

L'esperto risponde

Inserito di consulenza per i lettori
10 marzo 2008

20

Coordinamento redazionale a cura di **Antonella Moro**

Quesiti da n. 995 a n. 1068

SOMMARIO

- 450 **ACCERTAMENTO/CONTENZIOSO** - a cura di Giuseppe Barbiero, Ivo Caraccioli, Dario Checchia, Edoardo Cintolesi, Gianmarco De Francesco
- 452 **AGEVOLAZIONI SULLA CASA** - a cura di Marcello Claudio Lupetti, Eliana Morandi, Marco Zandonà
- 456 **AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE** - a cura di Carla Carrera, Amedeo Sacrestano, Marco Zandonà
- 457 **DICHIARAZIONE DEI REDDITI DELLE PERSONE FISICHE** - a cura di Antonio Tangorra
- 458 **IVA** - a cura di Giuseppe Barbiero, Giorgio Confente, Giampaolo Giuliani, Ezio Maria Pisapia
- 461 **IMPOSTE E TRIBUTI VARI** - a cura di Nicola Forte
- 461 **CONTRIBUTI MINORI, MINIMI E REGIMI CONTABILI** - a cura di Nicola Forte, Paolo Meneghetti, Salvina Morina, Tonino Morina

IL PROBLEMA DELLA SETTIMANA

- 464 **DICHIARAZIONE DEI REDDITI DELLE PERSONE FISICHE**
Medicine: è lecito solo per il 2007 scrivere a mano il codice fiscale sullo scontrino a cura di Giuseppe Merlino
- 467 **RAVVEDIMENTO OPEROSO** - a cura di Giorgio Confente
- 467 **AGENTI, RAPPRESENTANTI E MEDIATORI** - a cura di Piero Gualtierotti
- 468 **BANCHE E CLIENTI** - a cura di Massimo Cavallari
- 469 **CONDOMINIO** - a cura di Silvio Rezzonico, Cesarina Vittoria Vegni
- 471 **CONDONO EDILIZIO** - a cura di Massimo Sanguini
- 472 **CONTROVERSIE LEGALI** - a cura di Daniele Ciuti, Maurizio Di Rocco, Paolo Mariotti
- 473 **CONTRIBUTI PREVIDENZIALI E ASSISTENZIALI** - a cura di Sergio D'Onofrio, Ezio Maria Pisapia
- 475 **ENTI LOCALI** - a cura di Giorgio Lovili, Antonio Scarascia, Carlo Schilardi
- 476 **PUBBLICO IMPIEGO** - a cura di Massimo Sanguini, Antonio Scarascia, Carlo Schilardi
- 477 **SANITÀ** - a cura di Claudio Testuzza
- 477 **DIRITTO DELL'AMBIENTE** - a cura di Marco Fabrizio
- 478 **SCUOLA** - a cura di Carlo Barbieri



Per rivolgere una domanda agli Esperti del Sole-24 Ore compilare il modulo elettronico all'indirizzo www.ilsole24ore.com/espertorisponde
Su internet sono consultabili anche gli indici analitici aggiornati
Sono inoltre disponibili tutti gli approfondimenti del "Problema della settimana"

Il Sole **24 ORE**

www.ilsole24ore.com/espertorisponde

delle provvigioni e delle altre somme corrisposte o comunque dovute all'agente fino alla cessazione del rapporto.

L'integrazione dello 0,50% e dell'1%, invece, è dovuta nel limite massimo annuo di 45.000 euro. Conseguentemente, le somme eccedenti questo importo massimo sono assoggettate alla sola aliquota del 3 per cento. La limitazione quantitativa non è prevista nell'Accordo economico collettivo 26 febbraio 2002-commercio.

[1039]

IL MEDIATORE NON HA DIRITTI SE NON PROCURA L'AFFARE

« Possiedo un terreno edificabile che vorrei vendere. Si è presentato un agente immobiliare proponendomi vari clienti. Se vendessi il terreno a un altro cliente, da me ricercato, l'agente ha diritto lo stesso alla provvigione? Premetto che è stato lui a contattarmi e che l'agente non mi ha fatto firmare nessun contratto.

S.P. - VERONA

Ll mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare; il diritto alla provvigione sorge nel caso in cui il suo intervento possa ricollegarsi con rapporto di causalità con la conclusione del contratto, e abbia quindi assunto un ruolo determinante, se non esclusivo, per la conclusione dello stesso.

Deve pertanto ritenersi che il mediatore non abbia diritto al compenso nel caso in cui il venditore addivenga alla stipulazione del contratto di compravendita con un soggetto rimasto estraneo al rapporto di mediazione.

A cura di **Piero Gualtierotti**

BANCHE E CLIENTI

[1040]

L'ASSEGNO POSTDATATO È COME UNA CAMBIALE

« Vorrei sapere perché le banche non possono accettare assegni postdatati dai propri clienti e quali sono i limiti di importo per gli assegni pagati allo sportello e quali i documenti di identificazione richiesti.

E.P. - SALERNO

Lemissione di un assegno postdatato, ovvero che presenta una data di emissione successiva a quella effettiva, è contraria alle norme imperative contenute nel Rd 21 dicembre 1933, n. 1736, agli articoli

1 e 2, i quali rispettivamente stabiliscono che l'assegno bancario debba contenere l'indicazione della data e del luogo di emissione (articolo 1, n. 5) e che il titolo nel quale manchi uno alcuno dei requisiti indicati nell'articolo precedente non vale come assegno bancario (articolo 2, comma 1). L'assegno postdatato diventa a tutti gli effetti una cambiale della quale si è per evasa l'imposta di bollo. Quanto ai limiti di importo per gli assegni pagati allo sportello, la legge non ne prescrive, tuttavia i singoli istituti di credito stabiliscono autonomamente eventuali commissioni in caso di presentazione allo sportello di assegni di altri istituti e la necessità di avere un conto corrente su cui far transitare l'assegno qualora esso superi determinati importi stabiliti dall'istituto. Ai fini dell'incasso la banca può chiedere, qualora il soggetto non sia conosciuto presso l'istituto, i documenti che legittimano l'operazione ovvero valido documento di identità.

[1041]

IL SAGGIO DI INTERESSE PUÒ RIDURRE LA RESA DEL BUONO

« Ho riscosso il 22 gennaio 2008 un buono postale fruttifero emesso il 23 febbraio 1983. L'importo riscosso è stato di 2.724,74 euro anziché 6.012,57 euro come risulta dal calcolo riportato sul retro del buono. È legale questo rimborso dimezzato visto che sul buono non è scritto che il saggio d'interesse può subire variazioni? C'è un termine di scadenza per contestare l'eventuale illegalità?

Pasquale Spina - CAMPOBASSO

Sul punto si è espressa recentemente la Corte di Cassazione, a Sezioni unite, con sentenza n. 13979/07. Essa ha confermato un precedente giurisprudenziale (Cassazione civile, sentenza n. 27809/05) dichiarando che i buoni fruttiferi postali devono essere considerati titoli di legittimazione riconducibili alla previsione dell'articolo 2002, Codice civile e non quindi veri e propri titoli di credito. Ad essi, pertanto, non sono applicabili i principi dell'autonomia causale, dell'incorporazione e della letteralità, da cui normalmente sono contraddistinti i titoli di credito. La legge 25 novembre 1974 n. 588 prevede che la tabella a tergo dei buoni, per i titoli i cui tassi fossero stati modificati con decreto del ministro del Tesoro di concerto con quello delle Poste e Telecomunicazioni, da pubblicarsi nella «Gazzetta Ufficiale» dopo l'emissione, era da intendersi integrata da altra tabella (destinata evidentemente a riportare le accennate modifiche) messa a disposizione presso gli uffici postali. Ad avviso della Suprema Corte, pertanto, il sottoscrittore del buono fruttifero postale è edotto della possibile successiva variabilità del tasso di interesse, o deve comunque presumersi che di ciò sia edotto trattandosi di un elemento normativo caratterizzante tale genere di

titoli. Ciò tuttavia non autorizza a svalutare totalmente la rilevanza delle diciture riportate sui buoni stessi le quali acquistano rilevanza qualora, come nel caso trattato dalle Sezioni unite della Cassazione, già al momento della consegna del titolo al sottoscrittore le condizioni dell'emissione fossero diverse da quelle che gli venivano prospettate mediante la consegna dei titoli così formulati. Quanto al termine di scadenza per l'eventuale illegalità si applica la disciplina di diritto comune.

[1042]

INTERESSI ANATOCISTICI: 10 ANNI PER LA DOMANDA

Il 16 gennaio 2007 ho richiesto, assistito da un legale, il rimborso degli interessi passivi addebitatimi in c/c dal 4 aprile 1986 al 16 luglio 2001 per anatocismo. Il 22 maggio 2007, l'istituto rispondeva al mio legale che l'eventuale azione di recupero non può prescindere dalla norma giuridica della prescrizione ovvero può eventualmente riferirsi ai soli 10 anni precedenti la data della richiesta. La mia richiesta è comunque valida? Va integrata con i conteggi o questi sono a carico della banca salvo eventuale verifica da parte mia?

Gino Degrandi - GATTINARA

In tema di conto corrente bancario, la domanda volta a ottenere la restituzione delle somme addebitate dalle banche ai clienti a titolo di interessi anatocistici su base trimestrale, va inquadrata giuridicamente nella fattispecie dell'indebito oggettivo (articolo 2033, Codice civile), giacché manca la causa originaria del rapporto, con conseguente obbligo di restituzione di quanto versato in esecuzione di un'obbligazione inesistente. L'azione per la restituzione delle somme indebitamente trattenute si prescrive nel termine di 10 anni (articolo 2946, Codice civile) che, secondo parte della giurisprudenza di legittimità e di merito (Cassazione, 9 aprile 1984 n. 2262; Tribunale di Bari, sezione II, 11 gennaio 2007) decorre dalla data di chiusura definitiva del rapporto atteso che il contratto per la disciplina di operazioni bancarie in conto corrente è un contratto unitario che dà luogo a un unico rapporto giuridico articolato in una pluralità di atti esecutivi, laddove i singoli addebitamenti o accreditamenti non danno luogo a distinti rapporti ma determinano solo variazioni quantitative dell'unico originario rapporto, sicché solamente con il saldo finale si stabiliscono definitivamente i crediti ed i debiti fra le parti. Il cliente avrà quindi diritto alla restituzione di tutte le somme indebitamente trattenute dalla banca durante tutta la durata del rapporto, a condizione che proponga domanda, con conseguente quantificazione del danno, entro dieci anni dalla chiusura del rapporto stesso.

A cura di Massimo Cavallari

CONDOMINIO

[1043]

IL FREGIO ALLA FINESTRA SI RIFÀ A CARICO DI TUTTI

Vivo in un condominio stile liberty con presenza di una cornice sulla facciata, attorno a ogni finestra; uno dei davanzali di una cornice è crollato; la spesa per ripararlo è a carico del privato o del condominio?

Mauro Gori - BERGAMO

Dalla descrizione in quesito, sembrerebbe proprio che la cornice intorno alle finestre inerisca alla facciata comune. Il ripristino è, pertanto, a carico di tutti i condomini.

Si ricorda a questo proposito la seguente massima: «I contorni lapidei delle finestre di facciata di un appartamento condominiale sono destinati ad assicurare l'armonia architettonica della facciata esterna e conseguentemente, partecipando della peculiare funzione della facciata, costituiscono, al pari di questa, parte comune. Pertanto, le spese inerenti la loro sostituzione devono essere poste a carico del condominio e suddivise in base ai criteri di una proporzionale attribuzione a tutti i condomini» (giudice conciliatore di Prato, 11 aprile 1995).

[1044]

LA STRADA SOPRA I BOX DIVISA IN BASE AI MILLESIMI

Abito in un condominio composto di tre palazzi. I primi due hanno dei box sotterranei. Il soffitto degli stessi è costituito da una strada al servizio dei tre palazzi. Nei box c'è una notevole infiltrazione di acqua. Dovendo rifare il manto e procedere a opere di salvaguardia della struttura, come vanno ripartite le spese?

Calogero Alessi - SAN CATALDO

La giurisprudenza ritiene che: «In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'articolo 1126, Codice civile (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, a una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere a un'applicazione analogica dell'articolo 1125, Codice civile, il quale accolla per intero le spese relative