

Il trasferimento, nel Comune dove è ubicato l'immobile comprato, è requisito fondamentale per poter fruire dei benefici fiscali "prima casa" previsti dal Tur

In tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa (abitazione non di lusso), previsti dalla nota II bis della tariffa parte 1, articolo 1, allegata al Dpr n. 131 del 1986, spettano alla sola condizione che, entro il termine di decadenza di diciotto mesi dall'atto, il contribuente stabilisca, nel Comune ove sia ubicato l'immobile, la propria residenza (sent. n. 18491/2010). Il mancato rilascio dell'immobile da parte del conduttore non costituisce circostanza inevitabile ed imprevedibile tale da ostacolare il mutamento di residenza.

Ordinanza n. 7764 del 2 aprile 2014 (udienza 6 marzo 2014)

Fonte: **Agenzia delle Entrate**

Ristrutturazioni edilizie: condominio e ritenute

Banche e Poste devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori sul bonifico disposto dai contribuenti per beneficiare della detrazione d'imposta (articolo 25 del DL 78/2010); dal 6 luglio 2011, la ritenuta è pari al 4%.

Inoltre, il condominio, in qualità di sostituto di imposta, è tenuto a operare anche la ritenuta di acconto del 4% sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere o servizi (articolo 25-ter del Dpr 600/1973).

In tale ipotesi, però, andrà applicata la sola ritenuta del 4% prevista dal DL 78/2010, avente carattere speciale, che sarà operata da banche e Poste; ciò per evitare un doppio prelievo alla fonte sui compensi percepiti da imprese e professionisti, che effettuano prestazioni di servizi o cessioni di beni per interventi di ristrutturazione edilizia o di riqualificazione energetica. Pertanto, i condomini che, per avvalersi delle agevolazioni fiscali, effettuano i pagamenti mediante bonifici bancari o postali, non dovranno operare su tali somme le ritenute ordinariamente previste dal Dpr 600/1973 (circolare 40/E del 2010).

Fonte: **Agenzia delle Entrate**



Dott. Vincenzo Di Domenico

MESSAGGIO INPS IN MERITO ALLA LEGGE N° 34/2014 CON I RELATIVI RISVOLTI CONTRIBUTIVI

Con il **Messaggio n. 4152 del 17 aprile 2014 l'INPS**, riassume le prime indicazioni in materia contributiva, tratte dal D.L. 20 marzo 2014 n. 34/2014 (**JOB ACT**), fornendo i primi chiarimenti in merito ai risvolti immediati di natura più marcatamente contributiva del provvedimento in esame.

Più precisamente:

ferma restando la possibilità con decorrenza dal 21 marzo 2014, di apporre un **termine al contratto** di lavoro subordinato **senza** la necessità di fornire delle **ragioni giustificatrici** (purché la durata complessiva del rapporto, comprensiva di eventuali proroghe, non superi 36 mesi), il contributo addizionale **ASpI dell'1,40%**, versato dai datori di lavoro con riferimento ai rapporti di lavoro subordinato non a tempo indeterminato, continua a non essere dovuto in relazione ai rapporti a tempo determinato in sostituzione.

(La concessione dello sgravio contributivo del 50 per cento, in caso di assunzione di dipendenti a tempo determinato in sostituzione di lavoratrici e lavoratori in congedo, prevista dall'articolo 4 del D.lgs 26 marzo 2001, n. 151, non viene meno in conseguenza delle nuove previsioni normative.)

- Per poter beneficiare della predetta esenzione, i datori di lavoro dovranno continuare a dare notizia della particolare tipologia assuntiva, valorizzando l'elemento "Qualifica3" di "DenunciaIndividuale" nel flusso UniEmens con il previsto codice A;
- con riferimento alla **restituzione** al datore di lavoro del **contributo aggiuntivo ASpI** dell'1,40%, a seguito della trasformazione a tempo indeterminato di rapporti a termine, nonché nei casi di stabilizzazione del rapporto, la stessa può trovare applicazione anche nelle ipotesi in cui l'assunzione successiva avvenga con **contratto di apprendistato**.

Sono abrogate, inoltre, tutte le norme che subordinavano l'assunzione di **nuovi apprendisti** alla conferma di una percentuale dei rapporti in essere.

L'eliminazione si riferisce sia alla soglia legale (per le aziende con oltre 9 dipendenti, stabilizzazione del 50% dei rapporti di apprendistato cessati nei 24 mesi antecedenti, limite che scendeva al 30% nei primi tre anni di applicazione della legge n. 92/2012), che a quella contrattuale pre vista dalla contrattazione collettiva, per i datori di lavoro con un organico inferiore alle 9 unità.

Dalla data di entrata in vigore delle nuove norme, inoltre:

- il piano formativo individuale dell'apprendista non deve più necessariamente essere redatto per iscritto;
- nell'apprendistato professionalizzante, diviene facoltativa la formazione di base e trasversale, ossia quella che avrebbe dovuto essere erogata da IIa Regioni;
- nell'apprendistato di primo livello, finalizzato all'acquisizione di una qualifica o di un diploma professionale, è consentito che il compenso per le ore di formazione venga corrisposto nella misura del 35% del monte ore complessivo

GESTIONE COMMERCianti : DAL 24 APRILE 2014 COLORO CHE SONO ISCRITTI ALLA SUDETTA POTRANNO TROVARE NEL SITO INPS IL MODELLO F24 PRECOMPILATO

Dal 23 aprile scorso è disponibile nel sito dell'INPS il modello F24 precompilato con cui pagare i contributi dovuti alla gestione commercianti. I modelli suddetti sono accessibili dal Cassetto Previdenziale degli Artigiani e dei Commercianti nella sezione Posizione assicurativa - dati del modello F24.

A puro titolo informativo si rammenta che l'accesso al Cassetto Previdenziale è possibile solo se dotati di **codice Pin Inps**.

E' possibile delegare una persona di propria fiducia, o una associazione di categoria, per accedere al Cassetto previdenziale e per presentare eventuali domande relative alla propria posizione contributiva. La delega può essere effettuata tramite il Cassetto Previdenziale degli artigiani e commercianti, accedendo alla funzionalità "gestione deleghe". Dopo questa prima fase, l'istituto provvederà a rendere disponibile anche la lettera in formato PDF nella sezione Comunicazione bidirezionale- Modelli F24.

Si ricorda che nel decreto Irpef si è stabilito che **a partire dal 1° ottobre 2014**, il pagamento con F24 dovrà essere effettuato solo online, per **importi superiori a € 1000** o in presenza di compensazioni (obbligo che era riservato solo alle partite Iva e che ora viene esteso a tutti). Riassumendo dal 1° ottobre 2014 i versamenti saranno effettuati :esclusivamente in via telematica, o direttamente (modalità obbligatoria in caso di delega di versamento "a saldo zero", per la presenza di compensazioni fiscali);

avvalendosi di intermediari della riscossione convenzionati con l'Agenzia delle Entrate.



Avv. Edoardo Riccio

ENTRO IL 2016 OBBLIGHI DI TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

E' allo studio del governo lo schema di decreto legislativo di attuazione della direttiva 2012/27/ue sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/ce e 2010/30/ue e abroga le direttive 2004/8/ce e 2006/32/ce.

Il decreto stabilisce un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza energetica che concorrono al conseguimento dell'obiettivo nazionale di risparmio energetico e detta norme finalizzate a rimuovere gli ostacoli sul mercato dell'energia e a superare le carenze del mercato che frenano l'efficienza nella fornitura e negli usi finali dell'energia.

L'obiettivo nazionale indicativo di risparmio energetico consiste nella riduzione, entro l'anno 2020, di 20 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio dei consumi di energia primaria, pari a 15,5 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio di energia finale, conteggiati a partire dal 2010, in coerenza con la Strategia energetica nazionale.

Lo schema di decreto legislativo, tra l'altro, all'articolo 9 comma 5, per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale, prevede quanto segue.

- a) qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda per un edificio siano effettuati da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, sarà obbligatoria entro il 31 dicembre 2016 l'installazione da parte delle imprese di fornitura del servizio di un contatore individuale di calore o di fornitura di acqua calda in corrispondenza dello scambiatore di calore collegato alla rete o del punto di fornitura;
- b) nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016 da parte delle imprese di fornitura del servizio di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. L'efficienza in termini di costi può essere valutata con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. Eventuali casi di impossibilità tecnica alla installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato;
- c) nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali, secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 834, con esclusione di quelli situati negli spazi comuni degli edifici, salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. In tali casi sono presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore.
Resta ora da attendere la verifica se la presente bozza verrà modificata o meno in sede di definitiva approvazione.



**Avv. Claudio
Belli**

PUO' ESSERE ELEVATO PROTESTO NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRATORE PER UN ASSEGNO EMESSO SENZA SPENDERE IL NOME DEL CONDOMINIO

ARBITRO BANCARIO E FINANZIARIO
Collegio di Napoli, decisione n. 3366 del 20 giugno 2013

Il caso

Il ricorrente, amministratore di un condominio, emetteva un assegno a valere sul conto corrente intestato al condominio stesso. A causa del difetto di provvista, la banca intermediaria procedeva alla levata del protesto nei confronti dell'amministratore, firmatario del titolo, con conseguente iscrizione del nominativo presso l'archivio protesti. Il ricorrente contestava la legittimità del protesto e della iscrizione, ritenendo che gli stessi avrebbero dovuto essere eseguiti a carico dell'ente condominiale.

Il ricorrente chiedeva, quindi, all'ABF di disporre la revoca dell'iscrizione del proprio nominativo nell'archivio protesti oltreché il risarcimento dei danni. La banca resistente sosteneva, al contrario, di aver legittimamente levato il protesto nei confronti del firmatario del titolo, non avendo questi dichiarato di agire "in nome e per conto" del condominio.

La motivazione

L'Arbitrato Bancario Finanziario, rigettando le prospettazioni dell'amministratore condominiale, ha ritenuto legittima la levata del protesto nei confronti di quest'ultimo dell'amministratore. Secondo il Collegio: *"per il principio di letteralità dei titoli di credito, la firma di traenza apposta dal rappresentante senza spendere il nome dell'Ente rappresentato, né menzionare il rapporto di rappresentanza, è inidonea a vincolare l'Ente ed espone conseguentemente il sottoscrittore al protesto (cfr. Tribunale Trani 16 luglio 2005; Cass. 16 aprile 2003 n. 6006)".* Pertanto, prosegue l'ABF: *"L'operato della banca resistente non appare censurabile, atteso che essa, rilevando la mancanza di contemplatio domini, ha correttamente levato protesto nei confronti dell'amministratore che l'ha sottoscritto e non del condominio al quale il conto era intestato".*

La pronuncia dell'ABF risulta essere conforme alla sentenza della Corte di Cassazione, 12 novembre 2013, n. 25371 secondo cui: *«il protesto deve essere elevato nei confronti di chi abbia emesso il titolo secondo quello che risulta dalla firma di emittenza o di traenza. Ove si ravvisino esplicitamente nel titolo indici univocamente attestanti l'esistenza di un rapporto di rappresentanza, il protesto deve essere elevato nei confronti del rappresentato. Nell'ipotesi contraria la responsabilità esclusiva dell'emissione del titolo e della sua circolazione fuori delle condizioni previste dalla legge è a carico di chi lo abbia sottoscritto».*



**Avv. Massimo
Ginesi**

MASSIME NON UFFICIALI

L'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale ove le stesse non derogino ai criteri di legge; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ. Tutte le unità immobiliari, comprese quelle poste al piano terra, concorrono alla formazione della tabella.

**Corte di Cassazione, sez. II Civile,
sentenza 7 marzo – 23 aprile 2014, n. 9232**

Presidente Triola – Relatore Giusti

Qualunque controversia che insorga nell'ambito condominiale per ragioni afferenti al condominio, senza differenza tra rapporti giuridici attinenti alla proprietà, all'uso e godimento delle cose comuni o al pagamento dei contributi condominiali, quand'anche veda contrapposto un singolo partecipante a tutti gli altri, ciascuno dei quali è singolarmente rappresentato dall'amministratore, è perciò sempre una controversia «tra condomini», la cui cognizione ratione loci spetta, esclusivamente e senza alternative, al giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, atteso che il condominio non è un soggetto dotato di una propria personalità, sia pure attenuata, o di una propria autonomia patrimoniale rispetto ai soggetti che ne fanno parte.

**Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 3,
ordinanza 27 marzo – 18 aprile 2014, n. 9071**

Presidente Finocchiaro – Relatore Ambrosio