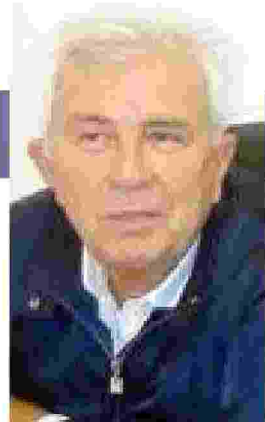


I VOSTRI QUESITI

LE NORME E CONFEDILIZIA LA SPEZIA

CASA

IMU, INQUILINI E DANNI
CHIEDETELO AL SECOLO XIX

È possibile, in caso di deterioramento, chiedere la modifica della categoria e in caso di comproprietà al 50% tra coniugi con la sola moglie residente nell'appartamento, l'esenzione da IMU sussiste per entrambi?

L'esenzione Imu per l'abitazione principale richiede che il possessore risieda anagraficamente e dimori abitualmente nell'immobile. Ne consegue che, in caso di fabbricato in comproprietà dei coniugi, solo il 50% posseduto dalla moglie residente sarà esente da imposta, mentre il restante 50% del marito deve essere assoggettato a tributo, poiché questi non vi risiede.

È vero che sussiste una ulteriore riduzione del 25% dell'aliquota IMU in caso di contratti concordati?

La disposizione è contenuta nell'art. 1, commi 53 e 54, della legge 208/2015, di Stabilità per il 2016 che è stata prorogata anche per il 2017. È possibile stipulare un contratto a canone concordato in un Comune qualsiasi, anche se montano. Se il Comune in questione non rientra nel-



l'elenco di quelli ad alta tensione abitativa, o se, comunque, non è stato stipulato un contratto tipo dalle organizzazioni territoriali di inquilini e proprietari, come riferimento per i contratti a canone concordato si prende il Comune più vicino che sia omogeneo sotto il profilo demografico.

È sempre obbligatorio inviare la raccomandata in caso di opzione per la cedolare secca richiesta in sede contrattuale?

Purché nel contratto sia stata recepita anche la rinuncia agli aggiornamenti del canone di locazione, unitamen-

te all'opzione, non è necessario inviare alcuna raccomandata all'inquilino.

A chi spetta sostenere le spese per la sostituzione di termosifone e tubatura, rotti per usura, in un appartamento condominiale abitato da un usufruttuario (per usufrutto vitalizio) che ivi ha la residenza?

A norma dell'art. 1004 del Codice civile, "le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa sono a carico dell'usufruttuario. Sono pure a suo carico le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'indempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione. Dunque, salva l'ipotesi prevista del citato secondo comma dell'art. 1004, le spese di sostituzione per usura di un termosifone e di una tubazione, competono al nudo proprietario. Con la precisazione "nudo proprietario ed usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale".

A CURA DI RENATO OLDOINI