

Le regole per i fabbricati. Il testo alla commissione giustizia del Senato

Una polizza di garanzia per il condominio

Intreccio difficile con le recenti pronunce della Cassazione

Saverio Fossati

I giochi sono fatti. La riforma del condominio (disegno di legge As71), con il quadro degli emendamenti da approvare ormai definiti, si delinea anche nei particolari e aspetta solo il voto in commissione Giustizia del Senato per decollare. Per il relatore Franco Mugnai «Dopo il parere della V commissione voteremo gli emendamenti». Nel frattempo alla Camera è stata presentata la proposta di legge 3682 (in commissione Giustizia), con alcune sostanziali differenze rispetto al Senato.

Vediamo alcune delle novità inserite con gli emendamenti in approvazione. Anzitutto ci sarà la possibilità del "distacco" del ri-

scaldamento, limitato dal fatto che non devono derivare «notevoli squilibri» di funzionamento o aggravii di spese per altri condomini; le spese di manutenzione restano a carico anche di chi si è distaccato. Un passo in avanti rispetto alle sentenze del passato, dove occorreva comunque partecipare alle spese derivanti dalla "dispersione".

Le modifiche per il risparmio energetico potranno passare con la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno un terzo dei millesimi. Il godimento individuale delle parti comuni si intende tollerato e può essere provato solo con atto scritto comunicato all'amministratore: in questo modo chi mugugna sui fiori in ballatoio o sul portabombini sul pianerottolo dovrà farsi carico ufficialmente della protesta e l'amministratore sarà chiamato in causa. Infine, il condominio può chiedere all'amministratore appena nominato una polizza di garanzia per almeno un anno di bilancio.

Ci sono poi norme che si intrecciano con le recenti pronunce della Cassazione. Si prevede, per esempio, che l'amministratore non abbia limiti ai poteri di rappresentanza, pur non facendo allusione diretta alla rappresentanza in giudizio: va detto che la sentenza n.18331/2010 limita invece fortemente l'autonomia dell'amministratore, sottoponendo tutti i suoi atti alla ratifica da parte dell'assemblea.

Quanto alla questione della modifica delle tabelle millesimali, che la sentenza n. 18477/2010 delle Sezioni unite consente di operare con una maggioranza di 500 millesimi (mentre la prassi precedente esigeva l'unanimità), il Ddl As71 indica tra le cause della modifica da chiedersi in via giudiziale l'alterazione del valore dell'unità immobiliare deve superare il 20 per cento. Questo sarà un preciso riferimento in caso di contenzioso, che ovviamente finirebbe per rappresentare un limite per quei condomini che volessero approvare una delibera di modifica anche in caso di lievi variazioni.

Alla Camera, invece, la Pdl Ac3682 introduce con maggiore chiarezza del Ddl As71 la possibilità di cedere i beni comuni: basterà la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti 750 millesimi. E istituisce un fondo di garanzia per i condomini truffati dagli amministratori disonesti, alimentato dal 4% dei loro compensi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SPECIALE ONLINE



SU INTERNET

I testi di sentenze e disegni di legge

Sul sito internet del Sole 24 Ore il testo del disegno di legge As71 e della proposta di legge Ac3682 e quello delle ultime sentenze della Corte di cassazione

Leasing. L'agenzia delle Entrate chiarisce le modalità di applicazione delle imposte

La data del riscatto determina la misura delle ipocatastali

Angelo Busani

Le imposte ipotecaria e catastale, dovute dall'utilizzatore in sede di riscatto degli immobili oggetto di un contratto di leasing immobiliare, sono regolate dalla legge vigente alla data dell'atto di riscatto, a prescindere da quella vigente al momento dell'acquisto del bene da parte della società di leasing. Con la conseguenza che l'abbattimento alla metà dell'imposta ipocatastale, previsto dall'articolo 35, comma 10-ter, del Dl 223/06 si applica anche se l'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing è avvenuto anteriormente al 1° ottobre 2006, data di entrata in vigore della norma. È quanto affermato dall'agenzia delle Entrate nella nota n.2010/128760 del 14 settembre 2010, indirizzata ad Assilea, in risposta a un quesito rivolto all'Agenzia da questa associazione.

Con il suo articolo 35, comma 10-bis, il Dl 223/06 aveva intro-

dotto l'imposta ipotecaria del 3% e l'imposta catastale dell'1% per le cessioni di beni strumentali soggette a Iva (sia imponibili che esenti) che, in precedenza, scontavano invece queste imposte in misura fissa; il successivo comma 10-ter, peraltro, ha disposto, per queste cessioni, se relative «al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria» che «le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale» fossero «ridotte della metà».

In altri termini, visto che in un'operazione di leasing l'immobile compie necessariamente due passaggi, perché viene prima trasferito dal fornitore alla so-

LA CONSEGUENZA

L'abbattimento del prelievo si applica anche se l'acquisto dell'immobile è avvenuto prima del 1° ottobre 2006

cietà di leasing e poi, con il riscatto, dalla società di leasing all'utilizzatore, per evitare la duplice applicazione dell'aliquote del 4% il legislatore ha disposto che l'imposta ipocatastale vada pagata per metà (2%) nel primo passaggio e per metà (l'altro 2%) in sede di riscatto.

Senonché, secondo alcuni uffici, l'abbattimento al 2% in sede di riscatto poteva essere concesso solo se nel trasferimento dal fornitore alla società di leasing si fosse scontato l'altro 2% e cioè se, in sostanza, l'acquisto della società di leasing fosse avvenuto dopo il 1° ottobre 2006 (prima, trattandosi di atti soggetti a Iva, come detto, le imposte ipotecaria e catastale erano infatti dovute nella misura fissa di euro 168 cadauna).

Secondo questi uffici, qualora dunque nel primo passaggio non fosse stata scontata l'imposta ipocatastale proporzionale, allora in sede di riscatto avrebbe dovu-

to pagarsi l'imposta piena del 4%, senza cioè beneficiare dell'abbattimento alla metà. Questa situazione di contraddittorietà tra uffici era inoltre particolarmente grave perché il dissidio interpretativo si verificava anche tra uffici assai contigui, come per esempio capitava negli uffici del comune di Milano: a seconda infatti di quale fosse lo sportello, la tassazione cambiava, lasciando il contribuente nel conseguente sconcerto.

Ora l'Agenzia pone fine al dissidio, ripristinando la parità di trattamento di situazioni eguali e aderendo alla tesi interpretativa che si presenta come la più aderente alla lettera e allo spirito della norma in questione. Quanto alla base imponibile cui applicare tali aliquote, la nota delle Entrate ribadisce (come affermato dalla circolare 12/07 e dalla risoluzione 24/08) che è pari al prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni, deputati della componente finanziaria, e che è quindi da escludere la possibilità di considerare quale base imponibile del riscatto il reale valore dell'immobile in comune commercio alla data del riscatto stesso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NOTIZIE

In breve

COMMISSIONE UE

Anticipati a ottobre gli aiuti all'agricoltura

L'Italia (insieme a Spagna e Francia) ha ottenuto dalla Commissione europea la possibilità di anticipare al prossimo 16 ottobre il pagamento del 50% degli aiuti diretti agli agricoltori.

CASSAZIONE

No all'espulsione dopo il divorzio

L'extracomunitario che divorzia dal coniuge italiano dopo almeno tre anni di nozze ha il diritto di restare in Italia e di ottenere il rinnovo del permesso di soggiorno. A precisarlo è stata la Cassazione che, con la sentenza n. 19893, ha accolto il ricorso di una ecuadorenza a cui il questore di Genova aveva negato il rinnovo del documento.

ENTI LOCALI

A Catania arrivano i fondi del Cipe

Nelle casse del comune di Catania è arrivata l'ultima tranche dei 140 milioni di fondi stanziati dal Cipe in favore dell'ente in crisi di bilancio. È stato il sindaco Raffaele Stancanelli a darne notizia spiegando che «attraverso queste risorse abbiamo rimesso in moto la macchina del comune».

PUBBLICO IMPIEGO

Nuova proposta sui comparti

Al prossimo tavolo di confronto con i sindacati del pubblico impiego il commissario straordinario dell'Aran, Antonio Naddeo, porterà una nuova proposta sui comparti che terrà conto dei rilievi emersi sulla suddivisione delle varie categorie tra i nuovi quattro comparti.

INPGI

Niente finestra unica per i giornalisti

I giornalisti potranno continuare ad accedere alla pensione di vecchiaia il primo giorno del mese successivo alla maturazione dei requisiti, mentre per le pensioni di anzianità trova applicazione la nuova finestra unica introdotta dalla manovra (si veda «Il Sole 24 Ore» del 24 agosto). Lo ha chiarito il presidente dell'Inpgi, Andrea Camporese, in una circolare diramata ieri.

La procedura di calcolo

Determinazione compensi per i membri del collegio sindacale di una società di capitali:

■ **Dati società:** Cap. sociale: 200.000 Patrimonio netto: 300.000 Comp. positivi: 2.000.000

① **Determinazione compenso sindacale per attività di verifica trimestrale:**

TP = Tariffa massima scaglione - X [Incognita]

X = (val. max scaglione - val min. scaglione) : (valore max Tariffa Professionale scaglione - valore min. TP scaglione) = (valore max scaglione - valore comp. positivi) : X

X = (2.582.284,49 - 258.228,45) : (1.859,25 - 929,64) = (2.582.284,49 - 2.000.000) : X

= (2.324.056,04) : (929,61) = (582.284,49) : X

X = 582.284,49 * 929,61 / 2.324.056,04 X = 232,91 TP: 1.859,25 - 232,91 = 1.626,34

Il professionista nella parcella indicherà quale compenso per le attività di verifica trimestrale prestate in qualità del componente del collegio sindacale: 1.626,34 euro

② **Determinazione del compenso relativo alla redazione della relazione al bilancio del collegio sindacale:** Va preso a riferimento il maggiore fra il valore del patr. netto e del capitale della società (art. 37, TP)

PN	Val. max scaglione	Val min scaglione	on min	on max	Valore dato
	516.456,89	103.291,38	774,69	1.291,14	300.000
A	413.165,51				
B	516,45				
C	216.456,89				
X	270,57				
ON	1.020,57				

Il professionista in parcella indicherà un onorario complessivamente pari ad 2.646,91

Se il professionista è anche Presidente del Collegio Sindacale deve maggiorare gli importi del 50%

Commercialisti. Il meccanismo per fissare gli onorari

Tre indici per la tariffa del collegio sindacale

Paolo De Miro
Gian Paolo Tosoni

La nuova tariffa dei dottori commercialisti ed esperti contabili è stata elaborata effettuando una rivalutazione dei parametri monetari delle precedenti tariffe. La rivalutazione è stata effettuata nella misura del 50% dell'indice Istat per il periodo settembre 1992-marzo 2010. Per gli incarichi di componente del collegio sindacale gli onorari rimangono determinati attraverso una suddivisione in tre parti: le attività di cui agli articoli 2403, comma 1, e 2404 del Codice civile; la redazione della relazione al bilancio dell'esercizio precedente, di cui all'articolo 2429 del Codice civile, oltre che il rilascio di valutazioni, pareri o relazioni poste dalla legge a carico del sindaco di società; la partecipazione a ciascuna riunione del consiglio di amministrazione o dell'assemblea (escluse quelle che hanno per oggetto l'approvazione del bilancio annuale di esercizio).

Gli onorari specifici sono cumulabili con i rimborsi di spese.

Per la redazione della relazione al bilancio dell'esercizio precedente gli onorari competono in ogni caso, senza alcun riferimento all'impegno temporale. Gli onorari competono anche per i bilanci straordinari e consolidati e va applicata una riduzione dal 10 al 50 per cento. L'onorario per la relazione al bi-

lancio non può comunque superare 60 mila euro.

Gli onorari fissi indicati per ciascun scaglione di riferimento non rappresentano dei minimi e massimi, bensì gli onorari spettanti per l'estremo inferiore e superiore dello scaglione di riferimento. Pertanto, a ogni valore dei componenti positivi di reddito lordi, ovvero del patrimonio netto o del capitale sociale sottoscritto, corrisponde un

L'anticipazione



Il ministro della Giustizia Angelino Alfano ha firmato la nuova tariffa dei commercialisti (si veda il Sole 24 Ore di sabato 18 settembre). Alla conclusione dell'iter del provvedimento manca solo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale. La vecchia tariffa risale al 1994: la rivalutazione è del 50%

solo onorario di riferimento determinato in relazione alla posizione dei componenti positivi di reddito lordi, ovvero del patrimonio netto o del capitale sociale sottoscritto, all'interno dello scaglione.

È stato introdotto un ulteriore scaglione per determinare il compenso relativo all'ammontare dei componenti positivi di reddito lordi nell'ipotesi in cui quest'ultimi si attestino su valori superiori a 25.822.844,95 euro: viene stabilita una tariffa aggiuntiva pari a 799,99 ogni 10 milioni di euro di componenti positivi di reddito aggiuntivi.

Per gli onorari sulla redazione della relazione al bilancio dell'esercizio precedente è stata ridefinita l'ampiezza del primo scaglione, per allinearla ai nuovi valori minimi del collegio sindacale. È stata introdotta una diversa definizione dell'ammontare sul quale calcolare l'onorario, precisando che il valore di commisurazione dell'onorario è l'importo maggiore fra il patrimonio netto, non comprensivo del risultato di esercizio e il capitale sociale sottoscritto.

Gli onorari specifici per la partecipazione del sindaco alle riunioni degli organi societari sono determinati mediante il rinvio agli onorari graduali massimi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Pubblico Impiego

Roma, 25 - 26 - 27 ottobre 2010 • Regina Hotel Baglioni
Milano, 9 - 10 - 11 novembre 2010 • Grand Hotel et de Milan

Le novità e gli adempimenti introdotti dalla Manovra 2010

Prima giornata
Roma, lunedì 25 ottobre 2010
Milano, martedì 9 novembre 2010

Le novità per il pubblico impiego introdotte dalla Manovra 2010
Cons. Antonio Naddeo - Dipartimento della Funzione Pubblica

Le nuove disposizioni in materia di retribuzioni dei pubblici dipendenti
Dott.ssa Maria Barilà - Dipartimento della Funzione Pubblica

Le nuove disposizioni in materia di dirigenza pubblica
Prof. Gianfranco D'Alessio - Università Roma Tre

Le limitazioni alle assunzioni e all'impiego di personale
Avv. Marco Rossi * - Dipartimento della Funzione Pubblica
Dott.ssa Maria Barilà ** - Dipartimento della Funzione Pubblica

Il blocco della contrattazione collettiva e le conseguenze sui trattamenti economici e normativi
Dott. Paolo Matteini - ARAN

Le novità in materia di pensioni e liquidazioni dei dipendenti pubblici
Prof. Avv. Pasquale Sandulli - Sapienza Università di Roma

La soppressione di enti e la riduzione dei costi degli apparati amministrativi e politici
Cons. Francesco Verbaro - Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali

Le particolari disposizioni in materia di patto di stabilità interno e di Enti locali
Dott. Riccardo Sisli - RGS Ministero dell'Economia e delle Finanze

I controlli sull'attività e sul rendimento dei pubblici dipendenti

Seconda giornata
Roma, martedì 26 ottobre 2010
Milano, mercoledì 10 novembre 2010

Il potere di controllo sull'attività e sul rendimento del pubblico dipendente
Prof. Avv. Arturo Maresca - Sapienza Università di Roma

La nuova disciplina dei controlli sulle assenze per malattia e altre ipotesi di assenza dal servizio
Prof. Avv. Riccardo Del Punta - Università di Firenze

I controlli sanitari sui lavoratori alla luce delle disposizioni introdotte dal D. Lgs. n. 104/2009
Dott. Giancarlo Marano - Ministero della Salute

I controlli "a distanza" sull'attività del pubblico dipendente con particolare riguardo all'utilizzo di Internet e della posta elettronica
Prof. Avv. Arturo Maresca - Sapienza Università di Roma
Dott.ssa Claudiana Di Nardo - Dipartimento della Funzione Pubblica

I controlli sulla performance del pubblico dipendente nell'attuazione del sistema di valutazione introdotto dalla "riforma Brunetta"
Cons. Aldo Carosi - Corte dei Conti

I parametri e i modelli di riferimento del sistema di misurazione e valutazione della performance (Delibera CIVIT n. 89/2010)
Dott. Pierluigi Mastrogiuseppe - ARAN

Il ruolo e le responsabilità del dirigente nell'attuazione del processo di valutazione della performance dei pubblici dipendenti
Avv. Domenico Mezzacapo - Sapienza Università di Roma

* Edizione di Roma ** Edizione di Milano

I partecipanti potranno, nei giorni che precedono l'evento, anticipare on line ai docenti quesiti e temi di dibattito, partecipare al forum riservato agli iscritti e inerente al tema dell'incontro. Nel corso dell'intervento formativo saranno inoltre previste numerose opportunità di dibattito al fine di favorire l'interazione tra partecipanti e docenti, incentivare l'analisi di casi pratici e problematiche operative.



Coordinatore e Responsabile dell'Evento
Dott. Andrea Sorba

Optime Srl
Formazione, Studi e Ricerche
Tel. 011.0204111 (r.a.)
Fax. 011.5539113
Via Pastrengo 13 - 10128 Torino
P. IVA 09946310014
www.optime.it - info@optime.it