelta per 43 mesi (cioè senza finanziamento aggiuntivo) nell'importo massimo possibile. A fronte dell'anticipo, entrambi i lavoratori devono farsi carico di un costo (interessi e premi assicurativi) del 45% dell'Ape ricevuta: la metà del costo reale, così ridotta dal credito d'imposta riconosciuto direttamente dall'Inps.

ESEMPI: LAVORATORE DIPENDENTE E LAVORATORE CO.CO.CO.

Soggetto richiedente	Lavoratore dipendente	Co.co.co.
Pensione lorda mensile (1)	1.200,00 euro	800,00 euro
Diritto pensione vecchiaia (2)	01/11/2021	01/11/2021
Decorrenza Ape	01/04/2018	01/04/2018
Importo mensile Ape (3)	Da 150,00 a 747,05	Da 150,00 a 267,40
Importo Ape scelto	747,05 euro	267,40 euro
Numero mensilità Ape	43 mesi	43 mesi
Rimborso del finanziamento (240 rate mensili)		
Rata dovuta di rimborso	250,70 euro	89,74 euro
Credito d'imposta	56,98 euro	20,40 euro
Rata netta pagata in pensione	193,72 euro	69,34 euro
Calcolo dei costi		
Totale Ape incassata (4)	32.123,75 euro	11.498,20 euro
Totale Rimborso dovuto (5)	60.168,00 euro	21.537,60 euro
Costo operazione Ape	28.044,85 euro (87,30%)	10.039,40 euro (87,30%)
Costo effettivo per il richiedente	14.369,05 (44,73%)	16.641,60 (44,73%)

(1) Importo della pensione lorda mensile cui ha diritto il richiedente l'Ape (2) Epoca in cui il richiedente matura l'età per il diritto alla pensione di vecchiaia (3) Va scelto dal richiedente, tra un minimo (150 euro) e un massimo che dipende dall'importo della pensione (4) Il "totale Ape incassata" è pari "all'importo dell'Ape scelta" moltiplicato per il numero di mensilità spettanti (5) Il "totale rimborso" è pari alla "rata dovuta" per 240 (numero di mensilità previste, cioè 20 anni) (6) Il "costo effettivo" è il costo realmente sopportato dal richiedente, cioè al netto del credito d'imposta

NOVITA' LEGISLATIVE

ANTICIPO DI PENSIONE

L'APE AZIENDALE A CARICO DEL DATORE DI LAVORO

Le istruzioni dell'Inps (circolare n. 28/2018) chiariscono anche l'enigma dell'«Ape aziendale»: non è un prestito a carico del datore di lavoro, come si era ipotizzato; ma la facoltà, concessa ai datori di lavoro, d'incrementare il montante contributivo del lavoratore che vuole accedere all'Ape volontario, allo scopo di aumentargli la futura pensione di vecchiaia. A tal fine, il datore di lavoro si assume l'onere di pagare all'Inps a favore del lavoratore che faccia richiesta di Ape, in unica soluzione, i contributi necessari a coprire ai fini pensionistici il periodo di durata del prestito pensionistico. L'Ape aziendale, così, farà lievitare la futura pensione di vecchiaia dei lavoratori che risulterà penalizzata dalla rata di rimborso dell'Ape. L'Ape aziendale è praticabile esclusivamente nel settore privato e per gli enti pubblici economici, mentre non è possibile da parte di pubbliche amministrazioni. È una sorta di "scivolo", attivabile anche mediante i fondi di solidarietà bilaterali (finanziati dall'azienda), le casse edili e gli enti bilaterali.

Passo preliminare per avvalersi dell'Ape aziendale è la stipulazione, tra lavoratore che accede all'Ape volontario e il suo datore di lavoro, di uno specifico accordo da allegare all'istanza di Ape volontario. L'accordo, tra l'altro, deve contenere:

- I dati identificativi del lavoratore e del datore di lavoro (o ente bilaterale), comprensivi dei rispettivi codici fiscali;
- importo dell'incremento del montante contributivo (cioè dell'Ape aziendale);
- periodo di riferimento dell'Ape aziendale (date inizio e fine);
- periodo previsto di fruizione dell'Ape volontario;

● assunzione, da parte del datore di lavoro (o ente bilaterale), dell'obbligazione irrevocabile di versamento dell'incremento del montante contributivo (cioè dell'Ape aziendale).

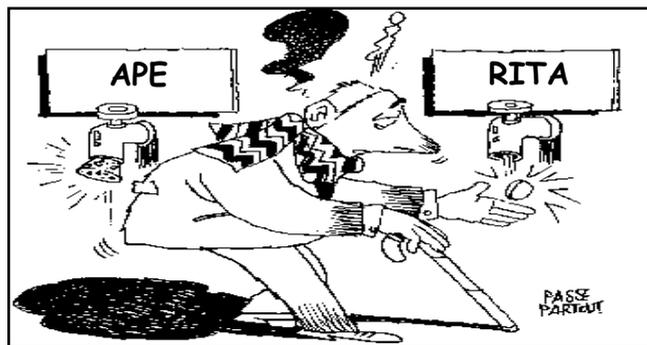
L'invio all'Inps dell'accordo individuale, da parte del lavoratore, comporta un'obbligazione irrevocabile in capo a un soggetto diverso (cioè in capo al datore di lavoro), fondata su un titolo estraneo al rapporto di lavoro. È previsto il recupero coattivo e la disciplina sanzionatoria propria della contribuzione obbligatoria (art. 116, comma 8, lett. a, della legge n. 388/2000), in caso di inadempimento totale o parziale o in caso di adempimento oltre la scadenza. A favore dei lavoratori, di conseguenza, si applica il principio di automaticità delle prestazioni (art. 2116 del codice civile), in base al quale l'Inps procede all'accredito della posizione assicurativa al lavoratore a prescindere dall'effettivo pagamento dell'Ape aziendale.

Il pagamento dell'Ape aziendale deve avvenire, in unica soluzione, alla scadenza prevista per il pagamento dei contributi relativi al periodo di paga del mese di erogazione del primo mese di Ape volontario. Ad esempio, se la prima mensilità di Ape volontario è erogata a marzo 2018, il versamento dell'Ape aziendale va fatto, *una tantum*, entro il 16 aprile 2018.

L'Ape aziendale costa esattamente l'importo dell'incremento del montante contributivo del lavoratore. La determinazione va fatta ai sensi dell'art. 7 del dlgs n. 184/1997 (applicando, cioè, l'aliquota di computo, in genere pari al 33%, alla retribuzione media del lavoratore).

RITA: RENDITA ANTICIPATA SUI FONDI PENSIONE

Introdotta anch'essa dalla legge Bilancio 2017 (legge n. 232/2016) nell'ambito delle misure di prepensionamento, la «Rita» offre ai lavoratori (che siano, ovviamente, iscritti alla previdenza integrativa) la possibilità di ricevere una "rendita temporanea", cioè per un periodo limitato di tempo e, precisamente, fino al momento dell'effettivo pensionamento obbligatoria (fino alla maturazione dei requisiti per la pensione di vecchiaia). La misura doveva essere operativa in via sperimentale per un limitato periodo di tempo, ossia dal 1° maggio 2017 al 31 dicembre 2018 con gli stessi requisiti fissati per l'Ape sociale. Successivamente è intervenuta la legge di Bilancio 2018 (legge n. 205/2017) che l'ha resa invece strutturale, senza cioè più scadenza temporale, modificando anche in parte la disciplina e i requisiti. La Covip («com-



missione di vigilanza sui fondi pensione») ha dettato le istruzioni operative con la circolare n. 888/2018 dell'8 febbraio scorso.



ANTICIPO DI PENSIONE

Beneficiari della rendita

La «rendita integrativa temporanea anticipata» (è il significato di Rita) si rivolge ai lavoratori iscritti alla previdenza integrativa e, precisamente, sottolinea la Covip, a quelli iscritti alle «forme pensionistiche complementari» (è il termine tecnico che indica i fondi pensioni) in «regime di contribuzione definita»; pertanto, ne sono esclusi i lavoratori iscritti a fondi pensione che operano in «regime di prestazione definita». La differenza tra i regimi è questa: nel «regime di contribuzione definita» si sa quanto si versa (i contributi dovuti) ma non si sa quale sarà la futura prestazione; nel «regime di prestazione definita» vale il contrario: si sa quale sarà la prestazione, mentre non è fissa la contribuzione (in genere è in percentuale sulle retribuzioni).

Secondo la Covip, inoltre, considerato che la disciplina normativa (e precisamente il comma 4 e il comma 4-bis dell'art. 11 del dlgs n. 252/2005) prevede che la Rita spetti ai "lavoratori" in possesso di determinati requisiti), la prestazione può essere riconosciuta solo agli iscritti a fondi pensioni che siano titolari di reddito di lavoro. Ciò vuol dire, ad esempio, che se un papà versa contributi a un fondo pensione per il proprio figlio ancora studente, quest'ultimo non ha diritto di accedere alla Rita.

Due ipotesi per avere la Rita

Finalità della Rita è offrire ai lavoratori un sostegno finanziario in attesa della maturazione dei requisiti per la pensione obbligatoria (quella dell'Inps o altro ente previdenziale obbligatorio). Per avere la Rita ci sono due vie alternative (o l'una o l'altra), con specifici requisiti, indicati in tabella. I requisiti vanno posseduti al momento della presentazione della domanda per avere il riconoscimento della Rita.

Due requisiti sono comuni a entrambe le ipotesi:

- il possesso di non meno di 5 anni di contributi versati per la pensione integrativa;
- la cessazione dell'attività lavorativa.

In aggiunta a questi requisiti, la prima ipotesi richiede anche:

- il possesso di almeno 20 anni di contributi per la pensione pubblica obbligatoria;
- la maturazione età per pensione di vecchiaia nel regime obbligatorio entro 5 anni dalla cessazione dell'attività lavorativa.

La seconda ipotesi, invece, richiede anche:

- l'inoccupazione da oltre 24 mesi dopo la cessazione dell'attività lavorativa;
- la maturazione età per pensione di vecchiaia nel regime obbligatorio entro 10 anni dalla cessazione dell'attività lavorativa.

Basta una autocertificazione

Diversamente dalla disciplina previgente (rimasta in vigore fino al 31 dicembre 2017), adesso la sussistenza dei requisiti non è più vincolata al rilascio di un'apposita attestazione dall'Inps (era la c.d. «certificazione del diritto alla Rita»). In particolare, per provare il possesso del requisito contributivo minimo di 20 anni nei regimi obbligatori, può farsi ricorso all'estratto conto integrato (Eci) rilasciato dal casellario dei lavoratori attivi, accessibile dal sito dell'Inps o l'estratto conto rilasciato dall'ente previdenziale cui è iscritto il lavoratore richiedente. La Covip lascia possibile anche il ricorso a una più semplice dichiarazione sostitutiva da parte del lavoratore (cioè all'autocertificazione), ai sensi del Dpr n. 445/2000, a patto che sia consentito espressamente dal fondo pensione.

Prossimità alla pensione

Come detto, tra i requisiti di accesso alla Rita c'è la prossimità (rispettivamente di 5 o 10 anni) alla maturazione dell'età anagrafica per la pensione di vecchiaia, quale prevista al momento della presentazione dell'istanza sulla base delle disposizioni di legge tempo per tempo vigenti. Sul punto la Covip precisa che i requisiti per la Rita maturano solamente con riferimento a tale tipo di pensione ("pensione di vecchiaia"), senza alcuna possibilità di prendere a riferimento la prossimità ad altre pensione o a eventuali pensionamenti anticipati. Praticamente, dunque, nel 2018 il requisito di prossimità (entro 5 anni ovvero entro 10 anni dalla cessazione dell'attività lavorativa) va riferito alla maturazione dell'età di 66 anni e 7 mesi fissata per la pensione di vecchiaia; nel 2019, lo stesso requisito andrà riferito alla maturazione dell'età di 67 anni, quale sarà l'età per la pensione di vecchiaia, a seguito dell'incremento della "speranza di vita" (+ cinque mesi); così anche nel 2020, mentre nel 2021 occorrerà attendere la nuova "speranza di vita" e considerare che, ai sensi della riforma Fornero (legge n. 92/2012), l'età per la pensione non potrà essere inferiore a 67 anni; e via dicendo per gli anni futuri.

Quanto vale la rendita

La Rita è, praticamente, l'erogazione frazionata del montante accumulato nel fondo pensione dal lavoratore. Si ricorda che il "montante" è la somma di tutti i contributi ed eventualmente anche di tutte le quote di Tfr (trattamento di fi-



NOVITA' LEGISLATIVE

ANTICIPO DI PENSIONE

ne rapporto lavoro) versati dal lavoratore nel fondo pensione, nonché dei rendimenti che tali somme hanno maturato nel tempo. Spetta al lavoratore decidere quanta parte del montante trasformare in Rita e anche il periodo di erogazione, che può andare al massimo dal momento della richiesta (ovviamente in presenza di tutti i requisiti richiesti) fino al momento della maturazione del diritto alla pensione di vecchiaia.

In merito al montante destinabile alla Rita, la Covip ritiene che spetti al lavoratore richiedente valutare quanta parte del montante accumulato impegnare a tale titolo, potendo la stessa gravare sull'intero importo della posizione individuale o anche soltanto su una sua porzione. I fondi pensioni devono pertanto consentire al lavoratore di esprimere una scelta che sia quella ritenuta più opportuna in merito alla percentuale di smobilizzo della posizione accumulata.

Per quanto riguarda la periodicità del frazionamento, la Covip rimette la decisione ai fondi pensione i quali dovranno suggerire, ai lavoratori, più opzioni alternative tra le quali scegliere che meglio possano rispondere alle diverse esigenze dei lavoratori. Tuttavia, tenuto conto della funzione della Rita che è volta ad assicurare una misura di sostegno al reddito dei lavoratori non occupati, la Covip ritiene che l'erogazione della rendita abbia una cadenza non molto dilatata, con una periodicità non superiore a tre mesi.

Prestazione impignorabile

Considerate le caratteristiche della prestazione, che consistono nell'erogazione di un capitale, frazionato, in un arco temporale predefinito che al massimo può arrivare a 10 anni, la Covip ha stabilito che possano essere gli stessi fondi pensioni a erogare la Rita. Essendo quest'ultima una prestazione di previdenza complementare, inoltre, alla Rita (singole rate) si applicano gli stessi limiti di cedibilità, sequestrabilità e pignorabilità fissati per la "pensione integrativa ordinaria" ed in genere per tutte le pensioni.

In via di principio la Rita non dovrebbe "costare" nulla ai lavoratori richiedenti. Tuttavia, nel caso in cui un fondo pensione preveda qualche commissione da pagare a carico dei lavoratori, queste devono essere "chiare e precise", nonché "contenute e strettamente limitate alle spese amministrative effettivamente sostenute" dal fondo pensione.

Regime fiscale

La parte imponibile della rendita temporanea erogata e assoggettata a una ritenuta a titolo d'imposta con un'aliquota pari al 15 per cento che si riduce dello 0,30 per cento per ogni anno eccedente il 15° anno di partecipazione alla previdenza complementare, fino a un minimo del 9 per cento.

RITA BATTE APE VOLONTARIA 2 A 0

Per chi abbia possibilità di accedere sia all'Ape volontario e sia alla Rita, quale soluzione è la più conveniente? Limitando l'attenzione ai soli fattori "costo" (cioè gli oneri che comportano le due prestazioni), la Rita è più conveniente dell'Ape per almeno due ragioni: perché costa meno e perché è più semplice da ottenere. L'Ape, infatti, è un prestito autofinanziato che per un massimo di 3 anni e 7 mesi prima della pensione di vecchiaia garantisce un emolumento compreso fra il 75% e il 90% della pensione netta maturata alla data della richiesta e che è poi recuperato attraverso un piano di ammortamento ventennale trattenuto da Inps direttamente sulla pensione di vecchiaia. Su questo prestito - come abbiamo visto - si pagano interessi, un premio assi-

curativo e una commissione di accesso al "Fondo di Garanzia Inps", con un costo totale molto elevato.

Più conveniente, allora, risulta certamente la rendita integrativa temporanea anticipata (Rita) che, invece, trasforma un montante contributivo già in possesso del lavoratore richiedente in una rendita temporanea che può durare massimo 10 anni (prima della pensione di vecchiaia). In tal caso, infatti, non ci sono costi aggiuntivi, eccetto le tasse (l'Irpef). Ma, trattandosi di fondi pensione (cioè di previdenza integrativa), la tassazione è molto vantaggiosa, in quanto si applica una ritenuta a titolo d'imposta del 15%, che si abbatte dello 0,3% per ogni anno di contribuzione al fondo oltre i primi 15 con un abbattimento fino al 6% per una aliquota sostitutiva (senza applicazione di addizionali) del 9%.

MODELLO REDDITI 2018: LE NOVITÀ (DEBUTTA L'IPERAMMORTAMENTO)

di ANNALISA D'ANTONIO

Dopo la presentazione delle novità contenute nel 730/2018 (vedi "leggi illustrate" di febbraio), è la volta dell'altro modello con cui è possibile eseguire l'adempimento dichiarativo per i redditi prodotti lo scorso anno. L'Agenzia delle entrate ha pubblicato sul proprio sito il modello "Redditi 2018 - Persone fisiche", le relative istruzioni e la scheda da utilizzare per scegliere a chi destinare l'otto, il cinque e il due per mille dell'Irpef.

Come sempre, l'incalzante susseguirsi di norme, provvedimenti e chiarimenti in materia tributaria ha reso necessario l'adeguamento dei modelli che, pertanto, si presentano con tante modifiche a livello di quadri, prospetti, sezioni, righe, colonne, campi e caselle. Prima di esaminare le novità presenti nel modello Redditi 2018, è il caso di ricordare lo slittamento di un mese, dal 30 settembre al 31 ottobre, del termine ultimo per la presentazione della dichiarazione (riguarda anche il modello Irap). La nuova scadenza, tuttavia, dovrebbe valere esclusivamente per il 2018 ovvero, come stabilito dall'ultima legge di bilancio, soltanto per gli anni in cui sarà ancora in vigore l'obbligo di inviare i dati di tutte le fatture emesse e ricevute (c.d. spesometro). Dal momento che quest'ultimo adempimento, a seguito dell'introduzione della fatturazione elettronica obbligatoria per tutti a partire dal 2019, sembra destinato a sopravvivere solo nel 2018, dall'anno prossimo si dovrebbe tornare, sia per la dichiarazione dei redditi che per quella Irap, al vecchio appuntamento del 30 settembre.

Oltre allo spostamento del termine per la presentazione, come accennato, ci sono tante altre novità: alcune sono di carattere generale, cioè possono riguardare un po' tutte le persone fisiche; altre, invece, toccano solo i titolari di redditi d'impresa e i lavoratori autonomi (professionisti e artisti).

In queste pagine riepiloghiamo sinteticamente prima quelle che riguardano tutti i contribuenti (per lo più presenti nel primo fascicolo del Modello) che, in linea di massima, abbiamo già illustrato in maniera det-

Modello Redditi 2018 - Persone fisiche. Periodo d'imposta 2017. Informazioni sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003. Finalità del trattamento: I dati forniti con questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate esclusivamente per le finalità di liquidazione, accertamento e riscossione delle imposte. I dati oggetto potranno essere comunicati a soggetti pubblici o privati solo nei casi previsti dalle disposizioni del Codice in materia di protezione dei dati personali (art. 19 del d.lgs. n. 196 del 2003). Finalità, inoltre, essere pubblicati con le modalità previste dal regolamento di seguito degli enti: art. 49 del D.P.R. n. 500 del 29 settembre 1973, così come modificato dalla legge n. 122 del 6 agosto 2008 e 56 bis del D.P.R. n. 632 del 26 ottobre 1972. I dati indicati nelle presenti dichiarazioni possono essere trattati anche per l'applicazione della normativa del c.d. redditenone, compresi i dati relativi alla composizione del nucleo familiare. I dati trattati ai fini dell'applicazione del redditenone non vengono comunicati ai soggetti esterni e in caso di rilascio spetta esclusivamente all'Agenzia delle Entrate. Sul sito dell'Agenzia delle Entrate è consultabile l'informatico compilato sul trattamento dei dati personali in relazione al redditenone. Conferimento dei dati: I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente per poterli valutare negli usi delle disposizioni in materia di dichiarazione dei redditi. L'indicazione di dati non veritieri può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali. L'indicazione del numero di telefono o cellulare, del fax o dell'indirizzo di posta elettronica è facoltativa e consente di ricevere gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate informazioni e aggiornamenti su scadenze, novità, adempimenti e servizi offerti. L'utilizzazione della scheda per la destinazione del cinque per mille dell'Irpef è facoltativa e viene richiesta ai sensi dell'art. 47 della legge 20 maggio 1985 n. 222 e della successiva legge di ratifica delle stesse disposizioni con le modificazioni in vigore. L'utilizzazione della scheda per la destinazione del cinque per mille dell'Irpef è facoltativa e viene richiesta ai sensi dell'art. 1, comma 156 della legge 23 dicembre 2017 n. 192. L'utilizzazione della scheda per la destinazione del due per mille in favore dei partiti politici è facoltativa e viene richiesta ai sensi dell'art. 12 del decreto legge 28 dicembre 2013, n. 149, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 21 febbraio 2014, n. 13. Tali scelte, secondo il d.lgs. n. 196 del 2003, comportano il conferimento ai dati di natura "sensibile". Anche l'accredito dello spazio sanitario tra gli oneri deducibili o per i quali è riconosciuta la detrazione d'imposta, è facoltativa e richiede il conferimento di dati sensibili.

tagliata sul numero di febbraio, in occasione della presentazione delle novità contenute nel 730/2018 per lavoratori dipendenti e pensionati; di seguito evidenziamo le principali novità che interessano i titolari di redditi di impresa ed i lavoratori autonomi (professionisti ed artisti).

L'impegno di "leggi illustrate" nel voler aiutare i lettori ad affrontare in autonomia la compilazione della dichiarazione dei redditi continuerà, come sempre, anche nei prossimi mesi. Oltre a informarvi sulle eventuali ulteriori novità dell'ultima ora, dedicheremo all'argomento due inserti *ad hoc*: a maggio, "Compiliamo insieme il modello 730" e, a giugno, "Dichiarazione dei redditi e Irap - Professionisti". Inoltre, a fine maggio, sarà in distribuzione presso le edicole "Compiliamo insieme il modello Redditi 2018 per le persone fisiche" (gli abbonati potranno anche consultarlo gratuitamente on line, nell'area riservata del sito www.leggiillustrate.it). Il volume, secondo tradizione, vi accompagnerà, riga per riga, anche con l'ausilio di esempi pratici, lungo l'impervio percorso che conduce alla redazione della dichiarazione dei redditi con modalità "fai-da-te". In particolare, i titolari di redditi di impresa (commercianti, artigiani, piccoli imprenditori) vi troveranno indicazioni più puntuali in riferimento alle tematiche che coinvolgono la loro attività.

IL NUOVO CALENDARIO DEI VERSAMENTI NEL 2018

Dopo la "rivoluzionaria" novità dello scorso anno, quando il termine per versare le imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi fu stabilmente differito di due settimane (dal 16 al 30 giugno), quest'anno il calendario dei pagamenti si presenta estremamente bizzarro, causa il verificarsi di alcune circostanze particolari.

Il termine ultimo del 30 giugno, infatti, cade di sabato, con conseguente automatico slittamento al primo giorno lavorativo successivo, ossia a lunedì 2

luglio. Come è noto, però, le norme tributarie consentono, dietro pagamento di una maggiorazione dello 0,40%, di rimandare fino a trenta giorni i versamenti che scaturiscono dalle dichiarazioni. Ne deriva che, quest'anno, la seconda chiamata alla cassa è per il primo giorno di agosto. Tuttavia, a questo punto, entra in ballo un'altra disposizione di legge che da qualche anno, allo scopo di riconoscere ai contribuenti un periodo di "tregua fiscale" in conco-



NOVITA' LEGISLATIVE

MODELLO REDDITI 2018: LE NOVITA'

mitanza con le vacanze estive, consente di effettuare tutti i versamenti in scadenza tra il 1° ed il 20 del mese di agosto entro quest'ultimo giorno, senza applicazione di sanzioni e interessi. Pertanto, nel 2018, i versamenti delle imposte dovute a titolo di saldo 2017 e di primo acconto 2018 sulla base della dichiarazione dei redditi (ma anche di quella Irap) potranno essere eseguiti entro il **2 luglio** ovvero, con la maggiorazione dello 0,40%, entro il **20 agosto**.

Inoltre, per i contribuenti che si avvalgono della facoltà di rateizzare (fino a novembre) gli importi dovuti, le particolarità non finiscono qui. Infatti, i titolari di partita Iva che optano per il pagamento dilazionato (per loro la scadenza è al giorno 16 di ciascun mese, mentre per i non titolari di partita Iva è all'ultimo giorno di ciascun mese) e versano la prima quota entro il 20 agosto, in quella stessa data dovranno provvedere anche alla seconda rata. Questo il ragionamento dell'Agenzia delle entrate alla base di tale singolare soluzione: poiché la seconda chiamata per il primo versamento è ordinariamente fissata al 30 luglio (cioè trenta giorni dopo la prima chance del 30 giugno), la seconda rata si sarebbe dovuta pagata entro il 16 agosto, con automatico slittamento, anche per essa, al 20 agosto (ovviamente, senza applicazione di interessi).

Ricordiamo che chi sceglie di pagare in maniera frazionata deve corrispondere, per fruire di tale opportunità, anche gli interessi nella misura del 4% annuo, che non vanno cumulati con l'imposta, ma devono essere versati separatamente, con apposito codice tributo. Più precisamente, per calcolare gli interessi dovuti sulla seconda rata (dal giorno successivo alla scadenza della prima rata fino al giorno di pagamento fissato per la seconda), si adotta il procedimento dell'anno commerciale, in base al quale si considera convenzionalmente che tutti i mesi sono di 30 giorni e l'anno è formato da 360 giorni; in pratica, si applica la formula $(i \times t) / 36.000$, dove "i" è l'interesse del 4% annuo e "t" il numero di giorni. A partire dalla terza rata, invece, gli interessi dovuti sono aumentati dello 0,33% mensile, a prescindere dalla data in cui effettivamente avviene il pagamento.

Pertanto, volendo schematizzare quanto detto finora, il calendario per versare le imposte risultanti dal modello Redditi 2018 PF (compresi i contributi relativi alla quota eccedente il minimale, calcolati nel quadro RR, ed escluso il secondo acconto, che va versato entro novembre in unica soluzione) può essere riassunto nelle due tabelle che seguono, una riferita ai contribuenti titolari di partita Iva e l'altra ai non titolari di partita Iva.

MODELLO REDDITI 2018 – Rateizzazione dei versamenti (contribuenti titolari di partita Iva)

rata	versamento	interessi %	versamento (*)	interessi %
I	2 luglio	–	20 agosto	–
II	16 luglio	0,16	20 agosto	–
III	20 agosto	0,49	17 settembre	0,33
IV	17 settembre	0,82	16 ottobre	0,66
V	16 ottobre	1,15	16 novembre	0,99
VI	16 novembre	1,48		

(*) In questo caso, l'importo da rateizzare deve essere preventivamente maggiorato dello 0,40%

MODELLO REDDITI 2018 – Rateizzazione dei versamenti (contribuenti non titolari di partita IVA)

rata	versamento	interessi %	versamento (*)	interessi %
I	2 luglio	–	20 agosto	–
II	31 luglio	0,31	31 agosto	0,11
III	31 agosto	0,64	1 ottobre	0,44
IV	1 ottobre	0,97	31 ottobre	0,77
V	31 ottobre	1,30	30 novembre	1,10
VI	30 novembre	1,63		

(*) In questo caso, l'importo da rateizzare deve essere preventivamente maggiorato dello 0,40%



MODELLO REDDITI 2018: LE NOVITÀ

MODELLO REDDITI 2018 PERSONE FISICHE: NOVITÀ COMUNI A TUTTI I CONTRIBUENTI

EVENTI ECCEZIONALI

Aggiornato l'elenco degli eventi eccezionali per i quali, ai contribuenti che ne sono rimasti colpiti, spetta la **sospensione dei termini di versamenti e adempimenti**: "1" (vittime di richieste estorsive); "2" (residenti nei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria colpiti dagli eventi sismici del 24/8/2016 - allegato 1, DL 189/2016); "3" (residenti al 12/2/2011 nel comune di Lampedusa e Linosa); "4" (come codice "2", ma per i comuni elencati nell'allegato 2 del DL 189/2016); "5" (residenti al 18/1/2017 nei territori dei comuni colpiti dal sisma di gennaio 2017 - allegato 2-bis, DL 189/2016); "6" (residenti al 9/9/2017 nei comuni di Livorno, Rosignano Marittimo e Collesalveti colpiti da eventi alluvionali); "7" (residenti al 21/8/2017 nei comuni di Casamicciola Terme, Lacco Ameno e Forio dell'isola di Ischia colpiti da eventi sismici); "8" (altri eventi eccezionali).

FRONTESPIZIO, quadro "Tipo di dichiarazione"

TIPO DI DICHIARAZIONE	Quadro RW	Quadro VO	Quadro AC	Studi di settore	Parametri	Correttiva nei termini	Dichiarazione integrativa	Dichiarazione integrativa (art. 2° co. 8-ter DPR 322/98)	Eventi eccezionali

REDDITI DEI TERRENI

Nel triennio 2017-2019 i redditi dominicali e agrari dichiarati dai **coltivatori diretti** e dagli **imprenditori agricoli professionali** iscritti nella previdenza agricola non concorrono alla base imponibile Irpef. A tal fine, va barrata la col. 10; se la condizione si è verificata solo per una parte dell'anno, vanno compilati due righi, barrando nel secondo la col. 8 ("continuazione") e, soltanto nel rigo relativo al periodo in cui si è verificata la condizione di coltivatore diretto o Iap, la col. 10.

QUADRO RA, righe da RA1 a RA22, col. 10

QUADRO A REDDITI DEI TERRENI	RA1	Reddito dominicale non rivalutato	Titolo	Reddito agrario non rivalutato	giorni	Possesto %	Canone di affitto in regime vincolistico	Casi particolari	Continuazione (*)	IMU non dovuta	Coltivatore diretto o IAP
		,00		,00							

REDDITI DEI FABBRICATI

Debuttano i redditi da **"locazioni brevi"**, cioè di durata non superiore a trenta giorni: per il proprietario dell'immobile o per il titolare di altro diritto reale, si considerano fondiari (quadro RB); sono invece redditi "diversi" (quadro RL) per il sublocatore o per il comodatario (in tale ultima ipotesi, tra l'altro, il proprietario dell'immobile deve dichiarare nel quadro RB la rendita catastale dell'immobile concesso in comodato gratuito).

Nella sez. I compare la nuova col. 19 (che sostituisce la soppressa col. 10 della sez. II) per segnalare i contratti a canone concordato, con opzione per la cedolare secca, stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato lo **stato di emergenza** a seguito di eventi calamitosi.

QUADRO RB, righe da RB1 a RB9

QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI	RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesto percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
		,00					,00					
REDDITI IMPONIBILI												
Tassazione ordinaria												
Cedolare secca 21%												
Cedolare secca 10%												
REDDITI NON IMPONIBILI												
Abitazione principale soggetta a IMU												
Immobili non locati												
Abitazione principale non soggetta a IMU												
Stato di emergenza												

QUADRO RL, rigo RL10

RL10	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili											

La sez. II del quadro B va compilata solo se si affittano **immobili situati in Abruzzo** a chi ha perso la casa in seguito al sisma del 6/4/2009, non più anche da chi opta per la cedolare secca né da chi fruisce della riduzione del 30% del reddito per aver locato l'immobile, ubicato in un comune ad alta densità abitativa, a canone concordato.

Istituito, per la stessa sez. II, un nuovo codice per la col. 4, in cui si indica la modalità di registrazione del contratto: con "1T" si segnala che si tratta di **registrazione telematica tramite pubblico ufficiale**.

QUADRO RB, rigo RB21

Sezione II	Estremi di registrazione del contratto									
Dati relativi ai contratti di locazione	N. di rigo	Mod. N.	Data	Serie	Numero e sottouniverso	Codice ufficio	Codice identificativo contratto	Contratti non superiori a 30 gg.	Anna dich. ICI/IMU	
RB21										



PROBLEMI FISCALI

MODELLO REDDITI 2018: LE NOVITA'

PREMI DI RISULTATO

I premi di risultato percepiti nel 2017 dai lavoratori dipendenti del settore privato, titolari nel 2016 di redditi non superiori a 80.000 euro, sono agevolati entro il tetto di 3.000 euro (4.000, fino al 24/4/2017, nelle aziende che coinvolgono i dipendenti pariteticamente nell'organizzazione del lavoro). In linea generale, sono assoggettati a un'**imposta sostitutiva del 10%** ma, se a richiesta del lavoratore sono corrisposti sotto forma di benefit (prestazioni, opere, servizi in natura o rimborso spese con finalità di rilevanza sociale), sono **esenti da imposizione**. Invece, subiscono la **tassazione ordinaria** se percepiti, sempre a scelta del lavoratore, sotto forma di auto aziendali, prestiti, alloggi o fabbricati in uso o comodato, servizi di trasporto ferroviario.

QUADRO RC, riga RC4

Sezione I Redditi di lavoro dipendente e assimilati	SCAMME PER PREMI DI RISULTATO E WELFARE AZIENDALE (compilare solo nei casi previsti nelle istruzioni)	Codice	Somme tassazione ordinaria	Somme imposta sostitutiva	Ritenute imposta sostitutiva	Benefit	Benefit a tassazione ordinaria
RC4			,00	,00	,00	,00	,00
		1	2	3	4	5	6
		7	8	9	10	11	12
		13					14

CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ (Quadro RC)

È scomparso il prelievo extra sulle cosiddette "pensioni d'oro" (quelle superiori a 14 volte il trattamento minimo Inps) e il "contributo di solidarietà" a carico dei redditi oltre i 300.000 euro. Pertanto, è stato **soppresso il rigo RC15**, dove si indicavano tali dati.

SISMA BONUS

Dal 2017 la detrazione Irpef per le misure antisismiche, per la messa in sicurezza statica e per la classificazione e verifica degli immobili ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, con procedure autorizzatorie avviate dall'1/1/2017, spetta nella misura del: **50%** (importo base); **70%** (per i lavori condominiali, **75%**), se il rischio sismico si riduce di una classe; **80%** (per i lavori condominiali, **85%**), se il rischio cala di due classi. Il bonus si calcola su una spesa massima di 96.000 euro per immobile (moltiplicata, in caso di lavori condominiali, per il numero delle abitazioni che compongono l'edificio) e va ripartito in cinque quote annuali. 75 e 85% anche a chi acquista immobili nelle zone a rischio 1, oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione da parte di imprese edili, che li cedono entro 18 mesi dalla fine dei lavori.

QUADRO RP, righe da RP41 a RP47

Sezione III A Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e misure antisismiche	Anno	2012 (antisismico dal 2013 al 2017)	Codice fiscale	Interventi particolari	Acquisto, eredità o donazione	Numero rata	Importo spesa	Importo rata	N. d'ordine immobile
RP41	1	2	3	4	5	6	7	8	9
RP42							,00	,00	,00

BONUS MOBILI

La detrazione del 50% delle spese sostenute nel 2017 per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (ovvero A, per i forni), destinati all'arredo di un immobile oggetto di ristrutturazione, spetta se gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono stati pagati **tra l'1/1/2016 e il 31/12/2017**. Inoltre, per i lavori realizzati nel 2016 o iniziati in quell'anno e proseguiti nel 2017, al limite di spesa agevolabile (10.000 euro per immobile) concorrono anche quelle sostenute nel 2016 per le quali si è già fruito della detrazione.

QUADRO RP, riga RP57

Sezione III C Spese arredo immobili ristrutturati (detraz. 50%), giovani coppie, IVA per acquisto abitazione classe energetica A o B	RP57 Spesa arredo immobili ristrutturati	N. Rata	Spesa arredo immobile	Importo rata
		1	2	3
		4	5	6

ECOBONUS

Prima volta per due nuove tipologie di lavori condominiali ammessi alla detrazione per il risparmio energetico: quelli che interessano l'involucro dell'edificio per più del 25% della superficie disperdente (il bonus è del **70%**) e quelli finalizzati a conseguire determinati standard, come il raggiungimento, negli appartamenti, di una temperatura media di 18 gradi (detrazione del **75%**). Il beneficio si calcola su un limite di spesa non superiore a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

QUADRO RP, righe da RP61 a RP64

Sezione IV Spese per interventi finalizzati al risparmio energetico	tipo intervento	Anno	Periodo 2013	Casi particolari	Periodo 2016 ridetermin. rata	N. rata	Spesa totale	Importo rata
RP61	1	2	3	4	5	6	7	8
RP62							,00	,00

PROBLEMI FISCALI

MODELLO REDDITI 2018: LE NOVITA'

REDDITI DI CAPITALE

A seguito del passaggio dell'aliquota Ires dal 27,5 al 24%, è cambiata la percentuale di tassazione degli utili distribuiti ai soci. Tali proventi, se prodotti dall'esercizio successivo a quello in corso al 31/12/2016 (cioè, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, dal 2017), concorrono al reddito complessivo nella misura del **58,14%**.

QUADRO RL, rigo RL1

SEZIONE I-A		Tipo reddito	Redditi	Ritenute
Redditi di capitale	RL1 Utili ed altri proventi equiparati	1	2	3
			,00	,00

REDDITI ASSIMILATI AL LAVORO AUTONOMO

Dal 2017 è variata l'inquadramento fiscale delle indennità percepite da **giudici onorari di pace e vice procuratori onorari**: sono redditi derivanti da attività assimilate al lavoro autonomo; nella Certificazione unica 2018 sono segnalati con la lettera "F" nel punto 1 "causale".

QUADRO RL, rigo RL26, codice "2"

SEZIONE III				
Altri redditi di lavoro autonomo	RL25 Proventi lordi per l'utilizzazione economica di opere dell'ingegno, di brevetti industriali, ecc. percepiti dall'autore o inventore			,00
	RL26 Compensi derivanti dall'attività di levata dei protesti esercitata dai segretari comunali Indennità dei giudici di pace e dei vice procuratori onorari	1	2	,00

NOVITA' CHE INTERESSANO I TITOLARI DI REDDITI DI IMPRESA ED I LAVORATORI AUTONOMI

VITTO E ALLOGGIO DEGLI AUTONOMI: COSA CAMBIA PER I PROFESSIONISTI

Nel quadro RE, riservato alla determinazione del reddito di lavoro autonomo derivante dall'esercizio di arti e professioni, in corrispondenza del **rigo RE15**, relativo alle spese per prestazioni alberghiere e per somministrazione di alimenti e bevande in pubblici esercizi, sono state inserite due nuove colonne. La loro funzione è distinguere, nell'ambito delle spese sostenute dal professionista (o dall'artista) per l'esecuzione di un incarico, quelle non addebitate analiticamente in capo al committente da quelle che, al contrario, sono addebitate analiticamente.

A queste ultime, infatti, come disposto dalla legge n. 81/2017 (c.d. "Jobs act autonomi"), a partire dal 2017 non si applicano gli ordinari limiti di deducibilità previsti dal Te-

sto unico delle imposte sui redditi (art. 54, comma 5, Dpr n. 917/1986). Tale ultima norma stabilisce che le su citate spese non sono deducibili per intero, ma nella misura del 75% e, in ogni caso, per un importo complessivo non superiore al 2% dell'ammontare dei compensi percepiti nel periodo d'imposta.

Inoltre, tutte le spese (comprese quelle di vitto, alloggio e trasporto) relative all'esecuzione di un incarico, se sostenute direttamente dal committente, non costituiscono compensi in natura ovvero reddito per il professionista. Pertanto, non partecipano alla formazione del suo reddito di lavoro autonomo e non devono essere fatturate al committente, che può comunque portarle in deduzione.

L. 238/2010 Art. 16 D.Lgs. 147/2015	RE5	Compensi non annotati nelle scritture contabili	Parametri e studi di settore		Maggiorazione
			1	2	
	RE5	Compensi non annotati nelle scritture contabili	,00	,00	,00
	RE6	Totale compensi (RE2 colonna 2 + RE3 + RE4 + RE5 colonna 3)			,00
	RE7	Quote di ammortamento e spese per l'acquisto di beni di costo unitario non superiore a euro 516,46		Commi 91 e 92 L. 208/2015 1	,00
	RE8	Canoni di locazione finanziaria relativi ai beni mobili		Commi 91 e 92 L. 208/2015 1	,00
	RE9	Canoni di locazione non finanziaria e/o di noleggio			,00
	RE10	Spese relative agli immobili			,00
	RE11	Spese per prestazioni di lavoro dipendente e assimilato			,00
	RE12	Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale o artistica			,00
	RE13	Interessi passivi			,00
	RE14	Consumi			,00
	RE15	Spese per prestazioni alberghiere e per somministrazione di alimenti e bevande	1	2	3
			Spese non addebitate analiticamente al committente	Spese addebitate analiticamente al committente	Ammontare deducibile
			,00	,00	,00

Va indicato il 75% delle spese relative a prestazioni alberghiere e a somministrazioni di alimenti e bevande in pubblici esercizi sostenute dal professionista o artista. L'importo deducibile non può superare il 2% dei compensi percepiti, cioè la differenza tra RE6 ed RE4.

Vanno indicate, senza alcun limite, le spese per prestazioni alberghiere e somministrazioni di alimenti e bevande sostenute dall'esercente arte o professione per l'esecuzione di un incarico e addebitate analiticamente al committente.

MODELLO REDDITI 2018: LE NOVITA'

MAGGIORE DEDUCIBILITA' PER LE SPESE DI FORMAZIONE

Il c.d. "Jobs act autonomi", oltre che sulle spese per prestazioni alberghiere e somministrazioni di alimenti e bevande, è intervenuto anche su quelle di formazione, modificando la precedente disciplina che prevedeva una parziale deducibilità (50% del loro ammontare) delle spese sostenute dal professionista per la partecipazione a convegni, congressi e simili o a corsi di aggiornamento professionale, incluse quelle di viaggio e soggiorno.

La nuova formulazione della norma, invece, stabilisce l'integrale deducibilità delle spese di formazione, entro però il limite annuo di **10.000 euro**. Inoltre, la regola si applica anche ai costi per l'iscrizione a master e corsi di formazione, comprese le connesse spese di viaggio e di soggiorno.

Infine, il principio di deducibilità integrale (cioè, non in misura percentuale) è esteso anche a due nuove tipologie di oneri:

- le spese, entro il limite annuo di 5.000 euro, per servizi personalizzati di certificazione delle competenze, orientamento, ricerca e sostegno all'auto-imprenditorialità resi da organismi accreditati, come le Agenzie per il lavoro (tali servizi specialistici consistono nell'assistenza al lavoratore autonomo per inserirlo o reinserirlo nel mercato del lavoro);
- le spese sostenute per garantirsi contro il mancato pagamento delle prestazioni di lavoro autonomo, vale a dire i premi versati per polizze assicurative facoltative contro il rischio di non ricevere i compensi per le prestazioni professionali effettuate.

Vanno indicate - oltre all'importo di col. 1, cioè il 75% delle spese per prestazioni alberghiere e somministrazioni di alimenti e bevande sostenute per partecipare a master, corsi di formazione e aggiornamento professionale, convegni e congressi - le spese di iscrizione a quegli eventi (incluse quelle di viaggio e soggiorno), deducibili entro il tetto di 10.000 euro.

Vanno le spese per servizi di certificazione delle competenze, orientamento, ricerca e sostegno all'autoimprenditorialità, che sono deducibili fino a 5.000 euro.

RE17	Spese di iscrizione a master, corsi di formazione, convegni, congressi o a corsi di aggiornamento professionale	Spese alberghiere, alimenti e bevande	Spese formazione	Spese servizi certificazione competenze	Ammontare deducibile
	1	2	3	4	
		,00	,00	,00	,00
RE18	Minusvalenze patrimoniali				
					,00
RE19	Altre spese documentate	Irap 10%	Irap personale dipendente	IMU	
	(di cui 1	2	3	4	
		,00	,00	,00	,00

Tra le "altre spese documentate" ammesse in deduzione rientrano, da quest'anno, gli oneri per la garanzia contro il mancato pagamento delle prestazioni di lavoro autonomo, fornita da forme assicurative o di solidarietà.

DEBUTTANO GLI SCONTI FISCALI LEGATI ALL'IPERAMMORTAMENTO

In sede di determinazione del reddito d'impresa - nei quadri F (imprese in contabilità ordinaria), G (imprese in contabilità semplificata) ed LM (contribuenti minimi o in regime forfetario) - trovano spazio gli effetti benefici della disciplina dell'iper-ammortamento, introdotta dalla legge di bilancio 2017.

Si tratta della possibilità di usufruire di maggiori quote di ammortamento ovvero, in caso di leasing, di una maggiore deduzione dei canoni di locazione in riferimento agli investimenti in determinati beni materiali strumentali nuovi nel settore dell'innovazione e dell'alta tecnologia (c.d. "beni hi-tech"), elencati nell'allegato A della stessa legge di bilancio (n. 232/2016).

Sono i beni della cosiddetta "Industria 4.0", espressione con cui si indica la quarta rivoluzione industriale fondata sulla produzione attraverso l'utilizzo di macchine intelligenti, in grado di dialogare tra loro e collegate ad internet, come robot, mez-

zi automatizzati per la logistica, magazzini automatizzati.

Per gli investimenti effettuati nel 2017 ovvero fino al 30/9/2018, a condizione che entro il 31/12/2017 l'ordine sia stato accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di accounti in misura almeno pari al 20% del costo di acquisizione, spetta una maggiorazione di quest'ultimo nella misura del **150%**; ciò, di fatto, consente di ammortizzare un valore pari al 250% di quanto speso.

Inoltre, chi beneficia dell'iper-ammortamento può fruire anche della maggiorazione del **40%** per gli investimenti in beni immateriali strumentali (software, sistemi, piattaforme, applicazioni, ecc.), inclusi nell'allegato B alla legge di bilancio, funzionali a quei particolari processi tecnologici, capaci cioè di interconnettere i macchinari e gli impianti che fruiscono dell'iper-ammortamento.

Sono agevolati gli investimenti effettuati nel 2017 ovvero fino al 30/6/2018, sempreché entro il 31/12/2017 l'ordine

SEZIONE I Regime di vantaggio Determinazione del reddito	LM1	Codice attività				
	LM2	Totale componenti positivi		Recupero Tremonti-ter		
		(di cui 1	2			
			,00	,00	,00	,00
	LM3	Rimanenze finali				,00
Impresa <input type="checkbox"/>	LM4	Differenza (LM2, col. 2 - LM3)				,00
Autonomo <input type="checkbox"/>	LM5	Totale componenti negativi	Commi 91 e 92 L 208/2015	Art. 1, comma 8 L 232/2016	Art. 1, comma 9 L 232/2016	Art. 1, comma 10 L 232/2016
		(di cui 1	2	3	4	5
			,00	,00	,00	,00

Le imprese che adottano il regime dei minimi o quello forfetario devono indicare in col. 5, tra l'altro, il maggior valore delle quote di ammortamento e dei canoni di leasing relativi agli investimenti che danno diritto alla maggiorazione del 150% (l'importo va esposto anche in col. 3) e di quelle per gli investimenti in beni immateriali connessi ai primi, per i quali la maggiorazione è del 40% (l'importo va evidenziato anche in col. 4).

PROBLEMI FISCALI

MODELLO REDDITI 2018: LE NOVITA'

		Patent box		Ruling		Navi/Pesca				
RF50	Reddito detassato	(di cui 1	2	3	4	5	6			
		,00	,00	,00	,00	,00	,00			
7	8	9	10	11	12					
		,00	,00	,00	,00					
13	14	15	16	17	18					
		,00	,00	,00	,00					
19	20	21	22	23	24					
		,00	,00	,00	,00					
25	26	27	28	29	30					
		,00	,00	,00	,00					
31	32	33	34	35	36					
		,00	,00	,00	,00					
37	38	39	40	41	42					
		,00	,00	,00	,00					
43	44	45	46	47	48					
		,00	,00	,00	,00					
49	50	51	52	53	54					
		,00	,00	,00	,00					
55	56	57	58	59	60					
		,00	,00	,00	,00					
61	62	63	64	65	66					
		,00	,00	,00	,00					
67	68	69	70	71	72					
		,00	,00	,00	,00					
73	74	75	76			77				
		,00	,00			,00				
RF56	E) TOTALE DELLE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE							,00		
Determinazione del reddito										
RF57	SOMMA ALGEBRICA (A o B) + C + D - E							,00		
RF58	Redditi da partecipazione	1	,00	2	,00	reddito minimo	3	,00	4	,00
RF59	Perdite da partecipazione	1	,00	2	,00			3	,00	
RF60	Reddito d'impresa lordo (o perdita)					perdite non compensate	1	,00	2	,00
RF61	Erogazioni liberali									
RF62	Proventi esenti									
RF63	REDDITO O PERDITA									
RF65	A agevolazione ACE									
RF98	Quote imputate ai collaboratori dell'impresa familiare o al coniuge di azienda coniugale non gestita in forma societaria									
		di cui reddito prodotto all'estero soggetti L. 238/10 -								

Le imprese in contabilità ordinaria, in una delle caselle dispari da 1 a 75 del rigo RF55, indicano il codice: "55", per gli investimenti in beni materiali strumentali compresi nell'allegato A alla legge di bilancio 2017; "56", per i beni immateriali strumentali compresi nell'allegato B della stessa legge di bilancio 2017. Invece, le imprese in contabilità semplificata devono compilare una delle caselle dispari da 1 a 63 del rigo RG22, indicando, rispettivamente, il codice "28" e il codice "29".

7	8	9	10	11	12					
		,00	,00	,00	,00					
13	14	15	16	17	18					
		,00	,00	,00	,00					
19	20	21	22	23	24					
		,00	,00	,00	,00					
25	26	27	28	29	30					
		,00	,00	,00	,00					
31	32	33	34	35	36					
		,00	,00	,00	,00					
37	38	39	40	41	42					
		,00	,00	,00	,00					
43	44	45	46	47	48					
		,00	,00	,00	,00					
49	50	51	52	53	54					
		,00	,00	,00	,00					
55	56	57	58	59	60					
		,00	,00	,00	,00					
61	62	63	64			65				
		,00	,00			,00				
RG22	Altri componenti negativi									
RG23	Reddito detassato	(di cui 1	2	3	4					
		,00	,00	,00	,00					
RG24	B) Totale componenti negativi (sommare gli importi da rigo RG13 a RG23)							,00		
RG25	Somma algebrica (A - B)							,00		
RG26	Redditi da partecipazione	1	,00	2	,00	reddito minimo	3	,00	4	,00
RG27	Perdite da partecipazione	1	,00	2	,00			3	,00	
RG28	Reddito d'impresa lordo (o perdita)					Perdite non compensate	1	,00	2	,00
RG29	Erogazioni liberali									
RG30	Proventi esenti									
RG31	Reddito d'impresa (o perdita)									
RG33	Quote imputate ai collaboratori dell'impresa familiare o al coniuge di azienda coniugale non gestita in forma societaria									
		di cui reddito prodotto all'estero soggetti L. 238/10 - art. 16 D.Lgs. 147/15								
RG34	Reddito d'impresa (o perdita) di spettanza dell'imprenditore	1	,00	2	,00					
RG35	Perdite d'impresa portate in diminuzione del reddito					(di cui degli anni precedenti 1	2	,00		
RG36	Reddito (o perdita) d'impresa di spettanza dell'imprenditore al netto delle perdite d'impresa (sommare tale importo agli altri redditi e riportare nel quadro RN)									

PROBLEMI FISCALI

MODELLO REDDITI 2018: LE NOVITA'

UNA CASELLA IN CUI ATTESTARE LA TRACCIABILITA' DEI PAGAMENTI

Nel quadro RS è stato inserito un nuovo prospetto riservato ai contribuenti che hanno esercitato le opzioni previste dal decreto legislativo n. 127/2015 in merito all'invio telematico delle operazioni rilevanti ai fini Iva effettuate dal 1° gennaio 2017. Si tratta della trasmissione dei dati di tutte le fatture, emesse e ricevute, nonché delle relative variazioni, e dei dati dei corrispettivi giornalieri delle cessioni di beni e prestazioni di servizi.

Nei confronti di chi si avvale di tali opzioni: viene meno l'obbligo di presentare le comunicazioni del c.d. "spesometro", quelle sulle operazioni con San Marino e gli elenchi Intrastat per gli acquisti intracomunitari di be-

ni e le prestazioni di servizi ricevute da soggetti stabiliti in un altro Stato UE; i rimborsi Iva sono eseguiti in via prioritaria, entro tre mesi dalla presentazione della dichiarazione annuale; il termine di decadenza degli accertamenti sia ai fini Iva che ai fini delle imposte sui redditi, limitatamente però ai redditi di impresa e di lavoro autonomo, è ridotto di due anni, a patto che venga garantita la tracciabilità di tutti i pagamenti **sopra i 30 euro, ricevuti ed effettuati**, ossia che gli stessi avvengano tramite bonifico bancario o postale, carta di debito o di credito, assegno bancario circolare o postale con clausola di non trasferibilità

Prospetto dei crediti		Valore di bilancio		Valore fiscale	
RS48	Ammontare complessivo delle svalutazioni dirette e degli accantonamenti risultanti al termine dell'esercizio precedente	1		2	
			,00		,00
RS49	Perdite dell'esercizio		,00		,00
RS50	Differenza		,00		,00
RS51	Svalutazioni e accantonamenti dell'esercizio		,00		,00
RS52	Ammontare complessivo delle svalutazioni dirette e degli accantonamenti risultanti a fine esercizio		,00		,00
RS53	Valore dei crediti risultanti in bilancio		,00		,00
Dati di bilancio					
RS97	Immobilizzazioni immateriali				,00
RS98	Immobilizzazioni materiali Fondo ammortamento beni materiali	1	,00	2	,00
RS99	Immobilizzazioni finanziarie				,00
RS100	Rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo, in corso di lavorazione, prodotti finiti				,00
RS101	Crediti verso clienti compresi nell'attivo circolante				,00
RS102	Altri crediti compresi nell'attivo circolante				,00
RS103	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni				,00
RS104	Disponibilità liquide				,00
RS105	Ratei e risconti attivi				,00
RS106	Totale attivo				,00
RS107	Patrimonio netto Saldo iniziale	1	,00	2	,00
RS108	Fondi per rischi e oneri				,00
RS109	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato				,00
RS110	Debiti verso banche e altri finanziatori esigibili entro l'esercizio successivo				,00
RS111	Debiti verso banche e altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo				,00
RS112	Debiti verso fornitori				,00
RS113	Altri debiti				,00
RS114	Ratei e risconti passivi				,00
RS115	Totale passivo				,00
RS116	Ricavi delle vendite				,00
RS117	Altri oneri di produzione e vendita (di cui per lavoro dipendente	1	,00	2	,00
Minusvalenze e differenze negative					
RS118	N. atti di disposizione 1 Minusvalenze 2				,00
RS119	N. atti di disposizione 1 Minusvalenze / Azioni 2 N. atti di disposizione 3 Minusvalenze/Altri titoli 4 Dividendi 5				,00
Variazione dei criteri di valutazione					
RS120					
Comunicazione dell'esistenza dei presupposti per la riduzione dei termini di decadenza (Art. 4, c. 1, decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, 4/8/2016)					
RS136					<input checked="" type="checkbox"/>

Barrando la casella si comunica la sussistenza dei presupposti per fruire della riduzione di due anni dei termini per l'accertamento.

MODELLO REDDITI 2018: LE NOVITA'

NUOVE ALIQUOTE PER IL CALCOLO DEI CONTRIBUTI PREVIDENZIALI

Ricordiamo, da ultimo, le nuove aliquote che artigiani, commercianti e liberi professionisti iscritti alla Gestione separata devono usare per determinare i contributi previdenziali dovuti all'Inps:

Gestione Artigiani:

23,55% (l'anno scorso era 23,10%) sul reddito minimale e sui redditi compresi tra 15.548 e 46.123 euro;

24,55% (l'anno scorso era 24,10%) fino al massimale di 76.872 euro ovvero, per i lavoratori privi di anzianità contributiva al 31/12/1995, di 100.324 euro;

Gestione Commercianti:

23,64% (l'anno scorso era 23,19%) sul reddito mi-

nimale e sui redditi compresi tra 15.548 e 46.123 euro;

24,64% (l'anno scorso era 24,19%) fino al massimale di 76.872 euro ovvero, per i lavoratori privi di anzianità contributiva al 31/12/1995, di 100.324 euro;

Liberi professionisti:

24% (come l'anno scorso) per i professionisti già coperti per il 2017 da una gestione previdenziale obbligatoria o titolari di pensione diretta o non (pensione di reversibilità);

25,72% (l'anno scorso era 27,72%) per i professionisti privi di altra tutela previdenziale obbligatoria.

Va indicato il codice: "A", dai pensionati ultrasessantacinquenni (riduzione del 50%); "B", dai collaboratori con non più di 21 anni (riduzione di tre punti dell'aliquota contributiva); "C", da chi è in regime forfetario (contribuzione ridotta del 35%).

commercianti (INPS)		Codice fiscale		Codice INPS		Reddito d'impresa (o perdita)	
		1	2	3	4	5	6
Tipologia iscritto		Periodo imposizione contributiva dal 4 al 5		Lavoratori privi di anzianità contributiva al 31/12/95		Tipo riduzione	
		dal 4 al 5		6		7	
		dal 8 al 9		dal 8 al 9			
CONTRIBUTO SUL REDDITO MINIMALE							
Reddito minimale		Contributi IVS dovuti sul reddito minimale		Contributi maternità		Quote associative e oneri accessori	
10		11		12		13	
Contributi compensati con crediti previdenziali senza esposizione nel mod. F24		Contributo a debito sul reddito minimale		Contributo a credito sul reddito minimale		Credito di cui si chiede il rimborso	
15		16		17		18	
Credito del precedente anno		Credito del precedente anno compensato nel Mod. F24		Residuo a rimborso o in autoconguaglio		Credito da utilizzare in compensazione	
20		21		22		19	
CONTRIBUTO SUL REDDITO CHE ECCEDE IL MINIMALE							
Reddito eccedente il minimale		Contributo IVS dovuto sul reddito che eccede il minimale		Contributo maternità (vedere istruzioni)		Contributi versati sul reddito che eccede il minimale	
23		24		25		26	
Contributi compensati con crediti previdenziali senza esposizione nel mod. F24		Contributo a debito sul reddito che eccede il minimale		Contributo a credito sul reddito che eccede il minimale		Eccedenza di versamento a saldo	
28		29		30		31	
Credito da utilizzare in compensazione		Credito del precedente anno		Credito del precedente anno compensato nel Mod. F24		Residuo a rimborso o in autoconguaglio	
33		34		35		32	
1		2		3		4	
5		6		7		8	
10		11		12		13	
15		16		17		18	
20		21		22		19	
23		24		25		26	
Tipologia iscritto							

Artigiani e commercianti calcolano i contributi dovuti sul reddito minimale (col. 11) e quelli sul reddito eccedente il minimale (col. 24) applicando al reddito indicato, rispettivamente, in col. 10 e in col. 23, le aliquote per scaglioni di imponibile stabilite per la gestione di appartenenza, al netto delle eventuali riduzioni evidenziate nella col. 7.

Sezione II		Codice		Reddito		Codice		Reddito		Codice		Reddito		Codice		Reddito	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Contributi previdenziali dovuti dai liberi professionisti iscritti alla gestione separata di cui all'art. 2, comma 26, della L. 335/95 (INPS)		Imponibile		Periodo		Aliquota		Contributo dovuto		Acconto versato		Contributi sospesi					
RR5		11		dal 12 al 13		14		15		16		17		18		19	
RR6		Totale Contributo dovuto				Contributi compensati con crediti previdenziali senza esposizione in F24		2		Acconto versato		3					
RR7		Contributo a debito															
RR8		Totale credito da utilizzare in compensazione		Credito del precedente anno		Credito anno precedente di cui compensato in F24		Residuo a rimborso o in autoconguaglio		1		2		3			
		5		6		7											

I lavoratori autonomi tenuti al versamento dei contributi previdenziali alla Gestione separata Inps devono indicare nella col. 14 il codice corrispondente all'aliquota applicata; in particolare: "A", per l'aliquota del 24%; "B", per l'aliquota del 25,72%.

PROBLEMI PREVIDENZIALI

DOMESTICI: AUMENTI SIMBOLICI PER CONTRIBUTI E RETRIBUZIONI

di DANIELE CIRIOLI

Permettersi una colf o una badante, quest'anno costerà un po' di più rispetto all'anno passato, naturalmente soltanto a chi applica i minimi contrattuali e non a chi già paga di più. Dopo due anni in cui erano rimasti fermi, i contributi, infatti, sono lievitati appena dell'1,1 per cento e le retribuzioni minime in misura irrisoria: 0,64 per cento (circa 5 euro in più a mese). I lievi aumenti sono stati confermati dall'Inps con circolare n. 15/2018.

L'aumento delle retribuzioni minime (a proposito si ricorda che il 31 dicembre 2016 è scaduto il contratto collettivo e si attende l'accordo per il rinnovo) si applica a partire dal 1° gennaio 2018, facendo sentire gli effetti sul versamento dei contributi da versare all'istituto di previdenza entro il



prossimo 10 aprile (relativi al primo trimestre di quest'anno).

COME SI CALCOLANO I CONTRIBUTI DA VERSARE ALL'INPS OGNI TRE MESI

Il versamento dei contributi va fatto all'Inps a cadenza trimestrale (in tabella le scadenze per il corrente anno 2018). L'importo da versare, relativo a ciascun trimestre solare, si ottiene moltiplicando il "contributo orario" (A) con il numero di "ore retribuite nel trimestre" (B):

$$\text{CONTRIBUTO DA VERSARE} = (A) \times (B).$$

Per sapere quanto versare, pertanto, è indispensabile sapere preliminarmente A (contributo orario dovuto) e B (ore retribuite nel trimestre).

Il contributo orario (A)

Il contributo orario da pagare viene individuato da un'apposita tabella dell'Inps (**vedi tabella alla pagina seguente**). La prima cosa fare è individuare, in questa tabella, la sezione che fa al proprio caso; la tabella, infatti, è composta di due sezioni, come si vede in pagina: la prima sezione riguarda i contratti a tempo indeterminato, la seconda quelli a termine. La scelta della sezione, pertanto, va fatta in base al tipo di assunzione del domestico per il quale si devono pagare i contributi all'Inps. Ciascuna sezione, poi, è suddivisa in altre

due sotto-sezioni in funzione dello "orario settimanale" (prima colonna) previsto dal contratto di assunzione del domestico: fino a 24 ore ovvero più di 24 ore. Pertanto, la scelta della sotto-sezione va fatta in base all'orario di lavoro svolto dal domestico;

- se la scelta cade sulla sotto-sezione "fino a 24 ore" occorre fare un passaggio in più; occorre, cioè, fissare la "retribuzione oraria", perché sono previste tre possibilità (con tre diversi contributi): fino a 7,97 euro; da 7,98 a 9,70 euro; e oltre 9,70 euro;

- se la scelta cade sulla sotto-sezione "oltre 24 ore", invece, si può saltare il passaggio del calcolo della "retribuzione oraria", perché il contributo è unico a prescindere dall'importo di tale retribuzione.

Nel caso occorra fissarla, la retribuzione oraria del domestico è pari alla somma dei seguenti elementi retributivi:

- a) paga oraria;
- b) quota oraria per la tredicesima;
- c) una o più quote orarie per le indennità di vitto e alloggio, erogate ai domestici che sono a servizio intero o consumano in casa uno o più pasti (**i nuovi importi sono indicati nella tabella a pagina 32**).

La paga oraria è il quantum concordato con il dome-



L'AGENDA DEI VERSAMENTI

Periodo di lavoro	Termini per il pagamento dei contributi
I Trimestre (gennaio/marzo 2018)	Dal 3 all 10 aprile 2018
II Trimestre (aprile/giugno 2018)	Dal 2 all 10 luglio 2018
III Trimestre (luglio/settembre 2018)	Dal 1° al 10 ottobre 2018
IV Trimestre (ottobre/dicembre 2018)	Dal 1° al 10 gennaio 2019
Risoluzione del rapporto	Nei 10 giorni successivi alla data di cessazione

La previsione di un termine (anche) iniziale è dovuta al fatto che il pagamento deve avvenire sempre a trimestre ultimato. Se l'ultimo giorno utile per pagare coincide con la domenica o una festività, esso è automaticamente prorogato al primo giorno successivo non festivo

DOMESTICI: AUMENTI SIMBOLICI

stico per ogni ora di lavoro. Generalmente, va fatto riferimento ai minimi retributivi previsti dal contratto collettivo nazionale di lavoro (in sigla Ccnl) e aggiornati annualmente dalla commissione nazionale; ma è possibile fissarla anche in via autonoma, tenendo conto del rischio che si corre laddove si decida di andare al di sotto delle soglie minime del Ccnl (il rischio, cioè, di una vertenza sindacale con sicura soccombenza, perché il minimo va sempre garantito al lavoratore).

La tredicesima mensilità equivale a un dodicesimo dell'intera retribuzione annua. Si ricorda che va pagata entro il mese di dicembre, in occasione delle festività natalizie, e che si matura anche durante le assenze per malattia, infortunio e maternità. Se il domestico presta servizio a favore di più famiglie, ogni datore di lavoro è tenuto a calcolare la quota di tredicesima sulla base della retribuzione oraria corrisposta.

Le indennità (vitto, alloggio, ecc.), infine, si ricorda vengono erogate nei seguenti casi e con le seguenti regole:

- lavoratori conviventi: spetta vitto e alloggio e indennità di vitto e alloggio;
- lavoratori con orario giornaliero pari o superiore alle sei ore: il pasto ovvero l'indennità di vitto deve essere garantita solo se è prevista la presenza continuativa sul posto di lavoro;
- lavoratori addetti a prestazioni notturne di cura alla persona (tra le ore 20.00 e le 8.00): va garantita prima colazione e cena o le relative indennità, oltre a un'idonea sistemazione per la notte.

Qualora una quota di retribuzione sia fissata in misura mensile (è il caso, ad esempio, della tredicesima), essa va convertita in misura oraria. Per tale conversione, l'importo mensile va diviso per numero di ore di lavoro mensile.

A questo punto, avendo calcolato la "retribuzione oraria", l'importo orario di "tredicesima" e le "quote orarie" delle indennità spettanti al lavoratore, può es-

sere determinata la paga oraria (è la somma di tali voci).

Calcolata la paga oraria, osservando la tabella dell'Inps con i contributi può essere individuato il "contributo orario" da pagare tenendo conto che, per le due sotto-sezioni ("fino a 24 ore" e "oltre 24 ore"), si sono due possibilità: contributi "sì Cuaf" e contributi "no Cuaf" (il significato è spiegato in tabella). Individuato il contributo orario (A), per fissare l'importo da versare per il domestico, occorre moltiplicarlo per le "ore retribuite nel trimestre" (B) che andiamo ora a vedere come determinare.

Le ore retribuite nel trimestre (B)

Per determinare le "ore retribuite nel trimestre" (B) occorre moltiplicare le ore retribuite di ogni settimana per il numero di settimane comprese nel trimestre per il quale occorre fare il versamento dei contributi all'Inps. Attenzione: poiché nel caso dei domestici la settimana lavorativa decorre dalla domenica (e si conclude il sabato), il calcolo delle ore retribuite nelle settimane che cadono nel trimestre va fatto dal primo sabato (del primo mese) del trimestre all'ultimo sabato (dell'ultimo mese) del trimestre: eventuali ore dei giorni successivi all'ultimo sabato, si aggiungeranno al trimestre successivo. Se dalla somma delle ore e delle eventuali frazioni di ora si ottiene un numero non intero, il numero ottenuto va arrotondato all'unità superiore. Si tenga conto che ogni trimestre solare non è sempre composto da 13 settimane (52 settimane = 1 anno diviso quattro trimestri = 13 settimane), ma dipende dal numero dei sabato compresi nel trimestre. Questo numero indica anche le settimane cui fare riferimento per il versamento dei contributi.



I CONTRIBUTI DEL 2018			
CONTRATTI A TEMPO INDETERMINATO (1)			
Orario settimanale	Retribuzione oraria	Si Cuaf	No Cuaf (3)
Fino a 24 ore	Fino a 7,97 euro	1,41 euro (0,35 euro)	1,42 euro (0,35 euro)
	Da 7,97 a 9,70 euro	1,59 euro (0,40 euro)	1,60 euro (0,40 euro)
	Oltre 9,70 euro	1,94 euro (0,49 euro)	1,95 euro (0,49 euro)
Oltre 24 ore	Qualsiasi (4)	1,02 euro (0,26 euro)	1,03 euro (0,26 euro)
CONTRATTI A TEMPO DETERMINATO (A TERMINE) (1) (2)			
Orario settimanale	Retribuzione oraria	Si Cuaf	No Cuaf (3)
Fino a 24 ore	Fino a 7,97 euro	1,51 euro (0,35 euro)	1,51 euro (0,35 euro)
	Da 7,97 a 9,70 euro	1,70 euro (0,40 euro)	1,71 euro (0,40 euro)
	Oltre 9,70 euro	2,07 euro (0,49 euro)	2,08 euro (0,49 euro)
Oltre 24 ore	Qualsiasi	1,10 euro (0,26 euro)	1,10 euro (0,26 euro)
CONTRIBUTO DI ASSISTENZA CONTRATTUALE (CASSA COLF) - PER TUTTI I CONTRATTI			
Qualsiasi	Qualsiasi (4)	0,03 euro (0,01 euro)	0,03 euro (0,01 euro)

(1) Le cifre tra parentesi indicano la quota a carico del lavoratore/trice
 (2) Include il contributo addizionale (1,4%), restituibile in caso di conversione del rapporto a tempo indeterminato
 (3) Il contributo "No Cuaf" (Cuaf = contributo assegni familiari) si paga solo nei casi in cui il domestico sia coniuge del datore di lavoro oppure parente e affine entro il terzo grado e con lui convivente. In ogni altro caso si paga sempre il contributo "Si Cuaf"

PROBLEMI PREVIDENZIALI

DOMESTICI: AUMENTI SIMBOLICI

COME CAMBIANO I MINIMI				
Livello	ANNO 2017		ANNO 2018	
	Conviventi (importo mensile)	Non conviventi (importo orario)	Conviventi (importo mensile)	Non conviventi (importo orario)
A	625,15	4,54	629,15	4,57
A super	738,82	5,36	743,55	5,39
B	795,55	5,68	800,74	5,72
B super	852,48	6,02	857,94	6,06
C	909,33	6,36	915,15	6,40
C super	966,15	6,70	972,33	6,74
D	1.136,94 + ind. 168,07	7,73	1.143,91 + ind. 169,15	7,78
D super	1.193,47 + ind. 168,07	8,07	1.201,11 + ind. 169,15	8,12
Assistenza notturna (importo mensile) (1)				
	<i>Autosufficienti</i>	<i>Non autosufficienti</i>	<i>Autosufficienti</i>	<i>Non autosufficienti</i>
B super	980,33		986,62	
C super		1.111,07		1.118,18
D super		1.372,52		1.381,30
Presenza notturna (importo mensile) (2)				
Unico	656,41		660,61	
Assistenza a non autosufficienti (importo orario) (3)				
C super	7,21		7,26	
D super	8,69		8,75	
Lavoratori studenti (importo mensile) (1)				
B	567,87		568,32	
B super	596,26		596,74	
C	658,71		659,24	
Indennità di vitto e alloggio (importo giornaliero)				
Pranzo e prima colazione	1,91		1,91	
Cena	1,91		1,93	
Alloggio	1,66		1,67	
Tot. giornaliero	5,48		5,53	
Tot. mensile (26 gg.)	142,48		143,78	
(1) Personale non infermieristico per discontinue prestazioni notturne di cura all'infanzia, ad anziani, a portatori di handicap e a persone ammalate				
(2) Personale che garantisce la presenza notturna tra le 21 e le 8 del mattino successivo senza prestare assistenza				
(3) Prestazioni limitate alla copertura dei giorni di riposo dei lavoratori titolari				

DOMESTICI: AUMENTI SIMBOLICI

COME SI VERSANO I CONTRIBUTI: L'INPS OFFRE QUATTRO MODALITÀ

I contributi possono essere versati esclusivamente con le seguenti modalità:

● Utilizzo bollettino MAV

Utilizzando il bollettino MAV (pagamento mediante avviso). L'Inps, a tal fine, invia al datore di lavoro domestico due tipologie di comunicazioni cartacee con allegati i bollettini MAV: una all'avvio del rapporto di lavoro e l'altra ogni anno solare finché perdura il rapporto di lavoro con allegati i bollettini per l'utilizzo trimestrale. Il calcolo dei contributi da pagare (indicato sul MAV inviato) è effettuato dall'Inps sulla base delle caratteristiche del rapporto di lavoro che sono state comunicate all'Inps dal datore di lavoro all'atto dell'assunzione (se non successivamente variate e comunicate all'Inps e, in tal caso, il calcolo dei contributi tiene conto delle variazioni).

Attenzione: i bollettini MAV inviati dall'Inps, al proprio domicilio, possono essere utilizzati per il pagamento dei contributi solo e soltanto se il rapporto di lavoro si è svolto nell'arco del trimestre senza variazioni nelle caratteristiche comunicate all'Inps in sede di assunzione: ore lavorate nel trimestre, retribuzione, settimane retribuite, ecc.; inoltre possono essere utilizzati soltanto se il datore di lavoro non si avvalga dell'assistenza contrattuale (Cassacolf), perché l'Inps non tiene conto della relativa contribuzione (vedi box alla pagina seguente).

● Tramite "reti amiche"

Rivolgendosi ai soggetti aderenti al circuito "Reti Amiche", dichiarando solo il codice fiscale del datore di lavoro e il codice rapporto di lavoro. La procedura calcolerà automaticamente l'importo dei contributi in base ai dati comunicati all'assunzione (o successivamente variati). Il pagamento è disponibile presso: sportelli postali; tabaccherie che espongono il logo Servizi Inps; sportelli bancari Unicredit Spa; tramite il sito Internet del gruppo Unicredit Spa per i clienti titolari del servizio di Banca online.

● Tramite servizio online

Online sul sito Internet www.inps.it nella sezione Servizi Online – Portale Pagamenti – Lavoratori domestici, utilizzando la carta di credito.

● Tramite "contact center"

Telefonando al Contact Center al numero 803164 gratuito da rete fissa o al numero 06164164 da rete mobile a pagamento secondo la tariffa del proprio gestore telefonico, utilizzando la carta di credito.

Può succedere di dimenticare un versamento o di farlo in misura insufficiente per qualche trimestre. Quando ad accorgersene è l'Inps, il datore di lavoro riceve un "avviso bonario" con cui l'istituto chiede ciò che è dovuto (i contributi omessi) più

IL FISCO DA UNA MANO ALLE FAMIGLIE

Vale la pena ricordare i due sconti fiscali riconosciuti a chi assume colf e badanti. Il primo è quella che consente al datore di lavoro (in genere si tratta di famiglie) di dedurre, dal proprio reddito complessivo dichiarato al Fisco, l'importo di contributi a proprio carico che ha versato all'Inps per i lavoratori domestici (Attenzione; nell'importo versato all'Inps è compresa una quota parte di contributo, che non arriva a 50 centesimi, che è a carico del lavoratore). La deduzione è possibile fino all'importo massimo annuo di 1.549,37 euro e, materialmente, si traduce nel beneficio della riduzione dell'imposta dovuta (Irpef), in sede di versamento delle tasse (dichiarazione dei redditi), di un importo pari all'aliquota marginale (lo sconto è tanto maggiore quanto più elevata è l'aliquota Irpef marginale che, al massimo, può essere il 43 per cento, senza considerare le addizionali regionale e comunale).

Il secondo sconto è quello della detrazione del 19% delle spese sostenute per badanti, che si applica alle spese, fino a 2.100 euro annui, sostenute per gli addetti all'assistenza personale nei casi di non autosufficienza. C'è una particolarità, però; mentre il primo sconto è rivolto a tutti, il secondo spetta soltanto a coloro ai quali il reddito complessivo annuo non supera i 40.000 euro.

una sanzione del 30% annuo di quanto non versato, fino al 60% dell'omissione. È possibile anche la regolarizzazione spontanea, a richiesta del datore di lavoro, da fare all'Inps con il modello LD15. Ricevuta la domanda, l'Inps chiede quanto dovuto: i contributi omessi più la sanzione del 30%. Tuttavia, se la domanda è presentata entro un anno dall'omissione, la sanzione è sostituita dagli interessi legali maggiorati del 5,5%: pagherà quindi il 5,8% nel 2018 (5,6% nel 2017), anziché il 30%, fino al 40% dell'omissione.



PROBLEMI PREVIDENZIALI

DOMESTICI: AUMENTI SIMBOLICI

CASSACOLF: VERSAMENTI "FAI DA TE"

La Cassacolf, la cassa mutua per colf e badanti, assicura ai domestici alcune prestazioni sanitarie. Garantisce l'erogazione di un'indennità giornaliera ai lavoratori in caso di ricovero e convalescenza (20 euro per massimo 20 giorni), nonché il rimborso dei ticket sanitari (300 euro per anno). Ai datori di lavoro assicura invece la copertura (fino a 50.000 euro) contro il rischio d'infortunio (dei domestici), anche capitati in itinere, di cui possono essere ritenuti responsabili. La tutela Cassacolf costa 0,03 euro per ora (0,01 euro a carico dei lavoratori), con versamento tramite Inps insieme ai contributi ordinari. Il versamento è a cura del datore di lavoro che deve provvedervi con la stessa periodicità (trimestrale), entro lo stesso termine e con le stesse modalità dei contributi ordinari compreso il calcolo di quanto dovuto.

Ai fini del versamento, nella casella "G.ORG." presente sul bollettino (si trova vicino alla casella "importo") va indicato il codice "F2". L'adesione alla Cassacolf, è obbligatoria per chi applichi il Ccnl (ma immaginando una vertenza della colf, nessun giudice dimenticherà di aggiungere questa tutela tra le spettanze richieste a rimborso al datore di lavoro denunciato), risulta anche conveniente alle famiglie per la copertura del rischio d'infortunio (la copertura Inail per il lavoratore non copre le eventuali responsabilità del datore di lavoro) e nei lavori di casa, si sa, gli incidenti stanno dietro l'angolo. Chi decida di aderirvi, però, deve fare i conti con le difficoltà materiali per fare il versamento del contributo perché l'Inps, nonostante sia il gestore unico cui è affidata la riscossione anche dei contributi CassaColf, ha fatto sapere sin dall'avvio della nuova contribuzione che non avreb-

be effettuato né i calcoli del relativo onere a carico delle famiglie e né che avrebbe indicato alcun importo per la CassaColf sui bollettini predisposti per il versamento. A riprova di tale disinteressamento l'Inps avverte chiaramente di rivolgersi all'organizzazione sindacale «per qualsiasi problema relativo al pagamento». A ciò, pertanto, deve provvedervi autonomamente il singolo datore di lavoro. E a seconda della modalità scelta di pagamento dovrà seguire questi suggerimenti operativi. Se si pagano i contributi tramite il Mav inviato dall'Inps, bisogna sapere che non si può fare il versamento del contributo CassaColf perché in quel Mav non può essere indicato; pertanto, bisogna predisporre uno nuovo, on-line, dal sito dell'Inps.

Non è molto diversa la procedura per chi paga i contributi online dal sito dell'Inps (tramite carta di credito) oppure tramite un servizio di Home Banking (per chi ne dispone uno). In tal caso, nella sezione "inserisci dati retribuzione" c'è una parte relativa al contributo "di assistenza contrattuale": qui occorre selezionare nel campo "codice organizzazione" il codice "F2" che è quello di CassaColf e inserire nel relativo campo "importo" il valore risultante dalla moltiplicazione di 0,03 euro per le ore retribuite nel trimestre (già presenti nel campo "ore retribuite"). Al termine, si osserverà che nel campo "importo totale" ci sarà compresa pure la quota di contributi CassaColf.

Infine, anche chi effettua il pagamento dei contributi presso un soggetto appartenente al circuito "Reti amiche" (per esempio una tabaccheria) oppure tramite Call center Inps (con la carta di credito) deve fornire direttamente i dati relativi ai contributi CassaColf.

COME SI ASSUME UN DOMESTICO: COMUNICAZIONE ALL'INPS ANTICIPATA

Assumere un domestico non è difficile. Una volta individuata la persona, italiana o straniera, è necessario effettuare la "comunicazione di assunzione" all'Inps. Tutto qua; poi si tratterà di conteggiare le presenze, di retribuire il domestico e di pagare i contributi all'Inps. Una volta fatta la comunicazione all'Inps (che ha efficacia anche nei confronti dei servizi competenti del ministero del lavoro, dell'Inail per l'assicurazione

contro gli infortuni sul lavoro, nonché della Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo, Utg), l'Inps invia al datore di lavoro una "comunicazione di accoglimento del rapporto di lavoro" che, tra l'altro, contiene in allegato il primo prospetto dei contributi da pagare con il bollettino Mav, in base al trimestre d'inizio del rapporto di lavoro.



DOMESTICI: AUMENTI SIMBOLICI

Attenzione; la comunicazione di assunzione deve precedere l'assunzione. Infatti, deve essere fatta entro le ore 24 del giorno precedente (anche se è festivo) quello d'instaurazione del rapporto di lavoro. Per fare un esempio, se il rapporto di lavoro con la colf è previsto che inizi il giorno 1° aprile, la comunicazione di assunzione va fatta entro le ore 23:59 del 31 marzo.

Vale la pena ricordare che l'obbligo di comunicazione all'Inps sussiste anche nei seguenti casi: proroga e di trasformazione di un rapporto a termine; svolgimento dell'attività in abitazione del datore di lavoro diversa da

quella già comunicata all'Inps; cessazione rapporto di lavoro. In tutti questi casi il termine è di cinque giorni da quello dell'evento.

Per tutte le comunicazioni (iscrizione, eventuali variazioni e cessazione) il datore di lavoro può:

a) avvalersi del Contact Center, al numero 803.164 gratuito da rete fissa, o al numero 06164164 da rete mobile a pagamento secondo la tariffa prevista dal proprio gestore telefonico;

b) utilizzare la procedura internet di compilazione e invio, che è disponibile sul sito dell'Inps.

LA DISOCCUPAZIONE DEL DOMESTICO

Alla risoluzione del rapporto di lavoro, il domestico ha diritto all'indennità di disoccupazione (Naspi) qualora soddisfi congiuntamente i seguenti requisiti: a) stato di disoccupazione involontario (licenziamento, dimissioni per giusta causa, scadenza del contratto a termine); b) non meno di 13 settimane di contributi versati nei quattro anni precedenti l'inizio della disoccupazione; c) almeno 5 settimane di contributi nei 12 mesi che precedono la cessazione del rapporto di lavoro.

Il calcolo dell'importo dell'indennità non è proprio semplice da fare. Prima di tutto si divide la retribuzione degli ultimi quattro anni (che precedono la cessazione del rapporto di lavoro) per le settimane di contributi versati nello stesso perio-

do; quindi si moltiplica il risultato per il coefficiente 4,33 (è un numero fisso stabilito per legge). Quanto ottenuto è la base di calcolo dell'indennità che sarà pari:

a) al 75% del predetto valore per i primi 90 giorni;

b) al 75% del predetto valore ridotto del 3% mensile a partire dal 91° giorno di erogazione.

L'indennità spetta per una durata pari alla metà dei mesi di contributi che risultano versati a favore del domestico negli ultimi quattro anni precedenti la cessazione del rapporto di lavoro. Infine, si ricorda che la domanda di Naspi va fatta entro 68 giorni dalla cessazione del lavoro (termine di decadenza): una volta spirato, si perde il diritto all'indennità.

IL LIBRETTO DI FAMIGLIA (EX VOUCHER) UN'ALTERNATIVA ALL'ASSUNZIONE

Un'alternativa alla "assunzione" di un domestico è il "lavoro occasionale", ovviamente per ipotesi di occupazione non stabile ma (appunto) occasionale. Le prestazioni occasionali che sono acquistabili con il «Libretto Famiglia» sono quelle rese nell'ambito di:

- piccoli lavori domestici, compresi lavori di giardinaggio, di pulizia o di manutenzione;
- assistenza domiciliare ai bambini e alle persone anziane, ammalate o con disabilità;
- insegnamento privato supplementare.

Ciascun «Libretto Famiglia» contiene titoli di pagamento, il cui valore nominale è fissato in 10 euro, utilizzabili per compensare prestazioni di durata non superiore a un'ora. Per ciascun titolo di pagamento erogato sarebbero interamente a carico della famiglia la contribuzione Inps, fissata in di 1,65 euro per titolo di pagamento di 10 euro, il premio dell'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dovuto all'Inail, stabilito nella misura di 0,25 euro per ogni "titolo" di pagamento di 10 euro e 0,10 euro destinato al finanziamento

degli oneri gestionali.

Abbiamo scritto "sarebbero" perché così dice la legge; ma l'Inps ha dato un'interpretazione più favorevole al datore di lavoro (circolare n. 107/2017) per cui il valore nominale di 10 euro va così suddiviso: 8 euro per il compenso a favore del prestatore; 1,65 euro per i contributi alla gestione separata; 0,25 euro per il premio Inail; 0,10 euro per gli oneri di gestione.

Punti fondamentali da tenere presente sono i seguenti "limiti economici", che la normativa ha fissato in ogni caso di ricorso alle prestazioni occasionali:

- compensi fino a 5 mila euro per ciascun prestatore, con riferimento a tutti gli utilizzatori;
- compensi fino a 5 mila euro per ciascun utilizzatore, con riferimento a tutti i prestatori (il limite sale a 6.667 euro, in quanto i compensi possono essere conteggiati al 75%);
- compensi fino a 2,5 mila euro per tutte le prestazioni di un lavoratore verso lo stesso utilizzatore.

PROBLEMI PREVIDENZIALI

DOMESTICI: AUMENTI SIMBOLICI

L'INQUADRAMENTO DEI LAVORATORI DOMESTICI

E' un sistema "quattro per due", quello esistente per l'inquadramento dei lavoratori domestici. In pratica, sono previsti quattro livelli - A, B, C e D - ciascuno dei quali con livello base e uno "Super". Vediamo i singoli inquadramenti (per i profili si veda tabella in pagina), considerando inoltre che:

1) il lavoratore addetto allo svolgimento di mansioni plurime ha diritto all'inquadramento nel livello corrispondente alle mansioni prevalenti;

2) per persona autosufficiente s'intende il soggetto in

**Livello A**

- Collaboratore familiare con meno di 12 mesi di esperienza professionale, non addetto all'assistenza di persone. Svolge mansioni di pertinenza dei collaboratori familiari, a livello di inserimento al lavoro ed in fase di prima formazione. Al compimento dei dodici mesi di anzianità questo lavoratore sarà inquadrato nel livello B con la qualifica di collaboratore generico polifunzionale;
- Addetto alle pulizie. Svolge esclusivamente mansioni relative alla pulizia della casa;
- Addetto alla lavanderia. Svolge mansioni relative alla lavanderia;

- Aiuto di cucina. Svolge mansioni di supporto al cuoco;
- Stalliere. Svolge mansioni di normale pulizia della stalla e di cura generica del/dei cavallo/i;
- Assistente ad animali domestici. Svolge mansioni di assistenza ad animali domestici;
- Addetto alla pulizia e annaffiatura delle aree verdi;
- Operaio comune. Svolge mansioni manuali, di fatica, sia per le grandi pulizie, sia nell'ambito di interventi di piccola manutenzione.

Livello A Super

- Addetto alla compagnia. Svolge esclusivamente mansioni di mera compagnia a persone autosufficienti, senza effettuare alcuna prestazione di lavoro;
- Baby sitter. Svolge mansioni occasionali e/o saltuarie di vigilanza di bambini in occasione di assenze dei familiari, con esclusione di qualsiasi prestazione di cura.

**Livello B**

- Collaboratore generico polifunzionale. Svolge le incombenze relative al normale andamento della vita familiare, compiendo, anche congiuntamente, mansioni di pulizia e riassetto della casa, di addetto alla cucina, di addetto alla lavanderia, di assistente ad animali domestici, nonché altri compiti nell'ambito del livello di appartenenza;
- Custode di abitazione privata. Svolge mansioni di vigilanza dell'abitazione del datore di lavoro e relative pertinenze, nonché, se fornito di alloggio nella proprietà, di custodia;

- Addetto alla stireria. Svolge mansioni relative alla stiratura;
- Cameriere. Svolge servizio di tavola e di camera;
- Giardiniere. Addetto alla cura delle aree verdi e ai connessi interventi di manutenzione;
- Operaio qualificato. Svolge mansioni manuali nell'ambito di interventi, anche complessi, di manutenzione;

grado di compiere le più importanti attività relative alla cura della propria persona ed alla vita di relazione;

3) la formazione del personale, laddove prevista per l'attribuzione della qualifica, s'intende conseguita quando il lavoratore sia in possesso di diploma nello specifico campo oggetto della propria mansione, conseguito in Italia o all'estero, purché equipollente, anche con corsi di formazione aventi la durata minima prevista dalla legislazione regionale e comunque non inferiore a 500 ore.

- Autista. Svolge mansioni di conduzione di automezzi adibiti al trasporto di persone ed effetti familiari, effettuando anche la relativa ordinaria manutenzione e pulizia;
- Addetto al riassetto camere e servizio di prima colazione anche per persone ospiti del datore di lavoro.

Livello B Super

- Assistente a persone autosufficienti. Svolge mansioni di assistenza a persone (anziani o bambini) autosufficienti, ivi comprese, se richieste, le attività connesse alle esigenze del vitto e della pulizia della casa ove vivono gli assistiti.

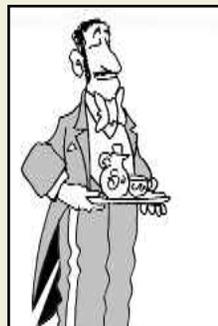
**Livello C**

- Cuoco. Svolge mansioni di addetto alla preparazione dei pasti ed ai connessi compiti di cucina, nonché di approvvigionamento delle materie prime

Livello C Super

- Assistente a persone non autosufficienti (non formato).

Svolge mansioni di assistenza a persone non autosufficienti, ivi comprese, se richieste, le attività connesse alle esigenze del vitto e della pulizia della casa ove vivono gli assistiti.

**Livello D**

- Amministratore dei beni di famiglia. Svolge mansioni connesse all'amministrazione del patrimonio familiare;

- Maggiordomo. Svolge mansioni di gestione e di coordinamento relative a tutte le esigenze connesse ai servizi rivolti alla vita familiare;

- Governante. Svolge mansioni di coordinamento relative alle attività di cameriere di camera, di stireria, di lavanderia, di guardaroba e simili;

- Capo cuoco. Svolge mansioni di gestione e di coordinamento relative a tutte le esigenze connesse alla preparazione dei cibi ed, in generale, ai compiti della cucina e della dispensa;

- Capo giardiniere. Svolge mansioni di gestione e di coordinamento relative a tutte le esigenze connesse alla cura delle aree verdi e relativi interventi di manutenzione;

- Istitutore. Svolge mansioni di istruzione e/o educazione dei componenti il nucleo familiare.

Livello D Super

- Assistente a persone non autosufficienti (formato). Svolge mansioni di assistenza a persone non autosufficienti, ivi comprese, se richieste, le attività connesse alle esigenze del vitto e della pulizia della casa ove vivono gli assistiti.

LAVORO: NON TUTTE LE PROPOSTE SONO DA RITENERE DIGNITOSE

di DANIELE CIRIOLI

C'è lavoro e lavoro per lo stato sociale italiano. Non tutte le proposte di occupazione, infatti, sono ritenute dignitose, ma solo quelle che presentano alcuni requisiti tra cui corrispondenza alle competenze professionali di chi riceve la proposta e una distanza del luogo di lavoro non superiore a 50/80 km. In ogni caso, poi, deve trattarsi di offerta di assunzione con retribuzione non inferiore ai minimi dei contratti collettivi; può trattarsi pure di un'assunzione a termine, ma la durata deve essere di almeno tre mesi; e può trattarsi pure di assunzione a tempo parziale, ma l'orario di lavoro non deve risultare inferiore all'80% dell'eventuale ultimo rapporto di lavoro del soggetto che riceve la proposta.

Una proposta di lavoro che soddisfi questi requisiti (e altri, come si vedrà in seguito) è definita dalla legge «congrua». Soltanto se congrua e venga rifiutata, si determineranno due conseguenze:

- la perdita dello stato di disoccupazione (ovviamente il vincolo opera nei confronti di chi si avvale di tale stato e così risulti iscritto anche al centro per l'impiego);

- la decadenza dall'indennità di disoccupazione (Naspi, Dis-Coll) o da altri ammortizzatori di cui stia fruendo (la cassa integrazione, ad esempio).

La disciplina che racchiude queste regole va sotto il nome di «misure di condizionalità» per i percettori di prestazioni legate allo stato di disoccupazione. Introdotta dalla riforma Fornero (art. 4 legge n. 92/2012), è stata modificata dalla riforma *Jobs act* (art. 25 dlgs n. 150/2015). L'Anpal, che è la costola del Ministero del lavoro che cura le politiche attive del lavoro (Anpal = agenzia nazionale delle politiche attive del lavoro), con una delibera (in via di pubblicazione il relativo decreto) ha fornito l'ultimo tassello alla disciplina individuando i requisiti per cui una proposta di lavoro possa definirsi «congrua».

Le «misure di condizionalità», le condizioni, cioè, per ottenere gli ammortizzatori sociali, sono di tre specie:

- a) partecipazione a iniziative per rafforzare le competenze;
- b) partecipazione a iniziative formative;
- c) accettazione offerta congrua di lavoro.

Tutte le misure sono già operative; le prime due vengono generalmente attuate dai centri per l'impiego, che invitano i disoccupati a partecipare a corsi di formazione. L'ultima è operativa in via transitoria in attesa di completa definizione (cosa cui provvede la delibera Anpal): l'offerta è congrua se il lavoro è inquadrato a un livello retributivo superiore di almeno il 20% l'importo dell'indennità percepita dal disoccupato. Al fine di rendere efficaci le «misure di condizionalità», è fatto obbligo ai datori di lavoro di segnalare al centro per l'impiego i lavoratori che hanno rifiutato un'offerta di lavoro.

Le nuove regole

La delibera Anpal definisce la «offerta di lavoro congrua» - come abbiamo accennato - sulla base di vari fattori. Prima di tutto l'offerta deve contestualmente:

- essere di un rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato; in alternativa, può esserlo a termine o di somministrazione, ma di durata di almeno tre mesi; se non a tempo pieno, poi, può esserlo a tempo parziale ma non inferiore all'80% dell'ultimo contratto di lavoro posseduto dal lavoratore;

- prevedere una retribuzione non inferiore ai minimi della contrattazione collettiva.

A ciò aggiunge:

- la coerenza con le esperienze e le competenze maturate dal soggetto disoccupato;

- la distanza del luogo di lavoro dal domicilio e tempi di trasferimento con mezzi pubblici;

- solamente se il soggetto è percettore di Naspi o altre indennità: l'entità della retribuzione dell'offerta di lavoro deve risultare almeno il 20% più alta dell'indennità percepita.

Durata della disoccupazione

I requisiti talvolta variano d'intensità in funzione della «durata della disoccupazione». Questa va dal giorno in cui è presentata la dichiarazione d'immediata disponibilità al lavoro (la DID) fino al giorno di ricevimento della proposta d'offerta di lavoro ed è classificata in tre intervalli:

- fino a 6 mesi;
- oltre 6 e fino a 12 mesi;
- oltre 12 mesi.

La DID, si ricorda, è la «dichiarazione d'immediata disponibilità al lavoro» che chiunque sia o diventi disoccupato deve rendere attraverso il sito internet dell'Anpal: essere senza impiego e aver fatto questa dichiarazione sono le due condizioni che, formalmente, decretano lo stato di disoccupazione (art. 19 del dlgs n. 150/2015).

Offerta e competenze professionali

Un requisito, come accennato, è la coerenza dell'offerta di lavoro con le esperienze e competenze maturate dal soggetto disoccupato. In tal caso entra in gioco il «patto di servizio personalizzato», che è quel documento stipulato e sottoscritto dal disoccupato presso il centro per l'impiego entro 30 giorni dalla DID. Il documento racchiude, tra l'altro, il profilo del disoccupato e il suo percorso di reinserimento programmato dal centro per l'impiego e contiene l'individuazione di una o più attività professionali sulla base delle esperienze e competenze maturate dal disoccupato. Queste «attività» sono individuate secondo un nuovo e specifico sistema di «classificazione dei settori economici-professionali» previsto dalla delibera Anpal. Partendo dai codici statistici Istat relativi alle attività economiche (codici ATECO) e alle professioni («classificazione delle professioni»), il sistema aggrega in settori l'insieme di attività e professioni operanti sul mercato del lavoro, dando vita a tanti «settori economico-professionali» (SEP), ciascuno dei quali contiene: l'elencazione delle lavorazioni, organizzate per ambiti; per ciascun ambito di lavorazioni, l'identificazione di specifiche aree di attività (ADA).



PROBLEMI PREVIDENZIALI

LAVORO: NON TUTTE LE PROPOSTE

Tomando al requisito, questo varia in base all'anzianità di disoccupazione:

- per i disoccupati fino a 6 mesi, l'offerta di lavoro è congrua se corrisponde alle attività individuate nel «patto di servizio personalizzato» dell'area o aree di attività del settore economico e professionale individuato come di riferimento per il soggetto disoccupato;

- per i disoccupati da oltre 6 e fino a 12 mesi l'offerta di lavoro è congrua se corrisponde alle attività individuate nel «patto di servizio personalizzato» (caso precedente) o anche se appartenente ad attività afferenti per contenuti professionali rispetto alle esperienze e alle competenze maturate dal disoccupato (queste informazioni sono comunque precisate nel «patto di servizio personalizzato»);

- infine, per i disoccupati da oltre 12 mesi l'offerta di lavoro è congrua qualora, anche se non corrispondente a quelle individuate nel «patto di servizio personalizzato» o appartenente ad attività afferenti (due casi precedenti), rientri comunque in una delle aree di attività del settore economico professionale individuato come di riferimento del soggetto disoccupato (queste informazioni sono comunque specificate nel «patto di servizio personalizzato»).

La distanza del luogo di lavoro

Altro requisito "dell'offerta di lavoro congrua", come detto, è la distanza del luogo di lavoro dal domicilio e tempi di

trasferimento con mezzi pubblici. Due le ipotesi:

- per il disoccupato fino a 12 mesi, l'offerta è congrua quando il luogo di lavoro dista non più di 50 km dal domicilio (35 km in mancanza di mezzi pubblici) o sia raggiungibile in media in 80 minuti con mezzi pubblici;

- per il disoccupato oltre 12 mesi, l'offerta è congrua se il luogo di lavoro dista non più di 80 km dal domicilio (56 km se mancano i mezzi pubblici) o sia raggiungibile in media in 100 minuti con i mezzi pubblici.

Giustificati motivi di rifiuto

La mancata accettazione di un'offerta di lavoro congrua comporta la decadenza dalla Naspi (e dalle altre prestazioni percepite) e dallo stato di disoccupazione, salvo giustificato motivo da comunicare e documentare al centro per l'impiego entro due giorni dal ricevimento della proposta. Sono giustificati motivi di rifiuto:

- stato di malattia o di infortunio;
- servizio civile e richiamo alle armi;
- stato di gravidanza;
- gravi motivi familiari;
- casi di limitazione legale della mobilità personale;
- impedimento oggettivo e/o causa di forza maggiore;

cioè ogni fatto o circostanza che impedisca al soggetto di accettare l'offerta di lavoro congrua.

DOMANDA NASPI PRECOMPILATA

Più facile chiedere l'indennità di disoccupazione. La domanda, infatti, è in parte precompilata dall'Inps. Per fruire del servizio, operativo in via sperimentale, il lavoratore deve accedere, tramite PIN (codice personale di identificazione), all'area «MyInps», sezione «I tuoi avvisi», del sito internet, dove troverà un avviso con il link diretto alla domanda precompilata. Per adesso, il servizio di "pre-compilata" opera solo per le richieste di Naspi, l'indennità di disoccupazione di: lavoratori dipendenti del settore privato, compresi lavoratori apprendisti e soci lavoratori di cooperativa; personale artistico con rapporto di lavoro subordinato; dipendenti pubblici con rapporto a termine. Si ricorda che la Naspi spetta a chi ha perso involontariamente l'occupazione e sia in possesso congiunto dei seguenti requisiti:

- a) stato di disoccupazione;
- b) almeno 13 settimane di contributi nei 4 anni precedenti la disoccupazione;
- c) 30 giornate di lavoro effettivo nei 12 mesi che precedono la disoccupazione.

A proposito di Naspi, vale la pena evidenziare che quest'anno, per la prima volta dal 2015 (da quando è in vigore), l'indennità ha subito un leggero aumento: + 1,1%. L'importo dipende dalla retribuzione media del lavoratore degli ultimi quattro anni; tale retribuzione è divisa per il numero di settimane di contributi versati all'Inps nello stesso periodo (4 anni) e il risultato è moltiplicato per 4,33 (numero fisso). Quanto ottenuto indica l'importo di Naspi cui ha di-

ritto il lavoratore nei seguenti limiti (aggiornati dal 2018 all'1,1% dell'Istat): se non superiore a 1.208,15 euro (1.195,00 euro dal 2015 al 2017), l'indennità mensile è il 75% di tale risultato; se supera 1.208,15 euro, l'indennità mensile è il 75% di 1.208,15, cioè 906,11 euro (896,25 euro dal 2015 a 2017) più il 25% dell'eccedenza (differenza tra risultato ottenuto e 1.208,15). In ogni caso, l'indennità mensile non può superare l'importo di 1.314,30 euro (1.300,00 euro dal 2015 al 2017). Dal quarto mese di fruizione, l'indennità è ridotta del 3% a mese. La Naspi non ha durata prefissata; spetta, infatti, per un numero di settimane pari alla metà di quelle di contribuzione che risultano accreditate presso l'Inps a favore del lavoratore negli ultimi quattro anni.

Per fruire di Naspi i lavoratori devono fare domanda all'Inps in via telematica, entro 68 giorni dalla cessazione del rapporto di lavoro. Attenzione; il termine è di decadenza: se sfiorato, si perde il diritto all'indennità.

La domanda può essere presentata:

- via internet, direttamente dal lavoratore interessato purché munito di Pin dispositivo (è un codice rilasciato dall'Inps per avvalersi dei servizi online sul sito www.inps.it);
- ricorrendo ai servizi degli enti di Patronato (o Caf o professionisti abilitati, ecc.);
- per telefono chiamando il Contact center integrato Inps-Inail al numero 803164 da rete fissa e 06164164 da rete mobile.

IL FISCO SI SPIEGA

a cura di MAURIZIO ROSATO

ALTRI CHIARIMENTI SULLE NOVITA' FISCALI

Dopo quello di fine gennaio (vedi la rubrica "il fisco si spiega" del mese passato), il 1° febbraio si è svolto un altro incontro tra i tecnici dell'amministrazione finanziaria e i giornalisti esperti in materia tributaria. Tra i principali temi dibattuti, il rinnovato calendario fiscale, la disciplina di super e iper ammortamento, la rottamazione-bis delle cartelle esattoriali, le principali novità per le famiglie, le imprese e i professionisti. In attesa che, come ogni anno, i chiarimenti vengano messi nero su bianco in una circolare riepilogativa, illustriamo quelli più significativi, al momento dispensati solo verbalmente.

Dichiarazioni, versamenti, compensazioni

● **Dichiarazioni 2018 entro il 31 ottobre** - Il differimento dal 30 settembre al 31 ottobre del termine di presentazione delle dichiarazioni dei redditi e dell'Irap è fruibile non solo dai contribuenti obbligati comunicare i dati delle fatture emesse e ricevute (c.d. spesometro), ma anche da tutti gli altri soggetti non tenuti a quell'adempimento, vale a dire i non titolari di partita Iva. La precisazione da parte delle Entrate si è resa necessaria, in considerazione del fatto che lo spostamento della scadenza di un mese, sancito dall'ultima legge di bilancio, è stato motivato dallo stesso legislatore con la finalità di evitare l'accavallamento con l'invio dello spesometro, ora programmato per il 30 settembre. Tant'è che, se verrà confermata l'abolizione della comunicazione dei dati delle fatture a partire dal 2019 in concomitanza con l'introduzione della fatturazione elettronica obbligatoria per tutti, è già previsto che il termine per la presentazione delle dichiarazioni dei redditi e dell'Irap torni ad essere il 30 settembre.

Nulla cambia, invece, per i contribuenti Ires con periodo d'imposta "a cavallo", cioè non coincidente con l'anno solare: per loro, la scadenza resta comunque fissata all'ultimo giorno del nono mese successivo a quello di chiusura del periodo d'imposta.

● **730/2018: il calendario per gli intermediari** - La legge di bilancio 2018 ha riscritto il calendario degli adempimenti a carico di Caf e professionisti abilitati susseguenti alla presentazione dei modelli 730, affidati loro dai contribuenti. In particolare, da quest'anno, la trasmissione all'Agenzia delle entrate delle dichiarazioni elaborate dovrà avvenire entro le seguenti date: 29 giugno, per i modelli consegnati dai contribuenti entro il 22 giugno; 7 luglio, per i 730 consegnati dal 23 al 30 giugno; 23 luglio, per quelli consegnati dal 1° al 23 luglio. A tal proposito, l'Agenzia delle entrate ha specificato che il mancato rispetto delle scadenze comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa a carico degli intermediari da 516 a 5.164 euro (articolo 7-bis, Dlgs n. 241/1997).

● **Sospensione degli F24 "sospetti"** - Un'altra novità della legge di stabilità 2018 è l'introduzione di un'ulteriore misura di contrasto alle indebite compensazioni: l'Agenzia delle entrate può sospendere, fino a trenta giorni, le deleghe di pagamento delle imposte (cioè, i modelli F24) nelle quali sono presenti compensazioni che presentano profili di rischio; lo scopo, poter controllare l'effettiva esistenza dei crediti riportati. Se questi risultano utilizzati legittimamente, i versamenti si considerano effettuati sin dal momento di presentazione della delega; in caso contrario, versamenti e compensazioni si intendono non eseguiti. In attesa che un apposito provvedimento individui i profili di rischio che possono indurre alla sospensione delle deleghe di pagamento, le Entrate hanno chiarito che al contribuente non è concessa la possibilità di ripetere il versamento senza alcuna sanzione, entro un determinato lasso temporale, contrariamente a quanto previsto per le dichiarazioni rifiutate dal sistema

telematico, per le quali si può replicare l'invio nei cinque giorni successivi allo scarto. Invece, per gli F24 sospesi, è stato specificato che la ripetizione del pagamento, se successiva alla scadenza ordinaria, va sanzionata ordinariamente, se non effettuata avvalendosi del ravvedimento operoso.

● **Vietate le integrative "a catena"** - Un contribuente che deve rettificare a proprio favore una dichiarazione oltre il termine per presentare quella relativa al periodo d'imposta successivo non può avvalersi della cosiddetta integrativa "a catena", allo scopo di riportare il credito nel modello più vicino e, quindi, usare subito il credito in compensazione. Lo stop arrivato dall'Agenzia delle entrate riguarda la norma introdotta a fine 2016, che ha unificato i termini di presentazione delle dichiarazioni integrative a favore con quelli delle integrative a sfavore: entrambe possono essere presentate entro i termini di decadenza dell'accertamento. Tuttavia: il credito derivante dall'integrativa a favore presentata entro il termine della dichiarazione relativa all'anno d'imposta successivo può essere utilizzato in compensazione già a partire dal giorno successivo all'integrazione; invece, quando l'integrativa a favore è presentata oltre detto termine (in tal caso, si parla di integrativa ultrannuale), il maggior credito può essere compensato solo per il versamento di debiti maturati a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui è stata presentata l'integrativa. Ad esempio, se nel 2018 presento un'integrativa a favore per il 2014 da cui emerge un credito, questo potrà essere impiegato solamente dall'anno prossimo. Pertanto, ha spiegato l'amministrazione finanziaria, il ricorso a dichiarazioni integrative "a catena" avrebbe solo lo scopo di aggirare il chiaro dettato normativo.



PER I VERSAMENTI AL 20 AGOSTO SOLO LO 0,40% IN PIU'

Più tempo quest'anno per pagare le imposte risultanti dalle dichiarazioni dei redditi e dell'Irap (ma anche dell'Iva, qualora si decida di agganciarsi a quella scadenza, pagando gli interessi dello 0,40% per mese o frazione di mese successivo al termine ordinario del 16 marzo): chi sceglie di non rispondere alla prima chiamata del 30 giugno che, quest'anno, cadendo di sabato, slitta a lunedì 2 luglio, può presentarsi alla cassa direttamente il 20 agosto, aggiungendo soltanto la consueta maggiorazione dello 0,40%. Questo perché i trenta giorni successivi al 2 luglio, entro i quali è possibile effettuare i versamenti con la suddetta maggiorazione dello 0,40%, scadranno il 1° agosto, giorno in cui comincia a decorrere la "tregua ferragostana". Si tratta della norma in base alla quale gli adempimenti fiscali (compresi i versamenti) che scadono tra il 1° ed il 20 agosto possono essere effettuati proprio entro il 20, senza aggiunta di ulteriori maggiorazioni oltre quella dello 0,40% dovuta per il differimento rispetto alla prima scadenza.

LE NOSTRE RUBRICHE

IL FISCO SI SPIEGA

● **Compensazioni dei sostituti d'imposta** - Le eccedenze di versamenti di ritenute ed addizionali effettuati dal sostituto d'imposta non rientrano nel limite annuale di 700.000 euro di crediti d'imposta compensabili tramite F24 (c.d. compensazioni "orizzontali", cioè tra differenti tributi e/o contributi). Ciò anche se tali importi, che una volta potevano essere scomputati direttamente dai successivi versamenti di ritenute senza essere evidenziati nel modello F24, dal 2015 devono essere esposti nella delega di pagamento. Il motivo per cui, secondo il Fisco, vanno esclusi dal conteggio del tetto annuale di crediti compensabili sta nel fatto che, in realtà, si tratta di eccedenze di ritenute utilizzabili solo per il pagamento di altre ritenute; danno, cioè, vita ad una sorta di compensazione interna, che non coinvolge altri tributi e/o contributi. La precisazione riguarda i codici "1627", "1628", "1629", "1669" e "1671", che identificano le eccedenze di versamenti, rispettivamente, di: ritenute da lavoro dipendente e assimilati; ritenute da lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi; ritenute su redditi di capitale e di imposte sostitutive su redditi di capitale e redditi diversi; addizionale regionale; addizionale comunale.

La stessa regola vale anche per i crediti individuati dai codici tributo "6781", "6782" e "6783", ossia le somme che scaturiscono dalla dichiarazione dei sostituti d'imposta (modello 770) come eccedenze di versamenti di ritenute: di lavoro dipendente, assimilati e assistenza fiscale; di lavoro autonomo, provvigioni e redditi; su redditi di capitale. In questo caso, però, il limite di 700.000 euro non si applica soltanto se i crediti sono utilizzati per compensare ritenute e imposte sostitutive; se invece sono impiegati per pagare altri debiti fiscali o contributivi, concorrono al plafond annuale.

Fiscaltà delle famiglie

● **Detrazioni per figli a carico** - L'ultima legge di bi-

lancio ha programmato che, dal 2019, potranno essere considerati a carico **i figli fino a 24 anni**, con redditi di importo non superiore a 4.000 euro, anziché gli attuali 2.840,51 euro. Ciò non significa che i figli con più di 24 anni, in presenza del requisito reddituale, transiteranno nella categoria degli altri familiari a carico, condizione che, tra l'altro, richiede la sussistenza di un ulteriore presupposto, ossia la convivenza o la percezione di assegni alimentari non risultanti da provvedimenti dell'autorità giudiziaria: per i figli ultraventicinqueenni, con reddito inferiore a 2.840,51 euro, continuerà a spettare la detrazione per figli a carico, non quella - minore - prevista per gli altri familiari.

Inoltre, è stato precisato che il requisito anagrafico (massimo 24 anni) si considererà sussistente per l'intero anno in cui viene raggiunto il limite di età, a prescindere dal giorno e dal mese in cui ciò accade.

● **Bonus ristrutturazioni e convivenza** - Per fruire della detrazione delle spese sostenute per lavori di recupero del patrimonio edilizio, il familiare (coniuge, parente entro il terzo grado o affine entro il secondo grado) del possessore o del detentore dell'immobile oggetto di intervento deve essere convivente già al momento in cui si attiva la procedura o alla data di inizio dei lavori (il principio vale anche per le detrazioni sul risparmio energetico). Non è richiesto che si tratti dell'abitazione principale del proprietario o del familiare convivente, è sufficiente che sia una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, basta che l'immobile sia a disposizione; pertanto, il bonus non spetta per le spese riferite ad immobili a disposizione di altri familiari o di terzi (ad esempio, il marito non può detrarre le spese di ristrutturazione di un immobile di proprietà della moglie, dato in comodato alla figlia). ➔

SPESOMETRO: C'È TEMPO FINO AL 6 APRILE PER LA COMUNICAZIONE DEI DATI DEL SECONDO SEMESTRE 2017

(Agenzia delle entrate, provvedimento del 5 febbraio 2018)

La comunicazione dei dati delle fatture, emesse e ricevute, relative al secondo semestre 2017 potrà essere effettuata fino a venerdì 6 aprile. Il provvedimento delle Entrate, spostando il termine di scadenza dal 28 febbraio al sessantesimo giorno successivo alla sua emanazione (così come prescritto dallo Statuto dei diritti del contribuente), ha confermato quanto anticipato da un comunicato stampa del 19 gennaio scorso (vedi questa stessa rubrica, sul numero di febbraio), dando attuazione concreta alle semplificazioni in materia introdotte dal cosiddetto "collegato fiscale" (decreto legge n. 148/2017). In particolare:

● per le fatture di importo inferiore a 300 euro registrate cumulativamente, sarà possibile comunicare i minori dati indicati nel documento riepilogativo anziché quelli delle singole fatture;

● è stato ridotto il numero dei dati da trasmettere, essendo diventato facoltativo fornire alcune informazioni di dettaglio delle controparti (denominazione della ditta, indirizzo, numero civico, Cap);

● i contribuenti possono scegliere di trasmettere i dati delle fatture (e delle relative variazioni) con cadenza semestrale anziché trimestrale, come invece prevedeva la norma originaria;

● le nuove regole sono utilizzabili anche per presenta-

re, sempre entro il 6 aprile, senza alcuna sanzione, eventuali integrazioni alle comunicazioni errate riferite al primo semestre 2017 (l'opportunità non può essere sfruttata se l'adempimento è stato del tutto omesso entro la prescritta scadenza del 6 ottobre 2017);

● il termine più ampio del 6 aprile e la facoltà di optare per l'invio semestrale valgono anche per i contribuenti che, in luogo dello spesometro obbligatorio, hanno scelto la trasmissione telematica opzionale dei dati delle fatture, acquisendo il diritto ad alcuni vantaggi: niente obbligo di invio dei modelli Intra per gli acquisti intracomunitari; riduzione di due anni dei termini di accertamento (se viene garantita la tracciabilità di tutti i movimenti sopra i 30 euro); possibilità di ottenere i rimborsi Iva in via prioritaria, entro tre mesi dalla presentazione della dichiarazione annuale.

Per lo spesometro andranno utilizzati due software disponibili sul sito dell'Agenzia delle entrate, uno per la compilazione delle comunicazioni, l'altro per il controllo dei file predisposti.

Ricordiamo, infine, che la manovra finanziaria di fine anno, oltre ad aver consentito l'invio semestrale dei dati, ha spostato dal 16 al 30 settembre il termine relativo al primo semestre (ovvero, per chi prosegue con periodicità trimestrale, al secondo trimestre) e ha previsto la soppressione dell'adempimento a partire dal 2019, in concomitanza con l'introduzione generalizzata della fatturazione obbligatoria.

IL FISCO SI SPIEGA

● **Bonus verde** - La detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute (fino a un importo massimo di 5.000 euro per immobile) per la "sistemazione a verde" di aree scoperte private o condominiali spetta in misura doppia nell'ipotesi in cui vengano eseguiti interventi sia sul giardino privato (ad esempio, l'impianto di irrigazione del balcone o del terrazzo) che sull'area verde condominiale. In pratica, in tale circostanza, il diritto al bonus spetta su **due distinti limiti di spesa** agevolabile, di 5.000 euro ciascuno.

Niente detrazione, invece, per i lavori effettuati **in economia** sul proprio giardino/terrazzo. Secondo le Entrate, il solo acquisto di piante o altro materiale non è compatibile con il concetto di "interventi straordinari di sistemazione a verde" esplicitato dalla Relazione di accompagnamento alla legge di bilancio: deve cioè trattarsi di sistemazione a verde *ex novo* o di radicale rinnovamento dell'area interessata.

Né danno diritto al bonus le spese per la **manutenzione ordinaria** annuale di giardini esistenti, in quanto le stesse, così come quelle di progettazione, sono ammesse al beneficio soltanto se connesse ad interventi agevolabili ("sistemazione a verde" di aree scoperte private di unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione di pozzi, di coperture a verde e di giardini pensili).

● **Abbonamenti al trasporto pubblico locale** - Chiarita la modifica apportata dall'ultima legge di bilancio alla norma del Tuir (art. 51) che regola la determinazione del reddito di lavoro dipendente.

Da quest'anno, non concorrono alla sua formazione le somme erogate o rimborsate alla generalità o a categorie di dipendenti (ad es., tutti quelli che hanno una certa qualifica, tutti i lavoratori di una turnazione, ecc.) in base a contratti, accordi o regolamenti aziendali, così come le spese sostenute direttamente dal datore di lavoro, per l'acquisto di abbonamenti per il trasporto pubblico locale, regionale e interregionale del dipendente e dei suoi familiari a carico (cosiddetti "buoni Tpl"). A tal proposito, è stato precisato che la norma si applica anche agli abbonamenti pagati dal datore di lavoro nel 2018, pure se frutto di accordi o regolamenti già vigenti lo scorso anno.

Super e iper ammortamento

L'Agenzia delle entrate ha fornito ulteriori puntualizzazioni in merito a super e iper ammortamento, le due misure agevolative, confermate anche per il periodo d'imposta 2018, a favore dei contribuenti che effettuano investimenti in determinati beni materiali strumentali: in presenza dei presupposti di legge, spetta una maggiorazione del costo di acquisizione, che consente di fare ammortamenti "gonfiati" e di dedurre canoni di leasing di importo superiore a quanto effettivamente pagato. Alcuni chiarimenti riguardano una delle principali novità introdotte dall'ultima legge di bilancio, ossia la possibilità di sostituire un bene iper-ammortizzato (cioè, con costo di acquisizione maggiorato del 150%) senza che ciò faccia venir meno il beneficio. A tal fine, occorre che la sostituzione avvenga nello stesso periodo d'imposta con un altro bene avente caratteristiche tecnologiche analoghe o superiori a quelle previste dalla legge n. 232/2016 (istitutiva dell'agevolazione) e che, tramite dichiarazione del legale rappresentante o perizia tecnica giurata/attestato di conformità, siano attestati l'effettuazione dell'investimento sostitutivo, le caratteristiche del nuovo bene e il requisito dell'interconnessione.

● **Sostituzione dei beni agevolati** - La nuova disposizione si applica, oltre che all'iper-ammortamento prorogato al 2018, anche a quello relativo agli investimenti effettuati nel

2017; in altre parole, nel 2018 è possibile sostituire anche un bene iper-ammortizzato **acquistato nel 2017**. Viceversa, è esclusa la sostituzione "indolore" dei beni di cui all'allegato B alla legge n. 232/2016, ossia dei connessi **beni immateriali strumentali** (software, sistemi, piattaforme, applicazioni, ecc.), agevolati con la maggiorazione del 40%.

Se la sostituzione o l'interconnessione avvengono nel **periodo di imposta successivo** a quello di vendita del bene originario, le residue quote della maggiorazione del 150% non sono più fruibili.

Nell'anno di sostituzione del bene, il **dimezzamento del coefficiente di ammortamento** (che è previsto a regime, dalle norme tributarie, per il primo esercizio) si applica solo sulla quota di ammortamento ordinario del nuovo bene; in riferimento all'iper-ammortamento non va eseguito alcun ricalcolo, in quanto il beneficio prosegue in base alle residue quote, come originariamente determinate.

Se il bene sostitutivo **costa meno** del sostituito, si fruisce delle quote residue fino a concorrenza del costo del nuovo investimento; pertanto, la riduzione dell'agevolazione non va distribuita su tutte le quote successive alla sostituzione, ma si riflette solo sull'ultima quota di iper-ammortamento o sulle ultime.

La **mancata sostituzione del bene** agevolato nei termini e alle condizioni richieste dalla norma non determina la restituzione del beneficio maturato fino al momento della cessazione del cespite, ma esclusivamente lo stop nel continuare a goderne.

● **Omesso pagamento dell'acconto del 20%** - Le imprese il cui ordine è stato accettato dal fornitore entro il 31 dicembre 2017, ma che non hanno pagato, entro quello stesso termine, acconti pari almeno al 20% del costo complessivo, non hanno diritto all'agevolazione per gli investimenti fatti entro il 30 settembre 2018. Tuttavia, lo stesso bene può fruire dell'agevolazione per gli investimenti realizzati entro il 2018 ovvero entro il 2019, qualora per il 31 dicembre 2018 venga corrisposto l'acconto del 20%.

● **Pluralità di beni immateriali** - Basta l'investimento in un solo bene iper-ammortizzabile, cioè ammesso alla maggiorazione del 150%, per rendere agevolabile con la maggiorazione del 40% l'acquisto anche di più beni immateriali connessi.

Adempimenti di imprese e professionisti

● **Regimi speciali e split payment** - I contribuenti "nuovi minimi" e quelli che applicano il regime forfetario per professionisti e imprese di dimensioni ridotte, se emettono fattura nei confronti di un contribuente soggetto a *split payment*, nella stessa non devono riportare alcun riferimento a quella disciplina: il meccanismo della scissione dei pagamenti non si applica alle operazioni soggette a regimi speciali che non prevedono l'evidenza dell'imposta in fattura (nuovi minimi e forfetari, infatti, non addebitano l'Iva e sono esonerati dagli obblighi di liquidazione e versamento dell'imposta).

● **Regimi speciali e fatturazione elettronica** - Confermata, per piccole imprese, artigiani e mini-professionisti aderenti al regime forfetario o a quello dei "nuovi minimi", l'esclusione dall'obbligo di fatturazione elettronica che, a partire dal 1° gennaio 2019, scatterà per tutte le operazioni tra soggetti Iva e anche verso i consumatori finali. Per chi è in uno di quei due regimi, l'emissione delle e-fatture riguarderà solo i rapporti con la PA.



LE NOSTRE RUBRICHE

IL FISCO SI SPIEGA

● **Fatture sotto i 300 euro** - Nella comunicazione per lo spesometro, i contribuenti che per le fatture inferiori ai 300 euro si avvalgono della registrazione cumulativa possono fornire i dati non delle singole fatture, ma quelli risultanti dal documento riepilogativo: partita Iva del cedente/prestatore o cessionario/committente; data e numero del documento riepilogativo; base imponibile e imposta complessive, distinte secondo l'aliquota applicata; tipologia di operazione, se la stessa non comporta l'annotazione dell'imposta nel documento. In merito a tale semplificazione prevista dal "collegato fiscale" per il 2018, è stato ora specificato che la soglia dei 300 euro s'intende comprensiva di Iva.

● **Registri Iva e sanzioni** - Un altro chiarimento riguarda la disposizione - anch'essa contenuta nel "collegato fiscale" - secondo cui i registri Iva delle vendite e degli acquisti tenuti con sistemi elettronici si considerano regolari anche se non si provvede alla loro stampa entro tre mesi dal termine di presentazione della dichiarazione annuale; ciò a condizione che gli stessi, in caso di accessi, ispezioni o verifiche, risultino aggiornati e possano essere stampati su richiesta e in presenza degli organi di controllo. L'Agenzia delle entrate ha specificato che tale norma, nel rispetto

del principio del *favor rei*, ha efficacia retroattiva, cioè si applica anche alle omissioni avvenute prima del 6/12/2017 (data di entrata in vigore del "collegato fiscale"), sempreché, all'epoca del controllo, il contribuente abbia provveduto a stampare i registri, dimostrandone il perfetto aggiornamento.

Tributi locali

● **Imposta di soggiorno fuori dal blocco** - Lo stop agli aumenti delle tasse locali, confermato per il 2018 dall'ultima legge di bilancio, non riguarda l'imposta di soggiorno, che già la "manovra correttiva" dello scorso anno (DL n. 50/2017) aveva sottratto alla norma generale, dando la possibilità agli amministratori comunali di raggranellare un po' di soldi, ritoccando le tariffe in vigore o istituendo il tributo *ex novo*. La facoltà non riguarda tutti i Comuni, ma solo i capoluoghi di provincia e quelli inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche i quali, a tal fine, non sono neanche vincolati al rispetto del termine previsto per l'approvazione del bilancio, ma possono tranquillamente deliberare l'introduzione del balzello (ovvero il suo aggiornamento) anche dopo quella scadenza.

SPESOMETRO: C'È TEMPO FINO AL 6 APRILE PER LA COMUNICAZIONE DEI DATI DEL SECONDO SEMESTRE 2017

L'Agenzia delle entrate - Riscossione, ossia l'ente pubblico che ha sostituito Equitalia, ha chiarito alcuni aspetti riguardanti la nuova definizione agevolata dei carichi iscritti a ruolo, per aderire alla quale, ricordiamo, occorrerà presentare apposita domanda entro il prossimo 15 maggio.

● **In caso di pignoramento** - La presentazione dell'istanza di rottamazione blocca l'avvio di tutte le misure cautelari (iscrizione di ipoteca sugli immobili, fermo di auto e motoveicoli) ed esecutive (pignoramento: di crediti vantati dal contribuente nei confronti di terzi a titolo di fitti, pigioni, salari, stipendi, ecc.; di somme dovute dalla PA; di beni mobili; di seconde case), a meno che la procedura non sia già in uno stato avanzato, ossia si sia tenuto il primo incanto con esito positivo o sia stata presentata istanza di assegnazione o sia stato già emesso provvedimento di assegnazione dei crediti pignorati. Tuttavia, ora è stato precisato che al debitore spetta la restituzione dell'eccedenza, vale a dire che, ad esempio, nonostante sia già in atto il pignoramento presso terzi, la definizione agevolata produce comunque i suoi effetti. Ipotizziamo un carico di 50.000 euro e un importo per la rottamazione di 30.000 euro (la differenza di 20.000 euro è rappresentata dalle sanzioni e dagli interessi di mora "risparmiati" con l'adesione alla sanatoria): se l'agente della riscossione ha attivato la procedura del pignoramento presso terzi (mettiamo la banca in cui il debitore è titolare di un conto corrente) ed è già stato riscosso l'intero debito iniziale di 50.000 euro, il contribuente pignorato che aderisce alla rottamazione ha diritto alla restituzione dei 20.000 euro.

In ogni caso, è bene che chi ha intenzione di procedere con la definizione agevolata presenti l'istanza il prima possibile: così facendo, l'agente della riscossione, se ancora non ha avviato alcuna misura cautelare/esecutiva, avrà le "mani legate"; viceversa, se la procedura è stata avviata, benché questa non possa essere né cancellata né sospesa, si otterrà lo stralcio di sanzioni ed interessi di mora sul debito originario. Inoltre, presentata l'istanza di rottamazione, si può ottenere il rilascio del Durr (documento unico di regolarità contributiva), del certifi-

cato di regolarità fiscale e l'erogazione dei rimborsi fiscali spettanti, che non potranno essere oggetto di fermo. Senza però dimenticare che l'eventuale tardivo, insufficiente od omesso pagamento anche di una sola rata del piano di rottamazione comporta l'annullamento dei certificati e la revoca dei rimborsi.

● **In caso di ganasce fiscali** - Il debitore, se prima di aderire alla definizione agevolata ha subito il fermo amministrativo dell'auto, una volta pagata la prima rata del piano di rottamazione, può richiedere all'agente della riscossione la sospensione della misura cautelare. Il fermo verrà cancellato successivamente, a seguito dell'integrale e puntuale pagamento di tutte le rate.

● **Ripresa della precedente dilazione** - In caso di mancato, insufficiente o tardivo pagamento della prima o unica rata per la rottamazione di carichi già interessati da rateizzazione al momento di presentare l'istanza di adesione alla definizione, potranno essere ripresi i pagamenti della precedente dilazione. A tal fine, l'agente della riscossione invierà all'interessato una comunicazione con l'aggiornamento del piano, le nuove scadenze ed i bollettini Rav per il pagamento delle prime dodici rate. La ripartizione del debito avverrà nel numero delle rate che residuavano alla data di presentazione della domanda di rottamazione, senza tener conto di quelle scadute successivamente e non pagate.

● **Omessa indicazione delle rate** - Se nella domanda di rottamazione non viene indicato il numero di rate in cui si vuole ripartire il debito oggetto di definizione agevolata, si presume che sia stato scelto il pagamento in unica soluzione. È possibile rimediare alla dimenticanza soltanto fino all'ultimo giorno utile per la presentazione dell'istanza (15 maggio 2018); la scelta è immodificabile dopo aver ricevuto la comunicazione di accoglimento della richiesta da parte dell'agente della riscossione.

LEGGI E CHIACCHIERE...

Riforme e sparate elettorali

Quando questo giornale sarà letto, sarà già noto il responso delle urne o comunque conclusa la lunga campagna elettorale. Dopo settimane di rilanci elettorali, i partiti, negli ultimi tempi, avevano corretto la rotta rispetto ai programmi ed alle promesse degli inizi: il centro-destra aveva tolto dall'agenda l'idea di smantellare la legge Fornero ed il Jobs Act, il Movimento 5 stelle non parlava ormai più di referendum sull'euro.

In particolare l'ipotesi di azzeramento della riforma pensionistica è stata respinta dal leader di Forza Italia, Silvio Berlusconi, e anche il segretario della Lega, Matteo Salvini, ha ridimensionato l'ipotesi bellicosa degli inizi, avanzando l'ipotesi di pensionamenti con 41 anni di contributi e quota 100 (contributi più età). Quanto al Movimento 5 stelle, negli ultimi tempi, oltre a non parlare più di referendum sull'euro, aveva, tra l'altro, limitato a 50 miliardi un piano di nuovi investimenti, rispetto ai 100 iniziali.

Sono restati in piedi fino all'ultimo, invece, i cavalli di battaglia dei due raggruppamenti: la flat tax (Robin Hood alla rovescia) del centro destra ed il reddito di cittadinanza del Movimento 5 stelle, entrambi comunque irrealizzabili e non solo per motivi di bilancio.

Certamente di minor appeal popolare le promesse del Pd: no all'aumento del deficit, investimenti pubblici limitati alle risorse disponibili, lotta all'evasione fiscale per aumentarle.

Tutti i raggruppamenti, chi in un modo chi un altro, hanno concordato, invece, sull'esigenza della riduzione delle aliquote fiscali, ma senza chiarire realisticamente come. Il vecchio Cottarelli proponeva di ridurre le spese improduttive (ricordate la cosiddetta "spending review"?), la soppressione di buona parte dei migliaia di enti inutili e così via. Proposte naturalmente irricevibili politicamente perché - per fare un esempio - sia il fattorino che l'amministratore delegato di questi enti vota.

Stesso discorso evidentemente vale, almeno in parte, per i risparmi sul fronte fiscale: alludiamo alla miriade di manchette concesse a singoli gruppi di contribuenti mediante le cosiddette deduzioni e detrazioni. Questa strada sembrava volerla percorrere anche l'attuale governo allorché si accingeva a stilare la Legge di bilancio 2018. Ma non è andata così perché avrebbe contentato questo o quello e le elezioni erano vicine! La Legge di bilancio 2018, anzi, ha allargato il ventaglio di queste manchette: ora sono complessivamente circa 800



per un costo complessivo di circa 70 miliardi all'anno.

Tra i nuovi sconti inseriti nella Legge di bilancio 2018 c'è da segnalare: il Bonus del 36% per le spese sostenute per la sistemazione a verde degli edifici; un credito di imposta per interventi di ristrutturazione degli impianti sportivi effettuati dalle società di calcio e per le erogazioni liberali finalizzate al restauro o ristrutturazione degli impianti sportivi pubblici; un credito d'imposta per i costi sostenuti dalle piccole e medie imprese per l'ammissione alla quotazione in borsa; un credito di imposta per i costi sostenuti dalle imprese culturali per attività di sviluppo, produzione e promozione di prodotti e servizi culturali e creativi (!), ecc.

Debuttano, invece, già nel modello Redditi 2018 alcuni crediti di imposta introdotti lo scorso anno a favore del settore cinematografico e audiovisivo; inoltre, sono previste agevolazioni a favore delle farmacie per l'acquisto del software da utilizzare per la trasmissione dei dati delle ricette mediche; delle imprese che operano nel campo musicale per i costi inerenti l'attività di sviluppo, produzione e promozione di registrazioni musicali, ecc.

Discutibili, infine, le molte detrazioni già in vigore da vecchia data. Tra queste le erogazioni liberali a fondazioni di varia natura, ai partiti politici, a opinabili onlus, per le spese veterinarie, ecc.

Basterebbe annullarle ed annullare anche una parte di quelle di più sostanziosa portata attualmente in vigore, per recuperare risorse ed anche per semplificare i rapporti Fisco-contribuenti. Speriamo, o almeno fingiamo di sperare, che ora, ad urne chiuse, l'atteggiamento di tutti i partiti cambi. In fondo, il vero riformismo è questo.

Di recente, però, un vecchio collega, noto per il suo cinismo, ha scritto: "la semplificazione fiscale non ci sarà, altrimenti che farebbero Caf e commercialisti?". Che abbia ragione lui?



LEGGI E CHIACCHIERE...

Canone Rai ed altre misure elettorali

Mentre i partiti le sparavano grosse, il governo continuava a tessere, prima delle elezioni, la sua tela del consenso. Ha strizzato l'occhio a statali, prepensionati, contribuenti ed anziani con apparecchi tv.

La ministra Madia nel giro di due mesi ha firmato 6/7 rinnovi contrattuali nel settore del pubblico impiego: gli ultimi hanno interessato il personale della scuola e quello sanitario. I 3,4 milioni di dipendenti riceveranno (chi più, chi meno) 80 euro in più e gli arretrati, in media 545 euro. La segnalazione era contenuta nel "cedolino", consegnato ai lavoratori il giorno 27 dello scorso mese...

Anche i pensionati ultra 75enni avranno qualcosa: per 232mila di loro, quelli con un reddito fino a 8mila euro, arriva l'esenzione dal pagamento del canone Rai. Si aggiungono ai 115.500 che già non pagavano il canone (con reddito fino a 6.713 euro l'anno).

Scatta anche la possibilità, dopo un anno di attesa, di ottenere l'Ape volontaria per coloro che hanno più di 63 anni (ce ne occupiamo ampiamente in questo numero). L'Inps prevede che potranno ottenere il prestito pensionistico in 300mila.

Così pure è scattata l'erogazione del reddito di inclusione, anche se è molto complicato ottenerlo (ne abbiamo scritto sullo scorso numero).

Infine, siccome parlare di fisco non porta voti, l'Agenzia delle Entrate ha deciso di far slittare i termini dello spesometro: il contestato invio telematico delle fatture, invece del 28 febbraio, potrà essere effettuato a metà aprile (vedi la rubrica "Il Fisco si spiega").

C'è pasta per i talebani del made in Italy

Avevamo scritto, nel corso di una precedente chiacchierata, che la norma annunciata a difesa del made in Italy riguardo all'origine del grano duro utilizzato per produrre la nostra pasta quotidiana non avrebbe avuto vita facile. Sarà così, anche se - miracolo del momento elettorale - sembra che le cose siano andate diversamente. E' scattato, infatti, l'obbligo, voluto dal nostro ministro dell'agricoltura Martino - che è anche vice segretario del Pd - per i nostri pastai di mettere in etichetta da quale area del mondo si approvvigionano. Dovranno infatti scrivere: "UE", "Non UE", oppure "UE e non UE" (la scelta,

per esempio della De Cecco), o nel caso in cui almeno il 50% del grano venga da un solo paese, ad esempio il nostro, potranno scrivere "Italia ed altri paesi UE e non UE" (lo fanno Barilla per la linea base e Divella).

Naturalmente qualcuno potrà vantare un grano al 100% italiano (strada scelta da Barilla per le linee cosiddette "Bio", Voiello ed altre). Ovviamente, le scorte nei supermercati vanno smaltite e le nuove confezioni compariranno sugli scaffali tra aprile e maggio.

Anche se molto soft, il nuovo obbligo è andato di traverso ai pastai. "E' una informazione che non dice nulla della qualità del prodotto - ha tuonato la rappresentante dell'associazione degli industriali del settore -, serve solo ad ottenere voti dagli agricoltori, facendo pressione per usare grano italiano non sempre di buon livello. Spesso sono quelli stranieri che assicurano la qualità della pasta".

Intanto, da un lato hanno comprato pagine pubblicitarie per rivendicare l'autenticità del made in Italy indipendentemente dall'origine del grano; dall'altro hanno diminuito gli acquisti di grano soprattutto da alcuni paesi sospetti per uso della chimica e mancanza di controlli.

Ma, naturalmente, non è finita qui. Il nuovo obbligo indigesto ai pastai avrà vita breve. Dal 2019 entrerà in vigore una norma comunitaria che eliminerà l'obbligo, appena inserito nel nostro ordinamento giuridico: chi vorrà, potrà indicare la provenienza del grano; chi no, potrà non farlo!

Avocado e mango per controllare l'inflazione

Forse non lo sapevate, ma ogni 12 mesi l'Istat verifica e spesso cambia il cosiddetto paniere, cioè l'insieme dei prodotti di uso più comune i cui prezzi vengono posti sotto osservazione per stabilire (facendone una media ponderata, in base alla loro importanza) l'andamento dell'inflazione. In base all'inflazione, come è noto, vengono poi calcolati gli eventuali aumenti di tariffe, pensioni, prestazioni sociali, affitti, ecc.

Quest'anno c'è una novità: come già avveniva in altri paesi europei, l'andamento dei prezzi dei prodotti alimentari verrà monitorato attraverso le casse dei supermercati mediante la scannerizzazione dei codici a barre in un campione di quasi 2000 punti vendita su tutto il territorio nazionale. Ma la novità più sconvolgente è questa: escono dal paniere le canottiere ma vi entrano l'avocado ed il mango: ora siamo certi che l'inflazione ufficiale sarà più aderente alla realtà!

LAVORO E PREVIDENZA

a cura del Patronato ACLI

Socio di sas in pensione e lavoro

Un commerciante socio di una sas che richiede la pensione perché ne ha titolo, può continuare a lavorare presso la sas come socio accomandatario?

Marinella Piantino - Sant'Antonino di Susa (TO)

Il requisito della cessazione dell'attività lavorativa per avere liquidata una pensione di vecchiaia o anticipata è riservato all'attività lavorativa dipendente. L'attività autonoma o d'impresa non precludono la liquidazione della pensione.

Pignoramenti della pensione e reversibilità

Mio marito ha due pignoramenti sulla pensione: uno dell'agenzia delle entrate e uno di una banca. Mio marito non possiede altro che questa pensione. In caso di sua premorienza questi pignoramenti graveranno anche sulla pensione di reversibilità a me spettante?

Fernanda Caniparoli - Pisa

Il diritto alla pensione di reversibilità è un diritto proprio del coniuge superstite.

La circostanza che il coniuge defunto avesse debiti non impedirà al coniuge superstite di avere liquidata la pensione di reversibilità.

Il fatto che attualmente la pensione del coniuge sia soggetta a più pignoramenti vuole dire che ha dei creditori, che in caso di decesso prima dell'estinzione del debito potranno rivalersi sugli eredi. Starà a loro (compreso il coniuge superstite) valutare se accettare o meno l'eredità e quindi si accollarsi patrimonio e debiti del defunto.

In caso di accettazione dell'eredità i creditori potranno rivolgersi agli eredi per ottenere quanto dovuto, al limite potrebbero anche ottenere il pignoramento di quote di pensione di reversibilità.

Compatibilità della Naspi col tirocinio

Nel periodo fruizione della Naspi ho svolto tirocinio presso un ente pubblico a seguito di bando della regione riservato a coloro che hanno goduto della mobilità in deroga.

L'Inps non mi ha corrisposto l'indennità prevista per il tirocinio asserendo che è incompatibile con la Naspi, che avrei dovuto interrompere per riprenderla a conclusione del periodo di tirocinio.

Io ho letto, invece, che non è incompatibile.

Maria Adduci - S. Maria del Cedro (CS)

La materia della sospensione, revoca o parziale cumulabilità tra indennità Naspi e ripresa dell'attività lavorativa è una materia assai delicata e richiede un attento esame caso per caso.

Volendo riassumere per grandi capi possiamo dire che: contratto lavoro subordinato di durata non superiore ai 6 mesi ma reddito superiore a € 8.000,00 determina la sospensione.

Contratto di lavoro subordinato di durata non superiore ai 6 mesi e reddito inferiore a € 8.000,00 determina il



diritto di percepire l'indennità Naspi in misura parziale (ridotta dell'80% del reddito prodotto). È necessario comunicare entro 30 giorni il reddito che si presume di ottenere dall'attività lavorativa intrapresa.

Contratto di lavoro subordinato di durata superiore a 6 mesi e redditi superiore a € 8.000,00, si ha decadenza dall'indennità Naspi.

Contratto di lavoro subordinato di durata superiore a 6 mesi ma reddito inferiore a € 8.000,00, si ha il diritto di percepire l'indennità Naspi in misura parziale (ridotta dell'80% del reddito prodotto). È necessario comunicare entro 30 giorni il reddito che si presume di ottenere dall'attività lavorativa intrapresa.

Attività autonoma, d'impresa individuale da cui deriva un reddito superiore a € 4.800,00 o attività come parasubordinato da cui derivi reddito superiore a € 8.000,00, si ha decadenza dall'indennità Naspi.

Attività autonoma, d'impresa individuale da cui deriva un reddito inferiore a € 4.800,00 o attività come parasubordinato da cui derivi reddito inferiore a € 8.000,00, si ha il diritto di percepire l'indennità Naspi in misura parziale (ridotta dell'80% del reddito prodotto). È necessario comunicare entro 30 giorni il reddito che si presume di ottenere dall'attività lavorativa intrapresa.

Prestazioni di lavoro occasionali che danno luogo, nel corso di un anno, a compensi di importo non superiore a € 5.000 possono essere cumulati interamente l'indennità.

Compensi per borse di studio, borse di lavoro, stage e tirocini professionalizzanti non instaurando un rapporto di lavoro sono cumulabili con l'indennità Naspi.

Assegni di ricerca e borse di studio per dottorandi, seguono invece le regole previste per il lavoro subordinato.

Per quanto riguarda i tirocini formativi legati a specifiche normative regionali volte a ridurre l'anzianità di disoccupazione, bisogna prestare attenzione a quanto dispongono i singoli bandi e verificarne come avviene l'inquadramento dei lavoratori durante il periodo di svolgimento dell'attività lavorativa e quale sia la loro posizione previdenziale.



TROVA LA SEDE PIÙ VICINA



Per i servizi sociali dei lavoratori e dei cittadini



www.patronato.acli.it



GLI ESPERTI RISPONDONO

LAVORO E PREVIDENZA

Totalizzazione e cumulo per la pensione

Sono un perito industriale ormai sessantaduenne, ho lavorato come dipendente per circa 22 anni, ho svolto il servizio militare per 13 mesi negli alpini. Per un periodo ho prestato attività come libero professionista con iscrizione alla gestione separata (16 mesi) e dal 2000 sono iscritto all'Epipi e sto versando attualmente presso l'ente. Il lavoro è calato e sinceramente mi pesa ogni anno di più. Ho diritto ad una pensione o devo ancora lavorare per sopravvivere?

Gaetano T. - Milano

La posizione contributiva descritta è comune a molti. Fino a pochi anni fa esistevano sono due alternative: maturare due diritti autonomi a pensione (AGO - Cassa) o ricongiungere (L. 45/1990) i contributi da un Ente all'altro (operazione assai onerosa).

Lei ha raggiunto i requisiti contributivi minimi per la pensione di vecchiaia come dipendente, ha raggiunto il requisito contributivo minimo per la pensione di vecchiaia dell'EPPI, dovrebbe attendere le età pensionabili.

Con l'introduzione degli istituti della totalizzazione (dlgs 42/2006) e con quello del cumulo (L. 228/2012, così come esteso dalla legge di bilancio 2017) è possibile considerare utili tutti i periodi lavorativi al fine della maturazione dei requisiti contributivi ed avere in pagamento un'unica prestazione pensionistica.

Per una pensione di anzianità in totalizzazione servono (nel 2018) 40 anni e 7 mesi, (requisito che lei sembrerebbe aver già maturato) e l'apertura di una finestra mobile di 21 mesi. L'importo di tale prestazione sarà determinato dai singoli enti previdenziali con il sistema contributivo. si tratta di verificarne la convenienza.

Per una pensione anticipata in regime di cumulo servono 42 anni e 10 mesi (se entro il 31/12/2018, altrimenti 43 anni e 3 mesi) di contribuzione non sovrapposta. Se, come sembra di capire, lei ha raggiunto i 41 anni e 5 mesi di contributi entro il 2017, raggiungerà il diritto a pensione anticipata nel corso del 2019. La decorrenza di questa pensione è immediata ed il calcolo non sarà interamente contributivo come invece accade con la totalizzazione.

Il consiglio pertanto è di rivolgersi quanto prima ad un patronato per la corretta valutazione dei periodi svolti e l'attivazione delle pratiche necessarie ad ottenere la pensione, senza il rischio di perdere mensilità di pensione immediatamente riscuotibili.

LIBRETTO DI RISPARMIO E IMPOSTE DI BOLLO

Ho letto che, da quest'anno, l'Ape sociale può essere chiesta anche da chi ha chiuso un lavoro a termine e sia disoccupato. È vero? Inoltre, vorrei sapere se è vero anche che le "madri" hanno diritto all'Ape sociale con meno anni di contributi di lavoro.

Armando Puddu - Sassari

Le domande del cortese Lettore corrispondono ad alcune novità di quest'anno in materia di Ape sociale (anticipo pensionistico a carico dello stato).

L'Ape sociale dà la possibilità di mettersi a riposo prima del tempo, in attesa di maturare l'età per la pensione di vecchiaia (66 e 7 mesi nel 2018; 67 anni nel 2019 e 2020), a chi ha almeno 63 anni di età e versa in situazione di disagio economico, mediante erogazione di un sussidio mensile il cui importo massimo è di 1.500 euro lordi (a carico dello stato). Due le condizioni: far valere un minimo di 30 anni di contributi (36 anni per chi svolge attività cd "gravose") e maturare una pensione non inferiore a 1,4 volte la pensione minima Inps (710 euro circa).

La legge Bilancio del 2018 ha operato una mini-riforma per quest'ultimo anno di operatività dell'Ape sociale (scadrà, infatti, il prossimo 31 dicembre), con una serie di novità illustrate di recente dall'Inps (circolare n. 33/2018) e che, a sintetizzare, sono:

- ampliamento della platea dei

beneficiari;

- riduzione del requisito contributivo per il diritto (30/36 anni) a favore delle donne con figli, in misura di 12 mesi per ciascun figlio fino a un massimo di 24 mesi.

Per quanto riguarda la prima novità, l'ampliamento della platea dei beneficiari riguarda:

- la categoria dei disoccupati involontari, cioè dei soggetti licenziati, che hanno esaurito di fruire integralmente la prestazione di disoccupazione o mobilità da almeno 3 mesi. Dal 2018 rientrano in questa categoria anche i lavoratori il cui stato di disoccupazione deriva dalla scadenza naturale di un contratto a termine, a patto che abbiano avuto, nei 36 mesi precedenti la cessazione del rapporto di lavoro, periodi di lavoro dipendente per una durata di almeno 18 mesi (anche se non continuativi). Dunque, rispondendo al primo quesito del Lettore, è vero che un ex lavoratore a termine, alle condizioni prima ricordate (età, contributi, ecc.), può richiedere l'Ape sociale;

- soggetti che assistono, da almeno 6 mesi al momento della richiesta dell'Ape, il coniuge o un parente di primo grado convivente con handicap grave (ex legge n. 104/1992). Dal 2018 sono stati aggiunti i parenti di secondo grado (conviventi), qualora i genitori o il coniuge della persona con handicap abbiano compiuto 70 anni d'età oppure siano anche loro affetti da patologie invalidanti o siano deceduti o man-

canti (divorziati, ecc.);

- lavoratori dipendenti che svolgono da almeno 7 anni negli ultimi 10, ovvero almeno 6 anni negli ultimi 7, le professioni "gravose": operai industria, edilizia e manutenzione edifici; conduttori di gru e macchinari nelle costruzioni; conciatori di pelli e pellicce; conduttori di convogli ferroviari; conduttori mezzi pesanti; professioni sanitarie con lavoro a turni; addetti all'assistenza di persone non autosufficienti; professori di scuola pre-primaria; facchini; addetti a servizi di pulizia; operatori ecologici. Dal 2018 sono aggiunte: operai siderurgici, braccianti agricoli, marittimi imbarcati e pescatori.

Per completezza del discorso si ricorda, infine, che possono beneficiare dell'Ape sociale anche gli invalidi civili con riduzione della capacità lavorativa almeno pari al 74% (per i quali non c'è stata alcuna novità).

La seconda novità della legge Bilancio è la previsione di uno sconto a favore delle lavoratrici donne e, in particolare, alle "madri". E questo consente di rispondere al secondo quesito. Sì, è vero: dal 1° gennaio 2018 le lavoratrici madri hanno diritto allo sconto di 1 anno del requisito contributivo di accesso all'Ape sociale per ogni figlio fino a un massimo di 2 anni. Pertanto, le madri con due figli possono accedere all'Ape sociale con 28 anni di contributi, mentre quelle con un figlio con 29 anni di contributi.

QUESITI FISCALI

a cura di ANNALISA D'ANTONIO

L'Imu sui negozi storici

L'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 stabilisce che la base imponibile IMU dei negozi storici viene abbattuta del 50%. Il comune di Roma, per la stessa fattispecie, impone un'aliquota ridotta allo 0,76%.

Qual è la norma obbligatoria?

Marcello De Baggis – Taranto

La norma introduttiva dell'imposta municipale sugli immobili è l'articolo 13 del DL n. 201/2011, che ne ha disposto l'applicazione a partire dal 2012. Tale norma fissa le regole valide per tutto il territorio nazionale (presupposto impositivo, soggetti passivi, determinazione della base imponibile, aliquota di base, aliquote ridotte, esenzioni, modalità di versamento, adempimento dichiarato, ecc.).

Tuttavia, alle singole amministrazioni locali è riconosciuto, nel rispetto dei paletti fissati dalla legge nazionale, un certo margine di manovrabilità, anche in riferimento all'entità delle aliquote e delle detrazioni applicabili. Tant'è che ogni anno, entro il termine del 14 ottobre, i Comuni sono tenuti ad inviare le delibere e i regolamenti in materia al Dipartimento delle finanze, che poi provvede alla loro "ufficializzazione", pubblicandoli nell'apposita sezione del proprio sito internet.

Quanto appena detto, per rappresentare che le due disposizioni citate dal lettore non sono tra loro in conflitto, cioè l'una non esclude l'altra. Infatti, ribadiamo che la disciplina nazionale stabilisce, per i fabbricati considerati di interesse storico o artistico in base ai criteri del Codice dei beni culturali e del paesaggio (articolo 10 del decreto legislativo n. 42/2004), la riduzione alla metà della base imponibile IMU (vale anche ai fini della TASI); allo stesso tempo, confermiamo che l'amministrazione capitolina ha deliberato l'applicazione dell'aliquota dello 0,76% per le unità immobiliari inserite nell'albo dei "Negozi storici" di Roma capitale ovvero nell'albo dei "Negozi storici di eccellenza". Pertanto, in riferimento a questa tipologia di fabbricati, per la determinazione dell'IMU da pagare, va applicato lo 0,76% sulla base imponibile ridotta al 50%.

Acquisto di un box nel condominio

Sto per acquistare da un privato proprietario un box auto già costruito prima del 2010 e facente parte del condominio dove abito. Vorrei vincolarlo all'appartamento di mia proprietà come pertinenza.

È possibile usufruire della detrazione del 50%? In caso affermativo, quali sono le procedure e modalità da rispettare per avere tale agevolazione fiscale?

Preciso che il venditore non è la ditta che l'ha costruito, ma un altro proprietario senza partita IVA, che l'aveva già acquistato in precedenza dall'impresa edile, usufruendo a suo tempo della detrazione fiscale.

Vincenzo Cristì – Treviso

L'acquisto di un box o di un posto auto di nuova costruzione destinato a pertinenza della propria abitazione principale (o anche di altro immobile a uso abitativo) consente di usufruire del cosiddetto "bonus ristrutturazioni", ossia di una detrazione Irpef, attualmente nella misura del 50% su una spesa non superiore a 96.000 euro, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo.

Lo "sconto" fiscale non va calcolato sul costo effettivo di acquisto del bene, bensì sul costo di realizzazione e costruzione (vale a dire, il prezzo di acquisto al netto del valore dell'area, del profitto



dell'impresa e delle spese generali non imputabili al singolo box), appositamente attestato dall'impresa costruttrice con una dichiarazione, che dovrà essere rilasciata all'acquirente. L'impresa, pertanto, deve certificare il costo di costruzione del box o posto auto; a tal fine, è sufficiente apposita indicazione nella fattura stessa o nell'atto di acquisto. Inoltre, sempre nei limiti del costo di costruzione e del tetto di spesa massima, rientra nell'importo agevolabile anche l'IVA applicata dall'impresa venditrice, in quanto costo che resta a carico dell'acquirente persona fisica.

In ogni caso, la detrazione spetta per l'acquisto del **box pertinenziale di nuova costruzione, ceduto dall'impresa costruttrice**; non è, quindi, agevolabile l'acquisto da un privato di un box auto non di nuova costruzione. Questo, perché condizione essenziale per la fruizione del beneficio è che la cessione venga effettuata dall'impresa che ha sostenuto (anche in appalto) i costi di costruzione del box. Infatti, l'articolo 1 della legge n. 449/1997, istitutiva del bonus, annovera, tra le fattispecie agevolate, sia la costruzione ex novo di parcheggi "pertinenziali" (da asservire ad abitazioni) sia l'acquisto delle medesime pertinenze, purché di nuova realizzazione.

Messa in sicurezza di balcone

In un condominio non si trova un accordo assembleare per spese di rifacimento dei balconi aggettanti (impermeabilizzazione, pavimentazione, frontalini, soletta di marmo e intonaco soletta sottostante), dove si verificano consistenti infiltrazioni d'acqua.

Mia figlia, a seguito di una lettera per danni ricevuta dal proprietario sottostante, ha deciso di eseguire in proprio i lavori necessari per mettere in sicurezza il balcone.

Si chiede se questi lavori, qualora eseguiti in proprio, possono beneficiare della detrazione Irpef previste per il recupero del patrimonio edilizio?

A.L. - Torino

Come noto, per gli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari (e/o sulle relative pertinenze), la detrazione Irpef delle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio spetta se i lavori sono inquadrabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È agevolabile anche la "semplice" manutenzione ordinaria esclusivamente se gli interventi riguardano le parti comuni di edifici condominiali.

Nel caso specifico, dunque, occorre stabilire se i lavori prospettati rientrano o meno nella categoria della manutenzione straordinaria. Invero, nella recente circolare dell'Agenzia delle entrate n. 7/2017 (che richiama precisazioni già diffuse con la datata circolare ministeriale n. 57 del 1998), tra gli esempi di interventi di manutenzione ordinaria sono citate le riparazioni di balconi e terrazze, l'impermeabilizzazione e le relative pavimentazioni. Ciò porterebbe ad escludere la possibilità di fruire della detrazione.

Tuttavia, nella Guida sulle ristrutturazioni edilizie realizzata dalla stessa Agenzia e reperibile sul suo sito internet, tra gli interventi sulle singole unità abitative ammessi al beneficio fiscale è citato anche il rifacimento o la sostituzione di un balcone "...con altro

GLI ESPERTI RISPONDONO

QUESITI FISCALI

avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti...". Invece, sempre a proposito di balconi, ma in relazione agli interventi sulle parti condominiali agevolabili, la pubblicazione dell'amministrazione finanziaria così recita "riparazioni di parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali".

Sulla base di tali informazioni, riteniamo che il lettore possa correttamente stabilire se, in riferimento al proprio caso, gli interventi possano o meno dar diritto alla detrazione in questione.

Successione e reversibilità della pensione

Ho 75 anni, con coniuge e due figli. Possiedo la casa al 50% con mia moglie e con lei il conto corrente bancario cointestato. Inoltre, sono proprietario con cinque fratelli di un terreno montano ereditato sin dal 1976, che non siamo mai riusciti a vendere.

Come proprietario di questo al 16,66% ho l'obbligo del modello 730?

Un geometra mi ha informato che, nella dichiarazione di successione, possono essere elencati, opportunamente, casa e conto corrente e omesso il terreno.

Vi chiedo: ciò è corretto? In alternativa, si potrebbe ricorrere alla rinuncia all'eredità come rappresentato nel riquadro di pagina 11 di "leggi illustrate" di dicembre 2017 dopo aver ceduto per tempo il 50% di casa e risparmi? In tal caso, mia moglie avrebbe diritto alla reversibilità della pensione?

Costantino Oppes - Cagliari

Per quanto riguarda il primo quesito, l'obbligo o meno di presentare la dichiarazione dei redditi è strettamente connesso all'entità della pensione e degli altri redditi posseduti. Infatti, nelle istruzioni alla compilazione del modello 730/2018 si legge che sono esonerati dall'adempimento dichiarativo, tra gli altri, i contribuenti titolari di pensione ed altre tipologie di reddito per un im-

porto complessivo non superiore a 8.000 euro nonché i titolari di pensione fino a 7.500 euro che, oltre all'abitazione principale e relative pertinenze, posseggono anche terreni produttivi di un reddito non superiore a 185,92 euro.

Circa la dichiarazione di successione, nella stessa vanno indicati tutti i beni che ricadono nell'attivo ereditario, pertanto anche la quota di terreno posseduto in comproprietà con i fratelli.

È comunque possibile rinunciare all'eredità. Si tratta della facoltà riconosciuta agli eredi che, in genere, la esercitano quando, ereditando anche i debiti della persona deceduta, temono di doverne rispondere con il proprio patrimonio personale. Chi è nel possesso dei beni ereditari (quindi, fondamentalmente i familiari conviventi) ha tre mesi di tempo per decidere se accettare o meno l'eredità; oltre quel termine, è considerato erede anche contro la sua volontà ("accettazione presunta"). La dichiarazione di rinuncia non determina conseguenze sulle eventuali donazioni fatte in vita dal de cuius.

In riferimento, poi, all'ultima domanda, ricordiamo, anzitutto, che la pensione di reversibilità è un assegno corrisposto dall'INPS a favore dell'erede più prossimo in caso di decesso del pensionato ed è pagata in misura percentuale dell'assegno mensile che sarebbe spettato al pensionato deceduto. Nel caso di coniuge senza figli, spetta nella misura del 60%; con un figlio, è pari all'80%; con due o più figli, compete per intero.

Inoltre, la pensione di reversibilità può essere ridotta in funzione delle cosiddette norme "anti-badante" (deceduto risposatosi quando aveva più di 70 anni; differenza di età tra i coniugi superiore a 20 anni; matrimonio durato meno di 10 anni) e, soprattutto, quando il beneficiario è titolare di altri redditi. In particolare, l'assegno è assottigliato: del 25%, se il reddito è superiore a tre volte il trattamento minimo annuo del Fondo pensioni lavoratori dipendenti (che, per il 2018, è stato fissato a 507,41 euro); del 40%, se il reddito è superiore a quattro volte il trattamento minimo annuo; del 50%, se il reddito è maggiore di cinque volte il trattamento minimo annuo. In pratica, per l'anno 2018, la pensione è ridotta del 25%, del 40% o del 50%, se il reddito del beneficiario supera, rispettivamente, 19.788,99 euro, 26.385,32 euro e 32.981,65 euro; nessuna riduzione, se chi percepisce la pensione fa parte di un nucleo familiare con figli minori, studenti o inabili.

LIBRETTO DI RISPARMIO E IMPOSTE DI BOLLO

Ho un pignoramento di Equitalia sulla mia pensione Inpdap. Mi hanno informato che esiste una legge che stabilisce che su una pensione inferiore a 2.500 euro mensili può essere pignorato fino a 1/10 dell'importo netto. Cioè dalla pensione lorda vanno detratti l'Irpef, i tributi regionali e comunali, meno l'importo dell'assegno sociale aumentato della metà.

Risponde a verità? Potreste fornirmi gli estremi della legge i questione e i relativi articoli? È possibile richiedere gli arretrati della differenza tra le somme prelevate in più e le somme giuste da prelevare?

**Pier Luigi Nicolai
Casalgrande (RE)**

La norma cui fa riferimento il lettore è l'articolo 72-ter del DPR n. 602/1973, introdotto dal cosiddetto "decreto semplificazioni fiscali" n. 16/2012, che però riguarda i limiti di pignoramento degli stipendi, non dei trattamenti pensionistici. Infatti, vi si legge che le somme dovute a titolo di stipendio, salario o altre indennità relative al rapporto di lavoro possono essere pignorate dall'agente della ri-

scossione in misura pari a un decimo per importi fino a 2.500 euro e in misura pari a un settimo per importi superiori a 2.500 euro e fino a 5.000 euro.

Per quanto riguarda invece le pensioni, bisogna far riferimento all'articolo 545 del Codice di procedura civile che, per debiti verso lo Stato, le province e i Comuni, prevede la possibilità di pignoramento fino a un quinto dell'ammontare netto, dopo aver detratto il c.d. "minimo vitale", rappresentato dall'assegno sociale erogato dall'Inps aumentato della metà. In pratica, tale importo - che nel 2018 è pari a 453 euro + 226,50 euro, cioè la sua metà - è impignorabile, perché destinato a consentire al pensionato un'esistenza dignitosa; l'importo residuo è assoggettabile a pignoramento nei limiti del quinto. Ad esempio, se si percepisce una pensione di 1.000 euro al mese, considerato l'importo non pignorabile di 679,50 euro (cioè l'assegno sociale di 453 euro aumentato della metà), si potrà intervenire solo sulla somma eccedente, ossia su 320,50 euro: il pignoramento, nei limiti del quinto, potrà essere al massimo di 64,10 euro.

Invece, se la pensione viene pignorata dopo essere stata accreditata sul conto corrente, le somme depositate, fino a qualche anno fa, potevano essere aggredite per intero. Oggi, dopo le modifiche apportate dall'articolo 13 del DL n. 83/2015:

- se le somme sono state accreditate in data anteriore al pignoramento, le stesse possono essere pignorate per l'importo eccedente il triplo dell'assegno sociale. Ad esempio, a fronte di una pensione di 1.600 euro, l'importo non pignorabile è pari a 1.359 euro (= 453 x 3), i rimanenti 241 euro sono interamente pignorabili;

- se l'accredito è avvenuto successivamente al pignoramento, le somme sono pignorabili con i limiti ordinariamente previsti dall'articolo 545 del Codice di procedura civile, ossia un quinto della parte eccedente l'importo dell'assegno sociale aumentato della metà. Ad esempio, per la stessa pensione di 1.600 euro, l'importo non pignorabile è pari a 679,50 euro (= 453 + la metà), i rimanenti 920,50 euro sono pignorabili nel limite di un quinto, cioè per 184,10 euro.

QUESITI FISCALI

Bollo su valore inesistente

Con delibera n. 19840 del 23/12/2016, la Consob ha deliberato la sospensione di tutte le negoziazioni dei titoli MPS. La procedura Finance invitava a valorizzare in automatico a 0 (zero) il prezzo di mercato dei titoli coinvolti. In data 30/6/17 la Banca, nel calcolo del bollo governativo, mi addebitava la totalità del valore nominale.

Chiedo gentilmente se la procedura è corretta.

Omella Bianchessi - Cremona

La spiacevole situazione in cui si trova la gentile lettrice è, purtroppo, comune alle tante persone che hanno effettuato investimenti in azioni od obbligazioni rivelatisi, poi, fallimentari. Su tali titoli, infatti, l'imposta di bollo viene comunque calcolata sul valore nominale e non, come sembrerebbe più corretto, sul valore di mercato che, in queste circostanze, è spesso pari a zero.

Tale impostazione dell'amministrazione finanziaria è stata esplicitata nelle circolari che l'Agenzia delle entrate ha emanato a seguito dell'introduzione, ad opera del decreto legge n. 98/2011, della nuova disciplina riguardante l'applicazione dell'imposta di bollo sulle comunicazioni relative ai depositi di titoli. In quei documenti, è stato chiarito che "la quantificazione del valore dei titoli detenuti deve essere effettuata sulla base del valore nominale o di rimborso. Nel caso in cui il titolo abbia sia un valore nominale che di rimborso e tali valori differiscano tra loro, il valore complessivo deve essere determinato in considerazione del valore nominale".

Con la sgradevole conseguenza, per i risparmiatori che hanno nel portafoglio titoli in sofferenza, di aggiungere alle perdite causate dal sensibile calo (se non addirittura dall'azzeramento) della loro quotazione anche la beffa di dover versare l'imposta di bollo su un valore nominale, ben superiore a quello di mercato.

Bonus fiscale a chi sostiene la spesa

Abitazione intestata al 50% a marito e moglie su cui sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione. Il marito pensionato ha ritenute fiscali e può detrarre le spese per la ristrutturazione dell'abitazione, la moglie non ha ritenute e quindi non può beneficiarne.

Una fattura dei lavori eseguiti, è intestata solo al marito, e sulla stessa la ditta esecutrice dei lavori ha inserito la dicitura: "Si specifica che le spese della presente fattura sono state interamente pagate unicamente dal signor... (marito)". Invece, il bonifico effettuato per il pagamento della fattura, sul quale è stata barrata la casella "Ristrutturazione edilizia", riporta sia il codice fiscale del marito che quello della moglie tra le persone titolari della detrazione fiscale.

Si chiede: può il marito detrarre al 100% l'importo della fattura pagata con tale bonifico, per analogia a quanto riportato alle pagine 207 e 208 della circolare n. 7/E del 4/4/2017 dell'Agenzia delle entrate? Che la moglie sia o non sia a carico è rilevante?

Antonio Gigli - Taranto

La risposta al primo quesito è affermativa. Infatti, alla luce degli esempi forniti dall'Agenzia delle entrate nella circolare n. 7/2017, il fatto che sul bonifico effettuato per il pagamento dei lavori risultino fruitori del "bonus ristrutturazioni" entrambi i coniugi non impedisce ad uno dei due di sfruttare tutta la detrazione spettante, a condizione che lo stesso abbia effettivamente sostenuto la spesa per intero e che tale circostanza sia annotata sulla fattura rilasciata dall'impresa che ha realizzato l'intervento di recupero del patrimonio edilizio. Non ha alcuna rilevanza la situazione reddituale dell'altro coniuge, ossia se questi sia o no fiscalmente a carico.

Va, invece, tenuto in conto che l'integrazione sulla fattura va ef-

fettuata fin dal primo anno di fruizione del beneficio, essendo esclusa la possibilità di modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta.

Definizione agevolata dei ruoli

Si chiede se la definizione agevolata dei ruoli riguarda anche i diritti annuali dovuti alla Camera di commercio (codice tributo 3850).

Vincenzo Cercola - Napoli

Il decreto legge n. 148/2017 (c.d. "collegato fiscale" alla legge di bilancio 2018) ha previsto la riapertura della definizione agevolata dei carichi fiscali e contributivi, che era stata varata dall'analogo decreto legge dell'anno precedente (DL n. 193/2016).

La prima versione della rottamazione aveva introdotto la possibilità di "affrancarsi" dai ruoli trasmessi agli agenti della riscossione (fondamentalmente, Equitalia) dal 2000 al 2016, consentendo di risparmiare i connessi interessi di mora e le sanzioni amministrative.

La seconda edizione, per ampliare il raggio d'azione della disciplina agevolativa e cercare di coinvolgere un maggior numero di contribuenti debitori, è intervenuta su tre diversi fronti: dando una nuova chance a chi ha aderito alla precedente rottamazione ma non ha correttamente pagato o non ha pagato affatto le prime due rate alle scadenze previste; rendendo definibili anche i ruoli affidati all'agente della riscossione fino al 30 settembre 2017; riaprendo le porte a coloro cui era stato negato l'accesso alla definizione per non aver onorato le rate dei piani di dilazione già in essere, in scadenza fino al 31 dicembre 2016.

Non è cambiato l'ambito oggettivo della disciplina. Sono infatti definibili, adesso come in occasione della precedente "finestra", tutti i carichi affidati agli agenti della riscossione, ossia cartelle di pagamento, avvisi di accertamento esecutivi e avvisi di addebito Inps. Tra i ruoli rottamabili rientrano anche quelli emessi dalla Camera di commercio per violazioni sul diritto annuale. Restano fuori, per espressa previsione normativa: i dazi e le accise; l'Iva sull'importazione; le somme dovute a titolo di recupero di aiuti di Stato; le multe derivanti da pronunce di condanna della Corte dei conti; le multe, le ammende e le sanzioni dovute a seguito di provvedimenti o sentenze penali di condanna.

Chi è intenzionato ad aderire alla rottamazione-bis deve presentare apposita istanza all'agente della riscossione (oggi, Agenzia delle entrate - Riscossione) entro il prossimo 15 maggio, tramite l'apposito modello DA 2000/17.

Cessione quote di partecipazione in una Sas

Il socio di una società in accomandita semplice cede a soggetti subentranti le proprie quote con atto notarile del 25 luglio 2017.

La dichiarazione dei redditi per il 2017 vedrà il reddito di partecipazione imputato a questi ultimi per l'intero anno?

Roberto Paggi - Lavagna (GE)

I redditi prodotti in forma associata (società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice) sono imputati a ciascun socio, indipendentemente dalla loro effettiva percezione, in proporzione alla sua quota di partecipazione agli utili (articolo 5 del Tuir). Tale criterio di tassazione viene definito "per trasparenza", in quanto l'attribuzione del reddito ai soci avviene a prescindere dal prelevamento delle somme dalle disponibilità liquide della società.

Secondo consolidata prassi dell'amministrazione fiscale (avallata dall'interpretazione giurisprudenziale della Corte di cassazione), se le quote di partecipazione al capitale della società e, quindi, di partecipazione agli utili sono trasferite a un soggetto che non fa parte della compagine sociale, la variazione ha effetto sin dal 31 dicembre dell'anno nel corso del quale avviene la modifi-



GLI ESPERTI RISPONDONO

QUESITI FISCALI

ca. Di conseguenza, gli utili vanno imputati per intero ai soci che rivestono tale qualifica alla data di chiusura dell'esercizio, quindi, in caso di cessione infrannuale delle quote, al socio cessionario. Quest'ultimo li riporterà, come redditi da partecipazione, nel quadro RH della propria dichiarazione modello Redditi Persone fisiche.

Immobile ereditato e dichiarazione Imu

Mia madre, deceduta il 5 marzo 2017, abitava, assieme a mia sorella, nella casa coniugale del marito defunto, usufruendo del diritto di abitazione in quanto coniuge superstite. Catastalmente l'immobile era intestato per il 50% a me, per l'altro 50% a mia sorella; mia madre godeva di 1/3 dell'usufrutto. Avendo mia madre il diritto di abitazione sull'immobile, non pagava l'Imu, in quanto prima casa. A seguito del suo decesso è stata fatta la successione per il ricongiungimento dell'usufrutto.

Dal momento che l'immobile ha subito adesso una variazione di destinazione d'uso (50% prima casa per mia sorella, che ci abita; 50% seconda casa per me, che abito in altro immobile di mia proprietà), dobbiamo produrre presso il comune la dichiarazione Imu?

Rosa Maria Casciano - Palermo

Il principio generale per stabilire se sia o no dovuto l'adempimento dichiarativo ai fini Imu prevede che l'obbligo sorge solamente nei casi in cui siano intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalla dichiarazione Ici presentata a suo tempo nonché quando si sono verificate variazioni, che non sono conoscibili dal Comune competente.

Nella fattispecie descritta, sempre che la dichiarazione di successione sia stata compilata e presentata correttamente, sembrerebbero non sussistere i presupposti che fanno scattare l'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu. Infatti, le stesse istruzioni alla compilazione del modello specificano che non sono tenuti all'adempimento gli eredi e i legatari che hanno presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, poiché gli uffici dell'Agenzia delle entrate che l'hanno ricevuta ne trasmettono copia a ciascun comune nel cui territorio si trovano gli immobili.

Stagista e utilizzo del modello 730

Mia figlia sta svolgendo uno stage di sei mesi con una remunerazione di 500 euro mensili.

Dal momento che è in possesso di ricevute mediche e scontrini fiscali delle farmacie, può inoltrare il modello 730 per ottenere la parziale restituzione di queste spese?

Giorgio Macaluso - Palermo

Dal punto di vista fiscale, le somme percepite a titolo di borsa di studio o di assegno, premio o sussidio per fini di studio o di addestramento professionale (compresi gli stage) sono inquadrata nella categoria dei redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, sempre che il beneficiario non sia legato da rapporti di lavoro dipendente nei confronti di chi le corrisponde (articolo 50, comma 1, lettera c, del Tuir); in tale ultimo caso, se cioè le somme sono erogate nell'ambito di un rapporto di lavoro dipendente, le stesse vanno cumulate con gli emolumenti relativi al rapporto già in essere.

Lo stagista che possiede solo quel tipo di redditi, però, non può avvalersi dell'assistenza fiscale, cioè non può presentare il modello 730. Questo, infatti, è utilizzabile esclusivamente dai pensionati, dai lavoratori dipendenti e da chi percepisce alcuni dei redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente: indennità sostitutive, come quella di mobilità; compensi dei soci di cooperative di produzione e lavoro, di servizi, agricole e di prima trasformazione dei prodotti agricoli e di piccola pesca; remunerazioni dei sacerdoti della Chiesa cattolica; indennità, gettoni e compensi di giudici costituzionali, parlamentari nazionali e altri titolari di cariche pubbliche elettive; compensi alle persone impegnate in lavori socialmente utili; somme percepite dai co.co.co.

Niente 730, dunque, per gli stagisti che non posseggono nessun altro dei redditi su indicati.

Chi non può utilizzare il modello semplificato deve necessariamente ricorrere al modello Redditi Persone fisiche. Ovviamente, nel caso specifico, affinché si generi un rimborso d'imposta e, quindi, si abbia interesse a produrre la dichiarazione dei redditi, è necessario che, sugli importi percepiti, siano state subite ritenute d'acconto o che le detrazioni spettanti per tipologia di reddito posseduto non annullino del tutto l'imposta lorda.

Detrazioni e nuda proprietà

Due coniugi, originariamente proprietari al 50% di un appartamento, hanno ceduto la nuda proprietà dello stesso con atto notarile a favore dei due figli (50 e 50), riservandosi l'usufrutto dell'appartamento vita natural durante e pagando tutte le spese condominiali ordinarie e straordinarie, consumi e tasse (Tari e Tasi - niente Imu perché prima casa).

L'amministratore di condominio ha inviato la certificazione per detrazioni fiscali per opere straordinarie "contabilizzazione calore" e altre spese per consulenti esterni, intestandola ai miei due figli, mentre il pagamento è stato effettuato dal c/c bancario cointestato dei due coniugi, come per tutte le altre spese condominiali da venti anni a questa parte.

Il commercialista non accetta la certificazione così com'è, altrimenti dovrebbe portare la detrazione sulla dichiarazione fiscale dei miei figli. L'amministratore del condominio non vuole modificare l'intestazione della certificazione perché dice che dalla scheda anagrafica del condominio risultano proprietari, anche se della sola nuda proprietà, i due figli. Siamo fermi su questa posizione perché nessuno vuole recedere.

Sinceramente, a me sembra che chi paga abbia diritto a detrarre la spesa, ma nessuno vuole modificare il suo punto di vista.

Che cosa si potrebbe fare? E chi effettivamente ha diritto alla detrazione?

Luigi Lombardo - Milano

Non v'è alcun dubbio che legittimati a detrarre le spese per i lavori condominiali siano i coniugi che, pur avendo ceduto ai figli la nuda proprietà dell'appartamento, ne conservano l'usufrutto a vita e hanno materialmente sostenuto il pagamento per l'intervento di contabilizzazione del calore.

Per uscire dalla situazione di impasse venutasi a creare con commercialista e amministratore, segnaliamo quanto l'Agenzia delle entrate ha ribadito nella circolare n. 7/2017, richiamando un precedente pronunciamento (circolare Mef n. 122/1999): ai fini della detrazione relativa alle spese per gli interventi effettuati sulle parti comuni, nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi ad un solo proprietario (ma - aggiungiamo noi - il principio torna applicabile anche quando sono indicati i proprietari anziché gli usufruttuari), mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche (o solo) da altri soggetti, questi ultimi, qualora ricorrano tutte le ulteriori condizioni di accesso alla detrazione, possono fruirne, a condizione che, sul documento rilasciato dall'amministratore, attestino il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Tale soluzione, tra l'altro, viene suggerita dalla stessa amministrazione finanziaria anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente o dal convivente more uxorio: sul documento dell'amministratore comprovante il pagamento della quota millimale, l'interessato dovrà indicare i propri estremi anagrafici e attestare l'effettivo sostenimento delle spese.

IMMOBILI E CONDOMINIO

a cura di ANDREA SABINO

Lastrico solare: ripartizione spese per il cantiere

Nel mio condominio stiamo rifacendo per la prima volta il lastrico solare, che è in uso esclusivo ai condomini dell'ultimo piano. Nel preventivo di spesa è stato applicato l'art. 1126 cod. civ., 2/3 e 1/3, soltanto per le spese di demolizione e rifacimento, addebitando a tutti in base ai millesimi di proprietà le spese di installazione cantiere, castello di tiro, consumi vari e le spese e compensi professionali per le pratiche comunali, il piano di sicurezza, la direzione lavori e il compenso all'amministratore per contabilità straordinaria e incombenze fiscali. Chiedo se tali spese non rientrino anch'esse nell'art. 1126 essendo conseguenti alla necessità di rifacimento del lastrico e anche come ripartire la spesa per l'isolamento termico, prima installazione.

Enrico Filari - Genova

Condividiamo l'opinione del lettore, essendo le spese di cui trattasi conseguenti ai lavori di interesse. Sul punto la giurisprudenza ha affermato, del resto, che "il criterio di ripartizione fra i condomini di un edificio delle spese di manutenzione e riparazione del lastrico solare o della terrazza a livello che serva di copertura ai piani sottostanti, fissato dall'art. 1126, c.c. (un terzo a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza; due terzi a carico dei proprietari delle unità abitative sottostanti), riguarda non solo le spese per il rifacimento o la manutenzione della copertura, e cioè del manto impermeabilizzato, ma altresì quelle relative agli interventi che si rendono necessari in via consequenziale e strumentale, sì da doversi considerare come spese accessorie" (Cass. sent. n. 11449 del 19.10.1992). E se è vero che questo principio è stato affermato in relazione, in particolare, al trasporto dei detriti in discarica, ciò non toglie che allo stesso possa essere attribuita portata generale con riferimento a qualsiasi tipo di spesa accessoria, ivi comprese, quindi, quelle di cui al quesito.

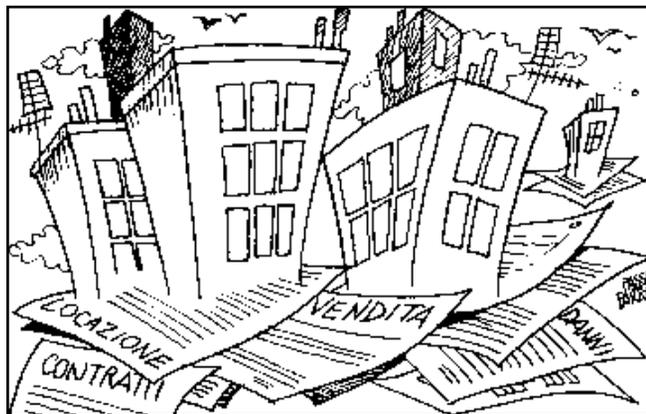
Quanto all'isolamento termico, se l'operazione avviene ad iniziativa del singolo condomino dell'ultimo piano, allora, naturalmente, spetta a quest'ultimo farsi carico dei relativi costi; diversamente, riteniamo che la spesa debba essere imputata a tutti i condòmini sottostanti il lastrico solare secondo i rispettivi millesimi di proprietà: la coibentazione è un beneficio, infatti, di cui godono anch'essi.

Una delibera troppo generica

In una assemblea sono state deliberate genericamente future spese straordinarie (chiamate poi di ristrutturazione) per un importo di 7.000 euro per il 2018, da incrementare in anni successivi. La delibera è stata presa con varie ed eventuali e con 442 millesimi: chiedo se questa delibera è nulla o annullabile.

Luisa Comitti - Roma

La delibera è senz'altro annullabile (e quindi impugnabile entro 30 giorni dai presenti e gli astenuti ovvero, per gli assenti, dalla comunicazione del verbale) ove non sia stata presente l'intera compagine condominiale nel momento in cui si deliberava. Nel caso in cui fossero stati presenti tutti i condòmini sarebbe comunque annullabile ove la spesa deliberata potesse essere considerata, in relazione alla fattispecie concreta, di rilevante entità (in tale eventualità, infatti, sarebbe occorso il voto favorevole della maggioranza dei presenti portatori di almeno 500 millesimi). Per ritenere la delibera in



questione addirittura nulla (e quindi impugnabile in ogni tempo) si dovrebbe, invece, arrivare a sostenere che la stessa è vaga al punto da essere priva di un suo elemento essenziale (cioè, l'oggetto della decisione). Ma ciò, sulla base delle (scarse) informazioni in nostro possesso, non può assolutamente essere affermato.

Appartamento vuoto e spese condominiali

Appartamento vuoto, non occupato, chiuso da oltre 10 anni, privo di luce, gas, acqua. Riscaldamento singolo e autonomo dal condominio.

I servizi condominiali si devono pagare lo stesso? L'amministratore pretende il pagamento delle quote condominiali per i servizi (non fruiti) da oltre 10 anni. Tra l'altro l'amministratore dovrebbe agire con decreto ingiuntivo contro i morosi entro sei mesi dal rendiconto in cui sono elencate le rate dovute; decreto mai chiesto dall'amministratore.

Giuseppe Schillaci - Adrano (CT)

In ambito condominiale rileva l'uso potenziale che può essere fatto dei beni e dei servizi comuni non l'uso effettivo. Il che significa, in poche parole, che l'obbligo di contribuire alle spese condominiali sussiste indipendentemente dal fatto che l'immobile di interesse sia vuoto o abitato. Ciò, naturalmente, salvo che tali beni o servizi non possano oggettivamente essere utilizzati e sempreché un regolamento contrattuale non stabilisca diversamente (dovendosi, in tal caso, seguire le prescrizioni ivi previste).

Per altro verso, va anche evidenziato, però, che il periodo di tempo che occorre perché maturi la prescrizione dei crediti del condominio verso i singoli condòmini è di cinque anni (si veda, fra le altre, Cass. sent. n. 4489 del 25.2.2014) con decorrenza - secondo l'orientamento più recente della giurisprudenza (Cass. sent. n. 15288 del 21.7.2005) - dalla data di approvazione del rendiconto.

Salvo, quindi, che, nel caso di specie, l'amministratore non abbia provveduto ad interrompere l'indicato termine prescrizione (richiedendo, ad esempio, il dovuto periodicamente con raccomandata), il lettore può essere chiamato a versare solo 5 degli ultimi 10 anni di quote condominiali.

Rimborso spese per sentenza favorevole

L'onorario corrisposto al legale per l'impugnazione di una delibera con esito favorevole in sede di mediazione è rimborsabile?

L'amministratore dimissionario può convocare l'assemblea su altre questioni senza avere prima convocato l'assemblea solo per dimissioni e nomina amministratore?

Cristina Angeloni - Montignoso (MS)

GLI ESPERTI RISPONDONO

IMMOBILI E CONDOMINIO

Quanto al primo quesito occorre vedere cosa, in punto, sia stato previsto in sede di mediazione. Nel silenzio, ciascuna parte è tenuta a soddisfare il proprio legale senza possibilità di rivalersi sulla controparte.

Quanto alla seconda domanda, invece, non v'è nessuna norma che imponga all'amministratore che intende dimettersi di seguire un determinato iter circa gli argomenti oggetto di convocazione assembleare. Tanto più che, finché non venga nominato un altro amministratore (dall'assemblea o dall'autorità giudiziaria), l'interessato è tenuto a svolgere il suo incarico regolarmente e quindi a continuare ad occuparsi della gestione condominiale.

Insomma se, di norma, la prima convocazione utile di un amministratore che intende dimettersi – nello stesso interesse di quest'ultimo – ha all'ordine del giorno le dimissioni e la nomina di un nuovo amministratore, non è detto che ciò debba avvenire in ogni occasione.

Conseguenze della rinuncia all'eredità

Sono un vedovo che ha avuto dal primo matrimonio due figlie, che si è risposato con un'altra donna senza figli e dalla quale non ha avuto altri figli, proprietaria di una casa al 50% e che è, a sua volta, deceduta. La quota predetta è spettata per 2/3 a me e per 1/3 ai parenti della seconda moglie.

Volendo rinunciare, con atto redatto dal notaio, alla quota dei 2/3, questa va ai miei due figli nati dal primo matrimonio oppure ai parenti della mia seconda moglie? Nell'atto di rinuncia nulla è

indicato a tale riguardo.

Francesco D'Amico - Nocera Inferiore (SA)

La quota sarà devoluta ai parenti della seconda moglie. Nel caso di specie, infatti, non opera l'istituto della rappresentazione in ragione del quale, al posto del chiamato che non può o non vuole accettare l'eredità, subentrano i suoi discendenti. Ciò, in quanto tale istituto ha esclusivamente luogo, in linea retta, a favore dei discendenti dei figli anche adottivi, e, in linea collaterale, a favore dei discendenti dei fratelli e delle sorelle del defunto. Il coniuge, quindi, non se ne può avvantaggiare (in tal senso si veda anche Cass. sent. n. 5077 del 30.5.1990).

Tentato furto e responsabilità dell'inquilino

Sono conduttore di un appartamento con garage, che non utilizzo poiché l'ingresso è troppo scomodo per la mia auto.

Il proprietario mi ha chiesto di verificare se nel locale ci fossero perdite d'acqua come già accaduto nei locali contigui. Non ho trovato perdite o macchie d'acqua ma ho notato che la bascula (azionabile con telecomando) era stata forzata e si trovava aperta a metà.

Avvertito il proprietario questi mi ha chiesto di ripararla a mie spese. E' una richiesta corretta? E' necessario, o comunque utile, che io denunci alla polizia il tentato furto, tenuto anche conto che si tratterebbe solo di una perdita di tempo?

A.T. - Roma

Il proprietario cui si fa cenno nel quesito ha torto. Trattandosi di danno causato dall'azione di un terzo (il ladro), cioè da un evento

CONTRATTI AGEVOLATI E ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA

Ho letto recentemente sugli organi di stampa che per gli sconti fiscali sugli affitti agevolati 3+2 (cedolare secca al 10% e Imu e Tasi ridotta) ci vuole obbligatoriamente – dopo l'entrata in vigore di un non ben precisato provvedimento – il timbro delle associazioni di proprietà o dell'inquilinato. E ciò – mi è parso di capire – sulla base di un parere fornito in materia dal ministero delle infrastrutture. Dato che io ho appena affittato con contratto 3+2 un mio appartamento a Roma, chiedo, pertanto, se devo far vividare il mio contratto per fruire delle agevolazioni in questione.

Alba Rossi - Roma

Il "non ben precisato provvedimento" di cui al quesito è il decreto interministeriale del 16 gennaio 2017, che, in effetti, ha inciso su diversi aspetti delle locazioni a canone calmierato (3+2, universitari e transitori). Con particolare riferimento al canone, questo continua ad essere definito secondo criteri concordati localmente tra associazioni di categoria di proprietari ed inquilini. E le parti restano libere di calcolare personalmente la pigione senza l'assistenza sindacale. Il decreto in questione ha però previsto che gli accordi territoriali tra le organizzazioni delle proprietà e quelle dell'inquilinato possano stabilire i criteri di attestazione della rispondenza economica e normativa del contratto all'accordo locale di riferimento, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. Ciò vuol dire, ad esempio, che, alorché venga recepito, in sede locale, il decreto 16 gennaio 2017, il proprietario che, al momento della stipula non si sia avvalso dell'assistenza, potrà recarsi, successivamente, presso un'associazione dei proprietari firmataria dell'accordo territoriale (ma dipende da quello che sarà previsto in sede locale: potrebbe darsi, infatti, che occorra coinvolgere anche quella degli inquilini) e farsi attestare che il contratto firmato rispetta i requisiti di legge, così

potendo accedere, ove previsto, ad agevolazioni fiscali. Occorre, però, che una richiesta in tal senso – si badi bene – provenga dall'ente impositore: si pensi, in particolare ad una riduzione dell'aliquota Imu subordinata da parte del Comune ad un'attestazione di questo tipo. Se l'Agenzia delle entrate nulla richiede ai fini della cedolare (e fino adesso ciò assolutamente non risulta, salvo qualche iniziativa ufficiosa di singoli uffici) oppure il Comune di interesse non delibera in tal senso (in materia di Imu e Tasi), non scatta alcun obbligo per i contribuenti di dotarsi di alcunché.

Questo è insomma il quadro normativo nell'ambito del quale si inserisce il parere del ministero di cui al quesito. Parere che evidentemente, non cogliendo appieno le sfumature del decreto del 2017, ha invece ritenuto obbligatoria questa attestazione in ogni caso, a prescindere dalla richiesta dell'ente impositore. Ma ciò non è scritto in nessuna legge e certamente una semplice "opinione" – per quanto autorevole – non ha alcun valore normativo.

In ogni caso, venendo al quesito del nostro lettore e, in particolare, al contratto da quest'ultimo firmato per un immobile sito a Roma, occorre sapere che finora, nella Capitale (come nella maggior parte d'Italia), non è stato stipulato, tra le organizzazioni dei proprietari e quelle dell'inquilinato, alcun accordo di recepimento del decreto 16 gennaio 2017. I contratti a canone calmierato vengono ancora conclusi pertanto nella Città Eterna in base al vecchio accordo locale che sta in piedi dal 2004. E anche se venisse in futuro firmato dalle associazioni un nuovo accordo territoriale, questo naturalmente non varrebbe per i contratti stipulati in precedenza.

Dunque il lettore stia tranquillo: per sfruttare le agevolazioni fiscali previste per il suo contratto non occorre dotarsi di alcuna attestazione.

IMMOBILI E CONDOMINIO

pacificamente ritenuto riconducibile al caso fortuito, a rispondere di tanto non può essere l'inquilino, ma il locatore. Ciò, naturalmente, salvo che nel contratto non si preveda diversamente.

E' comunque il caso – al di là di ogni considerazione sulla sfiducia nelle istituzioni mostrata dal nostro lettore – che l'episodio venga denunciato alle autorità preposte, e ciò, proprio per corroborare la tesi del caso fortuito.

Scuola privata in abitazione

Contratto di locazione, appartamento uso abitazione, ubicato al terzo piano di stabile successivamente adibito dall'affittuario esclusivamente a scuola privata.

L'attività (in particolare corsi di insegnamento e perfezionamento di lingue) è svolta senza alcuna autorizzazione né del locatore né di amministrazioni pubbliche. Chiedo: l'attività è soggetta alla medesima normativa che impegna le scuole pubbliche (vigilanza e controllo delle amministrazioni competenti, rilascio di autorizzazioni previo accertamento della idoneità dei locali a soddisfare misure di sicurezza, sanitarie, antincendio specie se vengono utilizzate stufe a gas, pellet, elettriche, tutela da eventuali eventi sismici in zona classificata in cat. 2°), specie se tale scuola è frequentata da minorenni?

Giuseppe Di Lecce - Margherita di Savoia (BT)

Per aprire una scuola di lingue non è più necessaria l'autorizzazione da parte del Ministero dell'istruzione (il decreto-legge n. 250 del 2005, come convertito in legge, ha infatti previsto all'art. 1-bis, comma 7, l'abrogazione dell'art. 352 del decreto legislativo n. 297/1994 che sottoponeva le scuole di lingue private alla vigilanza ministeriale), ma è indispensabile comunque rispettare alcune regole.

Senza dilungarci troppo sull'argomento, occorre senz'altro per quanto qui interessa, ad esempio, la certificazione, da parte della ASL di competenza, di idoneità dei locali nei quali si desidera avviare l'attività. Nel caso di specie invece, per quanto ci è dato sapere, tutto è svolto in maniera abusiva. E ciò rappresenta un rischio – se è questo che ha interesse a conoscere il sig. Di Lecce, che immaginiamo essere il proprietario dell'immobile – anche per lo stesso locatore: laddove, infatti, dovesse verificarsi un qualche incidente ai corsisti dovuto agli impianti della struttura (si pensi all'impianto elettrico), lo stesso potrebbe andare incontro a pesanti conseguenze, anche penali.

Il consiglio, quindi, che possiamo dare al nostro lettore è di agire per la risoluzione della locazione avendo il conduttore disatteso i patti contrattuali di destinazione dell'immobile ad uso abitativo.

Le sanzioni per i locatori che non registrano

Ho letto che una legge di un paio di anni fa avrebbe previsto pesanti sanzioni per i locatori che registrino anche con un solo giorno di ritardo il contratto rispetto ai 30 giorni di legge. E' vero? E, in caso affermativo, in cosa consiste questa sanzione?

Aldo Cresci - Milano

E' vero. La legge in questione è quella di Stabilità 2016 che ha modificato l'art. 13 della legge 431/1998 introducendo, per quanto qui di interesse, sostanzialmente due novità: ha stabilito l'obbligo, a carico del locatore, di registrare il contratto entro il termine perentorio di trenta giorni, prevedendo, altresì, che entro i successivi 60 giorni ne dovrà essere data "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore di condominio; ha previsto la possibilità (entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile) di adire, da parte del conduttore, l'autorità giudiziaria nel caso di mancata registrazione nel predetto termine, ancorando, contestualmente, la determinazione giudiziale del canone dovuto al "valore mini-

mo" definito per i contratti cosiddetti regolamentati (3+2, transitori, studenti universitari).

Va detto che l'art. 13 della legge 431/1998, già prevedeva tutta una serie di casi di ricorso al giudice: per un contratto di locazione con durate diverse da quelle minime prescritte ovvero con un canone non veritiero (nel senso che l'importo scritto e registrato era inferiore a quello che doveva essere effettivamente corrisposto: in tal caso al conduttore era riconosciuto il diritto di corrispondere il canone registrato inferiore); oppure, ancora, per l'accertamento della locazione, allorché il locatore avesse preteso l'instaurazione di un rapporto di fatto (in tal caso il canone dovuto non poteva eccedere quello definito per le locazioni regolamentate).

Con l'intervento normativo recato dalla legge di Stabilità 2016, le prime due ipotesi sono rimaste (durata inferiore e canone non corrispondente a quello registrato); è sparita la terza (accertamento di rapporto di fatto) che è stata sostituita – ampliando, all'evidenza, il precedente campo di applicazione oltretutto inasprendo le sanzioni – con il caso in cui il contratto non venga registrato entro 30 giorni: cioè a dire che, se per dimenticanza o altro, la registrazione avviene al 31° giorno il conduttore avrà diritto di rivolgersi al giudice – sul presupposto che siamo di fronte ad un classico affitto in nero – chiedendo che il canone di locazione venga ridefinito secondo il "valore minimo" previsto per le locazioni regolamentate (che già senza considerare il valore più basso è, specie nelle grandi città, molto inferiore a quello di mercato). Una sanzione assurda, se pensiamo che può scattare per un ritardo anche di un solo giorno.

Tutto questo senza considerare che l'art. 13, così come modificato dalla legge di Stabilità, si va a sovrapporre alla disciplina dell'imposta di registro che obbliga alla registrazione entrambe le parti, nonché a quanto previsto dal codice civile (art. 1130) che, a seguito delle novità recate dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/2012), già prevede l'obbligo di informare l'amministratore in caso di locazione: adempimento che ora, però, il predetto art. 13 implementa richiedendo di fornire – come abbiamo visto – "documentata comunicazione", in pratica copia del contratto, che potrebbe peraltro contenere dati personali relativi anche a soggetti estranei destinati a restare riservati e di nessun interesse per l'amministrazione condominiale.

Prestito ipotecario sulla casa

Ho letto, e mi ricordo che ne avete parlato anche voi, che gli anziani possono vendere la loro abitazione alla banca riservandosi l'usufrutto. C'è una legge specifica che prevede questa possibilità?

Lina Andronico - Firenze

Probabilmente il nostro lettore – benché con qualche imprecisione – si riferisce al prestito vitalizio ipotecario, misura che consente di ottenere liquidità senza perdere la proprietà dell'immobile e che è disciplinata dall'articolo 11-quaterdecies, comma 12 e seguenti, del decreto-legge n. 203 del 2005 (come convertito in legge e successivamente modificato dalla legge n. 44 del 2015).

Chiariamo subito che si tratta di una alternativa alla nuda proprietà che consente al proprietario di un immobile over 60 di convertire parte del valore del bene in contanti, per soddisfare esigenze di liquidità, senza essere tenuto a lasciare la proprietà, che viene comunque ipotecata a garanzia del finanziamento. Si possono concordare modalità di rimborso graduale di interessi e spese, anziché corrisponderle contestualmente alla scadenza del finanziamento. Gli eredi del beneficiario, nel caso il proprietario non decida di rimborsare anticipatamente il finanziamento, potranno decidere di estinguere il debito nei confronti della banca, oppure vendere l'immobile ipotecato o scegliere l'affidamento della vendita alla banca mutuataria per rimborsare il credito (banca – così correggendo l'imprecisione del nostro lettore di cui dicevamo – che non diventa quindi acquirente del bene dato in garanzia). Rispetto alla nuda proprietà, il prestito ipotecario vitalizio ha il vantaggio per mutuatario di non perdere la proprietà dell'immobile e non



GLI ESPERTI RISPONDONO

IMMOBILI E CONDOMINIO

preclude la possibilità per gli eredi di recuperare il bene.

Il consiglio che diamo al nostro lettore è quello, quindi, di informarsi presso gli istituti di credito che propongono questa soluzione ai fini di valutare la convenienza dell'operazione.

Durata proroga contratti 3+2

Sono proprietario di un appartamento affittato con contratto 3+2 in data 10 dicembre 2013. Alla scadenza del contratto nessuna comunicazione è stata inviata dal proprietario all'inquilino e viceversa. Il contratto è prorogato per tre anni o per due? In definitiva, quando potrò inviare la disdetta all'inquilino?

Emanuele Mancuso - Reggio Calabria

Se il lettore si riferisce – allorché parla di "scadenza" – a quella intervenuta dopo i primi tre anni, allora il successivo rinnovo (ma sarebbe meglio dire "proroga") è di due anni. Il che significa che il contratto in questione andrà a scadere il 9 dicembre 2018. E la disdetta dovrà essere comunicata almeno 6 mesi prima di questa data.

Se la preoccupazione riguarda, invece, cosa accadrà dopo dicembre 2018 ove nessuna delle parti (almeno sei mesi prima della scadenza del quinto anno) abbia comunicato all'altra disdetta, allora segnaliamo che – secondo il pensiero dominante degli interpreti – la locazione si verrebbe a rinnovare tacitamente di tre anni. Al termine di questo ulteriore periodo (quindi di 3+2+3 anni), in mancanza di disdetta, si rinnoverebbe ancora di tre anni e così via.

Manutenzione nell'affitto di casa ammobiliata

Ho affittato, già da tre anni, un appartamento a Roma, con contratto di locazione ad uso abitativo 4 + 4. L'appartamento è stato da me ammobiliato con vari arredi, compresi cucina, frigo, lavastoviglie e lavatrice. Recentemente si è rotto il miscelatore del lavello della cucina, è ciò ha reso necessario la sua sostituzione.

A chi compete la relativa spesa? Al locatore o al conduttore? E se capitasse un inconveniente per gli elettrodomestici, a chi compete l'onere della riparazione?

Ada Scognamiglio - Rieti

L'art. 1576 c.c. pone le spese di piccola manutenzione a carico dell'inquilino (quale è, a nostro avviso, quella in argomento), il costo della riparazione è dunque, nel caso di specie, da ritenersi di spettanza del conduttore.

Negli altri casi, il principio da seguire in casi simili è il seguente: se la rottura o il guasto dipende da un uso non corretto del bene in questione da parte del conduttore, allora la relativa spesa spetta a quest'ultimo. Se diversamente il guasto dipende da vetustà o da un evento estraneo ed eccezionale (come può essere un fulmine che crea un corto circuito tale da bruciare un elettrodomestico) allora la riparazione (o la sostituzione) è di competenza del proprietario.

Cedolare secca e proroga dei contratti

In mancanza di disdetta, i contratti stipulati in regime di cedolare secca si rinnovano automaticamente alla scadenza?

A.S. - Ancona

L'opzione per il regime della cedolare secca non ha incidenza dal punto di vista civilistico (salvo l'impossibilità dell'aggiornamento del canone). Ciò significa che, indipendentemente dal fatto che si sia optato o meno per tale regime, i contratti scadono e si rin-

novano secondo la specifica normativa che li disciplina. Per un contratto libero (4+4), ad esempio, la disdetta – ai sensi della legge 431/98 – deve pervenire al conduttore sei mesi prima della scadenza prevista, e se ciò non accade la locazione si rinnova automaticamente di altri 4 anni.

Quando la disdetta va motivata

Quattordici anni fa ho stipulato un contratto di locazione a canone libero (4+4), che per motivi familiari vorrei disdettare alla prossima scadenza prevista tra due anni. Chiedo: la disdetta va motivata?

A.S. - Savona

No. Discorso diverso sarebbe stato invece se la disdetta fosse stata relativa al primo quadriennio. L'art. 3 della legge 431/98 prevede, infatti, che i contratti di locazione a canone libero (4+4) possano essere disdettati alla prima scadenza quadriennale solo nel caso in cui ricorra una delle ipotesi di seguito elencate:

a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Nel caso di specie, dato che parliamo di un quadriennio successivo al primo, non occorre invece rispettare – come dicevamo – una delle condizioni succitate. Sarà sufficiente disdettare nei termini di legge, cioè sei mesi prima la prevista scadenza, e il contratto cesserà a tale data.

Pagamento delle spese condominiali

Sono un amministratore di condominio e vorrei sapere se posso chiedere direttamente al proprietario dell'appartamento il pagamento delle spese condominiali non corrisposte dal suo inquilino.

R.S. - Cuneo

Facciamo chiarezza: l'amministratore non solo "può" ma "deve" sempre, nel richiedere il pagamento dei contributi condominiali, rivolgersi al proprietario dell'immobile. Il fatto che tale bene sia concesso in locazione ha una mera rilevanza interna, cioè conta, ai fini del riparto delle spese condominiali, nel rapporto tra locatore e conduttore; rapporto in relazione al quale l'amministratore di condominio è del tutto estraneo.

INDICI ISTAT PER L'AGGIORNAMENTO DEGLI AFFITTI

Un aumento dello 0,1% l'inflazione nel mese di gennaio, rispetto a dicembre. Su base annua passa allo 0,8%. I dati ufficializzati dall'Istat indicati sono quelli utili per l'aggiornamento dei canoni derivanti da contratti liberi per le abitazioni (non interessano coloro che hanno applicato per il pagamento delle tasse la cedolare secca) e per l'adeguamento degli affitti commerciali.

Come è noto esistono più indici: c'è l'indice Istat che indica il costo della vita per la collettività nazionale, ed è quello che viene per lo più comunicato dai mass-media (giornali e televisione); invece, per l'adeguamento dei canoni di affitto (ma anche per l'adeguamento dell'assegno del coniuge separa-

to), l'indice da prendere in considerazione è il cosiddetto "indice del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati".

Risultato di questa assurda duplicazione è che spesso si registrano differenze tra i due indici (poiché diversi sono i beni presi in considerazione).

La variazione dell'indice del costo della vita a novembre, rispetto allo stesso mese dello scorso anno, è la seguente:

• **VARIAZIONE COSTO DELLA VITA DA GENNAIO 2017 A GENNAIO 2018: +0,9% (ridotto al 75%: +0,675%).**

• **VARIAZIONE COSTO DELLA VITA DA GENNAIO 2016 A GENNAIO 2018: +1,8% (ridotto al 75%: +1,350%).**

Riepiloghiamo, infine, le variazioni ISTAT dei mesi precedenti (già ridotte al 75% e quindi immediatamente utilizzabili).

Mese	Variazione annuale	Variazione biennale
FEBBRAIO 2017	1,125%	0,975%
MARZO 2017	1,050%	0,825%
APRILE 2017	1,275%	0,975%
MAGGIO 2017	1,050%	0,750%
GIUGNO 2017	0,825%	0,600%
LUGLIO 2017	0,750%	0,675%
AGOSTO 2017	0,900%	0,825%
SETTEMBRE 2017	0,825%	0,900%
OTTOBRE 2017	0,675%	0,600%
NOVEMBRE 2017	0,600%	0,675%
DICEMBRE 2017	0,600%	0,900%
GENNAIO 2018	0,675%	1,350%

CONVENZIONI MULTI-ABBONAMENTO

SCONTO DEL 40%

Siete Professionisti che lavorano in grandi studi professionali, associazioni di categoria o studi di amministrazione condominiale?

PER VOI UN'OFFERTA MULTI-ABBONAMENTO DEDICATA:

- Da **40** abbonamenti o più il tuo **sconto sarà del 40%**
- Da **10** abbonamenti o più il tuo **sconto sarà del 30%**

Per usufruire ed attivare l'offerta chiamaci al 02.87168197

UNA MIGLIORE ASSISTENZA PER I NOSTRI ABBONATI

Per garantirvi un servizio migliore e rimediare anche ai disservizi di consegna delle Poste, abbiamo deciso di ampliare e potenziare l'attività di supporto e assistenza telefonica. Per informazioni relative allo stato dell'abbonamento, per cambi di nominativo e indirizzo, per informazioni relative alle modalità di pagamento e per ogni altra richiesta relativa alla spedizione postale

telefonare al numero 02.87168197

in servizio dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 13.00

le leggi
illustrate

PERIODICO MENSILE

Spedizione in abbonamento postale

Direttore responsabile

Mario Spreafico

Direzione e Redazione:

Corso Trieste, 171 - 00199 Roma

Tel. 02/21117839 - Fax 02/87182936

www.leggiillustrate.it

E-mail: redazione@leggiillustrate.it

Registrazione presso il Tribunale di Milano n. 337 del 2 maggio 2005

ISSN 1591-0466

Sprea
editori

Sprea S.p.a

Socio Unico-direzione e coordinamento di Sprea Holding S.p.a.

Presidente: Luca Sprea

Consigliere delegato: Mario Sprea

Stampa:

Arti Grafiche Boccia

Via Tiberio Claudio Felice, 7 - 84131 Salerno

Distributore per l'Italia e per l'estero:

Press-Di Distribuzione Stampa e Multimedia S.r.l. Milano

Sede legale (amministrazione):

Via Torino, 51 - 20063 Cernusco S/N (MI)

Publicità: Tariffe a modulo mm. 65x44 (commerciali, redazionali, finanziari, ricerca di persone, aste, concorsi, legali, sentenze) € 200 oltre l'IVA del 22%

ABBONATI SUBITO!

RICEVERÒ 11 NUMERI A SOLI

39,90€
invece di ~~55,00€~~

RISPARMI
15,10€
sconto del
27%

SCEGLI IL METODO PIÙ COMODO PER ABBONARTI:

COUPON DI ABBONAMENTO

Sì! Mi abbono a Le leggi illustrate

► Inviare Le leggi illustrate al mio indirizzo:

Cognome e Nome _____

Via _____ N. _____

Località _____ CAP _____ Prov. _____

Tel. _____ e-mail _____

► Scelgo di pagare, così:

- Con bonifico IBAN IT40H076010160000091540716 intestato a SPREA SPA
 Con il bollettino intestato a Sprea S.p.A. via Torino 51, 20063 Cernusco S/Naviglio (MI) conto postale N° 91540716 - Si richiede copia del pagamento mediante bollettino postale per fax 02 56561221 o mail abbonamenti@leggiillustrate.it
 Con carta di credito: Visa American Express Diners Mastercard

Numero _____

Scad. (mm/aa) _____

CVV _____
Codice di tre cifre che appare sul retro della carta di credito

Firma _____

Nome e Cognome del Titolare della carta (può essere diverso dall'abbonato)

► Regalo Le leggi illustrate (quindi non spedite al mio indirizzo) a:

Cognome e Nome _____

Via _____ N. _____

Località _____ CAP _____ Prov. _____

Tel. _____ e-mail _____

Compila, ritaglia e invia questo coupon in busta chiusa a: Sprea S.p.A. Servizio Abbonamenti Via Torino 51 20063 Cernusco Sul Naviglio (MI)

Accetto di ricevere offerte promozionali e di contribuire con i miei dati a migliorare i servizi offerti (come specificato al punto 1 dell'informativa privacy): SÌ NO

Accetto che i miei dati vengano comunicati a soggetti terzi (come indicato al punto 2 dell'informativa privacy): SÌ NO

Coupon valido solo per i nuovi abbonati, chi rinnova riceverà a casa o per mail l'offerta speciale. Per dubbi telefona allo 02 87168197.

Offerta valida solo per l'Italia

406



CHIAMACI E ATTIVEREMO INSIEME IL TUO ABBONAMENTO

• **TELEFONA** al N.02 87168197

Dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle 13,00 e dalle 14,00 18,00. Il costo massimo della telefonata da linea fissa è pari a una normale chiamata su rete nazionale in Italia.

• **ONLINE** www.leggiillustrate.it/abbonamenti

• **FAX** invia il coupon al N.02 56561221

• **POSTA** Ritaglia o fotocopialo il coupon seguendo le istruzioni a lato e inviacelo insieme alla copia della ricevuta di pagamento via fax o mail (abbonamenti@myabb.it).

• **CONTATTATECI VIA SKYPE/WHATSAPP**

SKYPE abbonamenti.sprea WHATSAPP al N. 3206126518

ABBONANDOTI AVRAI DIRITTO AI SEGUENTI VANTAGGI

PREZZO BLOCCATO: per tutta la durata dell'abbonamento non pagherai un euro in più, anche se il prezzo di copertina dovesse subire aumenti.

TUTTI I NUMERI ASSICURATI: non correrai il rischio di perdere un numero, ma li riceverai tutti comodamente a casa.

RIMBORSO GARANTITO: potrai disdire il tuo abbonamento quando vorrai, con la sicurezza di avere il rimborso dei numeri che non hai ancora ricevuto.

Abbonandoti riceverai ogni mese in anteprima anche la copia digitale della rivista: potrai scaricarla dal tuo pc, smartphone o tablet e stamparla con qualsiasi stampante casalinga. Avrai anche in regalo la versione digitale del modello Redditi 2018 in vendita in edicola a 9,90€

Acquista i MANUALI di LEGGI ILLUSTRATE per rimanere sempre aggiornato sulle nuove normative



Prezzo 9,90 €
QUANTITÀ _____



Prezzo 9,90 €
QUANTITÀ _____



Prezzo 9,90 €
QUANTITÀ _____



Prezzo 9,90 €
QUANTITÀ _____



Prezzo 9,90 €
QUANTITÀ _____



Prezzo 9,90 €
QUANTITÀ _____



Prezzo 9,90 €
QUANTITÀ _____



Prezzo 9,90 €
QUANTITÀ _____

INSERISCI IL VALORE TOTALE DEI LIBRI CHE VUOI ACQUISTARE

Totale Ordine € _____

SCEGLI IL SEGUENTE METODO DI SPEDIZIONE: Indica con una X la forma di spedizione desiderata

<input type="checkbox"/> Posta tradizionale: spedizione di un libro al costo aggiuntivo di	3,90 €
<input type="checkbox"/> Corriere Espresso (consegna in 48 ore): spedizione di uno o più libri al costo aggiuntivo di	7,00 €
Totale complessivo € _____	

QUANTITÀ _____

Data _____

Firma del titolare _____

COUPON DI ACQUISTO LIBRI

► Inviare IL MANUALE al mio indirizzo:

Cognome e Nome _____

Via _____ N. _____

Località _____ CAP _____ Prov. _____

Tel. _____ e-mail _____

► Scelgo di pagare, così:

- Con bonifico IBAN: IT 05 F 07601016 000000 99075871 - intestato a Sprea S.p.A.
 Con il bollettino intestato a Sprea S.p.A. via Torino 51, 20063 Cernusco S/Naviglio (MI) conto postale N° 99075871 - Si richiede copia del pagamento mediante bollettino postale per fax 02 56561221 o mail arretrati@leggiillustrate.it
 Con carta di credito: Visa American Express Diners Mastercard

Numero _____

Scad. (mm/aa) _____

CVV _____
Codice di tre cifre che appare sul retro della carta di credito

Firma _____

Nome e Cognome del Titolare della carta (può essere diverso dall'abbonato)

► Regalo IL MANUALE (quindi non spedite al mio indirizzo) a:

Cognome e Nome _____

Via _____ N. _____

Località _____ CAP _____ Prov. _____

Tel. _____ e-mail _____

Compila, ritaglia e invia questo coupon in busta chiusa a: Sprea S.p.A. - Servizio Abbonamenti - Via Torino 51 20063 Cernusco Sul Naviglio (MI)

Accetto di ricevere offerte promozionali e di contribuire con i miei dati a migliorare i servizi offerti (come specificato al punto 1 dell'informativa privacy): SÌ NO

Acquista anche su internet! Collegati subito a www.spreaditore.it/lex

Accetto che i miei dati vengano comunicati a soggetti terzi (come indicato al punto 2 dell'informativa privacy): SÌ NO

Informativa e Consenso in materia di trattamento dei dati personali - (Codice Privacy di legge 196/03) Sprea S.p.A. Socio unico Sprea Holding S.p.A. con sede legale in Cernusco s/N, via Torino 51, è il Titolare del trattamento dei dati personali che vengono raccolti, trattati e conservati ex art. 136/03. Gli stessi potranno essere comunicati alle Società esterne incaricate. Ai sensi degli artt. 7 e ss. si può richiedere la modifica, la cancellazione o la cancellazione dei dati, ovvero l'esercizio di tutti i diritti previsti per Legge. La sottoscrizione del presente modulo deve intendersi quale presa visione, nel colophon della rivista, dell'informativa completa ex art. 13 di legge 196/03, nonché consenso espresso al trattamento ex art. 23 di legge 196/03 in favore dell'azienda.

Offerta valida solo per l'Italia

LEZIONI DI CONDOMINIO

a cura di ANDREA SABINO

La riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/2012), in vigore dal 18 giugno 2013, ha attribuito all'amministratore di condominio una serie di incombenze che prima non aveva. Per questo motivo la stessa legge ha messo dei paletti: non tutti possono amministrare un condominio. Occorre ora seguire dei corsi, possedere dei titoli, ecc. Possono continuare a svolgere comunque la loro attività coloro che già amministravano un condominio alla data di entrata in vigore della legge e coloro che amministrano soltanto il condominio in cui abitano (e sono condòmini). Ma anche costoro debbono quotidianamente affrontare gli stessi problemi e debbono conoscere poteri e doveri. Proprio a costoro è dedicato l'inserto di questo mese e quello del mese prossimo.

Entrambi gli inserti potranno egualmente essere utili a coloro che sono tenuti a seguire i corsi di aggiornamento per esercitare la professione ed anche ai giovani che vogliono intraprenderla per la prima volta e quindi sono obbligati a seguire corsi come previsto dalla legge.

Compiti dell'amministratore di condominio

NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

E ASSUNZIONE DELL'INCARICO

La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando nello stabile i condomini sono più di otto. Emerge immediatamente la prima novità rispetto al passato. In precedenza infatti i condomini dovevano essere almeno cinque. Ma, che l'obbligo scatti con cinque o nove condòmini, dal punto di vista pratico, poco importa. Una persona che si occupi dei problemi comuni è sempre utile.

L'amministratore deve essere nominato dall'assemblea condominiale, dura in carica un anno e il mandato si intende rinnovato per egual periodo, se non si dimette o se l'assemblea non lo riconferma. La non riconferma deve essere decisa dall'assemblea che può essere anche convocata da due condomini, purché rappresentino almeno 1/6 dei millesimi di proprietà.

La legge riconosce anche ad uno solo condomino la possibilità di adire l'autorità giudiziaria affinché provveda alla nomina dell'amministratore nell'ipotesi in cui manchi. E' nulla la prassi della nomina dell'amministratore da parte del costruttore-venditore dell'edificio. L'amministratore deve essere necessariamente nominato dall'assemblea condominiale e ove mai i condomini subissero anche per molto tempo la nomina operata dal costruttore ciò non toglie che potranno in qualunque momento ribellarsi. L'art. 1129 c.c., che prevede la nomina da parte dell'assemblea, è non a caso una norma indelebile.

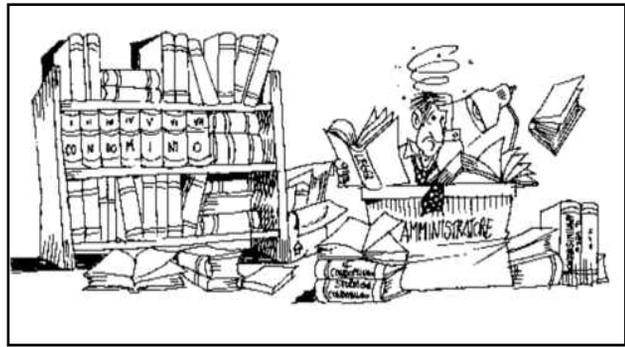
La maggioranza richiesta per la nomina è quella degli intervenuti in assemblea che possieda almeno la metà dei millesimi. Il rinnovo dell'incarico è automatico, salvo diversa delibera dell'assemblea, ma solo per un altro anno.

L'amministratore revocato in anticipo può essere sostituito con la stessa maggioranza e non con quorum inferiori. Perciò può verificarsi che venga ritirato il mandato ad una persona senza riuscire a conferirlo ad un'altra.

L'accettazione dell'incarico deve essere scritta e riportare l'onorario convenuto a pena di nullità.

Contrariamente a quanto sostenuto in passato è ora possibile che l'incarico di amministratore venga svolto da società. I requisiti, in simili casi, devono essere posseduti da tutti i soci che sono illimitatamente responsabili, dagli amministratori della società e dai dipendenti che svolgono la funzione di amministratori condominiali.

In ordine al contenuto dell'incarico, l'accettazione



della nomina o del rinnovo deve essere contenuta in un apposito documento scritto contenente, oltre i dati anagrafici e professionali, il codice fiscale e se si tratta di società, anche la denominazione e la sede legale nonché il luogo in cui si trovano i quattro registri: anagrafe condominiale; verbali di assemblee; nomina e revoca dell'amministratore e contabilità. Nel documento di accettazione vanno altresì espressamente specificati i giorni e gli orari in cui, ogni condomino a richiesta, può prendere visione di tutta la documentazione condominiale. Altresì va dettagliatamente indicato il compenso dovuto per l'attività svolta, pena la nullità della nomina stessa. L'assemblea può imporre all'amministratore che sia coperto da una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile relativamente agli atti compiuti nel corso del suo mandato. Se l'assemblea delibera delle opere straordinarie è previsto poi l'adeguamento dei massimali di polizza all'inizio dei lavori, il cui importo deve essere almeno pari alle spese deliberate.

Quanto invece all'onorario si tenga presente che è assolutamente libero. In generale l'amministratore non ha diritto a compensi aggiuntivi, perché la retribuzione è comprensiva di tutte le prestazioni inerenti al suo mandato. Conseguentemente nulla è dovuto per la tenuta di assemblee straordinarie. Non sono inoltre dovute somme aggiuntive per gli adempimenti relativi alle richieste delle detrazioni fiscali sul recupero edilizio e sul risparmio energetico, poiché riguardano la tutela delle parti comuni e le opere di manutenzione straordinaria rientrando pienamente nel suo mandato. Analoga cosa dicasi per la tenuta del registro dei fornitori.

Nulla vieta, tuttavia, all'assemblea di riconoscere all'amministratore degli oneri extra a condizione però che tale decisione venga cristallizzata in una delibera e non celata dal professionista in una voce di approvazione del rendiconto condominiale.

Casi di revoca dell'amministratore

La revoca è disciplinata, sostanzialmente, dall'art. 1129, undicesimo comma, c.c. I condomini che intendono procedervi devono saper che l'assemblea va convocata con all'ordine del giorno la revoca dell'amministratore. La richiesta di convocazione va trasmessa all'amministratore in carica da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Se l'amministratore rifiuta di convocare l'assemblea, possono farlo i condomini decorsi dieci giorni da quando la richiesta è stata respinta o ignorata.

I condomini, all'assemblea convocata per la revoca, possono legittimamente chiedere all'amministratore che si vuole revocare di non partecipare all'assemblea ovvero di allontanarsi subito dopo per permettere l'ingresso al nuovo candidato.

Se la revoca è senza giusta causa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1725, comma 1, c.c., l'amministratore ha diritto al risarcimento dei danni. Non così se la revoca è per giusta causa. Il che accade quando l'amministrazione è inficiata da gravi irregolarità.

Sono considerati gravi irregolarità le seguenti ipotesi:

- l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale ovvero il ripetuto rifiuto di convocarla per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore;

- aver omesso la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale, dei verbali di assemblee, della contabilità, della revoca e nomina dell'amministratore;

- la gestione delle entrate e delle uscite che possa generare confusione tra il patrimonio del condominio e quello dell'amministratore, di altri condomini o condominii;

- la mancata apertura ovvero uso del conto corrente condominiale;

- la mancata comunicazione all'assemblea delle citazioni e dei provvedimenti che abbiano contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore;

- l'omessa notizia ai condomini in ordine alla convocazione in giudizio per la revisione dei valori millesimali (art. 69, comma 2, d. att. c.c.)

- la mancata esecuzione dei provvedimenti imposti dal giudice, dalle autorità amministrative o dalle delibere assembleari;

- non aver fornito al condomino che ne faccia debita richiesta la documentazione relativa al pagamento delle spese condominiali e sugli eventuali giudizi in corso;

- l'aver trascurato di curare con la diligenza richiesta le azioni contro i condomini morosi e le conseguenti esecuzioni coattive;

- l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici, professionali, fiscali dell'amministratore, nonché dei giorni e delle ore in cui è possibile prendere visione della documentazione.

Vale la pena precisare che l'amministratore può essere revocato, oltretutto dall'assemblea, anche dall'autorità giudiziaria (e anche su richiesta di un solo condomino); in quest'ultimo caso non può essere nominato nuovamente dall'assemblea.

I REQUISITI PER SVOLGERE

L'ATTIVITA' DI AMMINISTRATORE

Colui che vuole svolgere il ruolo di amministratore deve – a seguito della legge di riforma e del successivo decreto ministeriale n. 140 del 2014 – essere in possesso di determinati requisiti. Deve, infatti, avere almeno il diploma di scuola secondaria, aver frequentato un corso di formazione iniziale, i corsi di aggiornamento e godere dei diritti civili e dei requisiti di onorabilità.

In particolare, con riferimento a quest'ultimo aspetto, l'amministratore non deve essere sottoposto a misura di prevenzione; non deve essere interdetto o

inabilitato; non deve aver riportato condanne per delitti contro la pubblica amministrazione; la giustizia; per appropriazione indebita e per ogni altro atto doloso per cui è prevista la pena di reclusione da un minimo di due anni ad un massimo di cinque. In sostanza l'amministratore non deve aver avuto problemi con la giustizia, salvo l'avvenuta riabilitazione; né essere stato interdetto, inabilitato e protestato.

Per i requisiti professionali sono invece previste delle eccezioni. Il diploma ed il corso di formazione iniziale e periodico, infatti non sono richiesti se l'amministratore è nominato fra i condomini del palazzo. Sono esonerati, inoltre, dall'obbligo di corso di formazione iniziale gli amministratori di condominio che abbiano esercitato tale professione per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di riforma del condominio (ossia nel triennio tra il 18 giugno 2010 ed il 18 giugno 2013). Per questi non è necessario neanche il diploma; occorre però che rispettino l'obbligo della formazione periodica annuale. Tali soggetti devono inoltre provare di aver effettivamente prestato l'attività e ciò può essere assolto mediante idonea documentazione come ad esempio tramite i verbali assembleari delle delibere di nomina.

Il d.m. 140/2014 prescrive sia i requisiti necessari per svolgere l'attività formativa (dei docenti/formatori e del responsabile "scientifico" dei corsi) che i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi di formazione, che sono a pagamento e affidati a privati, per lo più emanazione delle organizzazioni dei proprietari di immobili e delle associazioni di amministratori di condominio.

I responsabili scientifici, che debbono possedere i requisiti di onorabilità e professionalità, organizzano i corsi e verificano i requisiti dei formatori.

I corsi di formazione iniziale – ossia per l'abilitazione - devono durare minimo 72 ore (di cui 48 di teoria e 24 ore di esercitazione pratica), mentre quelli di aggiornamento periodico annuale per tutti gli amministratori devono durare almeno 15 ore (anche con casi teorico-pratici). I corsi possono essere svolti anche on line, salvo l'esame finale che va svolto sempre di persona.

La durata del corso potrà prevedere anche un numero superiore di ore e ulteriori materie, ma i temi indicati nel regolamento come contenuti minimi devono essere rispettati.

Le materie oggetto della formazione sono quelle giuridiche, fiscali e tecniche che si ritiene l'amministratore di condominio debba necessariamente conoscere (l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore; la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi; le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali; i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia; la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche; i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato; le tec-

niche di risoluzione dei conflitti (mediazione); l'utilizzo degli strumenti informatici; la contabilità).

Al termine del corso per poter ottenere un attestato tutti i partecipanti dovranno superare un esame; l'esame verterà sui contenuti del corso di formazione o di aggiornamento.

E' il responsabile scientifico che attesta il superamento con profitto di un esame finale sui contenuti del corso di formazione e di aggiornamento seguito dai partecipanti e predispone i programmi didattici.

Sempre il responsabile scientifico "verifica il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità dei formatori tramite riscontro documentale, e verifica il rispetto dei contenuti" dell'attività di formazione e aggiornamento "le modalità di partecipazione degli iscritti e di rilevamento delle presenze, anche in caso di svolgimento dei corsi in via telematica" (art. 4).

I requisiti di onorabilità del responsabile scientifico (ex art. 4 che rimanda all'art. 3) e dei formatori (ex art. 3) sono:

- il godimento dei diritti civili;
- non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni, e, nel massimo, a cinque anni, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- non essere interdetti o inabilitati.

I docenti, definiti formatori, devono provare documentalmente di avere i seguenti requisiti professionali (ex art. 3): e aver maturato una specifica competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli edifici e di aver conseguito alternatively uno dei seguenti titoli: laurea anche triennale; abilitazione alla libera professione; docenza in materie giuridiche, tecniche ed economiche presso università, istituti e scuole pubbliche o private riconosciute.

Possono svolgere attività di formazione ed aggiornamento anche: i docenti che abbiano elaborato almeno due pubblicazioni in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici, dotate di codice identificativo internazionale (ISBN) ai sensi dell'articolo 1, lettera t), del decreto ministeriale 7 giugno 2012, n. 76; coloro che hanno già svolto attività di formazione in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici in corsi della durata di almeno 40 ore ciascuno, per almeno sei anni consecutivi prima della data di entrata in vigore del regolamento.

In relazione ai requisiti professionali, si prescrive che il responsabile scientifico sia un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche (ricercatore universitario a tempo determinato o a tempo indeterminato, professore di prima o di seconda fascia, docente di scuole secondarie di secondo grado), un avvocato o un magistrato, un professionista dell'area tecnica, anche in pensione; inoltre anche il responsabile scientifico deve essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità dei formatori, sempre dimostrabili documentalmente ed aver quindi parimenti maturato una specifica competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli edifici e di aver conseguito alternatively i titoli indicati prima per i formatori.

Si presume che la certificazione documentale sia fornita dagli enti presso cui formatori e responsabili scientifici abbiano prestato la propria opera.

ALCUNI CORSI DI FORMAZIONE

- **CONFEDILIZIA** - Confederazione Italiana proprietà edilizia: www.confedilizia.it
- **ANAPI** - Associazione Nazionale Amministratori Professionisti: www.anapi.net
- **AIAC condomini**, Associazione amministratori di condominio: www.aiacondomini.it
- **ANACI** - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali: www.anaci.it
- **ANAMMI** - Associazione nazionale-europea amministratori d'immobili: www.anammi.it
- **INAI** - Associazione professionale di amministratori di condominio: www.unai.it
- **ANAIP** - Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti: nazionale.anaip.it

In questo modo il legislatore ha quindi previsto e stabilito che gli standard per la formazione iniziale e l'aggiornamento dell'amministratore siano omogenei per tutto il territorio nazionale.

Molte organizzazioni di settore organizzano corsi - in aula o on-line - sia di formazione iniziale, sia periodici. Nella tabella che segue ne segnaliamo alcune. Comunque, ogni informazione a riguardo (data di corsi, indirizzi, contenuto dei corsi) può essere acquisita sui siti internet.

I COMPITI E I POTERI

DELL'AMMINISTRATORE

Molti e delicati sono i compiti che il codice civile affida all'amministratore. A questi vanno aggiunti gli ulteriori previsti dal regolamento di condominio, dalle delibere assembleari, dalle leggi fiscali, dalle leggi speciali (impiantistica, sicurezza, risparmio energetico) e dalle norme generali di diritto.

Convocazione dell'assemblea

L'amministratore ha l'obbligo di convocare l'assemblea almeno una volta l'anno e solo in casi eccezionali può essere indetta da altri. La mancata partecipazione dell'amministratore non ne inficia la validità. Tuttavia è sempre preferibile che l'amministratore ovvero un delegato siano presenti al fine di fornire prova della regolarità della convocazione e consegnare la documentazione necessaria allo svolgimento.

Esecuzione delle delibere

Oltre all'esecuzione delle delibere assembleari, l'amministratore deve operare un vero e proprio controllo sulla legittimità delle delibere stesse, per verificare che non siano in contrasto con il regolamento condominiale o con norme imperative di legge.

Per evitare una corresponsabilità, nel caso verifichi una carenza di legittimità nelle decisioni dell'assemblea, se queste non dovessero essere modificate, dovrebbe dimettersi.

Analoga cosa vale nell'ipotesi in cui una delibera non approvata dall'assemblea abbia ad oggetto l'adempimento di precisi e vincolanti obblighi di legge o di imposizioni del giudice o dell'autorità amministrativa.

L'amministratore è custode del regolamento condominiale e dovrà attivarsi per farlo rispettare.

Disciplina dell'uso delle cose comuni

L'amministratore deve disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi, in modo che ciascun condomino se ne possa servire al meglio.

Nell'azione per la tutela delle parti comuni, l'amministratore non può ignorare che l'art. 1102 c.c. permette il loro sfruttamento anche da parte di un solo condomino se non lesivo per gli altri e delle prescrizioni del regolamento, contemperando le esigenze del singolo con quelle collettive.

L'amministratore deve inoltre conservare la normale efficienza delle parti comuni, commissionando le opere in relazione alle quali per ragioni di opportunità, urgenza o scarsa spesa non è bene attendere la delibera assembleare, purché rientrino nella sua sfera di competenza (amministrazione ordinaria o, comunque, nei limiti di mandato).

L'art. 1135 c.c. prevede poi la possibilità per l'amministratore di disporre opere di manutenzione straordinaria che rivestono carattere urgente e che deve riferire alla prima assemblea. Conseguentemente, in caso di pericolo, si ipotizzi ad es. il crollo di parte di cornicioni, egli è tenuto ad intervenire con urgenza, ordinando le opere strettamente necessarie a far cessare il danno temuto, per poi far ratificare il suo operato alla prima assemblea utile oppure convocarla appositamente.

Se invece il lavoro di manutenzione straordinaria non è urgente e se non lo sottopone all'approvazione dell'assemblea, resta pienamente responsabile del suo operato, avendo agito oltre i limiti del suo mandato.

Ovviamente sia l'assemblea con apposita delibera che il regolamento possono ampliare l'ambito di azione del professionista.

I provvedimenti dell'amministratore che non esorbitano dal suo mandato sono vincolanti per i condomini.

Tenuta di quattro registri

L'amministratore, a seguito della riforma, ha l'obbligo di tenere ben quattro registri.

Il registro dell'anagrafe condominiale

Si tratta dell'elenco completo contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e personali di godimento (uso, abitazione, usufrutto, nuda proprietà, locazione e comodato), comprensive del codice fiscale, della residenza o

domicilio, dei dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni. Ogni variazione della titolarità dell'appartamento o dei dati deve essere comunicata all'amministratore entro sessanta giorni in forma scritta. In caso di inerzia, incompletezza o mancanza delle comunicazioni, l'amministratore ha il compito di richiedere le informazioni necessarie con raccomandata. Decorsi trenta giorni dalla mancata ovvero incompleta risposta, l'amministratore può acquisire le informazioni necessarie presso tutti i pubblici uffici addebitandone il relativo costo ai responsabili.

Il registro dei verbali delle assemblee

Il registro dei verbali di assemblea, invece, non è affatto una novità, anzi è sempre stato obbligatorio, deve essere conservato per tutta la durata della vita condominiale e passato da un amministratore all'altro. In questo registro va allegato il regolamento condominiale, le mancate costituzioni assembleari, le delibere ed anche le brevi dichiarazioni rese dai condomini, ove ne abbiano fatto espressa richiesta.

Il registro di revoca e nomina dell'amministratore

La tenuta del registro di nomina e revoca dell'amministratore è stata introdotta con la riforma. In esso vanno annotate in ordine cronologico le date di nomina e revoca di ciascun amministratore e gli eventuali estremi del decreto di nomina giudiziale.

Il registro di contabilità

Si tratta di un registro in cui vanno annotati, entro trenta giorni, ed in ordine cronologico, i singoli movimenti contabili di entrata e di uscita. Tale registro può essere anche informatizzato.

Documentazione della gestione

La legge impone all'amministratore di conservare tutta la documentazione condominiale e di metterla a disposizione dei condomini che ne facciano richiesta per la verifica. Tra questi documenti, devono essere conservati almeno per dieci anni, le ricevute/fatture relative all'esecuzione di lavori, fruizione di servizi e forniture di beni. Vi sono compresi anche i documenti riguardanti i rapporti di lavoro dipendente che devono essere conservati per cinque anni dalla cessazione del rapporto di lavoro (termine di prescrizione per far valere i loro diritti) e tutta la documentazione relativa allo stato tecnico-urbanistico degli edifici (i documenti urbanistici, progettuali, di sicurezza degli impianti, di risparmio energetico, di sicurezza antisismica e antincendio). Vanno infine conservati tutti i documenti relativi alle liti giudiziarie in corso e quelle tenute in passato. Ai condomini è riconosciuta la facoltà di chiedere la consultazione di tutta la documentazione sopra menzionata che è assolutamente gratuita mentre se si desidera estrarne copia va corrisposto il relativo costo.

Passaggio delle consegne

L'amministratore uscente deve consegnare al suo successore tutta la documentazione del condominio. In mancanza si può chiedere al giudice un provvedimento di urgenza e l'eventuale risarcimento dei danni subiti.

Non è consentito all'amministratore uscente di trattenere i documenti finché non sia stato rimborsato delle somme anticipate al condominio o liquidato dei suoi onorari. Il nuovo amministratore, infatti, non potrebbe far approvare un rendiconto consuntivo senza avere tutta la documentazione pressa.

Gli obblighi contabili e gli adempimenti fiscali

All'amministratore compete riscuotere le spese di amministrazione condominiale e reinvestirle in spese per il funzionamento del condominio. Se il condomino ritiene che un servizio non sia stato prestato non potrà sottrarsi al pagamento delle quote in autonomia. In simili casi infatti l'unica strada percorribile è o l'assemblea o ricorrere all'autorità giudiziaria.

Altre importanti incombenze riguardano poi la materia fiscale. Ma di tanto, così come della redazione del rendiconto condominiale, parleremo approfonditamente nel capitolo sulla contabilità e gli adempimenti fiscali.

Conto corrente condominiale

La riforma ha introdotto l'obbligatorietà del conto corrente condominiale, sul quale vanno fatte transitare tutte le somme ricevute a qualunque titolo dall'amministratore nonché quelle erogate dal condominio. La mancata costituzione e/o tenuta del conto corrente può comportare per l'amministratore la revoca per giusta causa, che può essere assunta dall'assemblea a maggioranza dei presenti e con almeno la metà delle quote.

Ciascun condomino può chiedere visione ed estrarre copie a proprie spese del conto corrente condominiale.

SITO INTERNET

La riforma ha previsto la possibilità che venga attivato un sito internet del condominio la cui funzione è quella di consentire ai condomini di consultare i documenti e di estrarne copia. La decisione di attivare il sito va presa in assemblea a maggioranza degli intervenuti che possiedono almeno metà dei millesimi. In assemblea inoltre è possibile stabilire i contenuti del sito.

Decreto ingiuntivo contro i morosi

L'art. 63, comma 1, delle disposizioni di attuazione al codice civile, stabilisce che l'amministratore, per la riscossione delle spese in base alla ripartizione decisa in assemblea, può ottenere dal giudice decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante l'opposizione. Questo significa che il giudice, sulla base delle prove portate dall'amministratore, può ingiungere subito di pagare le spese al condominio. Il condomino moroso, ove ritenga che quanto richiesto non sia dovuto e/o corretto potrà certamente fare causa al condominio ma medio tempore dovrà comunque versare al condominio quanto ordinato dal giudice. Nell'ipotesi in cui poi risultasse vincitore della causa intentata contro il condominio potrà vedersi restituito quanto ingiustamente pagato, comprensivo di interessi e spese legali.

La procedura del decreto ingiuntivo si differenzia molto dalle cause ordinarie per la snellezza e velocità (le cause ordinarie durano anni). L'amministratore ha l'obbligo di attivarsi per richiedere l'emissione del decreto ingiuntivo entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale è compreso il credito esigibile. L'obbligo di pagare decorre dal giorno in cui è approvata la ripartizione delle spese (e non dalla spesa in se'); dalla stessa data, decorre il periodo di prescrizione del debito - cinque anni di tempo - che il condominio ha a disposizione per ricorrere in giudizio e far valere le sue ragioni creditorie.

Per quanto riguarda la rappresentanza nelle controversie e gli obblighi in materia di mediazione si rinvia al capitolo sul contenzioso condominiale.

CONDOMINIO MOROSO E SOSPENSIONE DEI SERVIZI

Il terzo comma dell'art. 63 disposizioni di attuazione al codice civile prevede espressamente la possibilità per l'amministratore in caso di mora nel pagamento dei contributi protratta per sei mesi, di sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Si tratta in sostanza dei servizi di riscaldamento, acqua e ascensore. Escludendo quest'ultimo che salvo il caso in cui l'ascensore non abbia la chiave per uti-

lizzarlo non si saprebbe come gestire la cosa. Quanto ad acqua e riscaldamento va evidenziato innanzitutto che gli impianti dovrebbero essere predisposti per consentire il distacco forzoso, quindi andrebbe verificato caso per caso e quand'anche così fosse, non c'è chi non veda la sospensione del servizio dell'acqua e riscaldamento contrario all'art. 32 (diritto alla salute) della Costituzione. Si tratta dunque di una norma destinata tendenzialmente a rimanere lettera morta.

APPENDICE DI GIURISPRUDENZA

In tema di revoca giudiziale, deve ritenersi che non integri mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari ex art. 1129, dodicesimo comma, n. 2, c.c. il comportamento dell'amministratore condominiale che - a fronte dell'intervenuta sospensione giudiziale di delibera assembleare con cui era stata decisa la chiusura dell'impianto di riscaldamento centralizzato - non sia nelle condizioni di dare immediata attuazione all'accensione del riscaldamento centralizzato stesso, attesa la mancanza di denaro per l'acquisto di combustibile, per avere l'assemblea - con delibera non impugnata sul punto - eliminato dal bilancio preventivo le voci di spesa relative al riscaldamento. Parimenti, deve ritenersi che non integri motivo di revoca ex art. 1129, dodicesimo comma, n. 7, c.c. il comportamento dell'amministratore che - a soli pochi mesi dall'entrata in vigore della riforma che ha introdotto all'art. 1130, n. 7, c.c. l'obbligo di tenere il registro dell'anagrafe condominiale, senza però stabilire espressamente un termine - si sia attivato con una lettera ai condomini per richiedere le informazioni necessarie alla tenuta del registro medesimo.

Trib. civ. Udine, decr. del 22 dicembre 2014

Il condominio, in persona dell'amministratore, ha un obbligo di controllo della manutenzione del lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, trattandosi di manufatto che svolge una funzione di copertura del fabbricato. Conseguentemente, ben opera l'amministratore che - a seguito di segnalazione - richiama, in ottemperanza al proprio onere di custodia ex art. 2051 c.c., sia una perizia tecnica dei luoghi che un intervento di riparazione, le cui spese devono essere ripartite secondo quanto disposto dal regolamento condominiale (che fa stato tra le parti, in quanto diversa convenzione prevista per legge).

Trib. Milano sent. n. 12360 del 22 ottobre 2014

Il condominio negli edifici non è un soggetto giuridico dotato di una personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, ma uno strumento di gestione collegiale degli interessi comuni dei condomini, attraverso il quale deve esprimersi la volontà di sporgere querela; ne consegue che la presentazione di quest'ultima in relazione ad un reato commesso in danno del patrimonio condominiale presuppone uno specifico incarico conferito all'amministratore dall'assemblea dei condomini.

Cass. pen. sent. n. 2347 del 20 gennaio 2016

L'art. 1129, decimo comma, c.c. va interpretato nel senso che l'incarico di amministratore condominiale ha durata annuale e che, allo scadere del primo anno, si rinnova automaticamente per eguale durata, senza alcuna necessità di convocare l'assemblea per decidere se rinnovare o meno il mandato, salva però sempre la facoltà di deliberare la revoca.

Trib. civ. Cassino decr. n. 1186 del 21 gennaio 2016

La legittimazione ad agire per la tutela dei diritti di veduta a favore delle singole unità abitative spetta ai proprietari di tali unità e non all'amministratore di condominio.

Cass. civ. sez. II, sent. n. 1549 del 27 gennaio 2016

L'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la

gestione condominiale sia nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore sia, cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino, la cui obbligazione di rimborsare all'amministratore-mandatario le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico deve considerarsi sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione e per effetto di essa e non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore, che amplia la legittimazione processuale passiva, senza eliminare quelle originali, sostanziali e processuali.

Trib. civ. Torino sez. I, sent. n. 544 del 29 gennaio 2016

È legittima la riscossione da parte dell'amministratore dei contributi condominiali sulla base del bilancio preventivo regolarmente approvato, sino a quando questo non sia stato sostituito dal bilancio consuntivo.

Cass. sent. n. 2242 del 4 febbraio 2016

È nulla la nomina dell'amministratore di condominio - con conseguente nullità della delibera in parte qua - in assenza della specificazione analitica del compenso a quest'ultimo spettante per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c. c.. Tale norma, che mira a garantire la massima trasparenza ai condòmini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, si applica sia nel caso di prima nomina dell'amministratore che nel caso delle successive riconferme.

Trib. Milano sent. n. 4294 del 3 aprile 2016

In tema di durata dell'incarico dell'amministratore, il riformato art. 1129 c.c. va interpretato nel senso che dopo il primo incarico annuale segua ex lege - in assenza di revoca o dimissioni - un solo rinnovo tacito di un anno con pienezza di poteri e, per il periodo successivo, la limitazione dei poteri dell'amministratore (cessato ma in regime di *prorogatio imperii*) al compimento delle sole attività urgenti, al fine di evitare pregiudizi alle cose comuni.

Trib. Brescia sent. del 15 aprile 2016

La mancata installazione della targhetta identificativa dei dati dell'amministratore di condominio non costituisce grave irregolarità, suscettibile di giustificare la revoca giudiziale.

Trib. Firenze, decr. del 15 dicembre 2014

La circostanza - per un verso - che un condomino sia moroso da oltre un semestre e che detta morosità persista e - per altro verso - che lo stesso condominio continui comunque a godere di tutti i servizi comuni, omettendo qualsivoglia pagamento degli stessi, integra pienamente i presupposti applicativi del terzo comma dell'art. 63 att. c.c., come sostituito dall'art. 18 L. 11 dicembre 2012 n. 220. Conseguentemente, va accolta la domanda promossa dal condominio nelle forme di cui all'art. 702 bis c.p.c. e tesa ad ottenere l'autorizzazione a sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni di riscaldamento ed acqua.

Trib. Lecco ord. del 29 dicembre 2014

APPENDICE NORMATIVA

CODICE CIVILE

Art. 1129 c.c. (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)

Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziale



APPENDICE NORMATIVA

ria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

Il presente articolo si applica anche agli 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 province 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.

Art. 1130 c.c. **(Attribuzioni dell'amministratore)**

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;

3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;

5) eseguire gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi

dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Art. 1133 c.c. **(Provvedimenti presi dall'amministratore)**

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137.

Art. 64 Disp. att. c.c.

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.

Art. 71-bis Disp. att. c.c.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

a) che hanno il godimento dei diritti civili;

b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) che non sono interdetti o inabilitati;



APPENDICE NORMATIVA

e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

Art. 71-ter Disp. att. c.c.

Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.

DECRETO 13 agosto 2014, n. 140 Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali.

Art. 1

Oggetto e definizioni

1. Il presente decreto disciplina:

a) i criteri, le modalità e i contenuti dei corsi di formazione

e di aggiornamento obbligatori per gli amministratori condominiali;

b) i requisiti del formatore e del responsabile scientifico.

Art. 2

Finalità della formazione e dell'aggiornamento

1. Le attività di formazione ed aggiornamento devono perseguire i seguenti obiettivi:

a) migliorare e perfezionare la competenza tecnica, scientifica e giuridica in materia di amministrazione condominiale e di sicurezza degli edifici;

b) promuovere il più possibile l'aggiornamento delle competenze appena indicate in ragione dell'evoluzione normativa, giurisprudenziale, scientifica e dell'innovazione tecnologica;

c) accrescere lo studio e l'approfondimento individuale quali

presupposti per un esercizio professionale di qualità.

Art. 3

Requisiti dei formatori

1. I formatori devono provare al responsabile scientifico, con apposita documentazione, il possesso dei seguenti requisiti di onorabilità e professionalità:

a) il godimento dei diritti civili;

b) di non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni, e, nel massimo, a cinque anni;

c) di non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) di non essere interdetti o inabilitati;

e) di aver maturato una specifica competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli edifici e di aver conseguito alternativamente uno dei seguenti titoli: laurea anche triennale; abilitazione alla libera professione; docenza in materie giuridiche, tecniche ed economiche presso università, istituti e scuole pubbliche o private riconosciute. Possono svolgere attività di formazione ed aggiornamento anche: i docenti che abbiano elaborato almeno due pubblicazioni in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici, dotate di codice identificativo internazionale (ISBN) ai sensi dell'articolo 1, lettera t), del decreto ministeriale 7 giugno 2012, n. 76; coloro che hanno già svolto attività di formazione in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici in corsi della durata di almeno 40 ore ciascuno, per almeno sei anni consecutivi prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 4

Responsabile scientifico

1. La funzione di responsabile scientifico può essere svolta da un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche (ricercatore universitario a tempo determinato o a tempo indeterminato,



APPENDICE NORMATIVA

professore di prima o di seconda fascia, docente di scuole secondarie di secondo grado), un avvocato o un magistrato, un professionista dell'area tecnica. I soggetti appena individuati, che possono anche essere in trattamento di quiescenza, devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all'articolo 3 del presente regolamento.

2. Il responsabile scientifico verifica il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità dei formatori tramite riscontro documentale, e verifica il rispetto dei contenuti di cui al successivo articolo 5, comma 3, del presente regolamento, le modalità di partecipazione degli iscritti e di rilevamento delle presenze, anche in caso di svolgimento dei corsi in via telematica. Il responsabile scientifico attesta il superamento con profitto di un esame finale sui contenuti del corso di formazione e di aggiornamento seguito dai partecipanti.

Art. 5

Svolgimento e contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento

1. Il corso di formazione iniziale si svolge secondo un programma didattico predisposto dal responsabile scientifico in base a quanto specificato al comma 3 del presente articolo. Il corso di formazione iniziale ha una durata di almeno 72 ore e si articola, nella misura di un terzo della sua durata effettiva, secondo moduli che prevedono esercitazioni pratiche.

2. Gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale. Il corso di aggiornamento ha una durata di almeno 15 ore e riguarda elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici.

3. I corsi di formazione e di aggiornamento

contengono moduli didattici attinenti le materie di interesse dell'amministratore, quali:

a) l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore;

b) la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi;

c) le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali;

d) i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia;

e) la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche;

f) i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato;

g) le tecniche di risoluzione dei conflitti;

h) l'utilizzo degli strumenti informatici;

i) la contabilità.

4. L'inizio di ciascun corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici sono comunicati al Ministero della giustizia non oltre la data di inizio del corso, tramite posta certificata, all'indirizzo di posta elettronica che verrà tempestivamente indicato sul sito del Ministero della giustizia.

5. Il corso di formazione e di aggiornamento può essere svolto anche in via telematica, salvo l'esame finale, che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico.

Condominio e spazi comuni

Quando nasce e quando si estingue

Perché sorga un condominio non sono richieste e necessarie formalità specifiche. È sufficiente infatti che la proprietà unica di un immobile venga frazionata. Da questo momento entrano in gioco, o meglio acquistano validità, tutte le norme sul condominio.

Ciò detto, chiunque si approcci alla materia condominiale - e quindi, anzitutto, chi intenda amministrare un condominio - deve tener presente alcuni aspetti fondamentali. Come abbiamo visto, se i condomini sono più di otto, l'assemblea deve nominare un amministratore. Ma bisogna anche aver presente che, se i condomini sono più di dieci, deve essere formato un regolamento di condominio per disciplinare l'uso delle parti e dei servizi comuni; se, poi, ci sono più edifici condominiali con servizi in comune fra di loro, ci troviamo di fronte a quello che viene definito supercondominio.

Se per la nascita di un condominio, come detto, è sufficiente il frazionamento dell'unica proprietà, per l'estinzione il discorso è più complesso.

Il condominio può sciogliersi nell'ipotesi in cui le singole proprietà vengano acquistate da un unico titolare oppure se l'immobile perisca (si pensi, ad esempio, al verificarsi di un'alluvione, terremoto o guerra). Il condominio dunque cessa quando viene meno la pluralità dei condomini.

Ipotesi diversa riguarda il caso in cui un edificio o un gruppo di edifici condominiali possano essere divisi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi. In tale circostanza (salvo diverse disposizioni contenute nel regolamento condominiale o nei rogiti notarili), si può procedere allo scioglimento e i comproprietari di ciascun edificio possono costituirsi in un condominio separato. Lo scioglimento è deliberato dalla maggioranza degli intervenuti che pos-

PERSONALITÀ GIURIDICA E FISCO

Il condominio è privo di autonomia patrimoniale e di personalità giuridica. Per una parte della giurisprudenza altro non è che un ente di gestione il cui scopo è solo quello della conservazione delle parti comuni dell'edificio e la funzionalità dei servizi collettivi. Potremmo dire che è ancora visto come una semplice società di fatto. Nonostante ciò, il condominio ha una vera e propria soggettività fiscale nel senso che viene considerato "soggetto di imposta".



siedono almeno la metà delle quote o è disposto dall'autorità giudiziaria su istanza di almeno 1/3 dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione. Ove sorgano contrasti sulla separazione dei beni comuni, deciderà il giudice.

Diversamente è necessario che la delibera venga assunta dalla maggioranza dei condomini rappresentanti i due terzi dei millesimi, nell'ipotesi in cui per procedere alla divisione si rendesse necessario la modifica dello stato delle cose e l'esecuzione di opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra gli edifici condominiali.

I beni comuni residui possono essere conservati in comunione ordinaria, nominando eventualmente un amministratore della comunione stessa.

Uso dei beni comuni

Vediamo ora quali sono i beni comuni (di cui si deve occupare l'amministratore) che la legge definisce come tali.

Il codice civile, all'art. 1117, stabilisce che sono di proprietà comune, salvo che il contrario non risulti dal titolo, dei proprietari delle singole unità immobiliari anche se aventi diritto a godimento periodico, i seguenti beni:

- tutte le parti dell'edificio necessari all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- le aree destinate a parcheggio, i locali per i servizi comuni come la portineria, l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi ed i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, l'energia elettrica, il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di rete pubblica.

Va subito evidenziato che l'elencazione non è tassativa bensì meramente esemplificativa poiché i beni in questione si presumono comuni sino a prova

contraria, cioè salvo che diversamente risulti dal titolo, (atto di compravendita ovvero dal regolamento condominiale di natura contrattuale).

Quando si parla di beni/parti comuni purtroppo le diatribe sono sempre dietro l'angolo. Gli amministratori, infatti, spesso si trovano a dover fronteggiare annose dispute sul loro utilizzo da parte dei condomini. Cerchiamo di fare chiarezza.

L'indivisibilità delle parti comuni

Art. 1119 c.c. dispone che: "Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio". Rispetto al testo precedente, la riforma ha aggiunto la necessità del consenso unanime degli altri partecipanti al condominio. Tale articolo è inderogabile e si riferisce principalmente alla vendita o donazione delle parti comuni.

Tutela e modifica delle destinazioni d'uso

L'art. 1117-quater c.c. stabilisce espressamente l'impossibilità, sia per il condomino che per eventuali terzi, di incidere negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni. Nell'ipotesi in cui ciò avvenga, l'amministratore, ma anche un singolo condomino, possono diffidare l'autore e convocare l'assemblea affinché deliberi a maggioranza degli intervenuti e con la metà del valore dell'edificio, la fine della violazione ed intraprendere, ove ritenuta opportuna, anche un'azione giudiziaria. Altra circostanza che va ben evidenziata è che la diffida (mettere la cessazione) nei confronti di colui che ha posto in essere la modifica, può essere richiesta, anche in giudizio, e ciò quand'anche la delibera assembleare l'avesse negato.

Sempre in ordine alle modificazioni delle destinazioni d'uso, occorre tener presente l'art. 1117 ter c.c., che così dispone: "per soddisfare esigenze d'interesse condominiale l'assemblea con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico".

La modifica d'uso delle parti comuni, è dunque oggi espressamente ammessa dal primo comma del summenzionato art. 1117 ter, c.c. Tale modifica però deve essere approvata dall'assemblea con una maggioranza che rappresenti "i quattro quinti dei

partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio", ed attraverso una minuziosa procedura compiutamente descritta dall'articolo stesso a pena di nullità.

La rinuncia alle parti comuni

L'art. 1118 c.c. tratta il tema particolarmente caldo della rinuncia alle parti comuni. A chi di noi infatti non è capitato di assistere in assemblea a vere e proprie accese discussioni in ordine al pagamento di qualche servizio comune che magari da taluno non è mai stato proprio utilizzato. Vediamo cosa ci dice l'articolo in questione.

"Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo (regolamento condominiale o rogito) non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Questo articolo detta, insomma, le regole in ordine alla irrinunciabilità alle cose comuni. Più nello specifico, al secondo comma dispone che non si può, previa rinuncia, sottrarsi alle spese necessarie per la conservazione delle cose comuni. La giurisprudenza ha solitamente distinto tra rinuncia alla proprietà e rinuncia all'uso. Quanto alla prima, la rinuncia è inammissibile. Diversamente la rinuncia all'uso delle cose comuni è ammessa a condizione che:

- a) il regolamento condominiale di natura contrattuale non lo vietasse;
- b) non danneggiasse gli altri condomini;
- c) rinunciando all'uso delle cose comuni il condomino continuasse comunque a contribuire alle spese per la loro conservazione.

Un caso di rinuncia all'uso delle cose comuni che molto frequentemente angustia i condomini è il distacco del singolo dal riscaldamento centralizzato per passare al termoautonomo. Tale possibilità, in precedenza, era riconosciuta a condizione che non si creassero degli squilibri nel funzionamento della caldaia ed un aggravamento di spese. Rinunciando al centralizzato il condomino rinunciario veniva esonerato dal pagamento per l'acquisto del combustibile ma era comunque tenuto a corrispondere tutte le altre spese ivi comprese quelle di gestione da parte di ditte specializzate dell'impianto. Ora, invece, la rinuncia è espressamente disciplinata dalla legge. Ciononostante, permangono diverse perplessità in materia. Ma di questo parleremo più avanti, nel capitolo dedicato al risparmio energetico.

Uso da parte del singolo delle parti comuni

L'art. 1139 c.c. dispone che: "per quanto non espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale". A sua volta, l'art. 1102 c.c., norma sulla comunione, stabilisce che: "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune

purché non ne alteri la destinazione e non impedisca ad altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno agli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo in suo possesso". Dalla lettura dell'articolo in questione emergono subi-

SUPERCONDominio, CONDOMINIO MINIMO E CONDOMINIO PARZIALE

Il supercondominio

Sempre più frequenti, non solo in prossimità delle grandi città, sono i complessi immobiliari formati da più palazzi, autonomi tra di loro con in comune la recinzione esterna, il giardino, un ingresso pedonale, per le auto, viali di accesso e spazi di manovra, campo giochi, impianti sportivi, servizi di portierato, guardiana, manutenzioni e pulizie. Questi sono i tipici esempi di supercondomini.

In sostanza, il supercondominio è costituito da più edifici, strutturalmente autonomi e rappresentante singolarmente un condominio, ma che utilizzano opere comuni, anche se strutturalmente distaccate.

La riforma è intervenuta in tema di supercondominio stabilendo la normativa da applicare.

Già la giurisprudenza per disciplinarne le regole faceva riferimento alle norme del condominio piuttosto che a quelle della comunione. Con la nuova legge è stabilito che ai supercondomini vada applicata la normativa relativa al condominio.

L'articolo 1117-bis c.c. prevede, infatti, che le norme in materia condominiale si applichino in quanto compatibili, in sostanza, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. .

All'assemblea del supercondominio, composto al massimo di sessanta partecipanti (art. 67 Disposizioni di attuazione c.c.) hanno diritto di partecipare tutti i proprietari dei vari edifici: non è valida una eventuale clausola del regolamento che attribuisca questo diritto ai soli amministratori dei vari stabili (Cassazione, sentenza n. 15476 del 6/12/2001).

Se i partecipanti sono più di sessanta ciascun condominio deve designare il proprio rappresentante per la gestione ordinaria.

In caso di interventi straordinari, invece, è sempre necessaria la convocazione di tutti i partecipanti al condominio.

Il calcolo della maggioranza necessaria alla costituzione dell'assemblea e all'adozione delle delibere viene fatto assegnando ad ogni edificio un certo numero di millesimi, proporzionato al valore che esso ha nell'ambito dell'intero complesso. All'interno di ciascuno stabile si prendono in considerazione i proprietari e i millesimi di cui sono titolari.

Naturalmente alle spese proprie di ciascun condominio concorrono i soli proprietari che ne fanno parte, mentre a quelle riguardanti l'intero complesso devono contribuire tutti.

Esempio: se la portineria del supercondominio è ubicata in uno degli immobili, quando si tratterà di rifarne il tetto, dovranno concorrere alla spesa, sia pure per una quota inferiore, anche i condomini degli altri edifici, essendo il servizio di portierato svolto anche nel loro interesse; se poi da un impianto del supercondominio deriva un danno all'unità immobiliare di un proprietario, la spesa è a carico dei condomini di tutti gli edifici. Da ciò l'esigenza di predisporre due tabelle millesimali: una riferita al valore di ciascuno edificio in rapporto all'intero complesso e una propria di ciascuno edificio.

Il condominio minimo

Il condominio minimo, formato da due soli comproprietari, va tenuto ben distinto dal piccolo condominio che di prassi è quello formato da meno di otto condomini. Per evitare problemi, anche nell'ipotesi di condominio minimo, l'assemblea deve essere convocata se vi sono lavori che devono essere eseguiti sulle parti comuni, a meno che vi siano ragioni di estrema urgenza. Il condomino che ha effettuato la spesa anche nell'interesse dell'altro deve comunque dimostrare la necessità e l'urgenza dell'intervento, nonché l'impossibilità di avvertire prontamente l'altro condomino. Per la disciplina di questi condominii occorre far riferimento (benché la questione non sia ancora pacifica) alle norme sul condominio. Se il condominio è formato da due soli condomini, le decisioni devono essere prese all'unanimità. In caso di disaccordo dovrà essere chiamato a decidere il giudice.

Il condominio parziale

Il condominio parziale si verifica quando esistono beni comuni solo ad una parte di condomini, si pensi ad un ascensore che serve solo una scala. L'amministratore dunque dovrà tener conto di ciò ovviamente nel riparto delle spese perché sovente vengono accollate spese a condomini che, come nel caso poc'anzi considerato, non traggono utilità alcuna dal bene. In mancanza di un regolamento di natura contrattuale, per le decisioni che riguardano beni in condominio parziale, le relative delibere debbono essere prese solo dai condomini coinvolti, che ne sopportano le spese e sono i soli con diritto di voto. Soltanto su di loro si calcolano le maggioranze. Non è comunque necessario che l'assemblea convocata sia parziale: è infatti possibile che in una comune assemblea, la delibera sia assunta solo dagli interessati.

to alcuni capisaldi: la cosa comune appartiene a tutti i condomini; non per questo, però, il singolo condomino deve necessariamente ottenere il consenso degli altri per servirsene.

In tema di utilizzo della cosa comune da parte del singolo, l'art. 1102 c.c. detta, in altre parole, le norme generali applicabili salvo che un regolamento condominiale di natura contrattuale non disponga diversamente. In sostanza tale articolo si riferisce alle opere la cui finalità è quella di migliorare i beni comuni e usarli più comodamente. Le migliorie possono essere apportate anche da un solo condomino a proprie spese. Questo non vuol dire però che il singolo può fare quello che ritiene più opportuno perché l'articolo in questione vieta alcune innovazioni che non possono essere approvate nemmeno in assemblea con maggioranze speciali cioè 2/3 dei millesimi e maggioranza dei condomini. Più nello specifico, le innovazioni non possono:

- alterare la destinazione del bene comune; impedire agli altri condomini di farne parimenti uso della cosa comune;

- estendere il diritto sulla cosa comune in danno agli altri partecipanti, a meno che si muti il titolo di possesso.

Ai suddetti divieti si aggiungono quelli previsti dall'art. 1120 c.c. che sono:

- 1) pregiudicare la stabilità del fabbricato;
- 2) pregiudicare il decoro architettonico;
- 3) arrecare danni alle proprietà individuali dei condomini.

L'art. 1117 c.c. quater vieta inoltre, come abbiamo già evidenziato nelle pagine precedenti, al condomino le attività che incidono negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle cose comuni.

A questo punto è utile soffermarsi sul significato di: alterazione della destinazione d'uso, parimenti uso, pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato e del decoro architettonico, con la precisazione che su tali concetti la giurisprudenza è pressoché unanime.

Si ha alterazione quando le modifiche apportate ai beni rendono impossibile ovvero pregiudicano apprezzabilmente la loro destinazione originaria. L'alterazione deve inoltre essere rilevante e non può essere considerata la semplice aggiunta di una nuova funzione a quella originaria. Per determinare la destinazione occorre far riferimento ad elementi economici, giuridici e di fatto. Anche alla luce della destinazione concreta che i condomini fanno su tali beni.

Quanto invece al divieto di impedirne il parimenti uso, occorre subito ben evidenziare che parimenti uso non sta ad indicare l'uso identico e contemporaneo di tutti i partecipanti alla comunione ma la facoltà di trarre dalla cosa stessa la più intensa utilizzazione.

Venendo poi ai limiti alla stabilità ed alla sicurezza se questi possono apparire scontati, occorre tener presente, però, che le liti sono sempre probabili quando invece si parla di decoro architettonico. Ciò perché molte volte la locuzione stessa di decoro non è ben compresa e conosciuta ai più. Cerchiamo di fare chiarezza. Il decoro architettonico non è il valore estetico dell'edificio. Ma è dato dalle linee e dalle strutture ornamentali che danno al palazzo nel complesso una fisionomia armonica. La lesione del decoro deve essere rilevante e può causare un deprezzamento economico dell'edificio.

DISTANZE LEGALI E DIRITTI DI VEDUTA

Un argomento molto dibattuto in condominio è l'applicabilità delle norme del codice civile sulle distanze legali. La più consolidata giurisprudenza ritiene che per quanto possibile vadano applicate le norme sulle distanze del codice civile. Se incompatibili con la struttura dell'edificio, per le opere necessarie si può derogare. Ovviamente non senza tracciare dei limiti. In linea generale le norme sulle distanze legali si applicano anche in condominio. Ciò nonostante se non è possibile l'esecuzione di un'opera senza infrangere le norme sulla distanza e l'opera è necessaria, le norme sulla distanza cedono il passo alle norme sul condominio e la comunione.

Limiti agli interventi sulle singole unità

L'art. 1122 c.c. stabilisce che: "nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Precedentemente per esercitare i diritti derivanti dall'art. 1102 c.c., il singolo condomino non aveva alcun bisogno di rivolgersi all'amministratore o all'assemblea condominiale, se il regolamento condominiale non lo richiedeva espressamente. Attualmente l'ultimo comma dell'art. 1122 c.c. impone invece la preventiva informativa all'amministratore dei lavori. Ciò anche quando siano eseguiti sulle proprietà individuali. L'amministratore deve darne notizia all'assemblea. In sostanza rispetto a prima della riforma qualsiasi opera eseguita dal condomino a casa propria o sulle parti comuni va comunicata all'amministratore che ne dà notizia all'assemblea. **(Vedi anche pag. XXXIII).**

Iniziativa del condomino a favore del condominio

L'art. 1134 c.c. si occupa di un tema particolarmente interessante che tanto ha angustiato i cultori della materia. Disciplina in sostanza l'ipotesi in cui un condomino assume la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea. In simili casi - senza autorizzazione o dell'amministratore o dell'assemblea - non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

La riforma della disciplina condominiale ha lasciato quasi immutato il vecchio art. 1134 c.c., confermando che il condomino che abbia fatto spese per le parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore e dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Ma quando un'opera può essere definita urgente? L'urgenza a mente dell'art. 1134 c.c. che condiziona il rimborso delle spese sostenute dal condomino per la

cosa comune, si valuta in riferimento alla situazione concreta. In generale può essere ritenuta urgente la spesa che debba essere eseguita senza ritardo, cioè quella che risulti indifferibile per evitare un possibile danno alla cosa comune.

Non basta, quindi, che i lavori condominiali siano necessari e che gli stessi vadano fatti in tempi stretti, pena l'esposizione del bene o dei condomini stessi a pregiudizio, ma occorre che dette opere siano indifferibili a tal punto che non sia possibile riunire l'assemblea senza che vi sia un concreto pericolo di danno. Ciò significa che per legge la delibera assembleare preventiva può essere evitata solo nel caso in cui la procedura di convocazione e riunione sia incompatibile con i tempi entro i quali un'opera indifferibile possa essere compiuta.

La sopraelevazione nel condominio

L'art.1127 c.c. si occupa della disciplina della sopraelevazione in condominio. In particolare tale articolo assicura al proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare la possibilità di sopraelevare, dettandone limiti e condizioni. Vediamoli insieme. L'articolo in commento così dispone:

"Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante.

Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare".

L'azione giudiziaria non spetta all'amministratore ma ad ogni singolo condomino legittimato ad agire.

Per sopralzo può essere intesa anche la chiusura del lastrico solare con superfici vetrate abitabili rette da strutture leggere.

Le fonti delle regole condominiali

Vediamo ora quali sono le regole che disciplinano la vita o meglio rendono più agevole la convivenza nel piccolo spezzone di umanità che è il condominio e che un amministratore non può certo non conoscere.

Nella scala delle regole che disciplinano la vita del condominio troviamo rispettivamente i regolamenti che si distinguono in contrattuale e assembleare. Intendendosi per contrattuale il regolamento condominiale preparato dal costruttore e contenuto e richiamato nello stesso atto di vendita dell'unità immobiliare. Assembleare invece quello deciso e approvato dall'assemblea.

Ci sono poi le delibere assembleari e le disposizioni dell'amministratore.

Ma cosa succede in caso di norme confliggenti? Esiste una gerarchia di fonti che regolano l'applicazione di una piuttosto che di un'altra norma in caso di conflitto? La risposta non può che essere affermativa. Di seguito ne elenchiamo l'ordine:

- Costituzione
- norme statali, regionali e locali che hanno carattere di norme di ordine pubblico e le norme inderogabili del codice civile;
- regolamento condominiale di natura contrattuale;
- le norme derogabili del codice civile, il regolamento assembleare (adottato con le maggioranze prescritte in assemblea), le delibere assembleari;
- le disposizioni dell'amministratore.

NORME DEROGABILI ED INDEROGABILI

Per norme inderogabili si intendono quelle norme che non possono essere violate neanche da un regolamento condominiale di natura contrattuale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.1139 del codice civile e dell'art.72 delle disposizioni di attuazione del codice civile, in nessun caso l'assemblea e i regolamenti di condominio, anche di natura contrattuale, possono derogare alle seguenti disposizioni:

CODICE CIVILE:

- 1118 secondo comma (rinuncia a diritto su parti comuni);
- 1119 (indivisibilità);
- 1120 (innovazioni);
- 1129 (nomina, revoca e obblighi dell'amministratore);
- 1131 (rappresentanza);
- 1132 (dissenso dei condomini rispetto alle liti);

- 1136 (costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni);
- 1137 (impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea).

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL COD. CIVILE:

- 63 (riscossione contributi in base allo stato di riparto approvato dall'assemblea);
- 66 (convocazione assemblee ordinarie e straordinarie);
- 67 (rappresentanza in assemblea – conferimento deleghe);
- 69 (revisione tabelle millesimali).

Le altre norme che regolano la vita del condominio e contenute negli artt. 1117-1139 c.c. e negli art. 61-72 delle disposizioni di attuazione al codice civile possono essere derogate sia dal regolamento condominiale che dall'assemblea.

APPENDICE NORMATIVA

Art. 1117 c.c.

(Parti comuni dell'edificio)

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Art. 1117-bis c.c.

(Ambito di applicabilità)

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

Art. 1117-ter c.c.

(Modificazioni delle destinazioni d'uso)

Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

Art. 1117-quater c.c.

(Tutela delle destinazioni d'uso)

In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

Art. 1118 c.c.

(Diritti dei partecipanti sulle parti comuni)

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunciante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Art. 1119 c.c.

(Indivisibilità)

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della casa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Art. 1122 c.c.

(Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune)

Nell'unità immobiliare di sua proprietà, ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero determino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Art. 1134 c.c.

(Gestione di iniziativa individuale)

Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente



APPENDICE NORMATIVA

Art. 1127 c.c.

(Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio)

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

Art. 1139 c.c.

(Rinvio alle norme sulla comunione)

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

Art. 61 Disp. att. c.c.

Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Art. 62 Disp. att. c.c.

La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 del codice stesso.

Il regolamento contrattuale o assembleare

Il regolamento contrattuale

Se in un edificio i condomini sono più di dieci deve essere approvato il regolamento condominiale.

Quando ci apprestiamo a comprare una casa o un ufficio è facile trovarsi già di fronte ad un regolamento predisposto. Di solito è lo stesso costruttore che lo predispone, altre volte è l'unico proprietario dell'intero immobile. Il notaio dichiara nel rogito che l'acquirente accetta il regolamento condominiale anche se, come quasi sempre avviene, in pochi se non nessuno, prima di acquistare una casa o un ufficio, leggono il regolamento condominiale. Un simile regolamento può essere equiparato ad un contratto tra più persone e pertanto fra le parti che lo hanno sottoscritto, acquista valore di legge. Conseguentemente, come per un normale contratto, per la modifica è necessario il consenso di tutti i contraenti o aventi diritto vale a dire dei condomini che hanno acquistato dopo il primo acquirente. Ciò posto, va subito chiarito che, conformemente a quanto dichiarato dalla più autorevole giurispru-



denza, non sono necessariamente contrattuali tutte le clausole contenute nel regolamento, ma solo alcune (cioè quelle che incidono sui diritti soggettivi dei condòmini, ad esempio sui diritti di proprietà).

Un esempio potrà aiutarci a comprendere meglio la questione. Ipotizziamo il caso in cui il regolamento contrattuale vieti che ci si intrattenga nel cortile. Per la modifica di tali clausole non è necessaria la totalità dei condomini ma solo la maggioranza dei presenti in assemblea che possiedano almeno la metà dei millesimi. Diversamente, se nel regolamento sono contenute clausole che limitano il diritto di proprietà, si pensi ad esempio, al divieto di adibire l'appartamento a ufficio, studio professionale, affittacamere ecc., in simili casi, per la modifica è indispensabile l'accordo unanime. Se, per ipotesi, mancasse il consenso anche di un solo condòmino, non si potrebbe fare alcunché. In sostanza possiamo sintetizzare asserendo che fanno parte del regolamento contrattuale solo le disposizioni definibili come contrattuali; invece, le semplici regole che gestiscono le parti comuni dell'edificio sono equiparate a quelle scritte nei regolamenti assembleari.

TRASCRIZIONE DEL REGOLAMENTO CONTRATTUALE

Il regolamento contrattuale deve essere richiamato e inserito nei rogiti. Per essere opponibile ai terzi (esempio, futuri acquirenti) è necessario che venga trascritto. Va subito chiarito che la trascrizione del regolamento contrattuale non è elencata dall'art. 2643 c.c. (articolo che menziona gli atti che necessitano della trascrizione) né dall'art. 2645 bis c.c. che fa menzione dei preliminari di contratto. Si tratta, in sostanza, di atti che riguardano la modifica, la costituzione ed il trasferimento dei cosiddetti diritti reali. Affinché il regolamento venga trascritto è necessario che lo stesso venga allegato ai rogiti originali con cui il costruttore vende ai futuri condòmini, o comunque ad altri atti di per se trascrivibili. Si pensi ad esempio ad una convenzione contrattuale tra condòmini.

Tuttavia, benché il regolamento non sia tra gli atti trascrivibili questo non vuole assolutamente dire che non sono trascrivibili i diritti reali o le servitù di cui gode o a cui è sottoposto il condòmino. La riforma, infatti, modificando l'art. 2659 c.c., ha stabilito che nella nota di trascrizione devono essere indicati, per i condòmini, l'eventuale denominazione, ubicazione e il codice fiscale.

Ma cosa succede se l'assemblea apporta una modifica al regolamento trascritto? La modifica ovviamente necessita della trascrizione. I singoli punti modificati devono essere trascritti nei registri immobiliari e per procedere a questa trascrizione è indispensabile che le firme dei sottoscrittori siano autenticate da un notaio.

La giurisprudenza non ha mancato di soffermarsi in ordine a quali clausole debbano essere richiamate nei rogiti. Secondo i giudici tutte le clausole contenute nel regolamento contrattuale e limitative del diritto di proprietà devono essere espressamente richiamate, non essendo sufficiente all'uopo che nel primo rogito di acquisto venga fatta espressa menzione dell'accettazione del regolamento di condòmino allegato. Se il regolamento è così trascritto i successivi acquirenti comprenderanno comunque una proprietà sottoposta a limitazioni e non sarà conseguentemente indispensabile riaffermare nel rogito l'accettazione del regolamento condominiale.

Il regolamento condominiale sovente contiene delle vere e proprie autolimitazioni al diritto di proprietà e di libertà e comporta vincoli all'uso delle proprietà singole e la creazione di servitù reciproche.

Il regolamento assembleare

Il regolamento assembleare è quello elaborato ed approvato dall'assemblea condominiale. Per la sua approvazione o modifica è richiesto il numero di millesimi pari almeno alla metà del valore dell'edificio e la maggioranza degli intervenuti all'assemblea. Il regolamento così approvato è valido anche per la minoranza.

La sfera del regolamento assembleare è più limitata rispetto a quello contrattuale e riguarda esclusivamente le regole dell'uso delle parti comuni.

Ovviamente, il regolamento assembleare ha dei limiti. Vediamoli insieme.

Come il regolamento contrattuale anche quello assembleare non può contenere norme in contrasto alle norme inderogabili del codice civile. Per la maggior parte degli interpreti non può contenere neppure norme in contrasto con le disposizioni derogabili del codice civile (che, invece, possono essere modificate dal regolamento contrattuale).

A differenza del regolamento contrattuale, il regolamento assembleare non deve essere trascritto ma solo scritto nel registro delle assemblee. Ovviamente tutti ne possono prendere visione e chiederne una copia.

Assenza di un regolamento

Ma cosa succede se non c'è un regolamento?

Preliminarmente va ribadito che il codice civile rende obbligatorio il regolamento solo nell'ipotesi in cui i condomini siano più di dieci. Ciò non deve trarci in inganno perché a prescindere dal numero dei condomini, è sempre possibile approvare un regolamento. Chiarito ciò, vediamo cosa succede se manca un regolamento, con riguardo alla gestione della vita condominiale e alle regole da seguire.

Nel caso in cui manchi il regolamento condominiale soccorrono gli artt. 1117 - 1139 c.c. e gli artt. 61-72 delle disposizioni di attuazione al codice civile. Queste disposizioni, in caso di mancanza di regolamento, vanno rispettate dai condomini.

Un problema che potrebbe presentarsi, nel caso di mancanza del regolamento condominiale, è la determinazione dei millesimi che indicano quanto conta il voto in assemblea di ogni singolo condomino e come si suddividono le spese.

L'art. 68 disp. att. c. c. dispone che la tabella millesimale va allegata al regolamento condominiale e che i millesimi altro non sono che il valore di ciascun piano, di ciascuna unità immobiliare. I millesimi non tengono conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

Se manca la tabella millesimale si può incaricare un tecnico affinché la predisponga. Ma i millesimi

devono essere accettati da tutti i condomini all'unanimità. Basta dunque che un solo condomino non sia soddisfatto del elaborato del tecnico che tutto si rivela inutile. Un'alternativa in simili casi, può essere quella di ricorrere al giudice affinché nomini lui un perito e la decisione del giudice diviene quella valida. Detto ciò solo per completezza dell'esposizione si evidenzia che è possibile percorrere anche un'altra strada che - secondo alcuni - è quella delle decisioni di fatto. In sostanza, se per anni i condomini hanno pagato una certa cifra senza contestazione alcuna vi è stata un'accettazione tacita da parte di tutti. I millesimi sarebbero dunque quelli che si sono consolidati nell'uso, anche se per tale interpretazione non c'è unanimità di vedute.

Le sanzioni ai trasgressori del regolamento

La più volte menzionata riforma è intervenuta anche in ordine alle sanzioni per i trasgressori delle regole condominiali. La sanzione per le trasgressioni non è però una novità. Già in passato, infatti, per quanto risibile, era prevista la multa delle vecchie 100 lire - oggi 5 centesimi circa - applicabile in tutti i casi in cui il singolo condomino teneva un comportamento contrario a quanto previsto nel regolamento condominiale. Attualmente, l'art. 70 delle disposizioni di attuazione al codice civile così recita: "Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice". L'articolo non chiarisce però se la recidiva riguarda la stessa norma del regolamento o se la maggiore sanzione possa essere applicata anche a diverse infrazioni. Tra i commentatori della norma ha la meglio l'interpretazione secondo la quale la recidiva vada applicata se si violano più volte le norme del regolamento a prescindere dalla circostanza che la violazione riguardi la stessa disposizione del regolamento. Il motivo di tale interpretazione va rinvenuto nell'esigenza che ogni singolo condomino si adegui e rispetti tutte le disposizioni contenute nel regolamento, la cui funzione è proprio quella di disciplinare i rapporti tra i condomini e l'uso che costoro devono fare dei beni e degli spazi comuni.

La sanzione è disposta dall'amministratore previa delibera dell'assemblea approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio tanto in prima quanto in seconda convocazione.

La decisione assembleare di irrogare la sanzione può essere impugnata nel termine di trenta giorni.

AGGIORNAMENTO DI GIURISPRUDENZA

L'esercizio dell'attività di affittacamere non modifica la destinazione d'uso a civile abitazione degli appartamenti in cui è condotta. Conseguentemente, anche in presenza di regolamento condominiale che vieti di destinare gli appartamenti "ad uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato", l'attività di bed & breakfast è da ritenersi consentita, essendo inammissibile un'interpretazione estensiva della suddetta norma regolamentare che riservi ai soli proprietari, ai loro congiunti e ai singoli professionisti il godimento delle unità immobiliari site nel condominio.

Cass. sent. n. 24707 del 20 novembre 2014

L'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente si incarica il costruttore di predisporre, come non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, così non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte per relationem di ogni singolo atto.

Cass. sent. n. 5657 del 20 marzo 2015

Il condominio di edifici si costituisce ipso iure nel momento in cui si realizza il frazionamento dell'edificio da parte dell'unico originario proprietario pro indiviso, con la vendita in proprietà esclusiva, ad uno o più soggetti diversi, di piani o porzioni di piano; da quel momento in poi sussiste la legittimazione attiva del condominio, e per esso del suo amministratore, in tutte le controversie che abbiano ad oggetto la rivendica di parti comuni. Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condòmini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condòmini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni. La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni, infatti, non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti.

Cass., sent. n. 1421 del 26 gennaio 2016

Negli edifici in condominio, le scale, con i relativi pianerottoli, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, fra le parti di questo che, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni nella loro interezza a tutti i partecipanti alla collettività condominiale.

Cass. sent. n. 4664 del 9 marzo 2016

Il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio, va considerato di proprietà condominiale in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini. Ne deriva che nessun condòmino può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, verrebbe a ledere il diritto di proprietà degli altri partecipanti su una parte comune dell'edificio, privandoli dell'uso e del godimento ad essa pertinenti.

Cass., sent. n. 6154 del 30 marzo 2016

La natura condominiale del lastrico solare, affermata dall'art. 1117 cod. civ., può essere esclusa soltanto da uno specifico titolo in forma scritta, essendo irrilevante che il singolo condòmino non abbia accesso diretto al lastrico, se questo riveste, anche a beneficio dell'unità immobiliare di quel condòmino, la naturale funzione di copertura del fabbricato comune.

Cass. sent. n. 9035 del 5 maggio 2016

L'art. 1138, ultimo comma, c.c. a mente del quale "le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici" deve reputarsi applicabile, a tutte le disposizioni con essa contrastanti, indipendentemente dalla natura dell'atto che le contiene (regolamento contrattuale ovvero assembleare) e indipendentemente dal momento dell'introduzione di quest'ultimo (primo o dopo la novella del 2012).

Trib. Cagliari, ord. del 22 luglio 2016

L'obbligo dell'acquirente, previsto nel contratto di compravendita di un'unità immobiliare di un fabbricato, di rispettare il regolamento di condominio da disporsi in futuro a cura del costruttore non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, poiché è solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto ad un determinato regolamento che consente di considerare quest'ultimo come facente parte, "per relationem", di tale atto.

Cass. sent. n. 16321 del 4 agosto 2016

Qualora una norma contenuta in un regolamento di condominio di origine contrattuale attribuisca ad un condòmino particolari facoltà d'uso di un'area comune, a tale condòmino non possono riconoscersi facoltà diverse da quelle espressamente indicate. Ciò perché una previsione siffatta, costituendo una limitazione al diritto degli altri condòmini su un bene condominiale, non può che essere interpretata in maniera rigorosa.

Cass. sent. n. 4735 del 10 marzo 2015

APPENDICE NORMATIVA

Art. 1138 c.c.

(Regolamento di condominio)

Quando in un edificio il numero dei condomini e superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Le norme del regolamento non possono vietare ai condomini di possedere o detenere animali domestici.

Art. 70 Dist. Att. c.c.

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c.

Art. 72 Disp. att. c.c.

I regolamenti di condominio non possono de-

rogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66,67,69.

Art. 2659 c.c.

(Nota di trascrizione)

Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:

1) il cognome ed il nome, il luogo e la data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile, la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condominii, devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale;

2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;

3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;

4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'art. 2826.

Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione (2665). Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.

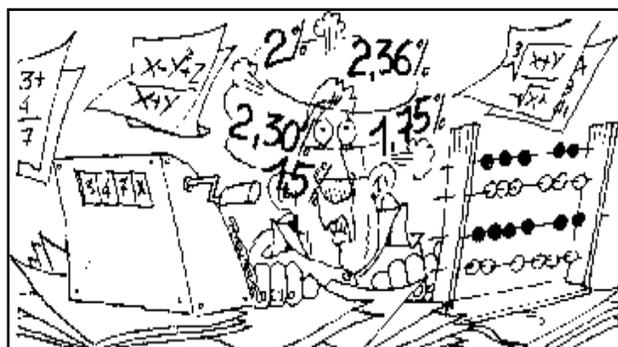
Millesimi e ripartizione delle spese

Nel condominio non tutti i condomini sono uguali. Ci si distingue infatti per millesimi che altro non sono che il valore di ciascuna quota, tradotto in numeri. Anche i millesimi si distinguono tra di loro. Sovente troviamo millesimi di proprietà e millesimi di gestione. Cerchiamo di fare chiarezza.

I millesimi di proprietà sono senz'altro quelli più importanti e solitamente sono stabiliti sin dalla nascita del condominio. Quando compriamo una casa in un condominio acquistiamo contemporaneamente anche un diritto che si concreta nella quota sulle parti comuni che servono tutto lo stabile calcolata, appunto, in millesimi di proprietà. L'art. 68 disp. att. c.c. stabilisce che: "il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio". L'art. 1118 c.c. stabilisce poi che: "Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene". Dalla semplice lettura della suddetta norma emerge chiaramente che il proprietario potrebbe avere diritti maggiori sulle parti condominiali si pensi ad es. alla proprietà esclusiva del lastrico solare. L'art. 1123 c.c., comma 1, prevede che "le spese sono sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione". In sostanza i millesimi di proprietà sono o meglio dovrebbero essere proporzionali al valore della proprietà. Questo non vuol dire che due appartamenti della medesima metratura abbiano gli stessi millesimi. Si pensi a titolo esemplificativo a due appartamenti rispettivamente posti al piano terra unica esposizione e ultimo piano con doppia/tripla esposizione in un condominio dotato di ascensore. Senza dubbio quello situato all'ultimo piano vale di gran lunga di più dell'altro simile posto al pian terreno (vedi tabella).

Millesimi d'uso e di proprietà

Una volta stabiliti i millesimi, le spese si ripartiscono proporzionalmente ad essi. L'art. 1123, comma 1, c.c. pone però subito un'eccezione: salvo diversa convenzione. Sempre l'art. 1123 al secondo comma stabilisce poi che: "Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne". E' da questo comma bisogna partire per comprendere i millesimi d'uso detti anche di gestione la cui funzione è quella di stabilire la ripartizione di determinate spese condominiali in proporzione all'uso. Nei regolamenti di condominio spesso ci sono più tabelle millesimali, ad esempio quella relati-



va al riscaldamento o all'acqua. Alcuni millesimi d'uso sono poi determinati dal codice civile, ad esempio, le scale e gli ascensori. Millesimi d'uso sono anche quelli relativi alla ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria dei lastrici solari a uso esclusivo di uno o di una sola parte di condomini (due terzi a carico dei coperti dal lastrico solare un terzo a carico dell'utilizzatore in proporzione ai millesimi di proprietà).

Determinazione dei millesimi

Non è raro che i millesimi di proprietà e di uso siano determinati dal costruttore del palazzo in tabelle allegate ai regolamenti. Il costruttore infatti nei primi rogiti di vendita pone una clausola che stabilisce l'accettazione da parte dell'acquirente del regolamento e delle tabelle millesimali allegate cosicché il regolamento assume la veste di contrattuale approvato cioè da tutti i condomini. Va subito ricordato che i regolamenti e le tabelle millesimali non possono essere trascritti da soli ma vanno trascritti insieme ai rogiti cosicché assumono valore rispetto ai terzi. Ma i millesimi possono essere modificati? La riforma del condominio, riscrivendo l'art. 69 delle disposizioni di attuazione al codice civile, ha previsto, previa la sussistenza di determinate condizioni, la possibilità della modifica o della rettifica dei millesimi non solo con ricorso al giudice di uno o più condomini ma anche in assemblea. La regola generale resta comunque quella della modifica o della rettifica solo all'unanimità in assemblea quindi con il voto di tutti i condomini. In giurisprudenza si sono susseguiti due orientamenti. Secondo il primo le tabelle millesimali erano modificabili con il voto della maggioranza dei presenti in assemblea se esse possedevano il 50% delle quote a prescindere se erano millesimi di uso o di proprietà. Il secondo, diversamente, riteneva necessaria l'unanimità per la modifica dei millesimi salvo il ricorso in giudizio in situazioni particolari stabilite per l'appunto dall'art. 69 disp. att. c.c. L'art. 69, così come modificato dalla riforma, ha, da un lato, meglio precisato i casi in cui si può procedere alla modifica e dall'altro ha conferito all'assemblea la possibilità di decisione al posto del giudice, diminuendo almeno nell'intenzione il numero di cause pendenti in tribunale, salvo le possibili impugnazioni della relativa delibera.

La modifica a maggioranza è possibile:

- quando l'entità dei millesimi risulta conseguenza di un errore;
- quando in conseguenza di sopraelevazione, incremento di superfici o incremento e/o diminuzione

del numero delle unità immobiliari, è alterato per di più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Nei soprammenzionati casi, la maggioranza per la delibera è quella degli intervenuti con almeno la metà del valore dell'edificio. Il costo della variazione (parcella del tecnico che ha predisposto l'elaborato) incombe su chi ne è stato causa.

Spese in base ai millesimi

Le spese relative alle parti comuni sono a carico di tutti i condomini in virtù della quota di millesimi di proprietà di ognuno. Corollario di ciò è che più grande è la porzione posseduta maggiori saranno le quote da corrispondere alla collettività.

Balconi e lastrici solari

I balconi non sono soggetti ad un'unica disciplina. In base a come sono stati costruiti possono infatti appartenere ad un solo proprietario o a più di uno. Vi sono vari tipi di balconi e conseguentemente vari criteri per suddividere le spese. Vediamoli insieme.

a) Aggettanti/sporgenti

In linea generale i balconi aggettanti appartengono al solo proprietario dell'appartamento su cui

hanno accesso. Conseguentemente le spese necessarie alla manutenzione sono a suo esclusivo carico. Diversamente un indirizzo giurisprudenziale del passato annoverava le spese per la manutenzione o la ricostruzione del balcone alla disciplina dell'art. 1125 c.c. per cui le spese relative alla manutenzione e alla ricostruzione del pavimento erano a carico del proprietario al quale il balcone accedeva mentre quelle relative al sottofondo soffitto competevano al condomino di sotto che godeva della copertura del balcone.

Oggi invece si tende ad attribuire tutte le spese al proprietario del balcone, come emerge chiaramente dalle sentenze di seguito riportate.

Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 218 del 2011: *"i balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno, né di necessaria copertura dell'edificio – come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio – non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di proprietà comune dei proprietari di tali piani; pertanto ad essi non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 c.c.: i balconi aggettanti, pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono".*

MILLESIMI E VALORE DI MERCATO

Il valore dell'edificio al quale fa riferimento l'art. 1136 c.c. per il calcolo delle maggioranze ai fini della validità delle delibere assembleari, non è il valore che il mercato immobiliare attribuisce con i correnti metodi di valutazione, ma il rapporto che differenzia le singole unità immobiliari nei confronti delle altre nel medesimo fabbricato in condominio.

La circolare del Ministero dei LL.PP. (n. 12480 del 1966) fissa, per una valutazione degli spazi costituenti un appartamento in relazione alla misura della loro utilità, i seguenti coefficienti di riduzione da applicare alle superfici o volumetrie misurate per ogni ambiente:

Camere	1,00
Servizi (cucina, bagno, ripostiglio)	0,90
Corridoi e disimpegni	0,80
Cantine	0,45
Soffitte	0,30
Balconi coperti	0,30

Balconi scoperti	0,30
Terrazzi a livello	0,22

Moltiplicando pertanto i metri quadri di ogni porzione immobiliare per i rispettivi coefficienti sopra riportati, si ottiene un primo risultato.

La superficie virtuale viene determinata con una ulteriore moltiplicazione per gli altri coefficienti specifici del fabbricato (esposizione, altezza, luminosità, affaccio su strada, ecc.), fissati dal tecnico che esegue l'elaborazione delle tabelle.

ESEMPIO

Interno 1: 100 x 0,95 x 0,90 x 0,90 = 76,95

Il passaggio dalla superficie virtuale ai millesimi viene effettuato con una semplice proporzione che rapporta a mille la superficie virtuale complessiva:

$$548,07 : 76,95 = 1.000 : x$$

$$x = 76,95 \times 1.000 : 548,07 = 140$$

TAB. A - DETERMINAZIONE MILLESIMI UNITA' IMMOBILIARI

Int.	Piano	Superficie reale (mq)	Esposizione	Altezza	Luminosità	Superficie virtuale	Millesimi
1	primo	100	0,95	0,90	0,90	76,95	140
2	primo	120	1,00	0,90	0,95	102,60	187
3	secondo	105	0,95	1,00	0,90	89,77	164
4	secondo	125	1,00	1,00	0,95	118,75	217
5	terzo	160	1,00	1,00	1,00	160,00	292
Totali						548,07	1.000

Cassazione, sentenza n. 6624 del 2012: *“In materia di Condominio, i balconi aggettanti, sporgenti cioè dalla facciata dell’edificio, costituiscono solo un prolungamento dell’appartamento dal quale protendono, con la conseguenza che, non svolgendo una funzione di sostegno nè di necessaria copertura dell’edificio, non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani. Ad essi non può, perciò, applicarsi il disposto dell’art. 1125 c.c. dovendosi ritenere i balconi “aggettanti” di proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono e dovendosi escludere, in tal caso, il potere del proprietario dell’appartamento, sito al piano inferiore di agganciare la struttura metallica al sottobalcone superiore, se non con il consenso del proprietario del balcone aggettante”.*

Se invece lungo tutta la facciata balconi è percorsa da un frontalino (cordolo sporgente decorato o meno) la cui funzione è quella di abbellire il palazzo, la manutenzione è a carico di tutti i condomini dello stabile, in proporzione ai millesimi di proprietà. Analogo discorso vale nell’ipotesi in cui al balcone o sopra le finestre sono presenti stucchi, decorazioni o sculture che non hanno altra utilità se non quella di abbellire il palazzo la ripartizione delle spese segue il criterio già esposto per i frontalini. In sostanza il decoro dell’edificio è interesse di tutti i suoi abitanti e le spese sono suddivise tra tutti, in ragione ai millesimi di proprietà.

b) Ballatoi a cielo aperto

Ai ballatoi a cielo aperto si applicano le stesse disposizioni previste ed espone per i balconi sporgenti o aggettanti: le spese relative alla manutenzione e/o ricostruzione sono a carico dei proprietari di tutti gli appartamenti che li utilizzano, salvo eventuali elementi estetici che sono a carico di tutti i condomini.

c) Balconi a castello

Balconi a castello o comunemente detti incassati o a tasca sono quelli appunto incassati nel perimetro dell’edificio. Le loro strutture portanti fanno tutt’uno con quelli della casa. In ordine alle spese per quanto riguarda il rifacimento del balcone si ritiene che alla spesa debba contribuire l’intero condominio; mentre: per il pavimento, il proprietario del piano al quale il balcone accede; per il soffitto, il proprietario del piano sottostante

Lastrico solare e terrazzo a livello

Lastrico solare è noto anche come tetto piano ed è la copertura di un edificio. E’ il tipo di tetto più comune. Può essere praticabile o meno. Se non è praticabile solitamente è coperto da coibentazioni cammate ed è a tutti gli effetti parte comune a tutti i condomini. Le spese relative alla riparazione e/o manutenzione sono a carico di tutti i condomini in proporzione dei millesimi di proprietà. Può comunque verificarsi che il regolamento di natura contrattuale, accettato quindi da tutti i condomini, preveda una differente ripartizione delle spese.

Se, invece, il lastrico solare è praticabile e può essere utilizzato da tutti i condomini, la ripartizione delle spese grava sull’intera compagine condominiale

le e va fatta secondo i millesimi di proprietà. Diversamente se il lastrico solare è attribuito in proprietà o uso a uno o più condomini, soccorre l’art. 1126 c.c. stabilendo che le spese relative alla riparazione e/o ricostruzione siano per un terzo del proprietario e per due terzi a carico di tutto il condominio, proprietario escluso. L’art. 1126 c.c. è comunque una norma derogabile. Conseguentemente il regolamento contrattuale può ben prevedere una ripartizione differente.

Per terrazza a livello in un edificio condominiale si intende una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante strutturalmente e funzionalmente, talché deve ritenersi, per il modo in cui è stata realizzata, che è destinata non solo a coprire una parte di fabbricato, ma anche a dare possibilità di espansione e di ulteriore comodità all’appartamento del quale è contigua.

La ripartizione per le spese di manutenzione o ricostruzione segue lo stesso criterio dei lastrici solari ad uso esclusivo secondo i criteri indicati dal codice civile e in particolare dell’art. 1126 c.c. quindi 1/3 a carico del proprietario da cui la terrazza ha accesso e due terzi a carico di coloro che si trovano sotto la sua proiezione dal suolo fino all’ultimo piano.

Scale e ascensori

Le spese di manutenzione e sostituzione di scale e ascensori gravano sui proprietari delle unità immobiliari a cui servono, per metà in ragione del valore delle singole proprietà e per l’altra metà in misura proporzionale all’altezza di ciascun piano da suolo. Tuttavia, l’equiparazione tra scale e ascensori, operata dall’art. 1124, così come riformulato dalla legge di riforma, non dovrebbe riguardare gli ascensori installati ex novo, ai quali deve ritenersi continui ad applicarsi la disciplina delle innovazioni, in applicazione dei pregressi e consolidati principii giurisprudenziali in materia.

Occorre sapere, infatti, che la giurisprudenza ha operato una distinzione tra ascensori realizzati in concomitanza con la costruzione dell’edificio condominiale e ascensori installati successivamente (Cass. civ., 18 novembre 1971, n. 3314). L’ascensore installato sin dall’origine in uno stabile condominiale è di proprietà di tutti i condomini compresi coloro i quali abitano al piano terra. Al contrario, gli ascensori installati successivamente appartengono solo ai condomini che hanno contribuito alla relativa spesa, fatta salva la possibilità degli altri di parteciparvi successivamente, a condizione però che contribuiscano costi sostenuti per la realizzazione dell’impianto. Ciò è stato più volte confermato dalla Cassazione (Cass. civ., 8 ottobre 2010, n. 20902) che ha precisato come l’installazione di un ascensore in un edificio sprovvisto rappresenti un servizio suscettibile di separata utilizzazione e, dunque, può essere attuata anche a cura e spese di alcuni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell’innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell’impianto ed in quelle di manutenzione dell’opera. Il quadro che ne deriva è pertanto il seguente.

Come accennato, **gli ascensori coevi all’edificio**

sono di proprietà di tutti i condomini ex art. 1117 c.c., compresi i condomini che si trovano al piano terra, perciò le relative spese di manutenzione e sostituzione vanno ripartite tra tutti i proprietari delle unità immobiliari a cui servono secondo le modalità stabilite dal nuovo art. 1124, primo comma, c.c.

Invece, in caso **di ascensori installati ex novo**, le spese andranno ripartite secondo il criterio previsto dall'art. 1123 c.c. relativo alle innovazioni (non modificato dalla legge di riforma), in misura proporzionale ai millesimi posseduti.

In quest'ultimo caso, peraltro, trattandosi di innovazione gravosa suscettibile di utilizzazione separata, i condomini che non intendono usufruire dell'ascensore sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa, ai sensi dell'art. 1121, comma 1, c.c. (anch'esso non modificato dalla legge di riforma). In simili casi l'ascensore sarà dotato di chiavi.

Corridoi e pianerottoli

I corridoi e i pianerottoli non sono menzionati nell'art. 1117 c.c. e ciò potrebbe far ipotizzare che la loro finalità sia limitata a consentire l'accesso alle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui essi servono e far invocare la ricorrenza del così detto condominio parziale (art. 1123, terzo comma, c.c.) per essere così esonerato dalle spese che riguardano tali parti d'edificio. Va ribadito, tuttavia, che l'elencazione delle parti comuni contenuta nell'art. 1117 c.c. è meramente esemplificativa e che la Corte di cassazione ha stabilito che anche corridoi e pianerottoli fanno parte del condominio.

Cortili e giardini

Per cortili si intendono le porzioni di suolo condominiale a livello stradale e a cielo aperto. Nella

FONDO PER LE SPESE STRAORDINARIE

Strettamente connessa al tema del pagamento delle spese è la questione posta dall'art. 1135 c.c., circa la costituzione di un fondo speciale per le opere straordinarie e le innovazioni.

L'articolo che tratta delle attribuzioni dell'assemblea stabilisce, infatti, al primo comma, n. 4, che la stessa provvede a deliberare sulle "opere di manutenzione straordinaria" e sulle "innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori", aggiungendo, poi, che, "se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti".

Lo scopo è quello di accantonare le somme necessarie per la realizzazione di determinate opere deliberate dall'assemblea, così da garantire il puntuale pagamento delle stesse.

In mancanza della costituzione del fondo deve ritenersi che la relativa delibera sia annullabile.

AUTORIMESSA CONDOMINIALE

E' cosa nota che la presenza di un'autorimessa in ambito condominiale sollevi discussioni, specie con riferimento alla partecipazione alle spese dei condomini proprietari dei posti auto. Questo, in quanto nulla dice la legge al proposito, sicché occorre rifarsi ai principi generali del codice civile in materia di condominio. Ciò che è certo è che le opere interne (manutenzione ordinaria, straordinaria ecc) spettino esclusivamente ai suddetti condomini. Così come nessun dubbio vi è anche in caso di rifacimento di una terrazza di proprietà di un singolo condomino che abbia anche la funzione di copertura dell'autorimessa: si applicherà l'art. 1126 c.c. e quindi le spese saranno da porsi per un terzo a carico del proprietario della terrazza e per due terzi a carico dei proprietari dei posti auto.

definizione giuridica di cortili vanno annoverati anche gli spazi, seppur modesti, la cui funzione propria è quella di dare aria e luce agli ambienti di servizio. Si pensi a titolo esemplificativo alle chiostrine, cadevi, pozzi luce. L'uso del cortile è innanzitutto rinvenibile nel regolamento di condominio ma in difetto soccorre la conformazione dei luoghi ovvero la destinazione originariamente data a questi spazi. I cortili possono essere utilizzati ad esempio per dare aria e luce, permettere il transito o anche il parcheggio di autoveicoli, permettere il deposito merci, il gioco dei bambini o creare un'area di riposo, con panchine e piante. Le spese di manutenzione del cortile condominiale sono a carico dei condomini in ragione dei millesimi di proprietà.

Ma cosa succede nel caso in cui il cortile funge da copertura per un garage o i box interrati? La situazione cambia. E infatti, secondo un recente orientamento, anche se non unanime, il criterio da applicare è quello contenuto nell'art. 1125 c.c. secondo cui metà della spesa sarebbe a carico del/dei proprietario/i dei cortili mentre l'altra metà a carico dei proprietari dei posti auto.

Nel codice, anche dopo la riforma, non troviamo mai menzione dei giardini condominiali. Ciò detto non può essere messa in dubbio la loro importanza perché rappresentano un valore estetico della proprietà. Le spese di manutenzione pertanto vanno ripartite tra tutti i condomini in ragione ai millesimi di proprietà. Nell'ipotesi in cui sorgano delle contestazioni in particolare ad opera dei proprietari dei negozi con accesso solo da strada che ritengono di non dover pagare perché di fatto non godono dei giardini, questo tipo di argomentazioni, se non sostenute da una norma del regolamento condominiale, non può trovare accoglimento. I proprietari dei negozi saranno quindi costretti a pagare la loro quota.

Va inoltre aggiunto che la Cassazione ha ritenuto che tutti i condomini devono contribuire alla potatura degli alberi che sorgono su un giardino di proprietà esclusiva di un solo condomino quando si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio.

Consumo idrico

In mancanza di contatori installati in ogni singola unità immobiliare, la ripartizione dei consumi idrici va effettuata in virtù di quanto disposto nell' art. 1123 comma 1 c.c. e quindi in base ai millesimi di proprietà di ciascun condomino, salvo diversa convenzione.

Ne consegue che ogni ripartizione effettuata in base, ad esempio, al numero di persone che abitano stabilmente l'unità immobiliare oppure in misura uguale tra tutti gli appartamenti è illegittima, salvo che tale criterio di ripartizione non sia previsto nel regolamento condominiale di natura contrattuale (Cass. sent. 1 agosto 2014 n. 17557).

Cancelli e recinzioni

Le recinzioni che circondano un condominio e i relativi cancelli si presumano di proprietà comune a tutti i condomini. La loro riparazione è pertanto a carico di tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà. L'assunto è valido anche nel caso in cui un tratto della recinzione delimiti la parte di un giardino di proprietà privata. Diversamente, quando lo stesso giardino ha una sua recinzione autonoma, che non si estende a circondare il resto dell'edificio condominiale, tale presunzione non trova ragion d'essere.

Se invece la recinzione serve a separare due proprietà adiacenti, essa è presunta di proprietà comune tra i due confinanti.

LA PISCINA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda l'uso della piscina, il problema fondamentale riguarda la possibilità o meno che un condomino possa invitare ospiti (estranei al condominio). Poiché la piscina costituisce una cosa comune, in proposito trova applicazione l'art. 1102 cod. civ., che consente a tutti i condomini di usare il bene condominiale purché l'uso che ne viene fatto non impedisca agli altri partecipanti di farne pure pari uso secondo il loro diritto. In pratica pochi ospiti sono ammissibili; un numero eccessivo, no!

Norme di sicurezza

Le norme di sicurezza per la costruzione e la gestione di impianti sportivi (Decreto Ministero Interno 18/3/96) si riferiscono essenzialmente alle piscine dove si svolgono manifestazioni e attività sportive regolate dal CONI e dalle Federazioni sportive nazionali. Tuttavia l'art. 20 indica alcune prescrizioni per le piscine condominiali e precisamente: l'esistenza di almeno due uscite, se coperte, di estintori per gli impianti interni, servizi igienici separati per sesso, di una fontana di acqua potabile all'esterno dei servizi igienici, di un servizio salvataggio (con abilitazione rilasciata dalla sezione salvamento della FIN) per le piscine con superfici da 50 a 400 mq.

Requisiti igienico-ambientali

Infine, da tener presente sono i requisiti igienico-ambientali. Questi sono disciplinati, oltreché nell'Accordo quadro Stato-Regioni del 16 gennaio 2003, anche nei provvedimenti integrativi emanati a livello regionale (e consultabili sui siti internet delle singole Regioni). A tali provvedimenti occorre, quindi, far riferimento per gli adempimenti da tenere nei confronti delle Asl (competenti per il rilascio del nulla osta e per i controlli).

La ripartizione delle spese

La ripartizione delle spese aumenta in base ai millesimi di proprietà degli utilizzatori. Qualora la possibilità dell'uso della piscina sia del tutto esclusa, con riguardo alla destinazione delle

quote immobiliari di proprietà esclusiva, per ragioni strutturali indipendenti dalla libera scelta del condomino, deve essere escluso anche l'onere del condomino stesso di contribuire alle spese di gestione del relativo servizio.

La responsabilità in caso di danni

L'uso della piscina può causare qualche incidente. Si può scivolare ad esempio, si può contrarre un'infezione se l'acqua non viene disinfettata in maniera adeguata. In tali casi può sorgere una responsabilità di tipo civile o anche di tipo penale.

In caso di piscina condominiale poi la situazione diventa piuttosto complessa perché, alla responsabilità ordinaria che compete al condominio e quindi a tutti i condomini, si aggiunge anche quella dell'amministratore se nominato.

Quando coloro che utilizzano l'impianto subiscono un incidente, sono tre le disposizioni normative richiamabili:

1) l'art. 2043 cod. civ., che prevede l'obbligo di risarcire un danno ingiusto a carico di tutti coloro che l'hanno cagionato con dolo o anche con semplice colpa;

2) l'art. 2050 cod. civ., sulla responsabilità per l'esercizio di attività pericolose, che impone a chiunque cagiona un danno ad altri nello svolgimento di una attività pericolosa, per sua natura o per la natura dei mezzi adoperati, di risarcire tale danno, se non prova di avere adottato tutte le misure idonee a evitarlo;

3) l'art. 2051 cod. civ., sulla responsabilità per danni causati da cosa in custodia, che obbliga il custode a rispondere per i danni cagionati dalle cose custodite, salvo che egli provi il caso fortuito.

Responsabilità penale

Va ancora ricordato che dall'evento dannoso possono derivare, a carico del proprietario della piscina (e, quindi, eventualmente pure dell'amministratore che sia stato nominato) anche conseguenze di carattere penale (per esempio, reato di omicidio colposo e di lesioni personali colpose).

APPENDICE DI GIURISPRUDENZA

In tema di spese condominiali, il regolamento di un condominio non integra, rispetto ad altro condominio facente parte del medesimo supercondominio, la "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., che si riferisce esclusivamente ad una ripartizione convenzionale tra gli interessati, diversa da quella legale, delle spese che i condomini di un edificio sono tenuti a sopportare, sicché è nulla la delibera che accolli ai condomini gli oneri relativi ad un altro fabbricato sul solo fondamento delle disposizioni regolamentari di quest'ultimo in assenza di espressa adesione. *(In pratica, il regolamento di un condominio non vale per*

l'altro nell'ambito di un supercondominio).

Cass. sent. n. 23688 del 6 novembre 2014

In caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino è disciplinato dall'art. 1134 cod. civ. che subordina tale rimborso al presupposto dell'urgenza, anziché – non consentendolo l'art. 1139 cod. civ. – dall'art. 1110 cod. civ., che condiziona il rimborso in questione alla mera trascuranza degli altri partecipanti.

Cass. sent. n. 7457 del 14 aprile 2015

APPENDICE NORMATIVA

Art. 1123 c.c.

(Ripartizione delle spese)

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Art. 1124 c.c.

(Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori)

Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Art. 1125 c.c.

(Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai)

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Art. 1126 c.c.

(Lastrici solari di uso esclusivo)

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non sia comune a tutti i condomini, quelli che ne

hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini, in proporzione al valore dell'unità immobiliare di ciascuno.

Art. 68 Disp. att. c.c.

Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

Art. 69 Disp. att. c.c.

I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

Assemblea e maggioranze per deliberare

Organo deliberante del condominio è l'assemblea. E' bene evidenziare che nessuna decisione importante può essere presa fuori dall'assemblea e ciò neanche nell'ipotesi in cui la decisione fosse scritta su un foglio e firmata dalla quasi totalità dei condomini. E' solo in assemblea che si affrontano e si discutono gli argomenti più importanti ed è solo in assemblea che è possibile cambiare ancora idea nel corso della discussione. Conseguentemente non è corretto l'uso che l'assemblea deleghi ad un gruppo di condomini (consiglieri) il potere di decidere su determinati argomenti: si pensi ad esempio ad un preventivo, senza ratifica dell'assemblea stessa.

Le volontà dei singoli condomini nell'assemblea si fondono. Questo significa che quando la maggioranza ha deciso e come se avessero deciso tutti.

Ovviamente ci sono dei limiti, ad esempio, nella legge e nei diritti dei singoli individui (es.: proprietà).

L'assemblea è composta da tutti i proprietari delle unità immobiliari, dagli usufruttuari (cioè coloro che hanno diritto di abitare in un appartamento pur non essendo proprietari) ed in alcuni casi, dai conduttori.

Usufruttuari e nudi proprietari

Gli usufruttuari hanno diritto di voto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile, nelle delibere relative all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. I nudi proprietari al contrario decidono in ordine alle spese di riparazione straordinaria e alle innovazioni in osse-

PRESENZA DEGLI INQUILINI

I conduttori hanno diritto di voto per le decisioni concernenti il riscaldamento e il condizionamento d'aria. Ad essi è inoltre riconosciuto il diritto a partecipare, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni (es. abolizione della portineria).

Chi non è condomino, invece, non può prendere parte all'assemblea se non espressamente autorizzato dai condomini e comunque senza diritto di voto, salvo l'ipotesi in cui non sia delegato. Anche l'amministratore in alcuni casi potrebbe essere escluso. Si pensi all'ipotesi in cui all'ordine del giorno ci sia la sua sostituzione con un altro.



quo a quanto previsto dall'art. 1105 c.c.. Questo articolo prevede inoltre che, salvo diversi accordi contrattuali tra le parti interessate, l'usufruttuario, durante l'usufrutto, deve corrispondere l'interesse sulle somme spese per le riparazioni straordinarie, pari a quello legale. Ma cosa succede se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne differisce l'esecuzione senza giustificato motivo? L'art. 1006 c.c. prevede che sia l'usufruttuario a farle eseguire a proprie spese riconoscendogli la possibilità che gli vengano rimborsate. Ne consegue allora che sarà l'usufruttuario ad avere diritto di voto in assemblea. Altra ipotesi in cui a decidere è l'usufruttuario è per il caso in cui questi effettui - a sue spese - miglioramenti o addizioni all'immobile o alle parti comuni, per cui avrà diritto ad un'indennità da parte del nudo proprietario. Va poi evidenziato che nudo proprietario e usufruttuario rispondono in solido per il pagamento delle quote condominiali.

Convocazione dell'assemblea

L'assemblea deve essere convocata, dall'amministratore in carica, almeno una volta all'anno.

Vi sono tre casi in cui può essere convocata da persone diverse. Vediamoli insieme.

1) Da ciascun condomino nell'ipotesi in cui manchi l'amministratore ovvero è impossibilitato; si pensi, ad esempio, ad una grave malattia o alla scomparsa improvvisa;

2) Da due condomini rappresentanti almeno 1/6 dell'edificio. E ciò nell'ipotesi in cui questi ultimi l'abbiano già richiesta e l'amministratore abbia rifiutato di convocarla. In simili casi, i condomini hanno diritto a convocare l'assemblea dopo il termine di 10 giorni decorsi da quando la richiesta è stata respinta e/o ignorata, stabilendo anche l'ordine del giorno;

3) Dal curatore speciale (in assenza dell'amministratore e quando è in corso una controversia), come stabilito dall'art. 65 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Ovviamente per convocare un'assemblea occorre avere bene a mente alcuni passaggi fondamentali.

Tutti i condomini compresi usufruttuari e anche coloro i quali sono irreperibili devono essere convocati. E' ovviamente esclusa la convocazione a voce. Il nostro ordinamento ci mette a disposizione vari strumenti (ivi compresa la notifica a mezzo ufficiale giudiziario), conseguentemente vi sarà sempre la possibilità di convocare in modo corretto persino gli irreperibili. Una delle maggiori novità

introdotta dalla riforma è l'istituzione del registro dell'anagrafe condominiale, di cui ci siamo occupati nelle pagine precedenti, e che è utile richiamare rappresentando lo stesso un ottimo strumento, perché contenente i dati di chi detiene, possiede ed abita l'immobile. Conseguentemente lo stesso, se opportunamente tenuto ed aggiornato, consentirà di individuare agevolmente chi convocare e a quale indirizzo inviare il relativo avviso.

Vediamo ora quando deve essere inviata la convocazione.

Sono necessari almeno cinque giorni liberi tra la data dell'assemblea e quella del ricevimento della comunicazione. I giorni decorrono da quello successivo al ricevimento dell'avviso da parte di ciascun condomino (la legge fa eccessivo affidamento sulle Poste italiane!). Non ci sono giustificazioni per abbreviare i suddetti termini neppure la forza maggiore.

Gli amministratori conseguentemente, al fine di far pervenire per tempo, le convocazioni dovranno spedire gli avvisi con largo anticipo rispetto alla data di assemblea.

L'avviso può essere comunicato a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax e anche a mezzo consegna a mano in questo caso è necessario la firma per ricevuta. Non è invece più possibile procedere con la convocazione mediante avviso sulle scale.

Detto ciò, possiamo ora ad analizzare gli elementi essenziali dell'avviso di convocazione.

L'avviso deve contenere i dati necessari per individuare data e luogo in cui si terrà l'assemblea nonché l'indicazione specifica dell'ordine del giorno.

Se per ipotesi un condomino non è stato convocato ma ha comunque partecipato all'assemblea non potrà far valere la mancata convocazione perché si presume che abbia comunque avuto notizia della convocazione dell'assemblea e partecipandovi ha sanato l'irregolarità della convocazione. Va poi chiarito che secondo la giurisprudenza se uno dei comproprietari, si pensi al caso di due coniugi in comunione dei beni, è stato convocato si presume che anche l'altro sia stato informato.

Validità dell'assemblea e delle delibere assunte

In ordine alla validità dell'assemblea e delle delibere assunte è opportuno evidenziare che si tratta di due aspetti ben diversi.

Affinché l'assemblea sia validamente costituita è necessario che in prima convocazione e quindi al momento dell'apertura dell'assemblea siano presenti, personalmente ovvero a mezzo delega, i 2/3 del valore dell'edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio. Se tale quorum non è raggiunto è necessario che l'assemblea sia rinviata in seconda convocazione, per la cui validità, è invece necessario che siano presenti almeno 1/3 dei condomini che possiedono almeno 1/3 del valore dell'edificio.

La stragrande maggioranza delle assemblee si tiene in seconda convocazione (in quanto è richiesto un quorum più basso). La prima convocazione resta solo una formalità. Va precisato, tuttavia, che

nell'ipotesi in cui l'assemblea in prima convocazione non si sia validamente costituita è necessario che l'amministratore rediga verbale di assemblea andata deserta e che lo stesso sia trascritto nel libro verbali perché in difetto l'assemblea in seconda convocazione si dovrebbe intendere di prima con lo spostamento dei rispettivi quorum. Nella prassi l'avviso di convocazione di assemblea contiene già la data dei due appuntamenti.

Per constatare che l'assemblea sia validamente costituita si deve procedere con l'appello. Come accennato all'inizio, però, la validità dell'assemblea va tenuta ben distinta dalla validità delle delibere assunte. Constatata infatti la validità dell'assemblea, anche se nel corso della stessa alcuni condomini si allontanano, l'assemblea rimane comunque valida. Diversamente, per la validità delle deliberazioni è necessario di volta in volta verificare se il quorum richiesto è stato raggiunto.

Importante è inoltre annotare i condomini presenti e coloro che lasciano l'assemblea, se arrivano tardi e soprattutto è fondamentale che ad ogni votazione venga raggiunto il quorum stabilito per la delibera stessa.

L'importanza delle deleghe

Ogni condomino può farsi rappresentare in assemblea, anche da un estraneo, a mezzo delega. Le deleghe però devono essere rilasciate per iscritto e non può essere delegato l'amministratore. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto delle persone e più di un quinto del valore proporzionale.

Il delegato rappresenta totalmente il condomino che gli ha dato la delega; in sostanza è come se a partecipare fosse il condomino e ciò anche nell'ipotesi in cui il delegato voti in modo difforme da come gli ha chiesto il condomino. In questo caso, infatti, il condomino delegante potrà dolersi dell'operato del delegato anche chiamandolo in causa ma il rapporto riguarda solo loro due, conseguentemente non riguarda e non intacca la validità delle delibere prese in assemblea. Il condomino però non può incaricare più di una persona, neanche se a ognuno dei delegati è conferito un mandato per un appartamento diverso.

A contare nelle votazioni non è soltanto il numero dei millesimi posseduto ma anche il numero dei condomini presenti: ad ognuno spetta un voto. Se un condomino fosse rappresentato da più di una persona (facciamo il caso di un appartamento con più proprietari) ciascuna delle quali potrebbe votare in modo differente, tale principio ovviamente non sarebbe rispettato. Il delegato, inoltre, può votare solo sugli argomenti specificati nell'ordine del giorno poiché diversamente travalicherebbe i limiti del mandato ricevuto. Se per ipotesi votasse per un argomento estraneo, il suo assenso/dissenso potrebbe essere impugnato dal condomino delegante.

Il voto è unico e non può essere frazionato. Conseguentemente nell'ipotesi in cui in assemblea si presentano più persone in comunione oppure comproprietari, essi sono obbligati a scegliere un solo rappresentante.

Presidente e segretario dell'assemblea

In assemblea viene nominato un presidente, generalmente tra i condomini, la cui funzione è quella di garantire la validità dell'assemblea e delle delibere e un segretario che redige il verbale (generalmente viene incaricato dall'assemblea o dall'amministratore). Di tali figure però il codice non fa affatto riferimento.

Assenti ed astenuti

Colui che non ha partecipato all'assemblea, quindi l'assente, non è responsabile delle decisioni contrarie alla legge. L'astenuto invece nelle votazioni è equiparato al dissenziente.

Se in assemblea non si riesce a deliberare sull'applicazione di un obbligo di legge (si pensi a titolo meramente semplificativo, al caso dell'adeguamento degli impianti alle prescrizioni in tema di sicurezza), l'assente non può sottrarsi alle sue responsabilità solo perché assente in assemblea. Per converso, non tutte le delibere, anche se sono formalmente regolari, vincolano i dissenzienti e gli astenuti. Qualora infatti siano contrarie alla legge ovvero al regolamento di condominio possono essere impugnate dal condomino astenuto, dissenziente o assente. Quest'ultimo può impugnare il provvedimento entro 30 giorni dal ricevimento del verbale di assemblea, se annullabili; anche dopo se nulle.

In sostanza rispetto al passato viene previsto che l'astenuto può impugnare una delibera e quindi viene equiparato al dissenziente.

Il verbale delle delibere

Le delibere assunte in assemblea devono essere cristallizzate in un apposito verbale. L'originale del verbale va redatto in assemblea, letto e controfirmato dal presidente e poi conservato nel registro dei verbali, che l'amministratore è tenuto ad aggiornare e trasmettere al suo successore. Il registro non deve essere né bollato né vidimato. Il verbale

dell'assemblea è infatti un atto privato ed il segretario non è assolutamente un pubblico ufficiale. L'erroneità del verbale potrà, ove mai si verificasse, essere provata con ogni mezzo.

Ma cosa contiene il verbale? In esso vanno menzionate le persone presenti personalmente, quelli intervenuti per delega, le decisioni prese, il quorum raggiunto in relazione alle varie decisioni. Per ogni delibera vanno necessariamente inoltre annotati i dissenzienti e gli astenuti, ciò che permetterà loro di impugnare la delibera stessa.

Ogni condomino, inoltre, può legittimamente esigere che venga messo a verbale la propria seppur breve dichiarazione in particolare quelle di dissenso, per i motivi sopra chiariti.

Nel verbale, devono altresì essere menzionate le persone che subentrano in assemblea dopo l'inizio e quelle che vanno via prima della fine. L'assemblea ovviamente in tal caso resta valida, ciò invece influirà sul quorum per le votazioni.

La copia del verbale poi va fatta recapitare dall'amministratore a tutti i condomini. Ovviamente va comunicata anche e soprattutto agli assenti affinché questi possano avere contezza delle decisioni assunte e degli obblighi che ne derivano, nonché per dare a loro modo di impugnare le delibere stesse entro trenta giorni. Ove mancasse la predetta comunicazione, infatti, il termine dei trenta giorni non decorrerebbe mai e conseguentemente l'amministratore non avrebbe mai certezza che una delibera assunta sarebbe definitiva. Nell'ipotesi in cui la decisione porta ad un aggravio di spesa ovvero è stata presa con fatica è auspicabile che l'amministratore attenda almeno trenta giorni prima di applicarla. Quanto alla forma con cui va fatta la suddetta comunicazione del verbale, si ritiene che vada fatta con le stesse modalità della convocazione. In caso di dubbio, la comunicazione che da la massima garanzia è quella fatta a mezzo Ufficiale giudiziario.

La maggioranza dei cultori della materia ritengono che la delibera è nulla quando di essa non è stato redatto il verbale in assemblea e ciò perché l'art. 1136 c.c. contiene norme inderogabili.

Conseguentemente dovrebbe essere abbandonata la prassi che l'amministratore o chi per lui prendono semplici appunti in assemblea e poi redigono il verbale in separata sede. Il verbale va redatto nel corso dell'assemblea.

L'ASSEMBLEA DEL SUPERCONDOMINIO

Nell'ipotesi in cui ci sia un complesso di edifici con parti comuni si concreta la fattispecie del supercondominio così come previsto dall'art. 1117 bis c.c. e se di esso fanno parte più di sessanta condomini, la riforma ha stabilito – come abbiamo già detto – che ciascun edificio nomini un proprio rappresentante dell'assemblea supercondominiale a maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio. Sarà dunque solo il rappresentante a partecipare all'assemblea del supercondominio nella quale si decide anche la nomina dell'amministratore del supercondominio.

Il rappresentante risponde secondo le regole del mandato, ma ogni limite e condizione al suo potere si ha per non apposta. Deve inoltre comunicare con tempestività all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.

Ma cosa succede se non viene nominato il rappresentante ovvero non si raggiunge la maggioranza necessaria? In simili ipotesi, ogni partecipante può richiedere che la nomina sia sottoposta all'autorità giudiziaria e ciò dopo aver diffidato il condominio a deliberare in un congruo termine.

Le maggioranze per decidere

Nel condominio le decisioni devono essere prese con una doppia maggioranza e precisamente quella relativa ai partecipanti al condominio e quindi alle teste e quella relativa ai millesimi cioè il valore della proprietà o delle proprietà immobiliari di ogni condomino. Dunque abbiamo non una maggioranza che va costituita e ovviamente verificata bensì due. Bisogna inoltre distinguere il caso in cui oggetto della delibera sia l'ordinaria amministrazione, ovvero le decisioni relative a opere o servizi che, a norma di legge, non necessitano di maggioranze speciali e altre decisioni più importanti di cui ci occuperemo dettagliatamente nelle pagine seguenti.

Il quorum regolamentare

Affinché venga adottata una decisione relativa all'ordinaria amministrazione, nell'assemblea in seconda convocazione basta il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che possiede almeno un terzo del valore dell'edificio.

È necessario, invece, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che possiede almeno metà del valore dell'edificio espresso in millesimi per le seguenti ipotesi:

- nomina, revoca e riconferma dell'amministratore;
- approvazione del regolamento assembleare del condominio e tutte le delibere aventi valore regolamentare. Ciò vale anche per la modifica di tale regolamento e di tali delibere;
- le delibere aventi ad oggetto le riparazioni straordinarie di grande entità. Ovviamente nessuna norma ci dice quando una spesa è di grande entità e conseguentemente la valutazione va fatta caso per caso. Alcuni cultori della materia ritengono che è tale quando la somma preventivata supera il 20% del rendiconto annuale;
- la ratifica dell'operato dell'amministratore che ha fatto eseguire lavori di manutenzione straordinaria urgenti ed imprevedibili.
- l'autorizzazione alle liti in tribunale per le materie eccedenti le attribuzioni dell'amministratore;
- le delibere relative alla richiesta di cessazione delle attività che incidono negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni;
- le delibere relative ad alcuni particolari tipi di innovazioni che possono essere adottate con maggioranze agevolate.

Il quorum regolamentare è previsto per la maggior parte delle delibere.

Il quorum per le innovazioni

Per l'approvazione delle delibere aventi ad oggetto le innovazioni è richiesto il quorum speciale, dei due terzi del valore dell'edificio e della maggioranza dei presenti in assemblea. Ciò posto va subito ben evidenziato che né il codice civile né il legislatore hanno fornito una definizione chiara e circostanziata di cosa debba essere inteso per innovazione.

Come spesso accade ci viene in soccorso la giurisprudenza, a riguardo copiosa, in virtù della quale le innovazioni della cosa comune consistono "nelle modificazioni materiali che comportano l'alterazione dell'entità sostanziale o il mutamento della sua originaria destinazione. Non sono perciò innovazioni le modificazioni della cosa comune volte a potenziare o rendere più comodo il godimento della medesima, che non intaccano la consistenza e la destinazione. Quindi, non tutto ciò che è nuovo rappresenta un'innovazione: non lo sono infatti i potenziamenti e/o miglioramenti di una cosa o di un servizio preesistente. Alla luce di quanto sin qui esposto e volendo prospettare qualche caso concreto si ritiene che non può essere intesa innovazione la sostituzione del classico cancello con uno automatico di ultima generazione. Non rappresenta ancora un'innovazione, la conversione dell'impianto termico a metano con la relativa sostituzione del bruciatore ovvero del tipo di caldaia.

L'innovazione dunque è strettamente connessa a qualcosa di assolutamente nuovo o che comunque modifichi lo scopo e la destinazione dell'esistente. E in questa prospettiva è innovazione, ad esempio, l'installazione di un ascensore che riduce il vano scale ovvero la costruzione nel cortile di posti auto al piano sotterraneo.

Innovazioni agevolate

La legge di riforma, per alcune opere, nonostante siano delle vere e proprie innovazioni, ha previsto maggioranze agevolate (maggioranza dei partecipanti all'assemblea che possiedono almeno il 50% dei millesimi). Le innovazioni agevolate riguardano:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto

Il primo punto in verità lascia alquanto perplessi.

Le norme di adeguamento degli impianti e/o volti alla sicurezza sono imposte addirittura dalla legge. Ne consegue che se l'assemblea non decidesse in merito potrebbero essere imposte dal giudice ovvero dall'autorità amministrativa, dietro ovviamente istanza di un condomino.

Per tutte le soprammenzionate innovazioni agevolate, l'amministratore deve indire l'assemblea, en-

tro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino. La richiesta deve contenere l'indicazione specifica della modalità di esecuzione degli interventi proposti. In difetto l'amministratore deve necessariamente chiedere al proponente di procedere ad integrare la sua richiesta.

Le innovazioni gravose o voluttuarie

Le innovazioni gravose e voluttuarie sono previste e disciplinate dall'art. 1121 c.c. Preliminarmente cerchiamo di chiarire cosa si debba intendere con le accezioni gravose e voluttuarie.

Per "gravoso" occorre far riferimento alle condizioni e all'importanza dello stabile e non alle condizioni soggettive, anche economiche, dei singoli condomini. Con il termine "voluttuaria" si intendono, invece, tutti quegli interventi che di per sé sono privi di necessità e che rappresentano comunque più di una pura miglioria.

Orbene, l'art. 1121 c.c. prevede che, se l'innovazione ha queste caratteristiche ed è suscettibile di uso separato (si pensi, ad esempio, all'ascensore che ben potrebbe essere utilizzato solo da alcuni condomini), i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa (e naturalmente non possono goderne). Diversamente, se l'utilizzazione separata non è possibile (si pensi, ad esempio, al rifacimento dell'androne condominiale con marmi e stucchi), essa non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Chi rifiuta di partecipare deve dichiararlo espressamente in assemblea o comunque in tempo utile una volta ricevuto il relativo verbale, se era assente dalla riunione e non era rappresentato da un delegato.

Ciò posto, va comunque precisato che anche per chi non è coinvolto nella nuova opera o nel nuovo servizio è riconosciuta la possibilità anche in seguito di cambiare idea. Ovviamente per allacciarsi ad un impianto fatto da altri sarà necessario farsi carico di nuove spese e contribuire a quelle a suo tempo sostenute dagli altri, opportunamente rivalutate con l'inflazione.

Le innovazioni vietate

Non tutte le innovazioni sono consentite. L'art. 1120 c.c. all'ultimo comma si occupa infatti delle innovazioni vietate che sono quelle che non possono avere luogo senza l'accordo unanime di tutti i condomini.

Si tratta in sostanza di quelle innovazioni che possono alterare il decoro architettonico o rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo condomino. Questi requisiti impediscono che una delibera, anche se presa dalla stragrande maggioranza dei condomini, sia valida. Essendo la stessa radicalmente nulla. Basterebbe infatti che un solo condomino la eccepisse anche a distanza di anni per far sì che la delibera così presa venga dichiarata nulla. Ciò detto va ad ogni modo evidenziato che neanche l'unanimità dei

condomini potrebbe mettere a riparo una delibera nella quale l'innovazione potrebbe in qualche modo ledere regole tecniche di sicurezza recepite da leggi dello stato, si pensi ad esempio alla normativa antincendio, sugli ascensori, sugli impianti di riscaldamento, sulla messa a terra, sul risparmio energetico e sulle costruzioni di cemento armato.

Modifica delle destinazioni d'uso

Per la modifica delle destinazioni d'uso è necessaria la maggioranza dei 4/5 dei condomini e dei 4/5 del valore dell'edificio.

Antenne televisive e fonti rinnovabili

La più volte richiamata riforma ha introdotto l'art. 1122 bis c.c. la cui finalità è quella di disciplinare l'installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e la produzione di energia da fonti rinnovabili. L'introduzione di questo articolo in verità non può non destare alcune perplessità.

In rilievo innanzitutto viene la circostanza che l'esecuzione della messa in opera degli impianti di ricezione radiotelevisiva vada eseguita provocando il minimo pregiudizio alle parti comuni, agli appartamenti di proprietà singola nonché salvaguardare il decoro architettonico dell'immobile.

E' inoltre consentita a norma dell'art. 1122 bis, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, a servizio delle singole proprietà singole, sul lastrico solare e su ogni altra idonea superficie comune, oltre che ovviamente sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Ci si riferisce in sostanza all'installazione di pannelli solari che benché nascano per uno scopo senz'altro nobile hanno il difetto di essere abbastanza ingombranti e che necessitano di una esposizione particolare principalmente a sud e non devono essere esposti all'ombra perché comporterebbe una drastica riduzione di efficienza. E' evidente dunque che l'installazione a favore di un unico proprietario potrebbe ridurre drasticamente la possibilità per gli altri di eseguire opere analoghe. Senza ovviamente considerare che sembrerebbe contraddire con quanto sancito dall'art. 1120 c.c. all'ultimo comma che vieta di rendere inservibili talune parti comuni dell'edificio all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Ciò detto, ovviamente sono stati previsti dei correttivi. L'art. 1122 bis c.c. prevede infatti che l'assemblea possa, a maggioranza degli intervenuti che possieda almeno i due terzi del valore dell'edificio, prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione dei lavori per antenne e fonti rinnovabili o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio. Così come si può prevedere l'uso ripartito sia del lastrico solare che della altre superfici comuni al fine di salvaguardare le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque quelle in atto. Con la stessa maggioranza è prevista inoltre la possibilità che siano richieste e prestate delle garanzie volte a tutelare dai possibili danni per l'esecuzione delle opere.

L'INSTALLAZIONE DEI CONDIZIONATORI

L'esigenza di climatizzare l'ambiente in cui si vive o si lavora diventa sempre più sentita, perché l'utilizzo del condizionatore non è limitato al solo periodo estivo, ma sempre più spesso viene impiegato anche con funzione "pompa di calore" per riscaldare gli ambienti nelle stagioni intermedie.

E' vero che l'installazione del condizionatore non deve essere autorizzata dall'amministratore o dall'assemblea in quanto l'art. 1102 c.c. consente a ciascun condomino di servirsi della cosa comune apportando a proprie spese le modifi-

cazioni necessarie per il suo miglior godimento, ma la "turbativa" al decoro architettonico non è definita sul piano normativo e soltanto il giudice può valutare la legittimità di tale installazione.

La giurisprudenza è oscillante, cioè a volte si è espressa nel senso di divieto, a volte di tolleranza per situazioni non sempre difformi. Va detto, comunque che deve sempre essere curata una sistemazione esterna il più possibile antiestetica (es. sul pavimento dei balconi) al fine di evitare contenzioso.

Apparati di telefonia mobile

Arrivati a questo punto è bene soffermarci brevemente in ordine alla possibilità di installare sul condominio un'antenna per la telefonia mobile e alla maggioranza necessaria per l'approvazione della relativa delibera. Trattasi di questione molto delicata atteso i risvolti negativi che potrebbe avere il cosiddetto elettrosmog. Ad ogni buon conto, al fine di posizionare sul condominio un'antenna si rende necessaria l'acquisizione della prescritta autorizzazione della ASL competente e successivamente una delibera assembleare che secondo i più – trattandosi di innovazione – va assunta con un numero di voti in assemblea che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno due terzi del valore dell'edificio (art. 1136, quinto comma). C'è da dire, però, che installazioni di questo tipo sono sempre oggetto di discussione a causa dei possibili effetti che possono recare alla salute umana. Sicché è anche possibile che un giudice possa ordinarne la rimozione. Solo il tempo ci potrà dire se si tratta di timori fondati o meno.

La fibra ottica

In quasi tutto il territorio nazionale sono state realizzate reti di cavi in fibra ottica per consentire la for-

nitura di un servizio globale telefonico-televisivo-internet (il cosiddetto "cablaggio") che viene offerto per l'installazione e la fornitura di reti pubbliche di telecomunicazioni.

Affinché sia possibile procedere all'allaccio delle utenze che sottoscrivono il contratto alla rete, le società appaltatrici devono collocare nelle parti comuni condominiali (cantinato, cortile, sottoscala, ecc.) un impianto di commutazione consistente in una sorta di piccola scatola metallica che necessita di alimentazione elettrica e di protezione con impianto di terra. Gli apparati allocati sulle parti comuni ovviamente rimangono di proprietà dell'installatore con conseguente costituzione di una servitù sui beni condominiali.

L'art. 14, comma 7, del D.L. n. 179/2012, come convertito nella legge n. 221/2012 (Misure urgenti crescita) stabilisce che "l'operatore di comunicazione durante lo sviluppo della rete in fibra ottica può accedere a tutte le parti comuni degli edifici al fine di installare, collegare e mantenere gli elementi di rete, cavi, fili, riparti, linee e simili apparati privi di emissioni elettromagnetiche a radiofrequenza. Il diritto di accesso è consentito anche nel caso di edifici non abitati e di nuova costruzione. L'operatore di comunicazione ha l'obbligo, d'intesa con le proprietà condominiali, di ripristinare a proprie spese le parti comuni degli immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori e si accolla gli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati".

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE MAGGIORANZE ASSEMBLARI
PER DELIBERARE IN SECONDA CONVOCAZIONE**

SECONDA CONVOCAZIONE	RIFERIMENTI NORMATIVI	NUMERO DEI VOTI FAVOREVOLI	VALORE DEI VOTI FAVOREVOLI
Amministratore: compenso	Art. 1135 Codice Civile	maggioranza intervenuti	334 millesimi
Amministratore: nomina (e conferma) / revoca	Art. 1136 Codice Civile	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Amministratore: diniego di rinnovazione (tacita) dell'incarico	Art. 1129 Codice Civile	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Antenne satellitari	Legge 66/2001	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Ascensore: superamento delle barriere architettoniche	Legge 13/1989	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Costituzione o trasferimento dei diritti reali	Art. 1108 Codice Civile	100% condomini	1000 millesimi
Deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla legge		maggioranza intervenuti	334 millesimi
Destinazioni d'uso delle parti comuni: modifiche per soddisfare esigenze di interesse condominiale	Art. 1117-ter Codice Civile	80% condomini	800 millesimi
Destinazioni d'uso: deliberazioni in merito alla tutela		maggioranza intervenuti	500 millesimi
Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili: deliberazioni che prescrivono adeguate modalità alternative di esecuzione ovvero impongono cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio o, ancora, impongono la prestazione di idonea garanzia per eventuali danni	Art. 1122-bis Codice Civile	maggioranza intervenuti	667 millesimi
Impianto di riscaldamento: distacco da cui derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini	Legge 10/1991	100% condomini	1000 millesimi
Impianto di riscaldamento: intervento di trasformazione per contenimento energetico individuato attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato	Legge 10/1991	maggioranza intervenuti	334 millesimi
Impianto di riscaldamento: adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e conseguente riparto degli oneri in base al consumo effettivamente registrato	Legge 10/1991	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Innovazioni: gravose o voluttuarie	Art. 1121 Codice Civile	maggioranza intervenuti	667 millesimi
Innovazioni condominiali relative ai lavori di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica	Legge 69/2009	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino	Art. 1120 Codice Civile	100% condomini	1000 millesimi

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI
PER DELIBERARE IN SECONDA CONVOCAZIONE**

SECONDA CONVOCAZIONE	RIFERIMENTI NORMATIVI	NUMERO DEI VOTI FAVOREVOLI	VALORE DEI VOTI FAVOREVOLI
Innovazioni aventi ad oggetto: 1) opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità di edifici e impianti; 2) opere e interventi previsti per eliminare barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici, per la realizzazione di parcheggi destinati al servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune; 3) installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo	Art. 1120 Codice Civile	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Internet: attivazione sito	Art. 71-ter Disp. Att. C.C.	50%+1 intervenuti	500 millesimi
Interventi volti al contenimento del consumo energetico individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato	Legge 10/1991	maggioranza intervenuti	334 millesimi
Liti attive e passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore	Art. 1136 Codice Civile	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Locazioni ultranovennali	Art. 1108 Codice Civile	100% condomini	1000 millesimi
Manutenzione ordinaria	-	maggioranza intervenuti	334 millesimi
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità	Art. 1136 Codice Civile	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Mediazione: delibera che legittima l'amministratore a partecipare al procedimento	Art. 71-quater Disp. Att. C.C.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Mediazione: approvazione della proposta conciliativa	Art. 71-quater Disp. Att. C.C.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno: realizzazione	Legge 122/1989	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Portierato: soppressione, istituzione o modificazione del servizio	-	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Regolamento: approvazione, modifiche e deliberazioni sulle sanzioni in caso di infrazione	Art. 1138 Codice Civile		
e Art. 70 Disp. Att. C.C.		maggioranza intervenuti	500 millesimi
Regolamento contrattuale: modifiche che rechino variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o nel potere dei condòmini di disporre delle proprietà esclusive	-	100% condomini	1000 millesimi
Rendiconto annuale: approvazione	Art. 1135 Codice Civile	maggioranza intervenuti	334 millesimi

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE MAGGIORANZE ASSEMBLARI
PER DELIBERARE IN SECONDA CONVOCAZIONE**

SECONDA CONVOCAZIONE	RIFERIMENTI NORMATIVI	NUMERO DEI VOTI FAVOREVOLI	VALORE DEI VOTI FAVOREVOLI
Residui attivi: impiego	Art. 1135 Codice Civile	maggioranza intervenuti	334 millesimi
Revisore condominiale: nomina	Art. 1130-bis Codice Civile	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento inferiore a 3/4 del valore dello stesso	Artt. 1128, 1136 Codice Civile	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento totale (superiore a 3/4 del valore dello stesso)	Art. 1128 Codice Civile	100% condomini	1000 millesimi
Scioglimento: divisione in parti con caratteristiche di edifici autonomi	Art. 61 Disp. Att. C.C.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Scioglimento: modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome	Art. 62 Disp. Att. C.C.	50%+1 intervenuti	667 millesimi
Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto	Art. 1127 Codice Civile	100% condomini	1000 millesimi
Spese: ripartizione	Art. 1135 Codice Civile	maggioranza intervenuti	334 millesimi
Supercondominio: designazione per ciascun condominio di un proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore (quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta)	Art. 67 Disp. Att. C.C.	maggioranza intervenuti	667 millesimi
Tabella dei valori millesimali ai fini della determinazione delle quote di comproprietà: formazione, rettifica o modifica	-	100% condomini	1000 millesimi
Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese: formazione	Art. 69 Disp. Att. C.C.	100% condomini	1000 millesimi
Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese: rettifica o modifica in assenza di errori o di mutamenti nelle condizioni dell'edificio che alterino per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino	Art. 69 Disp. Att. C.C.	100% condomini	1000 millesimi
Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese: rettifica o modifica in conseguenza di errori o di mutamenti nelle condizioni dell'edificio che alterino per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino	-	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Vendita o cessione di beni	Art. 1108 Codice Civile	100% condomini	1000 millesimi
Videosorveglianza: installazione di un impianto su parti condominiali	Art. 1122-ter Codice Civile	maggioranza intervenuti	500 millesimi

APPENDICE DI GIURISPRUDENZA

Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, rimanendo comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore, e senza che neppure infici l'adottata delibera la correzione del verbale, effettuata dopo la conclusione dell'assemblea, allo scopo di eliminare gli errori relativi al computo dei millesimi ed ai condomini effettivamente presenti all'adunanza.

Cass. civ. sez. II, sent. n. 6552 del 31 marzo 2015

In tema di avviso di convocazione dell'assemblea, se prima della riforma dell'istituto condominiale intervenuta con la L. n. 220 del 2012 vigeva il principio di libertà delle forme (per cui l'unico criterio concretamente applicabile doveva ritenersi quello che garantisse il raggiungimento dello scopo), ai sensi del nuovo disposto dell'art. 66, comma 3, att. c.c. l'amministratore del condominio deve utilizzare le forme scritte imposte dalla norma. Conseguentemente, in caso di comunicazione effettuata dall'amministratore mediante posta elettronica certificata, la stessa può ritenersi validamente effettuata ai sensi di legge solamente se entrambi gli utenti (mittente e destinatario) siano titolari di PEC. (Fattispecie nella quale il Tribunale ha annullato la delibera condominiale per vizio di omessa convocazione di alcuni condomini, sul rilievo che solo l'amministratore era titolare di PEC, mentre i condomini destinatari dell'avviso di convocazione risultavano titolari di semplice casella di posta elettronica)

Trib. Genova, sent. n. 3350 del 23 ottobre 2014

In tema di condominio negli edifici, l'assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che riguarda le spese d'interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condomini, ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, cod. civ., solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni.

Cass. civ. sez. II, sent. n. 1234 del 25 gennaio 2016

I rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

Cass. sent. n. 1234 del 25 gennaio 2016

È affetta da nullità la delibera con cui l'assemblea condominiale - esercitando un potere di c.d. autodichia - approvi il consuntivo di spesa, addebitando ad un condomino spese di natura

personale, in violazione dei criteri di ripartizione posti dall'art. 1123 c.c. e delle prerogative assembleari riconosciute dall'art. 1135 c.c.

Trib. Milano sent. n. 5195 del 27 aprile 2016

In tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, salvo il caso in cui una siffatta invasione sia stata da questi ultimi specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio.

Cass. sent. n. 4726 del 10 marzo 2016

Ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, c.c. (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c.), è richiesto il consenso di tutti i comunisti - e, quindi, della totalità dei condomini - per gli atti di alienazione del fondo comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultranovennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (e, in particolare, delle reciproche concessioni), fra i negozi a carattere dispositivo. Pertanto, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale - che decide con il criterio delle maggioranze - autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni. Conseguentemente, ove - come nella fattispecie - non si versi nell'ipotesi di cui all'art. 1108, terzo comma, c.c., perché la transazione inerisce un mero diritto obbligatorio (compenso spettante ad un professionista per prestazione resa nell'interesse del condominio), è valida la delibera adottata a maggioranza.

Cass. civ. sez. VI, ord. n. 7201 del 13 aprile 2016

Nelle assemblee condominiali devono essere convocati solo i condomini, cioè i veri proprietari e non coloro che si comportano come tali senza esserlo. Nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso, infatti, mancano le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, volto - essenzialmente - alla tutela dei terzi di buona fede. E terzi, rispetto al condominio, non possono essere ritenuti i condomini.

Cass. sent. n. 8824 del 30 aprile 2015

In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.

Cass. sent. n. 19131 del 28 settembre 2015

APPENDICE NORMATIVA

Art. 1120

(Innovazioni)

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Art. 1121 c.c.

(Innovazioni gravose o voluttuarie)

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Art. 1122-bis c.c.

(Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili)

Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque

altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea con la medesima maggioranza può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. In caso di impedimento l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Art. 1135 c.c.

(Attribuzioni dell'assemblea dei condomini)

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede (att. 66):

1) alla conferma dell'amministratore e dell'eventuale sua retribuzione;

2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;

3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo, obbligatoriamente, un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di

APPENDICE NORMATIVA

demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

Art. 1136 c.c.

(Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

Art. 66 Disp. att. c.c.

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condòmino.

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax

o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

Art. 67 Disp. att. c.c.

Ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condòmini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condòmini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condòmini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condòmini. L'amministratore riferisce in assemblea.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.