

PARERI LEGALI

Decoro architettonico dell'edificio

Dimitri Barbera

Secondo quanto statuisce l'art. 1117 c.c., sono parti comuni dell'edificio: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari [1126], le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Per decoro architettonico delle parti comuni quindi si intende l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali, che costituiscono la nota dominante e imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di un fabbricato di particolare pregio artistico ed evidenziando che l'indagine volta a determinare se, in concreto, un'innovazione causi o meno un danno a tale decoro è demandata al giudice del merito. Nel riconoscere la sussistenza di un siffatto danno, giurisprudenza afferma: "... in confronto ad un aspetto consolidato delle facciate dello stabile, indipendentemente dalla natura dell'intervento che lo ha generato, integra alterazione del decoro qualsiasi realizzazione di opere che immutino tale aspetto, anche limitatamente a singoli elementi o punti del fabbricato, tutte le volte in cui detta immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto dello stabile (cfr. Cass. 24.03.2004, n. 5899; Cass. 29.07.1995, n. 8381; Cass. 29.07.1989, n. 3549)". Si ha, inoltre, lesione

del decoro architettonico quando gli interventi operati comportino un deprezzamento dell'intero fabbricato e delle singole porzioni in esso comprese, con conseguente pregiudizio economico per lo stesso; infatti, "... affinché sia integrata la menzionata alterazione, è sufficiente la sussistenza di quei mutamenti che siano idonei ad apportare una disarmonia nell'insieme e che si risolvano in un deterioramento del suo carattere estetico e dell'aspetto decorativo, senza assurgere alla deturpazione, che rappresenta un quid pluris rispetto all'alterazione medesima, in quanto deturpare significa deformare, rendere brutto o, addirittura, ripugnante (vedi su tutte Cass. 9717/97, Cass. 1947/89, Cass. 6640/87; Cass. 4474/87; Cass. 1918/81; Cass. 1472/65)".

È evidente che ogni condomino ha diritto di eseguire opere sulla cosa comune, purché naturalmente non ne alteri la destinazione, non ne pregiudichi la comproprietà, e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. In particolare non deve risultare alterata la natura delle parti comuni, deve essere sempre consentito agli altri condomini di farne una analoga utilizzazione e, soprattutto, non si deve stravolgere l'estetica dell'edificio. Ove siano fatti salvi tali requisiti, l'opera non necessita di autorizzazione particolari. Al di fuori di queste ultime ipotesi, è irrilevante che il condominio abbia comunque tratto un vantaggio da tali opere.

Se, invece, il condomino abbia ottenuto il condono, legalizzando così la propria opera abusiva, la regolarizzazione urbanistica non pregiudica un'eventuale azione diretta da parte degli altri condomini con un'azione di manutenzione, diretta a tutelare il decoro architettonico dell'edificio comune (Cass. 4474/87; 1587/72). Legittimato attivo può essere tutto il condominio, oltre al singolo condomino (Cass. 8531/94).

Dimitri Barbera - Avvocato del Foro di Milano - Via G. Arganini, 24 - Studio Legale e Tributario in Milano, V. Soperga n° 4, tel. 0266714559, fax 02700418300, dimitribarbera@tiscali.it

PROBLEMI DEL LAVORO

Come leggere una busta paga

Anna De Lillo

Non è semplice saper leggere il cedolino paga. Negli anni il nostro legislatore ha più volte cambiato le modalità di calcolo, complicando via via il passaggio dallo stipendio lordo allo stipendio netto. Alla base di alcuni cambiamenti di carattere fiscale c'è la ricerca di applicare le imposte in modo progressivo nel rispetto del principio costituzionale dell'art. 53 che prevede che ciascuno concorra alle spese pubbliche in ragione della propria capacità contributiva e che il sistema fiscale venga applicato con criteri di progressività facendo pagare di più a chi più guadagna.

Entrando nel merito delle nozioni di base della busta paga è bene precisare che quando si parla di stipendio sono tre i principali concetti che vengono utilizzati dagli addetti ai lavori: lo stipendio lordo, lo stipendio netto, il costo.

- Lo stipendio lordo è il totale di tutte le voci di retribuzione percepite dal dipendente prima che venga effettuato il calcolo dei contributi e dell'irpef.

- Lo stipendio netto è l'importo effettivamente percepito dal dipendente.

- Il costo interessa il datore di lavoro perché consiste nello stipendio lordo maggiorato di contributi ed accessori posti a carico azienda. Il cedolino si presenta di solito con una serie di voci fisse che si chiamano voci di "testata" con un totalizzatore. A queste si aggiungono le varie voci variabili - come lo straordinario, le festività ecc - che costituiscono le voci del "corpo del cedolino" e non sono presenti tutti i mesi.

Un altro concetto importante è la differenziazione tra voci che hanno natura retributiva e voci che hanno una funzione di indennità.

Le prime costituiscono la vera e propria retribuzione, le seconde, e cioè le indennità, sono di solito degli importi erogati dagli enti (Inps, Inail) che hanno lo scopo di indennizzare il dipendente che non può lavorare a seguito di un

certo evento (ad es. la malattia, la maternità, l'infornuto). Sugli importi erogati dagli enti non si pagano i contributi all'Inps, si paga invece l'irpef. Un discorso a parte meritano gli Anf - Assegni per il nucleo familiare - per cui rinviamo ad un precedente intervento su queste pagine. Non tutti i cedolini sono uguali, ma molte linee base si assomigliano.

Gli importi vengono registrati in diverse colonne a seconda che si tratti di "competenze", "trattenute" o di "voci descrittive". Queste ultime sono in genere le voci che non vengono sommate o sottratte nel calcolo del totale lordo dovuto, ma devono essere evidenziate in busta paga solo al fine di pagare i contributi e/o l'irpef. Ad esempio il benefit dell'autovettura.

Una volta individuato il totale lordo spettante su questo viene effettuato il calcolo dei contributi a carico del dipendente. L'aliquota è di circa il 9% e varia a seconda dell'inquadramento della società (industria, commercio ecc.). Piccole variazioni di aliquota dipendono anche dal numero dei dipendenti in azienda. Infatti per alcuni settori il contributo aumenta se i dipendenti superano i 15, oppure i 50 e così via. Per sintetizzare a titolo di esempio si propone il seguente calcolo: Paga base 1000,00 + Contingenza 500,00 + Terzo elemento provinciale 11,36 + Superminimo individuale non assorbitabile 100,00 = Totale lordo 1611,36.

Ipotizziamo una aliquota contributiva pari al 9,49%. I contributi a carico del dipendente vengono calcolati applicando l'aliquota sull'imponibile contributivo che è uguale all'importo lordo arrotondato e quindi su 1611,00 x 9,49% = 152,88. Dal totale lordo meno i contributi si ricava l'imponibile fiscale netto (al netto dei contributi) 1611,36-152,88 = 1458,48.

Sull'imponibile fiscale netto viene applicata l'aliquota irpef che cresce secondo la seguente scaletta:

Scaglione annuo	Scaglione mensile	Aliquota
Fino a euro 15.000,00	Fino a euro 1.250,00	23%
Da euro 15.000,01 a euro 28.000,00	Da euro 1.250,01 a euro 2.333,33	27%
Da euro 28.000,01 a euro 55.000,00	Da euro 2.333,34 a euro 4.583,33	38%
Da euro 55.000,01 a euro 75.000,00	Da euro 4.583,34 a euro 6.250,00	41%
Oltre 75.000,01	Oltre 6.250,01	43%

Il calcolo dell'irpef sul nostro imponibile di 1458,48 sarà il seguente
 1250,00 x 23% = 287,50
 (1458,48-1250,01) x 27% = 56,29
 Totale 343,79 irpef lorda (cioè prima di diminuire la tassazione con le detrazioni fiscali)

Dott.ssa Anna De Lillo - Studio di Consulenza del Lavoro
 Via Santa Marcellina, 8 - 20125 Milano - Tel. 02.66106030 - e-mail: annadelillo@delillo.net

TASSE & AGEVOLAZIONI

Ristrutturazioni edilizie

Lorenzo Gomiero

Con la manovra di fine anno è stata disposta la proroga al 2012 della detrazione Irpef al 36% delle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e in favore di acquirenti o intestatari di immobili facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o da cooperative edilizie.

Le agevolazioni spettano, anche, per le spese sostenute, nel 2012, per interventi di recupero del patrimonio edilizio e nel caso di acquisto di immobili facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o da cooperative edilizie, sempreché i lavori siano eseguiti entro il 31 dicembre 2012 e che l'alienazione e l'assegnazione dell'immobile avvenga entro il 30 giugno 2013. La normativa di favore fiscale per il recupero edilizio, prevede, una detrazione di una quota pari al 36% delle spese di recupero del patrimonio edilizio per un ammontare complessivo delle spese agevolate non superiore a 48mila euro

per immobile e la ripartizione in 10 rate annuali di pari importo. I contribuenti di età non inferiore a 80 anni possono optare per una ripartizione in 3 o 5 rate annuali, mentre i contribuenti di età non inferiore a 75 anni possono optare per una ripartizione in 5 rate. Diventa, invece, a regime l'agevolazione (il comma indica "2012 e successivi") che consente l'applicazione dell'aliquota Iva al 10% sui lavori di recupero del patrimonio edilizio realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Deve, però, trattarsi di prestazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia per le quali l'applicazione ridotta dell'Iva era finora prevista solo transitoriamente, in considerazione dei termini di durata della relativa autorizzazione rilasciata dall'Ue. A maggio scorso, anche l'Europa ha cambiato norme ed è, ora, possibile in tutti gli Stati membri introdurre un'aliquota Iva ridotta per le prestazioni nel settore edile.

Sportello operativo Caf - Tutela fiscale del contribuente Srl, Milano, V.le Rodi 85.
 Rag. Lorenzo Gomiero Commercialista - È possibile prenotare l'appuntamento per la compilazione di documenti fiscali. Aperto il sabato mattina. Telefono 02 66111812 fax 02 66116682, lorenzo.gomiero@gmail.it

CRISI ECONOMICA

L'Inps e la Cassa Integrazione

Luca Corbellari

La crisi finanziaria, scoppiata ormai nel lontano agosto 2007, si è trasformata, senza interventi da parte del governo, in una grave crisi economica che ha obbligato le aziende italiane a bussare alle porte dell'Inps e del Ministero del Lavoro, per cercare di fronteggiarne le conseguenze negative sui lavoratori.

Tra le molte competenze, l'Inps rappresenta un punto fondamentale di riferimento per i cittadini delle fasce più deboli, quali pensionati, disoccupati, inoccupati, invalidi, sostituendosi alla parte datoriale nel caso di artigiani, commercianti ed imprenditori. Qui di seguito cercheremo di far capire come l'Inps, attraverso la procedura della Cassa Integrazione, possa garantire un reddito, in sostituzione della retribuzione per mancanza temporanea di lavoro: infatti, presupposto essenziale della cassa integrazione è che ci sia la ripresa dell'attività lavorativa nel breve termine, tanto che è necessario indicare all'Inps la data nella quale terminerà.

- **La Cassa Ordinaria** La Cassa Integrazione Guadagni (Cig) Ordinaria spetta a operai, impiegati e quadri delle imprese industriali in genere e delle imprese industriali e artigiane del settore edile e lapideo, esclusi gli apprendisti. Viene concessa, in caso di sospensione o contrazione dell'attività produttiva per situazioni aziendali dovute ad eventi temporanei (anche atmosferici, quali pioggia, neve e vento) non imputabili all'imprenditore o ai lavoratori e a situazioni temporanee di mercato. L'integrazione ordinaria corrisponde all'80% della retribuzione globale che sarebbe spettata per le ore di lavoro non prestate. L'importo del trattamento ordinario non può però superare un limite massimo mensile stabilito di anno in anno. I periodi di Cig sono utili per il diritto e per la misura della pensione. Essa non spetta, se il lavoratore in Cassa integrazione svolge contemporaneamente attività retribuita, senza averlo prima comunicato alla propria sede Inps, e decade dal diritto alla prestazione. In caso di comunicazione preventiva la prestazione viene sospesa per la durata dell'attività lavorativa. Per le imprese edili e per quelle del settore lapideo, la durata massima, in caso di sospensione del lavoro, è di 13 settimane; di 52 settimane quando trattasi di riduzione dell'orario di lavoro.

- **La Cassa Straordinaria** La Cig Straordinaria è uno strumento di sostegno al reddito finalizzato a una graduale eliminazione del personale in esubero. È stata inserita allo scopo di far fronte a situazioni di tipo strutturale di durevole eccedenza del personale, quali lavoratori sospesi dal lavoro o ad orario ridotto in dipendenza di crisi economiche settoriali o locali e ristrutturazioni e riorganizzazione aziendale. Essa spetta alle imprese industriali anche edili, le imprese appaltatrici di servizi di mensa o ristorazione e dei servizi di pulizia, a condizione che abbiano occupato più di 15 dipendenti nel semestre precedente la presentazione della domanda. Ess spetta poi alle imprese commerciali, di spedizione e trasporto e alle agenzie di viaggio e turismo, che occupano più di 50 dipendenti, esclusi gli apprendisti e gli assunti con contratto di formazione e lavoro. La Cig straordinaria esclude le categorie degli apprendisti, dei lavoratori a domicilio e dei dirigenti. Dura al massimo 12 mesi per le crisi aziendali, 24 mesi per la riorganizzazione, ristrutturazione e riconversione aziendale, 18 mesi per i casi di procedure esecutive concorsuali. L'intervento non può nel complesso superare 36 mesi in un quinquennio.

Per il lavoratore cassaintegrato è possibile svolgere altra attività lavorativa, sia di tipo subordinato che autonomo, purché si tratti di lavori di breve durata, a tempo determinato nel caso di lavoro subordinato o che abbiano il carattere dell'occasionalità nel caso di lavoro autonomo.

È necessario che il lavoratore dia preventiva o contestuale comunicazione alla propria sede Inps dell'inizio del lavoro, in forma scritta.

La mancata comunicazione fa perdere al lavoratore il diritto all'intero trattamento di Cig. È vietato comunque cumulare il trattamento di Cig e quello di retribuzione, a meno che non si dimostri che quanto percepito è inferiore al trattamento Cig.

La Cig in deroga si applica a: 1. datori di lavoro esonerati dal versamento all'Inps del contributo sulla mobilità; 2. titolari di imprese che hanno diritto alla Cig straordinaria, ma che hanno superato i limiti di durata prevista dalla vigente normativa sulla Cig straordinaria; 3. titolari di imprese in Cig ordinaria o straordinaria, per i loro dipendenti assunti con contratti di apprendistato, di lavoro interinale o ai lavoratori a domicilio; 4. imprese sino a 15 dipendenti anche artigiane e cooperative; 5. imprese, anche artigiane e cooperative, con più di 15 dipendenti, che non rientrano nella disciplina vigente in tema di ammortizzatori sociali; 6. imprese, anche artigiane e cooperative, con più di 15 dipendenti, che presentano domanda in deroga ai limiti di durata del trattamento di Cig straordinaria o in assenza dei presupposti di cui alla legge n. 223/91 e successive modificazioni.

La domanda di Cig in deroga dev'essere presentata dal datore di lavoro interessato da una crisi aziendale e può essere erogata al massimo per 12 mesi, corrispondente all'80% della retribuzione lorda.

L'iter per la richiesta è il seguente: Comunicazione della necessità di ricorrere alla Cig in deroga: i datori di lavoro comunicano la necessità di ricorrere alla Cig in deroga alle rappresentanze sindacali o, in mancanza di esse, alle organizzazioni sindacali dei lavoratori comparativamente più rappresentative in Regione Lombardia. La comunicazione deve essere accompagnata dalle motivazioni e può essere fatta direttamente dal datore di lavoro o tramite le associazioni datoriali di appartenenza.

Il verbale di consultazione sindacale: tale comunicazione attiva una fase di consultazione tra le parti che va conclusa entro 10 giorni con la redazione di un verbale di consultazione sindacale. L'accordo sindacale viene redatto secondo una delle seguenti opzioni:

- accordo standard: segue uno degli schemi presenti nell'Accordo Quadro per gli ammortizzatori sociali in deroga 2009-2010;
- Accordo non standard: viene redatto in forma libera ma comunque conformemente all'Accordo Quadro per gli ammortizzatori sociali in deroga 2009-2010.

A partire dal 4 giugno 2009, la domanda di Cig in deroga va fatta esclusivamente on line, collegandosi al Sistema Informativo Regionale.

Sul prossimo numero analizzeremo l'impatto devastante che la crisi economica mondiale ha avuto nelle aziende Italiane ma soprattutto a Milano e in Lombardia. Cercheremo di dare voce a diversi punti di vista, daremo consigli su come comportarsi per chi è alla ricerca di un posto di lavoro, offriremo indirizzi utili di Uffici/Servizi messi a disposizione dalle Istituzioni per fronteggiare questo periodo di crisi economica che appare ancora senza vie di fuga anche per il 2010.