

# Trovarisposte

I nostri esperti

**I COMMERCIALISTI**  
Carlo Paoli  
Mario Luca Rizzi

dell'Ordine dei commercialisti  
ed esperti contabili di Bergamo

**IL NOTAIO**  
Marco Colombo

del Consiglio notarile di Bergamo

**I CONSULENTI DEL LAVORO**  
Angelo Tacchini

del Centro studi  
consulenti del lavoro di Bergamo

**L'AMMINISTRATORE  
DI CONDOMINIO**  
Francesco Cortesi

dello Sportello condominio  
Sicet-Cisl di Bergamo

**Per le tue domande:**  
compila il coupon e invialo via fax allo **035/386.217**  
manda una email a: **trovarisposte@eco.bg.it**  
oppure clicca sull'apposita finestra sul nostro sito  
specifica chiaramente se vuoi mantenere l'anonimato

## Opere di edilizia privata Un argine alla burocrazia

**Il glossario.** Introdotto da decreto ministeriale, è un elenco di 58 tipologie per opere che possono essere eseguite in regime di attività edilizia libera



Il glossario dell'edilizia libera, introdotto da decreto ministeriale, diventa un passo importante rispetto all'eccessivo peso della burocrazia

**MARCO CONTI**

Per molte opere edilizie private è finita l'era delle traffle burocratiche. Merito del decreto ministeriale che introduce il glossario dell'edilizia libera, la prima parte che porterà a definire nei prossimi mesi quello unico (delle opere). Si parte quindi con un primo elenco (per ora 58 tipologie) comprendente le principali opere che possono essere eseguite in regime di attività edilizia libera, senza cioè alcun titolo abilitativo già previste dalla legge del 2001.

La categoria più citata nel glossario (25 interventi) riguarda la manutenzione ordinaria: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Oltre agli impianti (elettrico, gas, igienico e idro-sanitario, illuminazione esterna, protezione antincendio, climatizzazione, estrazione fumi),

interventi quali: pavimentazione esterna e interna, intonaco e rivestimento interno e esterno, elementi decorativi delle facciate, lattuneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianti di scarico, serramenti e infissi interni e esterni, inferriate e altri sistemi anti intrusione, scale retrattili e di arredo, elementi di rifinitura delle scale, parapetti e ringhiere, controsoffitti strutturali e non, manti di copertura, comignoli o terminali a tetto di impianti di estrazione fumi, ascensori e impianti di sollevamento verticale, rete fognaria e rete dei sottoservizi, antenna/ parabola e altri sistemi di ricezione e trasmissione, punto di ricarica per veicoli elettrici.

Le altre categorie previste dal glossario riguardano: eliminazione delle barriere architettoniche, attività di ricerca nel sottosuolo, movimenti di terra, serre mobili stagionali, pavimentazione di aree pertinenziali, pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici, aree ludiche ed

**La rubrica**

### Come inviare i quesiti agli esperti

**Due le strade per presentare le vostre domande agli esperti della rubrica Trovarisposte, commercialisti, notai, consulenti del lavoro e amministratori di condominio. Potete compilare il coupon che trovate nella seconda pagina e inviarlo via fax allo 035.386217 o consegnarlo alla sede de «L'Eco di Bergamo» in viale Papa Giovanni XXIII, 118 in città. Altrimenti è possibile inviare una mail a trovarisposte@eco.bg.it che trovate anche sul sito www.ecodibergamo.it cliccando sull'apposito banner Trovarisposte. Indicate a quale professionista è rivolto il quesito, le vostre generalità e, nel caso vogliate mantenere l'anonimato, specificatelo in modo chiaro.**

elementi di arredo delle aree di pertinenza, manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (tra cui roulottes e campers).

Il nuovo glossario, evidenzia no dai ministeri, garantisce un'omogeneità giuridica su tutto il territorio nazionale, fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore sulla disciplina delle attività edilizie (antisismiche, sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, tutela del rischio idrogeologico e codice dei beni culturali e del paesaggio). Il completamento del glossario unico, con le opere edilizie realizzabili mediante la comunicazione d'inizio lavori asseverata (Cila), la segnalazione certificata di inizio attività (Scia) o il permesso di costruire, avverrà con successivi decreti. Info sul sito del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ([www.mit.gov.it](http://www.mit.gov.it)).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Commercialisti

**RISPOSTA N. 1.316**

#### Riaccatastamento La spesa è detraibile?

*A seguito di un intervento di ristrutturazione di un immobile ho dovuto procedere al riaccatastamento dello stesso pagando un tecnico abilitato. Posso beneficiare della detrazione del 50% su tale spesa?*

— LETTERA FIRMATA

La risposta è positiva, in quanto l'art. 16-bis, comma 2 del Tuir (che disciplina la detrazione Irpef del 50%) prevede espressamente che "tra le spese detraibili sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie ed alla messa a norma degli edifici"; in tal senso si è espressa anche la risoluzione ministeriale n. 229/2009.

**RISPOSTA N. 1.317**

#### Esiste la deduzione per l'assistenza a un anziano?

*È possibile dedurre oppure detrarre le spese sostenute per la badante che presta assistenza giornaliera ad un anziano?*

— LETTERA FIRMATA

Sì, è possibile dedurre dal reddito del "datore di lavoro" i contributi previdenziali versati, per la parte rimasta a carico, nel limite massimo di 1.549,37 euro. Inoltre è possibile detrarre il 19% delle spese sostenute per l'assistenza personale nel limite massimo di 2.100,00 euro, a condizione che l'assistito non sia autosufficiente nel compimento degli atti di vita quotidiana e che il reddito complessivo del soggetto che ha sostenuto la spesa non sia superiore ad € 40.000,00. La detrazione spetta anche in relazione alle spese sostenute per i propri familiari, anche non a carico.

**RISPOSTA N. 1.318**

#### Trasporto pubblico L'abbonamento si può detrarre

*Intendo acquistare un*

*abbonamento al trasporto pubblico per la città di Bergamo; tale spesa è detraibile dall'Irpef? Se sì in che misura?*

— LETTERA FIRMATA

Sì, dall'Irpef lorda sono detraibili, nella misura del 19%, le spese sostenute a partire dal 01/01/2018, anche nell'interesse dei soggetti a carico, per l'acquisto degli abbonamenti ai servizi di trasporto pubblico locale, regionale e interregionale per un importo non superiore a 250 euro.

### Notaio

**RISPOSTA N. 1.319**

#### Il cambio di regime patrimoniale tra coniugi

*Gentile notaio, vorrei chiederle se è possibile modificare lo stato di regime patrimoniale tra me e mio marito. Siamo in separazione dei beni e vorremmo decidere per la comunione. Serve un atto notarile, giusto? Dal momento in cui lo stato si modifica gli effetti si producono, giusto? Vorremmo fare un acquisto importante dopo il cambio di regime. Cosa si modifica in tema di eredità in caso di morte (nostra)? Siamo sposati ma non abbiamo figli.*

— LETTERA FIRMATA

I coniugi possono in ogni momento modificare il regime patrimoniale stipulando una convenzione matrimoniale, con atto ricevuto da un Notaio. I coniugi in separazione dei beni possono scegliere il regime della comunione dei beni, di modo che ogni cosa comprata successivamente alla convenzione, anche se da uno solo, sia di proprietà di entrambi in pari quota. È inoltre possibile limitare la comunione solo ad alcune categorie di beni, quali, ad esempio, gli immobili. Gli effetti della convenzione matrimoniale sono immediati tra i coniugi e saranno opponibili ai terzi solo dopo l'annotazione a margine dell'atto di matrimonio, pubblicità che cura il notaio rogante. Il regime patrimoniale non incide sulla ripartizione dell'eredità; tuttavia i beni acquistati in comunione appartengono ad entrambi i coniugi, quindi nell'eredità di ognuno vi sarà solo la quota di un mezzo del bene acquistato.



RISPOSTA N.1.320

Cessione di quota societaria e diritto di prelazione

*Vorrei donare la mia quota di minoranza in una società (srl) a mio figlio. I soci, due, hanno la prelazione. Nel caso uno dei soci non fosse d'accordo ma non avesse la disponibilità economica per acquistare la quota, cosa succede? Potrei chiedere di procedere con obbligo in tale senso?*

– LETTERA FIRMATA

Il diritto di prelazione spetta ai soci se previsto nello Statuto Sociale, il quale può attribuirlo in caso di trasferimento della quota a titolo oneroso, come una vendita, ed anche a titolo gratuito, ad esempio una donazione. Con il diritto di prelazione i soci che restano in società possono acquistare la quota che l'altro socio intende alienare, pagando a costui il valore della partecipazione. Se il socio restante non dovesse avere la disponibilità economica, questi non potrà esercitare la prelazione: pertanto, decorso il termine concesso per l'esercizio di tale diritto, il socio uscente sarà libero di cedere la quota a chi preferisce. In ogni caso non è possibile far derivare dal diritto di prelazione l'obbligo per un socio di acquistare la partecipazione di un altro socio.

RISPOSTA N.1.321

Il notaio cambia sede: cosa succede al mio testamento?

*Vorrei chiedere cosa accade nel caso il notaio presso cui ho depositato il mio testamento olografo (chiuso e firmato di mio pugno) cambiasse sede, spostandosi in un'altra città. Sarebbe meglio, in quel caso, ritirare il testamento o procedere ad un atto più formale?*

– LETTERA FIRMATA

Il deposito al notaio del testamento può avvenire formalmente o fiduciariamente. Nel primo caso il notaio redige un atto di deposito e ne dà pubblicità (dell'esistenza del testamento, mai del contenuto) nel Registro Generale dei Testamenti. Nel secondo caso si consegna la busta contenente il testamento al notaio, il quale la conserva senza formalità. Nel primo caso, il trasferimento del notaio in altra provincia comporta il passaggio degli atti all'Archivio Notarile, il quale conserverà il testamento, lo restituirà al testatore, ove richiesto,

TROVA INCENTIVI

Inclusione sociale, cinque milioni per poter finanziare nuovi progetti

Cinque milioni di euro per il consolidamento di percorsi di inclusione sociale a favore di persone a grave rischio di marginalità. È quanto prevede il nuovo Programma operativo regionale del Fondo sociale europeo, che ha quali destinatari finali tutte quelle persone cosiddette fragili, giovani e adulte, a rischio di esclusione sociale, nei cui confronti i progetti realizzabili nelle aree d'intervento, tendono a promuovere azioni di inclusione e di sviluppo di una promozione sociale e lavorativa.

Quattro le aree d'intervento previste dal bando: mediazione, limitazione dei rischi, agenzia/inclusione (Azione 9.5.9, con risorse pari a tre milioni di euro) e inclusione attiva (Azione 9.2.2, due milioni di euro a disposizione). Possono partecipare solo partnership che vedano coinvolte almeno quattro organizzazioni diverse, siano esse capofila, partner effettivi o partner associati tra: Ats/AssT, comune singolo o ambito, organizzazioni del terzo settore iscritte ai registri re-

gionali o nazionali o ad analoghi elenchi regionali/nazionali, enti accreditati per la gestione di Unità di offerta (UdO) socio-sanitarie, enti accreditati a livello territoriale per la gestione di UdO sociali, enti riconosciuti dalle confessioni religiose con le quali lo Stato ha stipulato patti, accordi, o intese. Per poter far parte della squadra, sono richiesti almeno due anni di esperienza nel campo. Possono partecipare alla partnership anche altri enti pubblici territoriali ed enti accreditati per la formazione ed il lavoro, senza svolgere tuttavia il ruolo di capofila. La domanda di partecipazione deve essere a cura dell'ente capofila del partenariato e va presentata esclusivamente online attraverso il sistema agevolazioni regionale SiAge (www.siage.regione.lombardia.it) entro le ore 17 del prossimo 26 marzo 2018. Info nella sezione Bandi del sito regionale (www.regione.lombardia.it), oppure tramite i referenti del progetto, Marco Albanese e Carmen Giaimo: Tel. 02.67654724 - e-mail: asseinclusione@regione.lombardia.it.

M.C.



e lo pubblicherà dopo la morte di quest'ultimo. Nel secondo caso il testamento resta al notaio: può quindi essere opportuno affidare il testamento ad un altro notaio vicino al proprio domicilio. Modificare la forma del testamento è sicuramente consigliabile per godere dei vantaggi del controllo notarile sul contenuto e del regime di pubblicità.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 1.322

Anticipo pensione Posso fruirne per grave malattia?

*Sono un dipendente pubblico di 59 anni con 39 anni di contributi versati e con il 70% di invalidità causa grave malattia: posso usufruire della pensione anticipata?*

– LETTERA FIRMATA

L'anticipo pensionistico, più comunemente denominato Ape sociale, è un'indennità erogata dall'Inps a soggetti che, in possesso di determinati requisiti, abbandonano il lavoro dopo il compimento del 63° anno di età. Destinatari dell'Ape sociale sono i lavoratori iscritti all'Assicurazione generale obbligatoria dei lavoratori dipendenti, alle forme sostitutive ed esclusive della medesima, alle gestioni speciali dei lavoratori autonomi, nonché alla Gestione separata Inps, che si trovino nelle seguenti condizioni: 1) Disoccupati che hanno

finito integralmente di percepire, da almeno tre mesi, la prestazione per la disoccupazione loro spettante. Lo stato di disoccupazione deve essere conseguente alla cessazione del rapporto di lavoro per licenziamento, anche collettivo, dimissioni per giusta causa o risoluzione consensuale nell'ambito della procedura obbligatoria di conciliazione prevista per i licenziamenti per giustificato motivo oggettivo; 2) Soggetti che al momento della richiesta e da almeno sei mesi assistono il coniuge, l'unito civilmente o un parente di primo grado convivente (genitore, figlio) con handicap grave; 3) Invalidi civili con un grado di invalidità pari o superiore al 74%; 4) Dipendenti che svolgono o abbiano svolto da almeno 7 anni negli ultimi 10 ovvero almeno 6 anni negli ultimi 7 una o più delle attività lavorative particolarmente difficili o rischiose di seguito elencate e meglio descritte nell'allegato A del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 23 maggio 2017, n. 88. Tali attività lavorative si intendono svolte in via continuativa quando le medesime non abbiano subito interruzione nei sei anni precedenti il momento della decorrenza dell'APE sociale per un periodo complessivamente superiore a dodici mesi ed a condizione

che le attività lavorative siano state svolte nel settimo anno precedente la predetta decorrenza, per una durata almeno pari all'interruzione predetta. Comportano l'interruzione della suddetta continuità i periodi di svolgimento di attività diverse da quelle gravose di cui sopra e i periodi di inoccupazione. Alla luce di quanto sopra pare evidente che al momento non sussistono i requisiti per accedere all'anticipo pensionistico.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 1.323

Chiusura box non a norma Cosa si può fare?

*Nel mio condominio una proprietaria ha fatto*

*automatizzare molti anni fa la serranda del box senza segnale luminoso ne targa metallica. Non la mette a norma, glielo abbiamo già chiesto. Che posso fare ?*

– LETTERA FIRMATA

La presenza di impianti installati senza certificato di conformità alla regola tecnica di settore genera, di per sé, una presunzione di pericolosità, a discapito della sicurezza dell'edificio. Il concetto di «sicurezza» coinvolge la vita personale ed il godimento patrimoniale all'interno del condominio che possono essere minati o turbati da eventi rari, sia connessi all'attività dell'uomo (come ad esempio incidenti di auto agevolati dalla mancanza di un segnale lampeggiante vicino alla basculante motorizzata) sia posti in

relazione a fenomeni naturali (come ad esempio incendio provocato da un impianto, oltre che naturalmente alluvioni, intemperie e quant'altro). Può segnalare la circostanza all'amministratore. Potreste anche rivolgervi in ultima istanza al sindaco nella sua veste di ufficiale del Governo in materia di sicurezza e incolumità pubblica, richiedendo nelle opportune forme sua cortese verifica dell'idoneità di tale impianto basculante ad essere mantenuto in esercizio.

RISPOSTA N. 1.324

Si può chiedere di non avere l'amministratore?

*Vivo in un complesso di quattro unità abitative e vorrei sapere se sono obbligata ad avere un amministratore quando tre di noi hanno espresso il desiderio di poterlo avere, mentre io ho dato parere contrario. Volevo capire se vale il diritto di voto o se, visto che siamo solo 4 unità, basta anche che uno di noi sia contrario per evitare la nomina*

– LETTERA FIRMATA

Il 1° comma dell'art. 1129 dispone l'obbligo di nomina dell'amministratore quando i condomini, intesi come proprietari esclusivi di una parte dell'edificio siano più di otto o divengano più di otto, generalmente in conseguenza di acquisto, di divisione o anche di successione. La norma non esclude la possibilità di nomina di un amministratore quando i condomini siano otto o meno di otto. Pertanto, se l'assemblea del vostro condominio forma il suo consenso intorno alla nomina di un certo amministratore con la maggioranza dei presenti che rappresentino almeno 500mm, tale delibera è vincolante per tutti, anche per i dissenzienti.

@Trova  
Risposte

Il tuo quesito

Rubrica (barra la casella corrispondente all'argomento della tua domanda)

Ecco come sottoporre le tue domande agli esperti:

- compila questo coupon e invialo via fax allo 035.386217
- consegna il coupon alla sede de L'Eco di Bergamo Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 118
- manda una mail a [trovarisposte@eco.bg.it](mailto:trovarisposte@eco.bg.it)
- vai su [www.ecodibergamo.it](http://www.ecodibergamo.it) e clicca sul banner Trovarisposte

☐ Commercialista

☐ Consulente del lavoro

☐ Notaio

☐ Amministratore di condominio

Dati del lettore

Nome

Cognome

Indirizzo

Città

Tel.

E-mail

Firma

☐ Se desideri mantenere l'anonimato in caso di pubblicazione del tuo quesito barra la casella qui accanto.

Informativa privacy. Ti informiamo che i dati forniti verranno utilizzati per dare corso alla richiesta del servizio, e verranno trattati con metodo manuale e informatizzato, da incaricati del Titolare. I dati saranno comunicati ai consulenti esterni, che li tratteranno per poter elaborare il parere richiesto. Il conferimento dei dati personali è facoltativo, ma in mancanza non sarà possibile dare corso al servizio. Puoi esercitare i diritti dell'articolo 7 del D. Lgs. 196/2003, scrivendo al Titolare del trattamento L'Eco di Bergamo, società editrice S.E.S.A.A.B. spa - Viale Papa Giovanni XXIII, 118 - 24121 Bergamo. Responsabile del trattamento è il Direttore Responsabile Giorgio Gandola.

I pareri degli esperti hanno lo scopo di fornire informazioni di carattere generale. L'elaborazione dei quesiti, per quanto curata con scrupolosa attenzione, non può comportare responsabilità da parte degli esperti e/o dell'Editore per errori o inesattezze. L'elaborazione dei quesiti non sostituisce la consulenza personale del professionista di fiducia.

L'ECO DI BERGAMO