

RISPOSTA N. 2.058

Spazio condominio In quali condizioni posso acquisirlo?

Vorrei acquistare una porzione di spazio condominiale, le scale, per permettermi di avere un bagno adeguato. L'immobile è stato acquistato, donato, ma ha dei forti limiti di comfort. Non ho dalla mia la maggioranza dei condomini. È vero che basta la maggioranza dei presenti all'assemblea? Il mio amministratore è poco chiaro, anche se mi pare che non voglia rogne e tenda a rimandarmi a chissà quando.

– LETTERA FIRMATA

L'acquisto di uno spazio condominiale può essere consentito a condizione che l'acquisto stesso non renda più difficile l'uso degli spazi condominiali ai condomini e vi sia il consenso unanime degli stessi. La vendita della porzione deve essere conclusa con atto notarile al quale devono presenziare in proprio o mediante procura notarile tutti i condomini, ognuno per i millesimi di propria competenza. Sarebbe quindi opportuno indire preventivamente un'assemblea di condominio per verificare se vi sia una tale disponibilità da parte dell'unanimità dei condomini ed a quali condizioni. Le suggerisco quindi di rivolgersi ad un professionista di sua

fiducia che la possa assistere in questo percorso.

RISPOSTA N. 2.059

Come togliere la servitù di passaggio?

Ho acquistato una casetta indipendente con una servitù di passaggio dei vicini che hanno il diritto di passare dal mio giardino per raggiungere un pezzo di giardino comune. Vorrei comprare il pezzo di giardino e togliere la servitù: come posso procedere?

– LETTERA FIRMATA

L'acquisto del giardino comune è possibile a patto che tutti i comproprietari siano d'accordo. Una volta che lei avrà acquistato con atto notarile il giardino, oggi comune, la servitù di passaggio si estinguerà per «confusione» ai sensi dell'articolo 1072 del codice civile. Trovato quindi l'accordo con i comproprietari del giardino comune, si rivolga ad un notaio di sua fiducia per la predisposizione dell'atto di acquisto.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 2.060

Buoni acquisto: posso erogarli ai dipendenti?

Sono titolare di un'azienda artigiana. Vorrei erogare ai miei quattro dipendenti buoni acquisto per un valore di 400 euro cadauno; si tratta di due operai, un'impiegata ed un commerciale con auto aziendale. È possibile?

– LETTERA FIRMATA

Il Decreto Agosto (DL n. 104/2020), all'art. 112, dispone, limitatamente al periodo d'imposta 2020, l'innalzamento da euro 258,23 ad euro 516,46 (dunque, il raddoppio) del valore dei beni ceduti e dei servizi prestati dall'azienda ai lavoratori dipendenti che non concorre alla formazione del reddito imponibile. Il limite di esenzione di euro 258,23 annui, aumentato a euro 516,46 per il 2020, è fissato dal comma 3, art. 51 del Tuir e trova applicazione relativamente ai c.d. fringe benefits riconosciuti ai lavoratori con finalità di incentivazione e fidelizzazione. A titolo di esempio, tra i fringe benefits che rientrano nella previsione di cui al comma 3, art. 51 del Tuir e, dunque, sono soggetti al limite di esenzione di euro 516,46 con riferimento all'anno 2020, si segnalano: -i buoni acquisto e i buoni carburante, -i generi in natura prodotti dall'azienda, -l'auto concessa ad uso promiscuo, -l'alloggio concesso in locazione, in uso o in comodato,

-i prestiti aziendali, -l'uso di specifici beni di proprietà dell'azienda quali telefono aziendale, pc, tablet, stampanti o altri dispositivi elettronici aziendali, polizze assicurative extra professionali, ecc. Nel caso specifico, per i dipendenti senza fringe benefit (auto aziendale), l'intero importo di euro 400,00 sarà esente, mentre per il commerciale, avendo già un fringe benefit con un valore annuo che sicuramente supera i 400,00 euro, l'importo messogli a disposizione sarà assoggettato interamente e concorrerà interamente a formare il reddito imponibile.

RISPOSTA N. 2.061

Assenza malattia Cosa cambia per variazione recapito

Cosa cambia in tema di variazione recapito durante l'assenza per malattia?

– LETTERA FIRMATA

Durante il periodo di malattia il dipendente deve essere reperibile al proprio domicilio in orari della giornata stabiliti, per ricevere la visita fiscale di controllo chiesta o dal datore di lavoro o dallo stesso Istituto, necessaria per appurare che il dipendente stia effettivamente male e non si trovi invece in qualche altro posto. Durante la prognosi il lavoratore può modificare il

proprio indirizzo di reperibilità rispetto a quello indicato dal certificato medico anche successivamente all'emissione dello stesso. Per facilitare tale operazione l'Inps ha predisposto sul proprio portale un nuovo servizio dedicato a tale finalità e con la circolare numero 106 del 23 settembre 2020 specifica tutte le istruzioni sulle Visite Mediche di Controllo domiciliare in caso di malattia comune. Comunicazione della variazione dell'indirizzo di reperibilità. Il nuovo strumento, accessibile previa autenticazione tramite le credenziali per l'utilizzo dei servizi telematici Inps, garantisce, all'Istituto un efficientamento del flusso gestionale e all'utente la certezza della ricezione della comunicazione. Per un medesimo certificato di malattia il cittadino può comunicare più reperibilità successive. Il nuovo canale di comunicazione sostituisce le attuali modalità informative, che rimangono tuttavia ancora valide nei casi di indisponibilità del servizio telematico.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 2.062

Quel rivestimento che non è gradito

Trova risposte 11

a due condomini

L'assemblea del condominio si riunirà a breve per decidere o meno i lavori di rivestimento dell'edificio con un cappotto termico. Due condomini contestano il fatto che il cappotto restringerà la superficie già modesta dei loro balconi e delle finestre. Cosa può accadere?

– LETTERA FIRMATA

L'aspetto del diritto della tutela dei diritti dei singoli condomini deve essere preso in considerazione fin dalle fasi iniziali dello studio di fattibilità. Non sarà raro che vi siano situazioni nelle quali il condominio stipuli un contratto, si sia impegnato con le altri parti, poi si accorga che vi è un aspetto dell'opera che viola gli interessi del singolo. Non sarà nemmeno da escludere che in corso d'opera ci si accorga della necessità di adeguare, di modificare, di integrare parti esclusive; pensiamo al caso in cui il termotecnico scopra che un certo intervento su parti comuni non è da solo sufficiente a raggiungere il risultato. È quindi opportuno che l'amministratore, con l'aiuto dei professionisti chiamati a fare lo studio di fattibilità, metta ben in chiaro sin dall'inizio la presenza di eventuali incroci tra l'opera e le proprietà dei singoli (finestre, balconi, impianti, serramenti) e richieda preventivamente il consenso a tutti i singoli.

Borsa

FTSE Mib	19.558,69	-0,81%	
FTSE All Share	21.399,41	-0,74%	
Dax Francoforte	13.018,99	-0,91%	
Cac 40 Parigi	4.947,61	-0,64%	

Ftse 100 Londra	5.969,71	-0,53%	
Dow Jones	28.680,33	-0,55%	
Nasdaq	11.836,89	-0,10%	
Nikkei Tokyo	23.601,78	0,18%	

Spread Btp-Bund	121,78	0,03%	
Euro-Dollaro	1,1787	-0,10%	
Euro-Sterlina	0,9059	-0,01%	
Euro-Yen	124,3800	-0,02%	

Petrolio WTI	40,31	2,23%	
Oro Fino (euro/gr)	51,59	-1,68%	
Argento	24,94	-0,50%	
Euribor (360) 3m	-0,511	diff: -0,002	

AZIONI	PREZZO CHIUS.	VAR %	CAP.	VAR ANNOR.
A				
Acea	18.360	-1,02	3910	-0,43
Accel Group	3.710	-1,85	19	29,72
Accsm-Agam	2.020	1,00	399	1,00
Adidas ag	284.800	0,00	59585	-2,05
Adv Micro Devices	72.940	1,38	69058	79,63
Aedes	0.810	-2,41	28	-25,35
Aeife	0.849	-0,70	91	-57,42
Aegon	2.482	-6,97	392	-39,37
Aeroporto Marconi Bo.	65.620	-0,60	239	-45,38
Agas	36.110	0,00	84918	-32,00
Ahold Del	24.780	0,00	2953	8,92
Air France Klm	2.988	-3,86	1281	-69,82
Air Liquide	135.600	0,44	46848	7,62
Airbus	63.670	-3,16	49196	-51,19
Alerion	6.500	-1,22	333	111,04
Algowatt	0.364	1,39	16	-9,23
Alkemy	5.700	-1,38	32	-35,23
Allianz	166.240	-2,10	75456	-24,09
Alphabet c l A	1344.800	2,42	400811	12,44
Alphabet Classe C	1.350.000	2,86	471797	12,80
Amazon	2.966.000	1,96	1429233	79,95
Ambienthesis	0.668	-2,91	62	-61,23
Amgen	202.950	0,00	148088	-41,67
Amplifon	32.200	-0,77	7290	25,59
Anheuser-Busch	49.365	-2,63	79391	-33,22
Anima Holding	3.400	-3,74	1253	-26,12
Apple	106.060	1,94	547824	64,66
Aquafil	3.680	-0,94	158	-41,43
Ascopiave	3.135	-1,42	725	-17,82
ASML Holding	340.250	1,42	14442	28,69
Astaldi	0.417	-1,88	41	-25,47
Astm	17.350	-0,57	2438	-35,65
Atlantia	13.265	0,00	10954	-36,20
Autogrill	3.532	-9,48	899	-62,14
Autos Meridionali	17.600	-3,56	77	-42,11
Avio	13.320	-1,62	351	-3,90
Axa	15.872	-2,80	33159	-37,02
Azimut	16.125	-1,44	2310	-24,22
A2a	1.196	-1,73	3747	-28,47
B				
B Carige	0.001	0,00	83	0,00
B Carige Rsp	50.500	0,00	1	0,00
B Desio Bria Rnc	2.100	0,96	28	-3,67
B Desio e Brianza	2.050	-0,49	252	-19,29
B Ifis	7.845	-2,79	422	-43,96
B Intermobiliare	0.045	-2,14	75	-43,03
B.M.Paschi Siena	1.300	8,06	1482	-7,01
B P di Sondrio	1.775	-3,01	805	-15,80
B Profilo	0.099	0,50	135	-10,89
B Sistema	1.700	-1,16	137	-8,01
Banca Farmafactoring	4.680	-2,80	799	-12,36
Banca Generali	26.800	-0,54	3199	-7,25
Barco Bpm	1.604	-3,08	2430	-20,91
Barco Santander	1.631	-1,73	26321	-56,50
Basf	54.400	-0,49	50218	-21,14
Bascinet	3.200	-4,48	195	-38,46
Bastogi	0.812	0,74	100	-25,16
Bayar	44.925	-2,82	34338	-37,29
Bb Biotech	61.800	1,81	3424	1,31
BBVA	2.260	-4,28	15069	-55,16
B&B Speakers	8.820	-2,43	97	-32,62
Bca Finnat	0.223	2,29	81	-21,20
Bca Mediolanum	6.445	-2,27	4778	-27,22
Beghelli	0.160	-2,73	32	-25,69
Beiersdorf AG	97.600	0,00	24955	-8,53
B.F.	35.590	1,13	627	-7,71
Bialetti Industrie	0.109	0,46	17	-44,53
Biancamano	0.189	-3,07	6	-9,02
Blesse	16.650	-4,86	456	12,12
Blocher	0.308	-6,67	2	-35,61
Bmw	64.230	-0,57	38666	-12,64
Bnp Paribas	32.080	-4,52	29260	-39,25
Borgosesia	0.505	1,00	23	8,37

AZIONI	PREZZO CHIUS.	VAR %	CAP.	VAR ANNOR.
Borgosesia Rsp	0.950	0,00	1	-30,66
Bper Banca	1.112	-5,12	580	-63,35
Brembo	8.680	-0,97	2898	-21,52
Brioschi	0.068	0,00	54	-22,73
Brunello Cucinelli	27.460	-0,36	1867	-12,99
Buzzi Unicem	20.900	0,14	3456	-6,90
Buzzi Unicem Rsp	13.760	-0,43	560	-0,38
C				
Cairo Communication	1.270	-3,50	171	-53,22
Caleffi	0.620	-0,80	10	-49,18
Callagrone	2.450	0,82	294	-15,52
Callagrone Editore	0.764	0,00	96	-30,55
Campani	9.566	0,27	11112	17,52
Carel Industries	17.860	0,11	1786	28,86
Carraro	1.220	-1,13	97	-45,05
Carrefour	13.880	1,06	9784	-8,77
Cattolica Assicurazioni	4.534	-2,37	790	-37,63
Cellularline	4.520	-0,22	98	-35,43
Cembre	17.100	-0,87	291	-28,75
Centrif Holding	6.020	3,44	958	-10,47
Centrale del Latte d'Italia	2.300	0,88	32	-4,96
Cerved Group	6.605	0,08	1290	-24,04
Chi	0.004	0,00	7	0,00
Cia	0.088	0,23	8	-26,17
Cir	0.372	-1,06	324	-32,03
Class Editori	0.116	0,00	20	-34,83
Cnh Industrial	7.180	1,38	9796	-26,12
Coima Res	5.500	-1,43	199	-37,64
Commerzbank	4.530	-4,45	5673	-10,79
Conafi	0.266	0,38	10	-12,79
Continental AG	99.080	-1,46	19817	-13,84
Cos Belle D'Italia	0.188	0,00	3	-45,98
Covivio	59.950	-2,36	5665	-41,91
Cr Valltellinese	7.162	-3,70	502	0,59
Credem	3.815	-1,42	1268	-26,49
Credit Agricole	7.434	-3,93	16551	-42,59
Csp International	0.403	1,51	13	-33,28
D				
Daimler	48.715	-0,89	46989	-1,72
D'Amico	0.088	-1,89	110	-36,20
Danieli & C	14.480	-2,82	592	-11,60
Danieli & C Rsp	9.250	-3,65	374	-8,42
Danone	55.580	0,00	28557	-25,22
Datalogic	11.950	-1,24	698	-29,16
Dea Capital	1.142	0,18	303	-14,90
DeLonghi	31.540	3,61	4740	67,32
Deutsche Bank	7.792	-0,95	4448	12,76
Deutsche Borse AG	145.600	-0,95	28101	4,90
Deutsche Post AG	7.774	-3,12	3624	-52,86
Deutsche Lufthansa AG	41.370	-0,10	50172	20,38
Deutsche Telekom	14.480	0,17	63152	-1,54
Diasorin	187.500	-1,37	10490	62,48
Digital Bros	19.880	-2,07	284	-59,29
doValue	8.800	0,23	704	-28,46
E				
Edison Rsp	0.920	-1,08	101	-10,68
Eems	0.091	-0,65	4	58,48
El En	22.100	0,91	433	-33,11
Elica	2.590	-2,26	164	-15,36
Emak	0.912	-1,72	150	0,00
Enav	3.230	-0,74	1750	-39,29
Enel	7.712	0,33	78405	9,05
Enervit	2.800	-3,45	50	-17,89
Engie	12.065	-0,98	12646	-12,48
Eni	6.686	-1,95	24298	-51,71
E.ON	9.638	-1,25	19286	1,24
Enpice	0.069	0,21	23	-59,45
Equita Group	2.230	0,00	112	-21,75
Erg	21.940	-1,44	3298	14,15
Esorinet	7.730	-1,04	396	50,00
Essilorluxottica	119.250	-1,24	26003	-11,86
Eukodex	0.850	1,19	19	-16,67
Eurotech	3.884	0,88	138	-53,93

AZIONI	PREZZO CHIUS.	VAR %	CAP. VAR ANNOR.	
Evonik Industries AG	23.630	0,00	11012	-12,25
Exor	47.230	-1,60	11382	-31,63
Exprivia	0,646	0,00	34	-22,26
F				
Facebook	237.000	2,78	561769	29,23
Falck Renewables	5.190	-4,33	1512	9,03
Ferrari	157.350	0,32	30514	6,39
Fiat Chrysler	10.456	-1,67	16203	-20,75
Fidia	2.420	0,00	12	-36,32
Fiera Milano	2.310	-2,33	166	-57,85
Fila	7.400	-0,54	318	-48,47
Fincantieri	0,545	-3,20	926	-40,83
FinecoBank	12.150	-1,30	7406	13,66
Fnm	0,522	0,00	227	-25,11
Fresenius M Care AG	71.900	0,00	22024	6,99
Fresenius SE & Co. KGaA	38.300	-3,50	20302	-22,59
Fullisx	1.110	13,27	12	59,48
G				
Gabetti	0,676	-0,59	40	133,91
Garofalo Health Care	5.300	0,00	435	-7,99
Gas Plus	1.780	-1,11	80	-26,45
Gebran	4.465	-1,54	64	-34,53
Generali	12.350	-1,04	19464	-32,86
Geox	0,592	-1,66	153	-49,92
Gequity	0,024	6,19	3	-19,46
Giglio group	2.030	-5,14	37	-28,27
Gilead Sciences	54.630	0,44	71343	-7,66
Gli	6.920	0,29	110	-14,57
Guala Closures	6.500	-1,07	403	-10,71
Gvs	12.190	0,91	2133	0,00
H				
Heidelberg Cement AG	56.400	0,00	10575	-13,20
Henkel KGaA Vz	91.120	0,91	16234	-2,17
Herka	2.950	-2,06	4394	-14,36
I				
I Grandi Viaggi	0,710	-1,93	34	-45,59
Iberdrola	11.190	2,19	71589	20,30
Igd	3.095	-2,52	342	-50,08
Il Sole 24 Ore	0,456	-1,19	26	-31,25
Illymity Bank	8.770	-1,79	578	-11,20
Immsi	67.650	0,30	2915	5,23
Indet B	0,349	-0,29	119	-37,90
Indetex	17.650	0,28	103	-18,66
Inditex	24.140	-0,74	75236	-23,07
Infinion Technologies AG	27.450	-1,96	12806	35,89
Inngroup	6.266	-6,20	31916	-41,73
Intek Group	0,306	-3,47	119	-0,49
Intek Group Rsp	0,487	-0,20	24	8,22
Intel	46.000	1,86	210514	-13,65
Interpump	35.120	-0,34	3824	24,36
Intesa Sanpaolo	16.333	-2,24	31734	-30,46
Inwitt	9.630	5,54	8999	13,52
Irce	1.465	-0,68	41	-17,93
Iren	2.120	-1,58	2758	-23,24
Isagro	1.100	-1,35	27	-11,65
Isagro Azioni Sviluppo	0,798	-2,92	11	-13,64
It Way	0,028	-1,91	6	32,26
Italgas	5.230	0,00	4232	-9,33
Italian Exhibition	2.400	-1,23	74	-42,86
Italmobiliare	29.000	-0,02	1235	-25,73
Ivs Group	4.720	-0,21	184	-45,75
J				
Juventus FC	0,756	-2,22	1006	-39,33
K				
Kering	592.300	0,99	74959	-108,6
K+S AG	6.874	0,00	7965	-3,83
L				
La Roria	12.200	-0,81	378	30,76
Landi Renzo	0,508	-3,42	57	-43,74
Lazio S.S.	1.040	-1,89	70	-31,40
Leonardo	4.845	-2,22	2801	-53,64
L'Oréal	286.200	0,42	17241	8,34