

Cose in custodia e utilizzazione impropria. “Il dovere del custode di segnalare il pericolo connesso all’uso della cosa si arresta di fronte ad un’ipotesi di utilizzazione impropria - da parte del terzo o del danneggiato - la cui pericolosità sia talmente evidente ed immediatamente apprezzabile da chiunque, da renderla del tutto imprevedibile, sicchè siffatta impropria utilizzazione esclude il nesso di causalità per gli effetti di cui all’art. 2051 cod.civ.”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 25029/2008, inedita) (Cn. 06/09)

Contributi dovuti, ma da quale condòmino? “In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un’unità immobiliare, l’alienante perde la qualità di condòmino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell’anno in corso o del precedente solo attraverso l’acquirente che gli è subentrato”. E’ il principio affermato dalla Cassazione (sent. n. 23345/2008, inedita) dal quale consegue che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell’articolo 63 disp. att. c.p.c. per la riscossione dei contributi condominiali. (Cn. 06/09)

Se l’opera presenta vizi o difformità. Capita, a volte, che il lavoro commissionato ad un artigiano non si riveli soddisfacente, perché magari presenta dei vizi oppure risulta difforme da quanto preventivamente concordato. Si pensi, ad esempio, al falegname che fabbrichi alcuni mobili da cucina, su misura, sbagliando però le proporzioni, oppure all’elettricista che progetti un impianto di sicurezza che causi continui falsi allarmi, o, ancora, al fabbro che realizzi grate da applicare alle finestre di un appartamento con un disegno diverso da quello convenuto. Che fare, allora? Occorre sapere che in questi casi il combinato disposto degli artt. 2226 e 1668 cod. civ. consente al committente di chiedere, in via alternativa, che tali difetti vengano eliminati a spese dell’artigiano (definito tecnicamente “prestatore d’opera”) ovvero che il prezzo sia proporzionalmente diminuito. Oppure, ancora, nel caso in cui i vizi o le difformità in parola risultino tali da rendere l’opera del tutto inadatta alla sua destinazione, di domandare la risoluzione del contratto. (Cn. 06/09)

Fabbricati senza rendita, recupero imposte entro 3 anni. L’azione di recupero delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riguardanti trasferimenti di fabbricati, dichiarati ma non ancora iscritti in Catasto con attribuzione di rendita, è soggetta al termine decadenziale triennale e non a quello di prescrizione decennale. Entro tre anni dal deposito all’Agenzia delle entrate (prima, all’Ufficio del Registro) della domanda di attribu-

zione della rendita catastale, quindi, deve essere notificato l’avviso di liquidazione relativo alla differenza fra la rendita dichiarata in sede di compravendita e quella successivamente attribuita. E’ questa l’indicazione che l’Agenzia delle entrate ha fornito ai propri uffici territoriali - con ciò applicando i principi affermati dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione - con la Circolare n. 25/E del 21 maggio 2009. (Cn. 06/09)

Condominio, permane l’obbligo di tenuta del registro. A volte alcune norme, ancorché pienamente in vigore, vengono costantemente disapplicate. In materia condominiale ciò accade, in particolare, per le disposizioni di cui agli artt. 1129, quarto comma, e 1138, terzo comma, cod. civ. . Che cosa prevedono queste norme? Prevedono che la nomina e la cessazione, per qualunque causa, dell’amministratore dal suo incarico siano annotate in un “apposito registro” e che, nel medesimo registro, sia trascritto anche il regolamento di condominio approvato dall’assemblea. Sono dunque norme poste, all’evidenza, a garanzia sia dei singoli condòmini sia dei terzi: perché allora di esse non si tiene conto? (Cn. 06/09)

Detrazione interessi mutui per abitazioni contigue. Come si applica la detrazione Irpef del 19% degli interessi passivi del mutuo contratto per l’acquisto dell’abitazione principale nel caso in cui con uno stesso mutuo siano state acquistate due abitazioni contigue, una sola destinata ad abitazione principale? Al quesito, l’Agenzia delle entrate - con la Risoluzione n. 117/E del 29 aprile 2009 - ha risposto in questi termini: per calcolare la quota di interessi detraibili, occorre prima individuare la percentuale del prezzo di acquisto riferibile alla unità immobiliare agevolabile, data dalla proporzione tra le rendite catastali delle singole unità che compongono il fabbricato. La percentuale ottenuta va poi applicata al valore complessivo del mutuo. (Cn. 06/09)

Detrazione 55%, arriva il modello per i lavori pluriennali. Sul sito Internet dell’Agenzia delle entrate è disponibile il modello, con le relative istruzioni, approvato con provvedimento direttoriale del 6 maggio, per la comunicazione dei lavori di riqualificazione energetica che proseguono oltre il periodo d’imposta nel quale sono iniziati. Il modello va utilizzato per le spese effettuate a partire dal periodo d’imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2008, quindi dal 2009 per la generalità dei contribuenti persone fisiche e per i soggetti con esercizio coincidente con l’anno solare. Deve essere inviato, esclusivamente per via telematica, direttamente dal contribuente o tramite intermediari abilitati, entro 90 giorni dal termine del periodo d’imposta nel quale sono iniziati i lavori. (Cn. 06/09)

PER ASSOCIARSI O
PER INFORMARSI:

QUESTE LE STRADE

- ci si può rivolgere alla più vicina Sezione Assindatcolf (vedi indirizzo a pag. 8 del notiziario);
- ci si può rivolgere alla Sede Nazionale, in Via Della Vite, 32 - 00186 Roma;
- si può telefonare al numero verde: **800.162.261**;
- si può inviare un fax al numero: **06.69.79.71.07**;
- si può inviare una e-mail all’indirizzo: **nazionale@assindatcolf.it**
- si può consultare il nostro sito internet: **www.assindatcolf.it**

FANTASCIENZA

SE LE BADANTI TORNASSERO A CASA

Il giornalista Gian Antonio Stella, prendendo spunto dalla “Festa delle Badanti” patrocinata dal Comune di Vicenza, ha fatto un po’ di conti, nella propria rubrica “Tuttifrutti” del Corriere della Sera, ipotizzando l’entità dei costi che comporterebbe per la Regione Veneto l’improvviso rientro in massa nel proprio Paese d’origine di tutte le badanti presenti nella sola provincia di Vicenza: 77 milioni di euro di spesa in più per assistere i soli vicentini anziani che oggi non necessitano di un pubblico ricovero perché assistiti dalle badanti, cifra alla quale andrebbero aggiunti i costi rilevanti per la costruzione di nuove case di riposo, valutati (dalle fondamenta all’arredamento degli edifici) in circa 150.000 euro per ogni posto letto.

Pertanto, in base a stime per le quali il numero approssimativo delle badanti regolari ed irregolari attualmente operanti nella provincia di Vicenza (calcolato anche in relazione a quello degli assistiti) ammonterebbe a circa 5.000 unità, la Regione Veneto, per realizzare altrettanti nuovi posti letto che in loro assenza si renderebbero necessari, dovrebbe spendere, solo per i vicentini, un totale di 750 milioni di euro.

Estendere queste considerazioni su tutto il territorio nazionale, moltiplicando tali importi in proporzione, consente di comprendere a quali spese proibitive andrebbe incontro lo Stato se dovesse sostituirsi alle famiglie per l’assistenza agli anziani e quale ruolo determinante per la gestione delle risorse dell’economia nazionale abbia assunto il ricorrere alle badanti per affrontare tale necessità.