

# Trovarisposte

I nostri esperti

**I COMMERCIALISTI**  
Virna Fassi  
Carlo Paoli

**IL NOTAIO**  
Marco Tucci

**IL CONSULENTE DEL LAVORO**  
Sipontina Lombardi

**L'AMMINISTRATORE  
DI CONDOMINIO**  
Francesco Cortesi

dell'Ordine dei commercialisti  
ed esperti contabili di Bergamo

del Collegio notarile di Bergamo

del Centro studi  
consulenti del lavoro di Bergamo

dello Sportello condominio  
Sicet-Cisl di Bergamo

## Investimenti, opzione fondi Gli esperti: «Diversificare»

**Focus risparmi.** Il consiglio che prevale è non puntare su un unico titolo  
Sui siti di Bankitalia, Consob e Assogestioni tutte le principali informazioni



Il primo consiglio dei consulenti finanziari ai risparmiatori è sempre quello di diversificare i propri investimenti

**MARCO CONTI**

Per cercare di dormire sonni tranquilli quando si tratta di decidere dove investire i propri risparmi, gli esperti consigliano sempre di diversificare al massimo. Quindi bene non mettere tutto in titoli di Stato, così come in obbligazioni o azioni, e soprattutto non investire tutto il capitale in un unico titolo, magari attirati da improbabili quanto rischiosi rendimenti (vedasi bond argentini, Cirio e Parmalat, per citare solo tre casi).

Detto che diversificare è importante, è altrettanto fondamentale però saperlo fare bene. Una buona soluzione può essere quella di investire tramite i fondi comuni d'investimento, meglio se assistiti da un professionista del settore, è il caso del consulente finanziario o del bancario esperti nel risparmio gestito. Premesso che la materia è molto ampia e complessa, consigliamo chi è interessato di collegarsi ai siti istituzionali della

Banca d'Italia (www.bancaditalia.it), della Commissione nazionale per le società e la Borsa (Consob: www.consob.it) o di Assogestioni (www.assogestioni.it), l'associazione rappresentante la maggior parte delle società di gestione del risparmio italiane e straniere, oltre a banche e imprese di assicurazione. I fondi comuni, come spiega la Consob, sono strumenti d'investimento gestiti dalle società di gestione del risparmio (sgr) che riuniscono le somme di più risparmiatori e le investono, come un unico patrimonio, in attività finanziarie (azioni, obbligazioni, titoli di stato, ecc.) o, per alcuni di essi, in immobili, rispettando regole volte a ridurre i rischi. Sono suddivisi in tante parti unitarie, dette quote, che vengono sottoscritte dai risparmiatori e garantiscono uguali diritti.

Molto importante distinguere tra fondi di tipo «aperto» (che consentono di sottoscrivere quote, o chiederne il rimborso,

**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.

in qualsiasi momento) e fondi «chiusi» (che consentono di sottoscrivere quote solo nel periodo di offerta, e le rimborsano di norma solo alla scadenza del fondo). In base ai mercati nei quali investono, abbiamo fondi azionari (i capitali sono investiti soprattutto in azioni), obbligazionari (soprattutto titoli di Stato e obbligazioni), bilanciati (azioni e obbligazioni) e monetari (strumenti a breve termine, scadenze non superiori a 6 mesi). Tra le note positive dei fondi vi sono: la gestione del patrimonio da parte di professionisti; l'ampia diversificazione degli investimenti; il patrimonio del fondo giuridicamente separato dal patrimonio della società di gestione; articolata serie di controlli, sia pubblici (Consob e Banca d'Italia) sia privati (controlli interni: società, società di revisione, banca depositaria). Attenzione però al capitolo dei costi (di sottoscrizione e di gestione).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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

### Commercialisti

**RISPOSTA N. 1.515**

#### Polizza infortuni come detrarre il suo pagamento?

*È possibile detrarre il pagamento della polizza di un'assicurazione d'infortuni e a quali condizioni?*

LETTERA FIRMATA

La detrazione, nella misura del 19 per cento dei premi versati, è possibile ed è soggetta alle regole seguenti in base alla data di stipula del contratto:

-per i contratti stipulati o rinnovati entro il 31 dicembre 2000, a condizione che il contratto abbia una durata non inferiore a cinque anni dalla stipula e non consenta la concessione di prestiti nel periodo di durata minima;

-per i contratti stipulati o rinnovati dal 2001, a condizione che abbiano ad oggetto il rischio morte, invalidità permanente non inferiore al 5 per cento.

La circolare 16.06.1997 n. 137, risposta 2.3.1 ha inoltre stabilito che la detrazione compete anche se i premi sono stati pagati a compagnie assicurative estere, mentre la circolare 12/5/2000 n. 95, ha confermato la detrazione anche per i premi versati per assicurazioni contro gli infortuni relative al conducente auto, stipulate normalmente in aggiunta alla R.C. auto. L'ammontare massimo del premio su cui è possibile calcolare la detrazione ammonta a 530 euro. Tale limite va considerato complessivamente e quindi, l'ammontare massimo di spesa detraibile non può superare 530 euro; nella stessa cifra vanno comprese nell'importo anche le spese nella CU 2018 col codice 36.

La documentazione necessaria per far valere la detrazione è costituita dalla quietanza di pagamento rilasciata dall'assicurazione, ovvero dalle ricevute dei bollettini di pagamento, nonché dalla copia del contratto di assicurazione dal quale si evincono i dati del contraente e dell'assicurato, il tipo di contratti con la relativa decorrenza e gli importi rilevanti o dell'attestazione della compagnia di assicurazione contenente tutti i requisiti richiesti.

**RISPOSTA N. 1.516**

#### Intermediazione immobiliare: è scalabile?

*Nel caso in cui si sostengano*

*spese di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'abitazione principale, tali spese sono detraibili ai fini Irpef?*

LETTERA FIRMATA

Si, tali spese fino ad un importo massimo di mille euro sono detraibili ai fini Irpef nella misura del 19%; la norma precisa, infatti, che risultano detraibili ai fini Irpef «i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore a mille euro per ciascuna annualità». I documenti da conservare sono la fattura del mediatore e un'autocertificazione attestante che l'immobile è destinato ad abitazione principale.

**RISPOSTA N. 1.517**

#### Acquisto immobili e contratti leasing Quali detrazioni?

*Nel caso in cui vengano corrisposti canoni in relazione a contratti di leasing aventi ad oggetto acquisto di immobili da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, gli importi afferenti tali canoni sono detraibili ai fini Irpef?*

LETTERA FIRMATA

Si, per i canoni ed il prezzo di riscatto corrisposti per l'acquisto di immobili da adibire ad abitazione principale mediante locazione finanziaria viene attribuita una detrazione d'imposta nella misura del 19%, in relazione a contratti stipulati tra il 01 gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020. Nello specifico per i soggetti di età inferiore ai 35 anni la detrazione opera su canoni e relativi oneri accessori per un importo massimo di 8 mila euro e sul costo di riscatto finale dell'immobile per un importo massimo di 20 mila euro. Per i soggetti di età non inferiore a 35 anni la detrazione opera su canoni e relativi oneri accessori per un importo massimo di 4 mila euro e sul costo di riscatto finale dell'immobile per un importo massimo di 10 mila euro. Possono accedere a tale detrazione i soggetti con un reddito complessivo non superiore a 55 mila euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria e che non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

## Notaio

RISPOSTA N. 1.518

## Prima casa: utile la registrazione preliminare?

Vorrei chiedere se è davvero utile la registrazione del preliminare di acquisto della prima casa? Non è sufficiente registrare l'atto di compravendita? Anche il preliminare è così rilevante?

- LETTERA FIRMATA

La registrazione del preliminare costituisce un adempimento fiscale cui non può sottrarsi. Si tratta di obbligo che grava sulle parti, ma a cui anche l'agente immobiliare, che ha seguito la pratica può attendere. La registrazione deve essere eseguita entro 20 giorni dalla firma del preliminare, oppure entro 30 giorni se il contratto è redatto con l'intervento di un notaio, nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico. L'imposta di registro va sempre versata in misura fissa (200 euro). In caso di un acconto del prezzo, all'imposta in misura fissa bisogna aggiungere anche l'imposta proporzionale pari al 3% sull'eventuale acconto e 0,5% sull'eventuale caparra. Va altresì presentato in duplice copia all'agenzia delle entrate competente.

RISPOSTA N. 1.519

## Eredità: letto il testamento, cosa avviene dopo?

È mancata mia zia e il notaio ci ha convocato - siamo in 5 - per l'apertura e lettura del testamento. Vorrei sapere come funziona il «dopo»: se devo esprimermi subito, se posso essere chiamato a fare/dire qualcosa di vincolante seduta stante. Non vorrei fare passi falsi

- LETTERA FIRMATA

Lei è stata convocata dal notaio, in quanto chiamata all'eredità o legataria testamentaria. All'apertura e lettura del testamento seguirà la sua pubblicazione, così da poter permettere

## TROVA INCENTIVI

## Dalla Regione pronti 190 mila euro per il bando orti urbani e didattici

Promuovere la realizzazione di orti didattici, sociali periurbani, urbani e collettivi per diffondere la cultura del verde dell'agricoltura, sensibilizzare le famiglie e gli studenti sull'importanza di un'alimentazione sana ed equilibrata, divulgare tecniche di agricoltura sostenibile, riqualificare aree abbandonate, favorire l'aggregazione sociale, nonché lo sviluppo di piccole autosufficienze alimentari per le famiglie.

È l'obiettivo del bando orti 2018 promosso dalla regione. Chi vuole partecipare si deve affrettare perché, aperto ieri, la presentazione delle domande termina già il prossimo 30 novembre. Dieci giorni per far pervenire il modulo di domanda di accesso al contributo regionale interamente compilato all'indirizzo di posta elettronica: agricoltura@pec.regione.lombardia.it sottoscritto con firma elettronica. Possono partecipare al bando tutti i comuni (per progetti di orti urbani, sociali periurbani e collettivi); gli istituti scolastici per

l'infanzia, primaria, secondaria di primo grado e di secondo grado (per progetti di orti didattici); gli enti gestori di aree protette (per orti urbani, sociali periurbani e collettivi). Complessivamente il bando porta in dote 190 mila euro.

Il contributo regionale a fondo perduto copre il 50% del costo complessivo del progetto (esclusi Iva e altri oneri), per un importo massimo di 300 euro per ciascuna particella componente i lotti destinati a orti sociali periurbani e urbani, fino a un massimo di 10 mila euro; 600 euro per ogni orto, nel caso di orti didattici collettivi, fino a un massimo di 1.800 euro, nel caso di più orti da sviluppare nei plessi scolastici (massimo 3). Il contributo è erogato in un'unica tranche dopo la presentazione di rendicontazione finale. In fase di rendicontazione, le spese eccedenti rispetto a quelle inizialmente previste non vengono riconosciute ai fini del rimborso, ma restano a carico del soggetto beneficiario. Il bando, compreso il modello per la domanda è scaricabile dal sito della regione (www.regione.lombardia.it), sezione Bandi. M. C.



l'eseguibilità delle disposizioni della zia.

In quella sede, non sarà tenuta ad esprimere alcunché, in quanto ai sensi dell'art. 480 cod. civ., il diritto di accettare l'eredità si prescrive in dieci anni. Qualora abbia dubbi, circa la consistenza del patrimonio della zia, temendo di rinvenire delle passività inaspettate, potrà eventualmente, in qualità di erede, accettare con beneficio di inventario, tenendo il proprio patrimonio separato da quanto lasciato dalla zia, ai sensi dell'art. 490 del codice civile.

RISPOSTA N. 1.520

## Auto, il noleggio a lungo termine non è proprietà

Vorrei chiedere se il noleggio a lungo termine di vettura rileva tra le proprietà/

patrimonio di colui (privato o azienda) che stipula il contratto

- LETTERA FIRMATA

Con il noleggio a lungo termine, il bene non rientra nel patrimonio di chi stipula il contratto: si tratta infatti di uno schema contrattuale con cui il contraente noleggia un'autovettura per un periodo di tempo, obbligandosi a pagare una rata mensile, il cui importo varia in base a coefficienti quali il modello, la casa produttrice della macchina e il chilometraggio. E' nato come figura contrattuale, dedicata specificamente ai professionisti possessori di partita Iva e alle aziende (con possibilità di dedurre Irpef e Iva). La formula ora è stata estesa anche ai privati, sotto forma di abbonamento, alternativo all'acquisto, dietro pagamento di un canone mensile. Il canone annuale entra nel reddito metro.

## Consulente del lavoro

RISPOSTA N. 1.521

## Un piccolo focus sull'apprendistato di primo livello

Sono il titolare di un'azienda di 6 dipendenti. Entro la fine di quest'anno intendo implementare l'organico della mia ditta inserendo un giovane e lo vorrei fare mediante un contratto di apprendistato di primo livello. È possibile avere un riepilogo dettagliato della disciplina e del regime contributivo attualmente in vigore per questo tipo di apprendistato?

- LETTERA FIRMATA

Inizio la risposta specificando che, l'apprendistato di primo livello da lei menzionato, è il contratto per il conseguimento della qualifica ed il diploma professionale, il diploma di istruzione secondaria superiore e il certificato di specializzazione tecnica superiore. Secondo quanto stabilito dall'art. 32 del D.lgs n. 150/2015, per le assunzioni avvenute con contratto di apprendistato di primo livello dal 24.09.15, è prevista: 1) la non applicazione del contributo di licenziamento; 2) lo sgravio totale dell'aliquota di finanziamento della NASpI (1,61% comprensivo dello 0,30% destinabile a finanziamento dei fondi interprofessionali per la formazione continua); In merito invece all'aliquota contributiva da applicare, l'Inps con la Circolare n. 108/2018, ha fornito indicazioni correttive precisando che, per i datori di

lavoro che occupano un numero di addetti pari o inferiore a nove: 3) l'aliquota contributiva datoriale è pari all'1,5% e al 3%, rispettivamente per il primo e secondo anno, mentre a partire dal terzo anno al 5% (anziché 10%); L'applicazione del regime incentivante è soggetta al rispetto dei principi generali alle assunzioni agevolate, disciplinati dall'articolo 31 del D.Lgs n. 150/2015. Qualora l'azienda non rispetti tali requisiti, si applicherà la misura della contribuzione ordinaria, che nel suo caso è pari al 1,5%-3%-10% rispettivamente per il primo, secondo e terzo anno.

## Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 1.522

## Quei laboratori trasformati in autorimesse

Nel cortile interno al mio condominio si affacciano alcuni magazzini, fino a qualche anno fa adibiti e usati come laboratori artigianali. Da qualche anno il proprietario (senza informare né condomini né amministratore), ha iniziato a usarli come garage per se stesso e affittandoli a terzi. Preciso inoltre che tali «garage» sono chiusi da porte non basculanti, senza estintore e senza soletta in cemento armato, e sopra ad essi vi sono delle abitazioni (3 piani). Questo cambio d'uso non dovrebbe essere subordinato ad una richiesta e comunicazione all'amministratore e ai condomini? Essendo inoltre

la soletta non in cemento armato in caso di incendio o scoppio all'interno dei «garage» chi risponderebbe di tali danni? Considerando che la polizza assicurativa non contempla i «garage»?

- LETTERA FIRMATA

Le aree coperte destinate al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli sono soggette alle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili contenute nel dm. 01-02-1986 e successive modificazioni. Tali norme prescrivono per le autorimesse di qualsiasi dimensione misure di prevenzione e tutela contro gli incendi in tema di compartimentazione, aerazione, sfollamento delle persone e altro. L'amministratore, con l'aiuto di un tecnico abilitato alla normativa antincendio e nell'ambito del suo potere/dovere di vigilare sulla sicurezza delle parti comuni potrebbe accertarsi con i proprietari degli ex laboratori circa il rispetto delle norme contenute nel dm. 1-2-86. Chiunque potrebbe richiedere al Comando dei Vigili del Fuoco il sopralluogo sul posto di un tecnico per una verifica del rispetto di tali norme.

RISPOSTA N. 1.523

## La delibera non approvata crea l'impasse

L'assemblea del nostro condominio costituitasi in seconda convocazione aveva deliberato in favore del rendiconto con la maggioranza dei presenti che rappresentavano poco più di un terzo del valore dell'edificio. Si erano opposti solo due condomini detentori di quasi 500 millesimi. L'amministratore ha riferito che tale delibera non poteva essere considerata approvata, a causa del voto contrario dei due condomini. Ho riletto l'art. 1136 e non sono ancora convinto. Corretto il modo di agire?

- LETTERA FIRMATA

Quando i condomini che hanno votato sfavorevolmente all'accoglimento della delibera superano solo per millesimi quelli che abbiano votato favorevolmente, sembra preferibile ritenere che la delibera non possa considerarsi validamente approvata. Sul tema era intervenuta la Cassazione nel 2004, indicando che la regola posta dall'art. 1136, 3° comma vada intesa nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali. La giurisprudenza di merito, sul punto ha assunto nel tempo posizioni contrastanti, sostenendosi da alcuni giudici la validità dell'approvazione di tale delibera da altri la non validità dell'approvazione.

@Trova  
Risposte

Il tuo quesito **Rubrica** (barra la casella corrispondente all'argomento della tua domanda)

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.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