

## All'interno

### EDITORIALE

ORA C'È UN INTERLOCUTORE (pag. 2)

Nuovo Codice Beni culturali (3)

**Viaggio in Kazakistan  
opportunità da cogliere** (3)

Agenti immobiliari:

Linee guida (4)

Seminario a Milano

Confedilizia - ABI (6)

Siglato accordo

nuove garanzie crediti (7)

“Ecobonus”: chiarimenti

sulla cessione dei crediti (9)

10 MODI PER UCCIDERE

UN'ASSOCIAZIONE (9)

Piacenza 15 settembre

Convegno Coordinamento legali

I temi in programma (11)

**ASSOCIAZIONE  
AMICI  
VERI** (14-15)

- Il pony si può tenere in casa

4 modi possibili  
di spendere il denaro (16)

L'obiettivo deve essere  
la riqualificazione urbana (17)

Morosità immobili  
Comune di Milano (20)

Proprietà sotto scacco,  
denunce da Nord a Sud (21)

Differenze tra badanti  
e conviventi *more uxorio* (22)

Litigare davanti ai figli è reato (22)

Certificazione professione  
valutatore immobiliare (32)

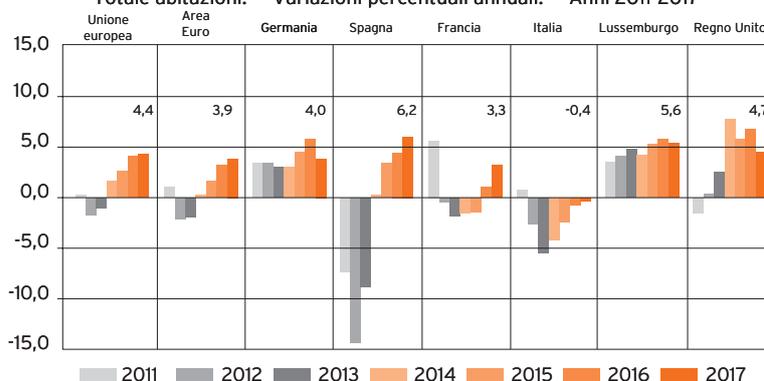
### TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 29-31)

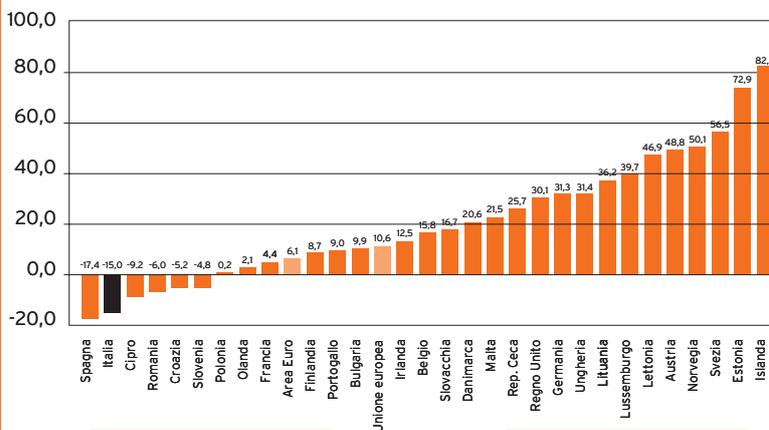
Imposizione locale sugli immobili e condominio - Assemblea per una lite - ALBO AMMINISTRATORI GIUDIZIARI DI CONDOMINIO - Condomino che lascia assemblea - Ultime di giurisprudenza - Polizza assicurativa - Proprietario di posto auto - Privacy in condominio - Mediazione cause condominiali

## I PREZZI DELLE ABITAZIONI E IL LORO ANDAMENTO IN ITALIA E IN EUROPA

Indice dei prezzi delle abitazioni. UE, Zona euro e principali Paesi dell'EU  
Totale abitazioni. Variazioni percentuali annuali. Anni 2011-2017



Indice dei prezzi delle abitazioni dei Paesi europei - Variazioni 2017 rispetto a 2010



Fonte: Istat

I dati diffusi da Agenzia delle entrate, Abi e Istat dimostrano che il mercato delle abitazioni in Italia è ancora in estrema difficoltà. In termini di numero di compravendite, il lento recupero delle perdite registratesi negli anni scorsi non ha ancora portato a raggiungere i livelli del 2011, mentre le principali cause che sono a fondamento di questo recupero (calo dei prezzi, diminuzione dei tassi di interesse, maggiore credito da parte delle banche, accresciute necessità di acquisto) avrebbero dovuto produrre ben altri risultati.

Quanto ai prezzi, e quindi al valore del risparmio delle famiglie italiane, la situazione è ancora più grave. L'Istat, infatti, conferma che l'Italia è l'unico Paese europeo in cui i prezzi delle case calano ininterrottamente dal 2012. Che cosa sia accaduto a partire da quell'anno in tanti continuano a sottovalutarlo, ma chi vive nella realtà lo sa bene: è stata quasi triplicata la tassazione patrimoniale sugli immobili, con tutte le ulteriori conseguenze negative sull'economia.

**EDITORIALE**

**Ora c'è un interlocutore**

Alla fine, il Governo è arrivato. Al momento di chiudere in tipografia il notiziario, il Parlamento non gli ha ancora dato la fiducia, ma i numeri delle forze politiche che lo sostengono sono talmente abbondanti da non rendere possibili sorprese.

Il professor Giuseppe Conte, dunque, è il Presidente del Consiglio dell'Esecutivo con il quale inizierà davvero la diciottesima legislatura, che sinora si era avviata solo sulla carta. Un Presidente del Consiglio anomalo, come noto, in quanto indicato per quel ruolo dai veri "azionisti di maggioranza" del Governo, Luigi Di Maio e Matteo Salvini, leader delle due forze politiche di riferimento, Movimento 5 Stelle e Lega.

Che cosa farà il nuovo Governo? In teoria, ciò che è riportato nel "contratto" sottoscritto dai due capi partito. In realtà, ciò che le circostanze consentiranno. È sempre stato così, specie in caso di Governi di coalizione, anche quando i contratti si chiamavano programmi.

E sull'immobiliare? Nel "contratto", per la verità, non c'è molto su questo tema, anche se va registrato con soddisfazione il passaggio del capitolo sul fisco in cui si parla di "contrarietà a misure di tassazione di tipo patrimoniale", così come confortante è leggere il proposito di azioni più incisive contro le occupazioni abusive di immobili. Ma è evidente che gli interessi del settore si intrecciano con molte delle misure indicate o semplicemente abbozzate nel testo: si pensi, per restare al piano tributario, al progetto della flat tax (a due aliquote) e alla conseguente necessità di finanziare un così rilevante intervento di riduzione della tassazione sul reddito (ma analogo discorso vale per il reddito di cittadinanza).

In ogni caso, non va dimenticato che il programma della Lega (più specifico di quello del Centrodestra unito) conteneva alcune proposte di nostro interesse che si può ragionevolmente ritenere possano essere valutate nei prossimi mesi, come l'introduzione della cedolare secca per le locazioni commerciali e l'abolizione dell'Imu sui negozi sfitti.

Per il resto, non possiamo non segnalare che in Consiglio dei ministri siederà (come Ministro per gli affari europei) un economista che le cronache delle ultime settimane hanno portato all'attenzione generale per le sue posizioni in materia di euro, ma che Confedilizia aveva potuto apprezzare per essere stato uno dei pochissimi studiosi ad aver compreso i danni procurati all'economia italiana dall'eccesso di tassazione sugli immobili avviato a fine 2011. Così scriveva il professor Paolo Savona nel 2014: "Dopo l'esplosione della crisi, per raccogliere 24 miliardi di tasse sugli immobili è stata causata una perdita di valore stimabile tra il 20 e il 30%, ossia dai 1.000 ai 2.000 miliardi di euro (dalle 40 alle 80 volte circa il gettito ottenuto). A questi effetti negativi si sono sommati quelli sui consumi, a causa di ciò che gli economisti chiamano 'effetto ricchezza', ossia la relazione che intercorre tra la variazione delle consistenze di risparmio a valori correnti e i consumi delle famiglie. È stata una delle più miopi e controproducenti scelte di politica economica in contrasto con la volontà dichiarata di voler propiziare crescita e occupazione, nonché rispettare il risparmio".

Ce ne sarebbe per dar vita ad una decisa "marcia indietro". Chissà.

g.s.t.  
twitter@gspazianitesta  
www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

**Clausola sociale? Attenzione...**

La clausola sociale che impone (all'imprenditore subentrante) il mantenimento del livello occupazionale dei lavoratori, deve essere armonizzata e resa compatibile con l'organizzazione di impresa prescelta dall'imprenditore stesso, e ciò anche ove l'obbligo in questione sia previsto dalla contrattazione collettiva.

Infatti, la libertà di iniziativa economica implica, di necessità, che a ciascun imprenditore sia consentito, nei limiti segnati dall'ordinamento, di organizzare la propria impresa come meglio ritiene e ciò si oppone ad un'interpretazione tale da compromettere la detta prerogativa e che privilegi una scelta fatta a monte, inevitabilmente generalizzata ed avulsa dal contesto specifico della singola organizzazione aziendale.

TAR LOMBARDIA 6.4.'18

**ECCEZIONI DI COSTITUZIONALITÀ**

**Codice identificativo locazione turistica**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, 1ª serie speciale 25.5.'18, n. 2, il ricorso n. 31 del Presidente del Consiglio dei ministri per la dichiarazione di incostituzionalità dell'art.1, comma 1, lett. a), b) e c) della legge regionale della Lombardia 25.1.'18, n. 7 (Integrazione alla legge regionale 1.10.'15, n. 27) che prevede l'istituzione di un codice identificativo da assegnare a case e appartamenti per vacanze e ad alloggi dati in locazione per finalità turistiche ai sensi della legge n. 451 del 1998 (cfr. Cn apr.'18).

**Caffeina**

*Il Fondo monetario internazionale si dice impaziente di lavorare con il nuovo governo italiano. Non resta che sperare che il nuovo governo sia impaziente di lavorare da solo.* Emme

da *Libero*, 19.5.'18

**CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE**

**SAVE THE DATE**

**Le prossime date per sostenere l'esame finale**

Giovedì	7 giugno,	ore 15	Roma
Sabato	16 giugno,	ore 15	Trieste
Giovedì	21 giugno,	ore 15	Lanciano
Giovedì	5 luglio,	ore 15	Palermo
Giovedì	19 luglio,	ore 15	Pescara
Sabato	28 luglio,	ore 15	Venezia
Sabato	22 settembre,	ore 9	Piacenza
Venerdì	28 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	15 ottobre,	ore 15	Treviso
Sabato	27 ottobre,	ore 15	Pisa
Giovedì	15 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	24 novembre,	ore 15	Firenze
Giovedì	29 novembre,	ore 15	Ascoli Piceno
Giovedì	15 dicembre,	ore 15	Roma

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno. Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.



da 7 (settimanale del *Corsera*), 17.5.'18

**IL NUOVO GOVERNO**

- Presidente del Consiglio  
Giuseppe Conte
- Vicepresidenti  
Luigi Di Maio e Matteo Salvini
- Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio  
Giancarlo Giorgetti
- Ministro per i rapporti con il Parlamento e per la democrazia diretta  
Riccardo Fraccaro
- Ministro per la Pubblica Amministrazione  
Giulia Bongiorno
- Ministro per gli affari regionali e le autonomie  
Erika Stefani
- Ministro per il Sud  
Barbara Lezzi
- Ministro per la famiglia e la disabilità  
Lorenzo Fontana
- Ministro per gli affari europei  
Paolo Savona
- Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale  
Enzo Moavero Milanese
- Ministro dell'interno  
Matteo Salvini
- Ministro della giustizia  
Alfonso Bonafede
- Ministro della difesa  
Elisabetta Trenta
- Ministro dell'economia e delle finanze  
Giovanni Tria
- Ministro delle politiche agricole, alimentari e forestali  
Gian Marco Centinaio
- Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare  
Sergio Costa
- Ministro delle infrastrutture e dei trasporti  
Danilo Toninelli
- Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca  
Marco Busetti
- Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo  
Alberto Bonisoli
- Ministro della salute  
Giulia Grillo
- Ministro dello sviluppo economico e del lavoro e delle politiche sociali  
Luigi Di Maio

## Nuovo Codice dei Beni culturali



Forse, non c'è materia più intricata – oggi – di quella dei Beni culturali. E questo Codice (dovuto al Presidente Sforza Fogliani) intende aiutare gli operatori del settore mettendo a disposizione degli stessi (secondo una costante, pluriennale, tradizione dell'Editrice) perlomeno i testi in materia più importanti e di più facile, immutata e consuetudinaria consultazione.

Questi sono i limiti, ben presenti, di questa pubblicazione. Ragion per cui non sono in essa riprodotti i testi di carattere meramente amministrativo o quelli riguardanti più ampi traguardi di tutela.

Facciamo appello a tutti i lettori per la segnalazione di manchevolezze, che di certo ci saranno. Ma bisognava cominciare. Non a caso ci sembra che non vi sia oggi in commercio alcun Codice su una materia di tanto interesse, e di tanto diffusa penetrazione.

### IN G.U.

## Compensi per la professione forense

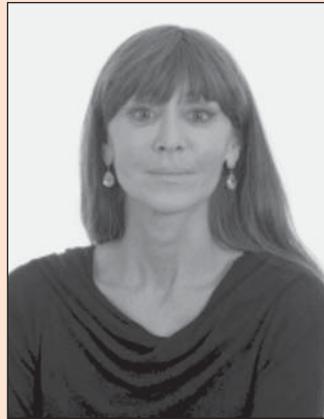
È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 26.4.'18, n. 96, il decreto 8.5.'18, n. 37 contenente il "Regolamento recante modifiche al decreto 10.5.'14, n. 55, concernente la determinazione dei parametri per la liquidazione dei compensi per la professione forense, ai sensi dell'art. 15, comma 6, l. 31.12.'12, n. 247.

## Illuminazione pubblica, criteri ambientali minimi

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 28.4.'18, n. 98, il decreto 28.5.'18, n. 224 del ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare con il quale sono stati adottati i criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di illuminazione pubblica.

### PERSONALITÀ

## Anna Maria Bernini capogruppo di Fi a palazzo Madama



Anna Maria Bernini nasce a Bologna il 17 agosto 1965, figlia di Giorgio, avvocato e ministro nel governo Berlusconi I. Laureata in giurisprudenza nella città natale, avvocatessa specializzata nei rami civilistico e amministrativo, tiene diversi insegnamenti presso quell'ateneo, diventando associato di diritto pubblico comparato.

Entra alla Camera nel 2008, per il Pdl, nella circoscrizione Emilia-Romagna. Fa parte della commissione Affari costituzionali e di vari altri organi interni di Montecitorio. Alle regionali del 2010 è candidata per il centro-destra alla presidenza di quella regione. Nell'estate-autunno 2011 è ministra senza portafoglio per le Politiche dell'Ue nel gabinetto Berlusconi IV. Nel 2015 passa al Senato, sempre in Emilia-Romagna per il Pdl, capolista dopo Berlusconi. Fa parte della commissione Affari costituzionali e di altri organi. Allo scioglimento del Pdl, nel novembre 2015, aderisce a Fi, restando per l'intera legislatura vicecapogruppo vicario. Quest'anno si candida di nuovo al Senato in Fi, venendo eletta nel collegio plurinominale Emilia-Romagna 2. Dall'inizio della legislatura è presidente del gruppo senatoriale di Fi.

La sua attività parlamentare è sempre stata intensa e puntuale, attestata da interventi in commissione e in aula, oltre che da documenti sottoscritti. Sul piano politico occupa da anni una fra le massime posizioni in Fi. Essendo molto ascoltata da Silvio Berlusconi, i mezzi d'informazione rilevano sempre con attenzione le tesi da lei espresse, giudicandole come enunciazioni semi ufficiali del partito.

### LO STATO E IL GELATO

Il modo migliore per insegnare ai tuoi bambini cosa sono le tasse è mangiare il 70% del loro gelato

TEA PARTY ITALIA  
www.teapartyitalia.it

## Viaggio in Kazakistan, un'opportunità da cogliere – Il Gulag dell'annientamento degli italiani dell'Armir e della Crimea

A seguito della disfatta dell'Armir consumatasi tra il dicembre del 1941 e il gennaio del 1942, decine di migliaia di italiani caddero nelle mani dell'Armata Rossa, che in poche settimane si trovò a gestire oltre mezzo milione di prigionieri. Il sistema concentrazionario dei Gulag, che fino ad allora era stato impiegato per la detenzione e i lavori forzati di milioni di dissidenti, aprì così le porte ai soldati tedeschi, italiani, romeni e ungheresi, che furono sparsi per tutto il territorio sovietico, anche a migliaia di chilometri di distanza dal luogo di cattura. Gli italiani, in particolare, vennero distribuiti in 170 lager diversi e di molti di loro si è persa ogni traccia. Mentre le forze dell'Asse erano in rotta, quando i sovietici riconquistarono la Crimea si vendicarono sulla piccola e pacifica comunità italiana di Kerch – emigrata dalla Puglia nell'Ottocento – che, per rappresaglia contro l'invasione delle truppe dell'Armir, il 29 gennaio del '42 fu rastrellata casa per casa e deportata anch'essa nei Gulag, in particolare a Karaganda, in Kazakistan. E così, a partire dall'inverno del 1942, circa 2000 italiani di Crimea e 1000 soldati dell'Armir si ritrovarono rinchiusi nella stessa zona, condannati ai lavori forzati nelle miniere di carbone, nelle cave di pietra o in agricoltura. Le condizioni di vita erano durissime e molti prigionieri sono morti di freddo, di fame e a causa delle frequenti epidemie.

L'associazione dei liberali piacentini "Luigi Einaudi" organizza per l'inizio di settembre un viaggio in Kazakistan, sui luoghi della detenzione, per accendere i riflettori su una realtà dimenticata. Sei giorni di riflessione, dal 5 all'8 settembre, per conoscere in presa diretta una pagina oscura della nostra storia. Un'occasione per portare un fiore al monumento ai caduti italiani a Spassk, per visitare il Museo della Repressione di Dolinka, il Museo della Memoria delle vittime del regime sovietico di Akmolinsk e il cimitero dei bambini (dove sono stati sepolti anche i figli dei deportati di Kerch) nonché per incontrare i discendenti di alcuni italiani di Crimea che a fine pena sono rimasti lì, orgogliosi del loro cognome italiano e delle loro origini.

**SEI GIORNI. UN VIAGGIO (inedito) DI ESPLORAZIONE (e di riflessione)**

**Quota individuale di partecipazione: 1.660 €**

**INFO, PROGRAMMA DETTAGLIATO E PRENOTAZIONI (entro il 15/6/2018):**

**328 2184586 – liberalipiacentini@gmail.com**

### PERSONALITÀ NEI NUMERI PRECEDENTI

*Personalità di cui ci siamo precedentemente occupati: Angelo Rughetti, Antonella Manzione, Daniele Capezzone, Enrico Morando, Mauro Marino, Maurizio Gasparri, Claudio Cerasa, Riccardo Nencini, Vieri Ceriani, Tommaso Foti, Cosimo Ferri, Marco Causi, Gian Marco Centinao, Roberto Reggi, Renato Brunetta, Enrico Zanetti, Anna Cinzia Bonfrisco, Alessandro Pagano, Carla Ruocco, Enrico Costa, Karl Zeller, Maurizio Bernardo, Carlo Calenda, Giancarlo Giorgetti, Maino Marchi, Daniele Pesco, Mariastella Gelmini, Maurizio Sacconi, Francesco Boccia, Maurizio Lupi, Giorgio Santini, Giorgio Tonini, Elisabetta Gardini, Guido Guidesi, Massimiliano Fedriga, Andrea Causin, Catia Polidori, Silvana Comaroli, Alfonso Celotto, Gregorio Fontana.*

### IL PROBLEMINO

Leggo e sento che, per posizioni elettorali in liste bloccate, molte forze politiche chiedono/pretendono (pena la non candidatura) un obolo preventivo di 50-40-50 mila euro. Come si configura giuridicamente questa "dazione" e la relativa "richiesta"? Siamo sicuri che sia sano subordinare a questo (o anche a questo) l'inserimento in lista o la cancellazione di un candidato? Qualcuno ci ha riflettuto? Tra l'altro, si tratta degli stessi partiti e degli stessi parlamentari (non chi scrive) che hanno approvato pochi mesi fa il nuovo reato detto "traffico di influenze"... Sarà bene che compilatori di liste e "esattori" di partito lo ricordino.

## SISTEMA CONFEDILIZIA



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Consiglio nazionale a Firenze



Si è svolta a Firenze una riunione del Consiglio nazionale di Gesticond, che ha visto l'approvazione dei bilanci consuntivo e preventivo nonché lo svolgimento di altri adempimenti statutari.

La riunione – diretta dal presidente Massimo Bargiacchi – è stata caratterizzata da un proficuo scambio di idee sull'attività operativa delle Delegazioni territoriali, anche in relazione ai rapporti con le Associazioni territoriali di Confedilizia. È intervenuto anche il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

**CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI**  
*Rivolgersi alla Confedilizia*



## Agenti immobiliari: le Linee guida che regolamentano la professione

È stata presentata la prassi di riferimento UNI/PdR 40:2018 "Agente immobiliare – Requisiti di conoscenza, abilità e competenza degli agenti immobiliari per l'erogazione dei servizi definiti dalla UNI EN 15753. Linee guida per la formazione e indirizzi operativi per la valutazione di conformità".

La prassi definisce i requisiti relativi alla professione dell'agente immobiliare individuandone attività, compiti, conoscenze, abilità e competenze oltre a definire le Linee guida per l'aggiornamento professionale. Il documento vuole dar vita a un metodo comune di lavoro che, in linea con gli standard europei, possa valorizzare al massimo la rete degli agenti immobiliari operativi in Italia.

"Adottare una modalità professionale e tracciare dei confini netti che aiutino a riconoscerla significa agire con chiarezza, trasparenza, linearità oltre a favorire la legalità contribuendo a valorizzare la professionalità dell'agente immobiliare con ricaduta positiva per il cittadino", ha dichiarato Gian Battista Baccharini, Presidente Fiaip. "Tale prassi di riferimento – ha aggiunto – tra l'altro consentirà di allineare a un livello elevato la professione dell'agente immobiliare, tenuto conto delle normative e delle migliori pratiche in uso a livello di Unione Europea e di orientamento della giurisprudenza, prevedendo un sistema di controlli orientati a evitare qualunque rischio nell'ambito della compravendita e/o locazione favorendo la riduzione del contenzioso e incentivando la circolazione regolare degli immobili, il tutto a tutela e nell'esclusivo interesse della comunità".

**Taglia i costi**  
*per l'amministrazione dei tuoi beni  
vieni in Confedilizia*

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

## Property insider

Gli uffici dell'Uipi pubblicano ogni mese una *newsletter* con le ultime novità relative agli sviluppi politici europei che interessano il comparto immobiliare. Per tenersi informati è possibile ricevere la *newsletter* iscrivendosi all'indirizzo: <http://uipi.com/new/newsletter/>

## Revisione dell'Iva

La Commissione europea, nel mese di gennaio, ha avanzato diverse nuove proposte normative per dare maggiore flessibilità agli Stati membri nella fissazione delle aliquote Iva. L'obiettivo principale delle iniziative è quello di creare nell'Unione europea uno spazio unico Iva al fine di ridurre i 50 miliardi di euro persi ogni anno a seguito di frodi, per sostenere le piccole imprese e garantire, contemporaneamente, le entrate statali.

Tali proposte fanno seguito all'annuncio della Commissione (ottobre 2017) dell'intenzione di sottoporre a una profonda riforma il sistema Iva nell'Ue. Un'imposta che svolge un ruolo fondamentale nel mercato unico europeo, considerato che nel 2015 è da essa stato raccolto oltre un milione di miliardi di euro, circa il 7% del Pil dell'Ue.

Dette proposte, prima dell'adozione, saranno sottoposte al vaglio del Comitato economico e sociale europeo, al Parlamento europeo ed al Consiglio.

Il principio su cui si basa il regime proposto è quello di destinazione, secondo il quale le merci ed i servizi non vengono tassati nel Paese del venditore, ma in quello di destinazione. Ciò non rende più necessaria l'applicazione di norme restrittive sull'applicazione delle aliquote Iva per evitare distorsioni della concorrenza.

Viene introdotto, inoltre, un grado più elevato di flessibilità per gli Stati membri. Oltre a un minimo standard del 15%, potranno essere applicate:

- due aliquote ridotte distinte tra il 5% e l'aliquota normale scelta dallo Stato membro;
- un'esenzione dell'Iva (o "tasso zero");
- una tariffa ridotta impostata tra lo 0% e le aliquote ridotte.

L'attuale e complesso elenco di beni e servizi, a cui possono essere applicate aliquote ridotte, verrebbe abolito e sostituito da un nuovo elenco di prodotti (tra i quali armi, bevande alcoliche, giochi d'azzardo e tabacco) ai quali sarebbe sempre applicata l'aliquota normale del 15%, o una superiore. Al fine di salvaguardare le finanze pubbliche occorrerebbe osservare una media ponderata del 12% di Iva.

L'Iva, come ogni altra imposta che incide sul settore immobiliare e colpisce i proprietari europei, costituisce un argomento di importanza cruciale per l'Uipi e, pertanto, verrà riservata grande attenzione agli sviluppi delle proposte citate, in quanto esse assegnano agli Stati membri l'autonomia di adeguare l'Iva alle esigenze economiche specifiche e alle priorità politiche. E, in caso di approvazione definitiva di una riforma in tal senso, l'Uipi si attiverà affinché gli Stati membri applichino un'aliquota ridotta in aree che influenzano l'accessibilità agli alloggi (Iva sui prodotti da costruzione, lavori di ristrutturazione e per l'efficienza energetica).

COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

**Edilizia residenziale  
pubblica  
e competenza  
a giudicare**

"La giurisdizione in ordine all'azione proposta dal-

l'occupante di un alloggio di edilizia residenziale pubblica il quale contesti la fondatezza delle ragioni poste dalla pubblica amministrazione a fondamento dell'atto che ingiunga il rilascio dell'immobile" spetta al giudice ordinario. Ciò, in quanto l'iniziativa della P.A. "non ha fondamento in una potestà conservativa generale, né ha una veste specifica di atto autoritativo ma si inserisce in un rapporto di assegnazione del quale si accerta e contesta la cessazione".

Così il Tar del Molise (Campobasso, Sez. I), con pronuncia n. 159 del 22.3.2018.

# ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Intervista a Gaddo della Gherardesca

“Ugolino della Gherardesca era un suo antenato ed è imparentato con i Gonzaga, i Medici, i Romanov. Ma nonostante il nobilissimo lignaggio, affronta la vita in modo pragmatico e concreto”. Inizia così un articolo de *il Giornale*, datato 9.5.2018, in cui viene pubblicata un'interessante intervista a Gaddo della Gherardesca, Presidente dell'Adsi, dal titolo: “Discendo da morto di fame, ho i nervi all'ora dei pasti”

Le domande toccano vari temi, tra cui, in particolare, il suo modo di vivere (“La mia vita per fortuna o purtroppo è un impegno continuo, ho un forte spirito di osservazione che mi impedisce di staccare”); il suo rapporto con il cibo (“Mangiare è un rito, odio vedere gente che lo fa in piedi e beve da una lattina”: “ci vuole rispetto della cultura e della fatica di chi ha preparato qualcosa di buono, prenderei a calci nel sedere chi non rispetta il cibo”); i suoi gusti culinari (“Mi piacciono cose semplici e di qualità, come la mortadella di Veroni, tagliata a velo e il sette corde”, un salame che si produce “a Castelnuovo Rangone vicino a Modena” e “della mia Toscana la frega, ovvero pane sul quale si sfrega il pomodoro maturo, olio e sale”); il luogo dove trascorre le vacanze (“Guardo dove vanno tutti e vo dalla parte opposta”: “odio l'omologazione di questo mondo; “la diversità alimenta la curiosità e il cervello che, a sua volta, alimenta la vita dell'uomo”).

Nell'intervista gli viene domandato anche quale sia l'obiettivo per l'Associazione dimore storiche; domanda alla quale risponde – con una punta di ironia finale – testualmente così: “Valorizzare la diversità culturale di 4.500, dalle ville venete ai castelli valdostani o abruzzesi, ovunque c'è arte e stile. Siamo un Paese dove si può navigare tra le culture longobarda, francese, spagnola, fenicia o romana. L'Italia è tutta bella, non saprei scegliere tra il Polesine e Fucecchio o Modica e la Val d'Elsa. Solo quando imperversano le case realizzate dai geometri, allora è un disastro”.

## Annuario 2017-2018

L'ADSI pubblica quest'anno, per la prima volta, un Annuario col quale intende dare conto di come essa sia nata 40 anni fa (il 4 marzo 1977, in casa Pasolini dall'Onda) e di come siano stati perseguiti gli scopi per i quali essa nacque. Riccamente illustrato – con magnifiche immagini di palazzi storici e di altri monumenti –, aggiorna sulle sedi periferiche dell'Organizzazione, sui servizi prestati ai soci, sui programmi, su associazioni collegate. In particolare, riporta anche un breve scritto del Presidente Spaziani Testa che illustra i rapporti di collaborazione della Confedilizia con l'Associazione Dimore storiche.



I REGISTRI AMMINISTRATORI  
SONO ISTITUITI PRESSO  
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Trasmissione della certificazione unica di alcuni redditi oltre il 7 marzo

I sostituti d'imposta (tra i quali il condominio) utilizzano la Certificazione unica (Cu), per attestare i redditi di lavoro dipendente e assimilati, i redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi nonché i corrispettivi derivanti dai contratti di locazione brevi. La Certificazione unica va poi rilasciata al percettore delle somme, utilizzando il modello “sintetico” entro il 31 marzo, mentre la trasmissione all'Agenzia delle entrate, utilizzando il modello “ordinario” deve essere effettuata entro il 7 marzo, in via telematica. Si precisa che anche per quest'anno, però, la trasmissione telematica delle Certificazioni uniche contenenti esclusivamente redditi esenti o non dichiarabili mediante la dichiarazione dei redditi precompilata, può avvenire entro il termine di presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta (entro il 31 ottobre 2018).

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assicurazione obbligatoria infortuni domestici, copre anche nella casa di vacanza

Con il periodo estivo capita che ci si trasferisca, per periodi più o meno lunghi, presso la seconda casa di villeggiatura (al mare o in montagna) oppure che si prenda in locazione una residenza per poter trascorrere in tranquillità le proprie vacanze.

In quell'occasione è bene avere a mente che – se la casa in cui si passano le vacanze è nel territorio italiano – la casalinga, il casalingo e i soggetti a questi assimilati (cfr. da ultimo Cn dic. 2017) che sono assicurati con l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail, continuano a godere della relativa copertura. Infatti è considerata al pari dell'abitazione in cui dimora la famiglia anche la seconda casa o la casa in affitto in cui si trascorrono le vacanze, purché – si ripete – si trovi sul territorio nazionale.

Nel lavoro prestato in ambito domestico per la cura della famiglia rientrano una serie di attività relative al normale svolgimento della vita domestica e di relazione sociale del nucleo familiare. Sono tutelati gli infortuni avvenuti per attività connesse a interventi di piccola manutenzione (a titolo esemplificativo: idraulica) che non richiedono una particolare preparazione tecnica e che rientrano nella ormai diffusa abitudine del “fai da te”. Anche gli infortuni avvenuti per la presenza in casa di animali domestici (cani, gatti, papagallini, conigli, criceti, ecc.) sono coperti dall'assicurazione.

Infatti la cura di tali animali che vivono abitualmente con la famiglia rientra tra le incombenze domestiche. Non sono invece tutelati gli infortuni causati da animali non domestici.

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Istat: l'Italia è il secondo Paese più vecchio al mondo

L'Italia è il secondo Paese più vecchio al mondo, dopo il Giappone, con una stima di 168,7 anziani ogni 100 giovani. Sono i dati che emergono dal Rapporto Annuale dell'Istat, l'Istituto nazionale di statistica. La natalità è in forte diminuzione: nel 2017 le nascite sono state circa 464.000, in pratica il 2% in meno rispetto all'anno precedente. Inoltre, si diventa genitori sempre più tardi. L'età media delle donne alla nascita del primo figlio è stata, infatti, di 31 anni nel 2016, in continuo aumento dal 1980, quando era, invece, di 26 anni. La speranza di vita alla nascita ha raggiunto nel 2017 gli 80,6 anni per gli uomini e gli 84,9 anni per le donne.

Per Assindatcolf questa fotografia conferma quanto l'Associazione sostiene da sempre: il lavoro domestico è un comparto che non conosce crisi, poiché la domanda di assistenza è destinata ad aumentare. Affermazione, questa, che è stata ribadita da Assindatcolf anche nell'incontro promosso dal Comitato economico e sociale europeo (Cese) a Roma, presso la sede del Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro (Cnel), nel corso del quale l'Associazione ha anche evidenziato come “famiglia, lavoro ed abitazione possono essere fattori cruciali per il rilancio dell'economia italiana, ma anche europea”. Perché questo possa accadere serve, però, una presa di coscienza da parte dello Stato, perché ad oggi tutto il peso, anche economico, ricade sulle famiglie datrici di lavoro. Se si potesse dedurre totalmente il costo del lavoro domestico si creerebbe un circuito virtuoso: più posti di lavoro, meno irregolari, benessere per le famiglie. Si tratta di interventi non più rinviabili. Assindatcolf auspica che il prossimo Esecutivo li prenda realmente in considerazione.

## CINGUETTIO

### La tua voce di protesta

CONTENUTI E REGOLE su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

### Trust: in arrivo l'obbligo di comunicare al Registro imprese il titolare effettivo, ma mancano le istruzioni

Nonostante l'imminente scadenza (4 luglio prossimo), non trapela ancora nessuna informazione circa il decreto attuativo relativo alle modalità di comunicazione di dati e notizie sulla titolarità effettiva di persone giuridiche e trust all'apposita sezione del Registro delle imprese.

Benché si tratti di problematiche molto delicate, che coinvolgono in modo significativo imprese e professionisti, al momento non viene reso noto nulla in consultazione pubblica.

Il decreto legislativo n. 90/2017 di modifica della normativa anticiclaggio, ha previsto l'istituzione di un'apposita sezione del Registro delle imprese all'interno della quale vanno indicate le informazioni relative alla titolarità effettiva di persone giuridiche e trust (art. 21). La sezione verrà alimentata solo in via telematica e in esenzione da imposta di bollo attraverso una comunicazione che le imprese dotate di personalità giuridica e le persone giuridiche private tenute all'iscrizione presso il Registro delle imprese saranno obbligate ad effettuare.

Gli amministratori di società di capitali devono acquisire, sulla base delle scritture contabili societarie, le informazioni relative al titolare effettivo della società e conservarle per cinque anni. Nel caso in cui ciò non sia possibile, dovranno rivolgere richiesta ai soci, il cui rifiuto o la cui inerzia comporta l'impossibilità di esercitare il diritto di voto, con l'eventuale impugnabilità delle deliberazioni assunte. Le informazioni vanno poi comunicate ai soggetti obbligati all'osservanza degli adempimenti anticiclaggio e, non appena sarà operativa la modalità, alla Camera di commercio.

Il decreto deve stabilire: dati e informazioni sulla titolarità effettiva delle imprese dotate di personalità giuridica, delle persone giuridiche private e dei trust da comunicare; modalità e termini entro cui effettuare la comunicazione; modalità di consultazione delle informazioni da parte dei soggetti obbligati e relativi requisiti di accreditamento. È evidente che si tratta di informazioni molto delicate e, nonostante la normativa preveda delle restrizioni all'accesso della sezione, sembra che i soggetti che verranno abilitati siano numerosi. Ne consegue che, una volta che la disposizione, di fatto, sarà operativa, verranno fortemente ridimensionate le possibilità di schermare, attraverso fiduciarie, operazioni di carattere commerciale e, quindi, di garantire l'anonimato dei fiducianti, in presenza di esigenze di concorrenza e/o esclusiva o di altre ragioni legittime.

Chi potrà accedere? Ministero dell'economia e delle finanze, Direzioni nazionali antimafia e anti terrorismo, autorità giudiziaria. Non resta che attendere le disposizioni attuative.

Il Presidente Sforza Fogliani ha partecipato, a Gorizia, al Festival *èStoria* tenendo un discorso sulla funzione (insostituibile) delle banche di territorio, senza le quali – specie in questo momento – viene a mancare il credito, come dimostrano le vicende del Mezzogiorno italiano. A lato, l'illustrazione del suo ultimo libro *“SIAMO MOLTO POPOLARI - Controstoria di una riforma che arriva da lontano e porta all'oligopolio bancario”*, ed. Rubbettino.



SEMINARIO

Le nuove Linee guida per la valutazione degli immobili dopo il Protocollo d'intesa dei principali operatori del mercato

Palazzo Galli della Banca di Piacenza – via Mazzini 14 Piacenza (Sala Panini)

Mercoledì 27 giugno 2018

ore 10.00 Saluti introduttivi

- |                     |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| • Andrea Burchi     | Presidente della Commissione Regionale ABI dell'Emilia Romagna |
| • Giuseppe Baracchi | Presidente Ordine degli architetti di Piacenza                 |
| • Carlo Fortunati   | Presidente Collegio dei geometri di Piacenza                   |
| • Sabrina Freda     | Presidente Ordine degli ingegneri di Piacenza                  |
| • Maurizio Mazzoni  | Direttore Confedilizia Piacenza                                |

ore 10.30 Interventi

- |                            |                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| • Angelo Peppetti          | Ufficio Crediti ABI                                                               |
| • Gian Battista Baccharini | Presidente nazionale FIAIP                                                        |
| • Paolo Righi              | Presidente nazionale Confassociazioni – Immobiliare                               |
| • Pietro Coppelli          | Componente Commissione regionale ABI –<br>Condirettore generale Banca di Piacenza |

ore 13.00 Conclusione dei lavori

- Corrado Sforza Fogliani Vicepresidente ABI

Ingresso libero con precedenza per i prenotati  
[relaz\\_esterne@bancadipiacenza.it](mailto:relaz_esterne@bancadipiacenza.it)  
 Tel. 0523-542137

**Banca di Piacenza**, con la collaborazione della Commissione regionale ABI dell'Emilia Romagna e Confedilizia Piacenza, ha organizzato un seminario destinato alla presentazione delle Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia di crediti, di cui al Protocollo d'intesa sottoscritto dall'ABI insieme ai principali operatori del mercato.

Le citate Linee guida sono finalizzate a definire una serie di principi coerenti con la vigente legislazione e con gli standard di valutazione immobiliare elaborati a livello internazionale, atti a favorire la trasparenza, la correttezza e l'affidabilità nelle valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti non esigibili.

Le Linee guida sono destinate ai giudici, ai valutatori, ai creditori, ai debitori e a tutti i soggetti coinvolti nei processi di gestione e recupero del credito immobiliare.

Il seminario mira, quindi, ad analizzare il contenuto delle Linee guida, in particolar modo capire quale sia la metodologia migliore per preservare il valore della garanzia immobiliare.

## CONDOMINIO ORIZZONTALE E COLORE FACCIATA

TRIBUNALE DI MODENA

Sez. II civ. 16 febbraio 2018 n. 280, Est. Pagliani

Il proprietario di unità immobiliare urbana in condominio che, nel difetto di consenso di tutti gli altri condomini, *variasse il colore dei muri perimetrali della propria facciata*, svolge attività in danno del complessivo decoro architettonico dell'edificio. *In caso di condominio in modo orizzontale, sono beni comuni non i soli muri di confine, ma più nel complesso, le caratteristiche fondanti della globalità dell'edificio nella sua unicità.* La variazione della tinta estrinseca una innovazione in riferimento a cosa comune del fabbricato e non è realizzabile sol che lo voglia il proprietario esclusivo della porzione di immobile, diversamente dalle modificazioni, consentite, sia pure nei limiti per il migliore godimento.

Qualora l'assemblea condominiale totalitaria promuova unanimemente il ripristino del mutato colore originale sovviene l'assunzione di obbligo negoziale preso da tutti i condomini. La dicitura nel verbale assembleare "intervento di manutenzione per il decoro del complesso al beneficio di tutti" evidenzia l'intento della compagine di riportare la colorazione e morfologia dell'edificio ai criteri consoni al decoro architettonico, leso dall'intervento, sul quale incide il ripristino. Discende l'insussistenza della excepta nullità della deliberazione, in quanto il decoro non esula dalle competenze dell'assemblea, poiché l'aspetto del complesso residenziale è bene comune.

## Siglato accordo su nuove garanzie sui crediti

Con la sottoscrizione di Alleanza delle Cooperative, Casartigiani, Claii, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confedilizia, Confesercenti e Confimi Industria, si allarga la compagine delle organizzazioni aderenti all'accordo promosso da Abi e Confindustria, definito, con il patrocinio del Ministero dell'economia e delle finanze, per rendere più flessibile il sistema delle garanzie, accelerare i tempi di recupero dei crediti e assicurare un miglior servizio del credito alle imprese.

L'iniziativa dà forza all'impegno per promuovere l'utilizzo delle nuove figure di garanzia introdotte dal decreto-legge n. 59/2016: il trasferimento sospensivamente condizionato di un bene immobile (c.d. patto marciano) e il pegno mobiliare non possessorio.

In particolare, per il patto marciano, l'accordo contiene alcune previsioni volte a favorirne l'utilizzo a vantaggio di banche e imprese e a rafforzare la piena operatività dell'art. 48-bis del Testo unico bancario, che ha introdotto nel nostro ordinamento la possibilità che il contratto di finanziamento tra banca e impresa possa essere garantito dal trasferimento in favore del creditore, in caso di inadempimento del debitore, della proprietà di un immobile (non abitazione principale) posto a garanzia dello stesso.

L'accordo prevede, tra l'altro, che all'eventuale introduzione del patto nei nuovi contratti di finanziamento si associno benefici per le imprese riconducibili alla possibilità di: allungare la durata dei finanziamenti, in relazione alla tipologia di immobile in garanzia, fino ad un massimo di 30 anni; aumentare l'ammontare del credito bancario in rapporto al valore dell'immobile; ridurre il costo del finanziamento.

Sono inoltre previsti impegni per: la promozione dell'istituzione del registro informatico dei pegni non possessori e l'ottimizzazione della normativa di vigilanza riguardo alle due nuove forme di garanzia; la valorizzazione e diffusione delle Linee guida per la valutazione degli immobili residenziali e la definizione di analoghe Linee guida anche per gli immobili a uso industriale; la definizione di ulteriori iniziative per rendere più efficiente il meccanismo di escussione delle garanzie.

Le organizzazioni che hanno aderito costituiranno appositi gruppi di lavoro per dare seguito agli impegni assunti e approfondire i diversi aspetti tecnici attinenti l'impiego delle due nuove figure di garanzia.

## Riunioni Coordinamenti confederali

Nel mese di maggio si è svolta a Genova una riunione del Coordinamento condominiale e a Roma una del Coordinamento urbanistico (cfr., da ultimo, *Cn mag.* 2018)

Con l'avv. Vincenzo Nasini, responsabile del Coordinamento condominiale, si sono affrontate le questioni della contabilità in condominio, della formazione degli amministratori nonché le novità giurisprudenziali.

Con l'avv. Bruna Gabardi Vanoli, responsabile del Coordinamento urbanistico, si è discusso sul procedimento di assentibilità degli interventi edilizi; i titoli legittimanti; l'affidabilità della chiusura del procedimento; la configurazione del momento di assenso dell'amministrazione.

Il calendario degli appuntamenti già fissati di tutti i Coordinamenti confederali è consultabile sul nostro sito Internet ([www.confedilizia.it/chisiamo/coordinamenti/](http://www.confedilizia.it/chisiamo/coordinamenti/)).

Per maggiori informazioni su come iscriversi ai Coordinamenti (con possibilità di apparire negli appositi elenchi pubblicati sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) e sull'App Confedilizia), si può contattare l'Associazione territoriale di riferimento, il cui indirizzo può essere reperito al sito anzidetto oppure telefonando al numero 06.679.54.89.

## Biblioteca confederale

Si segnala che sono disponibili presso le Associazioni territoriali, per la consultazione anche degli associati, le seguenti pubblicazioni giuridiche, edita da "La Tribuna":

- *Formulario del condominio* – Corrado Sforza Fogliani, Antonio Nucera
- *Formulario delle locazioni* – Corrado Sforza Fogliani, Antonio Nucera
- *Il passaggio delle consegne nel condominio* – Corrado Sforza Fogliani, Paolo Scalettaris
- *Obbligazioni condominiali. Ripartizione spese. Recupero crediti* – Corrado Sforza Fogliani, Vincenzo Nasini

## "Dentro gli archivi dei gulag"

"Il Museo Statale di Storia dei gulag ha aperto un centro archivistico per aiutare i discendenti a ricostruire la storia dei loro familiari tra i milioni di prigionieri e vittime dei campi di lavoro di Stalin. Lo spazio ha aperto a Mosca a fine febbraio (...). I modelli del centro moscovita (...) sono stati il Centro di documentazione Topografia del terrore di Berlino e lo *Yad Vashem*, l'ente nazionale per la memoria dell'olocausto di Gerusalemme (entrambi sia musei della memoria sia archivi di dati) (...). Il Centro moscovita, che ha aperto con un finanziamento iniziale pari a poco più di 45mila euro (...), ospita una biblioteca, una mappa interattiva dei gulag accessibile su computer e un archivio, in costante crescita, di interviste con le vittime e i loro discendenti e persino con ex guardie dei campi (...). Lavorerà con archivi governativi per completare le informazioni mancanti. Si tratta però di un processo complicato dal fatto che molti dei dati sono detenuti dal Ministero degli Interni (Mvd) e dal Servizio di sicurezza federale (Fsb), che hanno rimpiazzato la Polizia segreta di Stalin, artefice delle repressioni".

Così *Il Giornale dell'Arte* di maggio 2018.

## INDISCRETO

### La macchina della menzogna di Stato sovietica e l'eccidio di Katyn

"Nell'aprile-maggio 1940, 21.857 prigionieri polacchi nelle mani di Stalin furono trucidati e sepolti in alcune fosse comuni, in gran parte nella foresta di Katyn, vicino Smolensk. Le esecuzioni furono condotte usando pistole e munizioni di fabbricazione tedesca (...). Una commissione della Croce Rossa Internazionale certificò che l'eccidio non poteva che essere avvenuto prima dell'invasione tedesca (...), ma la reazione sovietica sul fronte della *disinformacja* fu potentissima. Fin dal 1944 fu convocata a Mosca una «Commissione speciale per la determinazione e investigazione dell'occasione di prigionieri di guerra polacchi da parte degli invasori fascisti tedeschi nella foresta di Katyn» che ovviamente giunse alla conclusione che i sovietici erano innocenti. E – siccome gli sconfitti hanno sempre torto – durante il processo di Norimberga gli accusatori russi riuscirono a far passare la tesi che la strage era stata effettivamente perpetrata dai tedeschi, anche grazie al non secondario dettaglio di quei proiettili di Walter PPK trovati nei cadaveri. Pur sapendo perfettamente che il governo di Stalin mentiva, gli anglo-americani decisero di sostenere la tesi della colpevolezza tedesca (...). Nel dopoguerra l'atteggiamento degli ex alleati occidentali verso l'URSS cambiò radicalmente, tuttavia ancora negli anni Sessanta e Settanta sui libri di storia la vicenda di Katyn veniva data con entrambi i «punti di vista», segno che la *fake news* costruita ad arte dai sovietici riscuoteva ancora larghissimo credito fra gli intellettuali. Solo nel 1990 l'apertura degli archivi sovietici ha consentito di dimostrare definitivamente l'effettiva responsabilità nell'eccidio di Stalin e del capo dell'NKVD Lavrentij Berija".

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di aprile 2018.

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONE

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Villa Jovis a Capri (NA)  
Il sito archeologico è in completo degrado. La passeggiata che conduce a Villa Jovis è gradevole, ma - scrive Matteo Mion (Libero) - una volta entrati subentra lo scoramento. Al fianco dell'ingresso costituito da una transenna e da un cartello arrugginito, c'è un tugurio sporco e pieno di mosche adibito a biglietteria.

L'opera di Tiberio, di 7000 mq. è suggestiva e monumentale: una parte della Villa era adibita alla servitù, una alle Terme e una all'Imperatore. Al primo viottolo, il prezioso mosaico antico di duemila anni fa si sgretola sotto i piedi dei turisti che passeggiano basiti da tanta incuria. Erbacce crescono e coprono le mura, zone intere sono trasennate e inaccessibili. Il crollo di tronchi e mattoni è un pericolo attuale. Lo stupore per la bellezza di un sito archeologico unico al mondo con posizione a strapiombo sul Paradiso è pari solo a quello per la totale assenza di manutenzione. I ruderi da cui Tiberio guidò l'Impero Romano per undici anni sono abbandonati alla desolazione e allo sconforto dei visitatori. Villa Jovis è una vergogna emblematica dell'abbandono in cui troppo spesso versa il patrimonio artistico nazionale.

### 50

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

## La Ue e le politiche pubbliche

La legislazione Ue è paragonata a un ingranaggio, che va solo in avanti. Stiamo assistendo a un processo, lento e invisibile, di colonizzazione legale, poiché la Ue si infila praticamente in ogni ambito delle politiche pubbliche.

Boris Johnson

## La Banca d'Italia e la vecchia storia delle tasse "buone"

In sede di audizione sul Def, la Banca d'Italia ha riproposto una tesi la cui fondatezza è stata smentita da studi autorevoli anche recenti, di cui uno in corso di pubblicazione su una prestigiosa rivista economica internazionale. Si tratta della tesi (di fonte Ocse) che in questo caso viene esposta dicendo che "inasprimenti della tassazione ordinaria della proprietà e del consumo tendano normalmente ad avere effetti relativamente più limitati sull'occupazione e, soprattutto nel medio periodo, sulla crescita".

Non è vero. Non esistono tasse buone e tasse cattive. Per quanto riguarda la proprietà, poi, il caso italiano ha reso evidente che la triplicazione dell'imposizione fiscale sugli immobili decisa dal Governo Monti (e non corretta successivamente) non ha solo svalutato i risparmi degli italiani, favorendo la contrazione dei consumi delle famiglie, ma ha anche determinato la chiusura di decine di migliaia di imprese e la perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro. Si vuole insistere nell'errore?

## La Commissione Ue e le "raccomandazioni" all'Italia

"Nelle sue raccomandazioni all'Italia, la Commissione europea torna a sostenere la tesi secondo la quale le tasse sulla proprietà e sui consumi sarebbero meno dannose per la crescita. È una tesi non fondata, come di recente dimostrato anche da uno studio di quattro economisti italiani, ma che continua ad essere stancamente riproposta. Se vogliamo alimentare la crescita, la strada da seguire è quella opposta. Occorre favorire l'investimento immobiliare, o al minimo smettere di scoraggiarlo, e così consentire a tante imprese, a tanti professionisti e a tanti proprietari di tornare a creare sviluppo, lavoro e consumi come hanno sempre fatto quando non sono stati ostacolati da vincoli legislativi e fiscali. Di questo ha bisogno l'Italia".

Così, in una nota, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

## CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

### Quale rimedio se l'appartamento ha vizi pericolosi per la salute?

Se l'appartamento locato presenta vizi che possono comportare un serio rischio per la salute del conduttore o dei suoi familiari, il medesimo inquilino può ottenere la risoluzione del contratto anche qualora i vizi fossero noti, nonostante qualunque rinuncia.

Lo stabilisce direttamente l'art. 1580 del Codice civile.

### Che cosa rischia il conduttore che impedisce la visita dell'appartamento messo in vendita?

Il conduttore che ostacoli il diritto di visita dell'immobile messo in vendita dal proprietario deve risarcire i danni al locatore atteso che "l'impedimento dell'accesso del proprietario in un immobile dallo stesso destinato alla vendita è in sé idoneo a pregiudicare le trattative e la possibilità stessa dell'alienazione".

Così ha stabilito la terza sezione civile della Corte di Cassazione nella propria sentenza n. 19543 del 30 settembre 2015, qualificando il comportamento non collaborante del conduttore in contrasto con il principio di buona fede che deve caratterizzare l'esecuzione del contratto.

### Riparazioni urgenti: l'inquilino deve sopportare?

Il conduttore, se nel corso di esecuzione del contratto il bene abbisogna di riparazioni che non possono differirsi fino al termine del medesimo contratto, deve tollerare il disagio comportato dall'urgenza dell'intervento, anche qualora tali riparazioni importino privazioni e/o limitazioni del godimento. Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

Indipendentemente dalla sua durata, se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto.

Tali principi sono statuiti dal combinato disposto degli art. 1585 e 1584 del Codice civile.

### Quali rapporti tra il locatore ed il subconduttore di un appartamento?

Locazione e sublocazione - pur avendo come oggetto lo stesso immobile - sono due contratti autonomi. L'autonomia in questione è più formale che sostanziale in quanto i due rapporti si svolgono con influenze ed interferenze che pongono sostanzialmente il locatore in una posizione di favore e che spiegano la loro efficacia nelle relazioni dirette tra locatore e subconduttore. Infatti, l'art. 1595 del Codice civile, statuisce che il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, ha azione diretta contro il subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione e per costringerlo ad adempiere a tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione stesso. Il subconduttore, dal canto suo - sempre secondo il Codice civile - non può opporre al locatore i pagamenti anticipati, salvo che siano stati effettuati secondo gli usi locali. Inoltre l'eventuale nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha efficacia anche contro di lui.

Vizi pericolosi  
per la salute

Conduttore  
e visita locali

Riparazioni  
urgenti

Rapporti locatore  
e subconduttore

## “Ecobonus”: nuovi chiarimenti sulla cessione dei crediti

Con circolare del 18.5.18 n. 11/E, l’Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in relazione alla cessione dei crediti a fronte della detrazione per interventi di riqualificazione energetica (il c.d. “ecobonus” di cui all’art. 14, del decreto-legge n. 63/2013). Con tale provvedimento le Entrate introducono due importanti limitazioni rispetto al testo di legge; precisamente riguardo al numero di cessioni del credito dopo la prima e alla nozione di “altri soggetti” cui può essere ceduto il credito.

La legge prevede che i soggetti incapienti possano cedere il loro credito ai “fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito”. Mentre è espressamente previsto che i soggetti diversi dagli incapienti non possano cedere il loro credito a istituti di credito e a intermediari finanziari. Anche il successivo provvedimento attuativo del 28.8.2017 ha confermato tale impianto, specificando che la cessione può avvenire nei confronti di: fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi; altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo, d’impresa, società ed enti; istituti di credito e intermediari finanziari, nella sola ipotesi in cui il credito sia ceduto dai soggetti incapienti. È sempre esclusa la cessione del credito in favore delle amministrazioni pubbliche.

La circolare n. 11/E – richiamandosi ad un parere della Ragioneria generale dello Stato, e a ragioni connesse ad esigenze di finanza pubblica – ha adesso previsto che sia ammessa una sola cessione dopo la prima (con un’interpretazione restrittiva che interessa marginalmente il contribuente/condòmino). E ha stabilito che per “altri soggetti privati” debbano intendersi i soggetti diversi dai fornitori (dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi) “sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione”, precisando che “la detrazione potrà essere, dunque, ceduta, a titolo esemplificativo, nel caso di interventi condominiali, nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali (gli altri condòmini, cioè - ndr) ovvero, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo”. Resta ferma l’esclusione della cessione agli istituti di credito e agli intermediari finanziari per i soggetti diversi dagli incapienti. In altri termini, l’Agenzia delle entrate

ha individuato il criterio del collegamento al rapporto – cioè, pare di capire, ai lavori – che hanno dato origine alla detrazione. Allo stato attuale, pertanto, non è dato sapere se il credito possa essere ceduto, ad esempio, ad un familiare del contribuente (cfr. Cn aprile ’18); quindi, prudentialmente, appare opportuno attenersi per la cessione solo ai casi ipotizzati dalle Entrate.

La circolare, poi, indica alcuni soggetti che possono essere cessionari, evidentemente in qualità di altri soggetti privati connessi agli interventi da eseguire. Si tratta in particolare di: organismi associativi, compresi i consorzi e le società consortili di cui agli articoli 2602 e seguenti del codice civile; le Energy Service Companies (Esco) di cui alla Direttiva 2006/32/CE del 2006, recepita dal d. lgs. n. 115/2008, che all’art. 2 individua tali organismi nelle persone fisiche o

giuridiche che forniscono servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell’efficienza energetica e, ciò facendo, accettano un certo margine di rischio finanziario; società di servizi energetici (Sse), accreditate presso il Gse, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili, che hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l’offerta di servizi integrati per la realizzazione e l’eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico.

È evidente che tali ultime tipologie interessano casi di lavori di particolare entità e/o complessità, che quindi richiedono da parte dei condominii una lunga ed articolata elaborazione, anche con l’ausilio di propri tecnici e legali di fiducia.

Il testo integrale della circolare è consultabile nella sezione “Banche dati” del sito Internet confederale riservata agli associati.

## Le regole europee

Più la Ue agisce, meno spazio rimane per prendere decisioni a livello nazionale. Certe volte queste regole europee suonano semplicemente ridicole, come quella per cui non puoi riciclare una bustina da the, o quella per cui i bambini con meno di otto anni non possono gonfiare palloncini, o ancora i limiti di potenza per gli aspirapolvere. Altre volte possono essere davvero esasperanti – come quando ho scoperto, nel 2015, che non c’era niente che potessimo fare per avere finestrini migliori per le cabine dei camion, onde evitare che i ciclisti vengano travolti.

Boris Johnson

## “Biblioteche di condominio”

“Qualcuno le chiama biblioteche fatte in casa. Altri biblioteche condivise, altri ancora di condominio. Al di là dei nomi, un piccolo fenomeno. In un momento in cui i libri non godono di popolarità e i rapporti sociali fra condòmini sono ai minimi termini, la stanza piena di libri dentro a un caseggiato diventa oasi felice dove riscoprire il piacere della lettura e delle relazioni umane. Negli Stati Uniti, lo racconta il «New York Times», la presenza di una *library* in un palazzo fa schizzare verso l’alto il prezzo dell’immobile. A Milano non è così, ma c’è interesse (...) In città sono dieci. Le prime, in via Rembrandt 12 e via Solari 40, hanno aperto quasi quindici anni fa. L’ultima, in vicolo Calusca, ha inaugurato un mese fa. La gestione, come la posizione (l’ex portineria è lo spazio più usato), variano da una all’altra. Qualcuna è in mano ai condòmini, a volte c’è lo zampino del volontariato (...), altre sono avviate con l’Assessorato ai Servizi Sociali. Anche rispetto alla frequenza, non c’è omogeneità: c’è chi la limita ai solo condòmini, chi apre al quartiere”.

È quanto scrive il *Corsera*, in un articolo dell’8.4.2018, che segue un altro pezzo giornalistico, su analogo tema, pubblicato il 12.11.2017 dal suo settimanale *La Lettura* (cfr. Cn gen. 2018).

In particolare, nell’articolo di aprile l’attenzione è puntata su tre biblioteche: quella ospitata in un’ex panetteria di via Solari, che raccoglie “seimila volumi” (“bestseller italiani e stranieri”); quella di piazzale Dateo 5 (chiamata BiBaRà), che tratta solo libri per bambini; infine, quella di via Giovo 24 (aperta lo scorso novembre e quindi “ancora in rodaggio”) che per venire incontro alle esigenze di un’utenza di età avanzata ha lanciato, con successo, le “letture ad alta voce”.

## 10 MODI PER UCCIDERE UN’ASSOCIAZIONE

1. NON INTERVENITE MAI ALLE RIUNIONI
2. SE INTERVENITE CERCATE DI ARRIVARE TARDI
3. CRITICATE COMUNQUE IL LAVORO DEI DIRIGENTI
4. NON ACCETTATE MAI INCARICHI PERCHÉ È PIÙ FACILE CRITICARE CHE REALIZZARE
5. PRENDETEVELA CON L’EXECUTIVO, SE NON NE SIETE COMPONENTE MA SE NE FATE PARTE NON INTERVENITE ALLE RIUNIONI E QUANDO INTERVENITE NON DATE PARERI
6. SE CHI PRESIEDE LE RIUNIONI CHIEDE LA VOSTRA OPINIONE SU UN ARGOMENTO, RISPONDETE CHE NON AVETE NULLA DA DIRE. DOPO LA RIUNIONE DITE A TUTTI CHE VOI NON AVETE APPRESO NULLA; O MEGLIO, DITE COME LE COSE SI SAREBBERO DOVUTE FARE
7. NON FATE CHE QUELLO CHE È ASSOLUTAMENTE NECESSARIO. MA QUANDO GLI ALTRI ESPONENTI SI RIMBOCCANO LE MANICHE E SI PRODIGANO SENZA RISERVE, LAMENTATEVI DICENDO CHE L’ORGANIZZAZIONE È GOVERNATA DA UNA CRICCA
8. RITARDATE IL PAGAMENTO DELLA QUOTA IL PIU’ POSSIBILE
9. NON PRENDETEVI MAI DISTURBO DI PROCURARE ALTRI ADERENTI
10. LAMENTATEVI CHE NON SI PUBBLICA QUASI MAI NULLA CHE INTERESSI LA VOSTRA ATTIVITÀ, MA NON OFFRITEVI MAI DI SCRIVERE UN ARTICOLO O DI DARE UN SUGGERIMENTO

## ASSOCIAZIONI

## Family Smile

Family Smile è un'associazione che si occupa della tutela e dello studio dei diritti dei minori e dei diritti delle persone, svolgendo un'intensa attività di ricerca e di analisi delle dinamiche individuali e sociali che ne determinano il contenuto e l'espressione. L'attività prevalente dell'associazione, presieduta dall'avv. Rosalba Andrea Catizone, si struttura in primo luogo nell'ideazione e attuazione di progetti di ricerca e formazione nei luoghi in cui si sviluppano le soggettività individuali che, per quanto riguarda i minori, sono le scuole e tutti i centri educativi e sportivi e, naturalmente, le famiglie.

In breve, l'attività di ricerca, informazione e "advocacy" si estende in vari ambiti: sostegno psicologico, matrimoni/unioni civili, separazioni e divorzi, adozioni/affidamento, welfare, eredità, bullismo, mobbing e violenza domestica.

L'associazione è presente su Internet [www.familysmile.it](http://www.familysmile.it)

L'uomo liberale vuole che la società nella quale egli vive, sia varia, ricca di forze indipendenti le une dalle altre, in cui industriali e lavoratori, leghe padronali e leghe operaie liberamente discutano, si affrontino e lottino. Egli ama la lotta ed ha in abominio l'ubbidienza ad un solo capo. La lotta è la vita, il conformismo è morte.

Luigi Einaudi

## Gli elementi sovranazionali

È il momento di cercare una relazione nuova, in cui riuscire a liberarci dalla maggior parte degli elementi sovranazionali.

Boris Johnson

## La Corte Costituzionale

## È tempo di pensare ad una modifica della Costituzione

La nostra Costituzione risente non tanto del passare del tempo che, invece è irrilevante nella costituzione liberale-democratica degli Stati Uniti d'America la quale rappresenta un unicum con i suoi più di 2 secoli di vita, ma soprattutto del fatto che essa fu approvata poco dopo la fine del secondo conflitto mondiale, in cui l'Italia era divisa in due blocchi discordi e disomogenei e sul nostro Paese gravava il recente ricordo di un regime totalitario. L'intento dei costituenti di limitare il potere del Governo è poi in gran parte fallito per la indeterminatezza dei limiti a Governo e Camere, causa di proliferazione di norme delegate.

La Costituzione si è ispirata a due precedenti tutt'altro che esaltanti per i loro risultati: "La costituzione di Weimar col suo rapido e tragico tramonto [col nazional-socialismo di Hitler] quella della IV Repubblica francese, bocciata in una prima stesura dal voto popolare e annullata nella seconda stesura dalla Costituzione proposta da De Gaulle nel 1958 la quale si è dimostrata ben più solida ed efficiente" (A. Ciarrapico in "Le ombre della storia").

Dopo ben 15 (salvo errore) modifiche apportate alla nostra Carta Costituzionale dal 1948 ad oggi, occorre una sua completa revisione in senso garantista su i c.d. *diritti civili* affermati, in sede europea, dal trattato CEDU del 1950, ratificato dall'Italia, dopo ben otto anni, il 4 ott. 1958, i cui principi sul *giusto processo*, ignorati dai costituenti, sono stati al fine recepiti, dall'art. 117 con gli emendamenti apportati solo nel 1999 e 2001, in ossequio alla Convenzione CEDU del 1950 sottoscritta a Roma e all'articolo 1 del Protocollo addizionale firmato a Parigi nel 1952.

Per quanto concerne la Corte Costituzionale si possono comunque affacciare, a grandi linee, varie modifiche, mentre ben altre riguarderebbero tutti i primi articoli della Costituzione programmatici e non precettivi per Governo e Parlamento.

15 Giudici costituiscono più che un collegio giudicante, una assemblea. Il loro numero non dovrebbe superare i 9 componenti, al pari della Corte Suprema degli Stati Uniti, nella quale i giudici svolgono anche la funzione della nostra Cassazione sui giudicati delle Corti Federali, con un complesso di circa otto mila giudicati annui, pur con il contributo, anche temporaneo, di assistenti, scelti per un periodo di tirocinio tra i laureati delle migliori università della Nazione, i quali assolvono soprattutto al compito di sottoporre

a quei giudici ricerche giurisprudenziali sui precedenti della stessa Corte; compito assai utile per evitare decisioni divergenti sullo stesso argomento (principio dello "stare decisis" basilare della *common law* anglosassone. I nostri Giudici costituzionali sono, in confronto, pressochè disoccupati.

Il metodo stesso di designazione a componente la Corte dovrebbe essere oggetto di meditato esame da parte della schiera di esperti che venisse incaricata di proporle le modifiche.

L'attribuzione al Parlamento, della designazione di 5 componenti è infatti cosa assai strana, in quanto compito della Corte è quello di sottoporre ad esame proprio l'operato legislativo di coloro dai quali vengono votati. Altrettanto incongrua è la designazione di 5 componenti da parte del Consiglio Superiore della Magistratura, cioè dall'organo che rappresenta ufficialmente i Giudici le cui sentenze vengono sottoposte al vaglio della Corte Costituzionale.

Ancora illogica e soprattutto inopportuna, è la nomina del Presidente della Corte da parte dei componenti la Corte stessa, data anche l'abitudine ormai consolidata di designare a presiederla il componente il cui mandato sta per scadere; meglio non indagare su tale consuetudine, se cioè questa esprime il desiderio di sbarazzarsene al più presto o di offrire, a chi sta per scadere, quei maggiori benefici, che definire previdenziali appare alquanto riduttivo.

La designazione a giudice costituzionale, tenuto conto dei pro e dei contro, sarebbe comunque più opportuna senza scadenza come avviene, per collaudata, esperienza negli Stati Uniti, dove però è sottoposta al più severo, talvolta impietoso, preventivo scrutinio sulle loro qualità morali e professionali da parte del Senato degli Stati Uniti. Un siffatto sistema offrirebbe ai nominati, nell'interesse della Nazione e dei cittadini, maggiore indipendenza e autorevolezza. Impedirebbe inoltre il riciclo, dopo quel mandato, in altre sfere istituzionali.

Il minor numero e la durata della funzione, ridurrebbero l'onere finanziario relativo al funzionamento della Corte, i cui costi e oneri non mi pare sia reso pubblico e da qualche diligente analista comparato con istituzioni analoghe di altri Paesi, ledendo un diritto civile dei contribuenti e delle stesse Camere, inconcepibile in uno Stato democratico.

Anche l'esempio, che ci viene da oltreoceano, della facoltà del singolo magistrato, di esprimere in sentenza sia un'opinione con-

corde nel risultato, ma diversa nella motivazione, sia una *dissenting opinion*, rispetto a quella espressa dalla maggioranza del collegio, costituisce una grande e civile conquista, atta non solo ad eliminare una presunzione di una unanimità che tutti sanno non esistere, ma anche a fornire, agli interpreti e ai cittadini, un pregevole apporto di conoscenza dei problemi dibattuti e della serietà del dibattito, senza che questi rimangano circoscritti all'interno di soli 15 cittadini.

Vi è infine un ulteriore problema che mi piace ricordare e che si riferisce alla procedura, la quale come è noto non costituisce una noiosa necessità, ma è sempre garanzia al cittadino della corretta applicazione della legge sostanziale.

Nei casi infatti in cui il ricorso è proposto nell'interesse di un cittadino, esso può avvenire solamente, in via *incidentale*, cioè nel corso di un processo già instaurato, (il ricorso diretto alla Corte è consentito unicamente allo Stato e alle Regioni); solo il Giudice del processo dinanzi a lui radicato può quindi "aprire la porta", come si suol dire, al processo costituzionale, con una ordinanza in cui abbia accertato la *non manifesta incostituzionalità* di una norma di legge; (doppia negazione di non facile comprensione). Ora avviene non di rado che la Corte rigetti il ricorso perché quel giudice non ha correttamente esposto fatti o motivazioni relativi al problema sottoposto al giudizio della Corte. A mio avviso invece il giudice remittente, che investe la Corte per il vaglio della questione, esaurisce il suo compito, senza assumere la veste di colui che propone una istanza propria, dove chi sbaglia nell'introdurre una domanda giudiziale viene giustamente bacchettato sulle dita se ha male espresso la sua pretesa, ma una volta che la questione sia da lui ritenuta *non manifestamente infondata*, su di essa dovrebbe la Corte decidere comunque sulla sua validità intrinseca, indipendentemente dalle eventuali carenze dell'ordinanza del giudice che abbia ritenuto di interpellare sulla questione la Corte stessa.

Si è dato infatti il caso, per chiarire meglio la cosa, di un'Ordinanza di rimessione che esprimeva due soluzioni: ebbene la Corte l'ha rigettata perché il giudice *remittente*, evidentemente assai scrupoloso, non aveva sostenuto solamente una ipotesi di illegittimità costituzionale, ma si era permesso di prospettare due!

Leonardo Gemma Brenzoni

## 28° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 15 settembre 2018

### 40 ANNI DI LOCAZIONI AD USO DIVERSO TRA TIMIDE RIFORME ED EVOLUZIONI INTERPRETATIVE

Introduzione e principi generali

Relazione di base: **prof. avv. Vincenzo Cuffaro**

1. Un modello contrattuale adottato quarant'anni fa - 2. Le timide modifiche della normativa - 3. Nuovi modelli contrattuali: le grandi locazioni - 4. Esigenze della prassi e metamorfosi dei modelli contrattuali (locazioni transitorie, locazioni temporanee, locazioni turistiche, locazioni brevi) - 5. Le aperture della giurisprudenza sulle regole di nullità - 6. Evoluzione interpretativa e considerazioni di prospettiva

Questioni specifiche

#### SCALETTA-QUESITI

1. La durata novennale per alberghi, teatri e attività assimilate *ex art. 1786 c.c.*: ambito di applicazione
2. Contratti di durata superiore ai sei anni e aggiornamento Istat: requisito della maggior durata
3. I requisiti per la stipula dei contratti transitori nella recente giurisprudenza
4. I gravi motivi di recesso e la giurisprudenza
5. Avviamento e prelazione: nuovi orientamenti e conferme interpretative
6. Sicurezza del lavoro, idoneità del bene locato e responsabilità
7. Requisiti edilizi e urbanistici e destinazione del bene locato

### PARTI COMUNI, INNOVAZIONI E PROPRIETÀ ESCLUSIVE NEL NUOVO CONDOMINIO

Introduzione e principi generali

Relazione di base: **avv. Paolo Scalettaris**

1. Le parti comuni oggetto di possibile uso da parte dei condòmini e dei terzi - 2. Definizione delle innovazioni e loro oggetto; innovazioni materiali e funzionali - 3. Le finalità delle innovazioni e il miglioramento della sicurezza e della salubrità dell'edificio; le innovazioni di altra natura - 4. Le barriere architettoniche; l'ascensore, gli impianti sostitutivi, l'installazione e l'uso - 5. Il condominio fornitore di servizi: la realizzazione di parcheggi e la produzione, diretta o indiretta, di energia, limiti e procedimento; mezzi di contabilizzazione del calore o del condizionamento fornito alle unità immobiliari - 6. L'installazione, condominiale o individuale, di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per il ricevimento di flussi informativi; il relativo procedimento di autorizzazione da parte dell'assemblea - 7. Le innovazioni, di consistenza e di uso, all'interno delle unità immobiliari di proprietà esclusiva: limiti e procedimento

Questioni specifiche

#### SCALETTA-QUESITI

1. Il contratto con i terzi per l'installazione di impianti di produzione energetica: delibera e suoi limiti, forma, determinazione del corrispettivo e suo riparto
2. Innovazione e cablaggio degli edifici da parte di terzi: differenze e similitudini
3. I limiti di cui all'art. 1120, secondo comma, n. 3, c.c.
4. L'inservibilità all'uso o al godimento anche di un solo condòmino e le innovazioni di cui all'art. 1120, secondo comma, c.c.
5. Finalità della preventiva notizia *ex art. 1122*, ultimo comma, c.c. e poteri dell'assemblea
6. Gli impianti di cui all'art. 1122-*bis* c.c. e l'uso delle parti comuni: criteri di suddivisione
7. Poteri assembleari e accesso alle proprietà esclusive *ex art. 1122-bis* c.c.
8. Videosorveglianza su parti comuni e regolamento europeo sulla *privacy*

### LOCAZIONI IN PILLOLE

#### Obblighi del locatore

Il codice civile, all'art. 1575 mai modificato, prevede tre obblighi per il locatore. Il locatore deve "consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione"; "mantenerla in istato da servire all'uso convenuto" nel contratto; "garantirne il pacifico godimento" durante la locazione. Il linguaggio può apparire desueto (gli obblighi sono definiti "obbligazioni principali"), ma risulta preciso e si direbbe altresì incisivo.

**La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali**

Per informazioni su indirizzi e sedi **tf. 06.679.34.89 (r.a.)**

### LALENTE DI INGRANDIMENTO



#### Stacanovista

Con "stacanovista" (o "stachanovista" e, meno corretto, "stakanovista") viene indicato, nell'uso comune, chi dimostra un esagerato attaccamento al lavoro o chi lavora con un'intensità esasperata. Il termine deriva dal minatore russo Aleksej Grigor'evič Stachanov, che nel 1935 toccò un massimo individuale mai raggiunto prima nell'estrazione del carbone e dal quale prese il nome il movimento, sorto in Unione Sovietica, dello stacanovismo; movimento che mirava ad accrescere la produttività individuale attraverso l'adozione di misure di razionalizzazione e di incentivazione (soprattutto di tipo salariale e assistenziale) del lavoro.

#### Brunch

*Brunch* è un termine inglese che origina dall'incrocio di *br(eakfast)*, "prima colazione", e *(l)unch*, "seconda colazione". Nei Paesi anglosassoni indica un pasto abbondante che si consuma nella tarda mattinata, di solito la domenica, sostituendo prima e seconda colazione. In Italia, invece, il termine si usa generalmente per indicare un pasto, per lo più leggero, consumato a metà mattina, in piedi e in compagnia, in particolari occasioni (incontri di lavoro, convegni, festeggiamenti ecc.).

### Evasore ed esattore

Non mi stancherò mai di ripetere che il nostro vero nemico non è l'evasore, ma l'esattore. Se la fiscalità è eccessiva, ciò non è certo dovuto al fatto che gli altri non pagano o pagano poco, ma al livello esorbitante raggiunto dalla spesa pubblica: la causa dell'iperfiscalità è lo statalismo, non l'evasione.

Antonio Martino, STATO PADRONE, *Sperling & Kupfer* ed.

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (49)

Macerata

A Macerata, a Recanati, a Loreto, domina il cotto, un cotto chiaro, tendente al roseo e non al rosso come invece in Emilia. Le strade sono ampie; si avverte l'influenza di Roma papale. Potrebbe essere romana la bellissima piazza intitolata alla Madonna, che fa quasi da vestibolo al santuario di Loreto. La cittadina vive del santuario, che attira oltre un milione di pellegrini all'anno, e delle piccole industrie che ne derivano. Su ogni soglia si vedono donne intente a fare rosari. La nota tradizione narra che la casa di Nazaret, dove nacque Maria e dove Gesù fu incarnato, vivendo in essa fino al trentesimo anno, fu portata dagli angeli, negli ultimi anni del Duecento, a Tersatto, sull'altra sponda adriatica, vicino a Fiume. Dopo una sosta di tre anni trasvolò l'Adriatico e si posò da queste parti; ma ancora si spostò due volte, prima perché il luogo prescelto era infestato dai ladroni, poi perché due fratelli proprietari del fondo ne disputavano il possesso. È una piccola casa, con l'interno annerito dal fumo delle lampade, con una sola finestrella, sempre gremita dai devoti, che pregano o, come ho visto fare da alcune monache, vi portano il loro cibo per toccare con esso i muri. All'esterno i devoti, specialmente donne, ne fanno il giro sui ginocchi.

(da: G. Piovene,  
Viaggio in Italia,  
Baldini-Castoldi ed.)

## QUI ESPERANTO

*La ŝtato devas esti servisto, ne mastro. Ne devas ekzisti paternalismaj tentoj. Paternalismo estas malamiko de libero kaj de respondecoj.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Margaret Thatcher: "Lo stato deve essere un servitore, non un padrone. Non ci devono essere tentazioni paternaliste. Il paternalismo è nemico della libertà e della responsabilità".

a cura del  
Centro esperantista romano  
tel. 333 824 8 222  
e-mail:  
esperanto.roma@esperanto.it

## GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

### Programmi TV e antenna

"Con riguardo ad un edificio in condominio ed all'installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dagli artt. 1 e 3 della l. n. 554 del 1940 nonché 231 del d.P.R. n. 156 del 1973, è subordinato all'impossibilità per l'utente, onerato della corrispondente dimostrazione, di utilizzare spazi propri o condominiali, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto ai proprietari". Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza (inedita) n. 16865/17.

### Ritardata consegna dell'immobile

"Il conduttore in mora nella restituzione della cosa locata è soggetto, in base all'art. 1591 c.c., ad un duplice obbligo - ha detto la Cassazione /sent. n. 15146/17, inedita) - : quello (che sussiste sempre) di dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, che ha natura di debito di valuta ed è sottoposto al principio nominalistico, concretandosi in un debito determinato, sin dal momento della sua nascita, in una espressione monetaria, e quello (eventuale) di risarcire il maggior danno patito dal locatore, che, invece, non essendo fin dall'origine un debito di natura pecuniaria, ma traducendosi in un concreto e specifico ammontare monetario solo al momento della pronuncia giudiziale di liquidazione, importa che deve tenersi conto della svalutazione monetaria verificatasi tra il mancato rilascio e la liquidazione del danno".

### Assemblea e risarcimento

"In tema di costituzione di parte civile - ha detto la Cassazione penale (sent. n. 30297/17, inedita) -, anche l'assemblea di condominio può esercitare direttamente nel giudizio penale l'azione civile per il risarcimento dei danni subiti dal condominio, senza che sia all'uopo necessario conferire uno specifico mandato all'amministratore".

### Malfunzionamento impianti

"Il singolo condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura sinallagmatica relativo al buon funzionamento degli impianti condominiali (nella specie, l'impianto elettrico comune), che possa essere esercitato mediante un'azione di condanna della stessa gestione condominiale all'adempimento corretto della relativa prestazione contrattuale, trovando causa - ha detto la Cassazione (sent. n. 16608/17, inedita) - l'uso dell'impianto che ciascun partecipante vanta nel rapporto di comproprietà delineato, negli artt. 1117 e ss. cod. civ. Ne consegue che il condomino non ha azione per richiedere la messa a norma dell'impianto medesimo, potendo al più avanzare, verso il condominio, una pretesa risarcitoria nel caso di colpevole omissione nella sua riparazione o adeguamento, ovvero sperimentare altri strumenti di reazione e di tutela, quali, ad esempio, le impugnazioni delle deliberazioni assembleari ex art. 1137 cod. civ., i ricorsi contro i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1135 cod. civ., la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore ex art. 1129, comma 11, cod. civ., o il ricorso all'autorità giudiziaria in caso di inerzia agli effetti dell'art. 1105, comma 4, cod. civ.".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## DALLE RIVISTE...

### Gestione dell'assemblea e compiti dell'amministratore Tutela del lavoro e della persona nella Costituzione Condhotel, spese pulizia scale, fibra ottica

*La proprietà edilizia* - rivista dell'Associazione territoriale Assoedilizia - pubblica, nel suo ultimo numero arrivato, un approfondito articolo di Marco Marchiani in tema di gestione dell'assemblea e compiti dell'amministratore.

#### Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono "per errore" pubblicate con l'iniziale minuscola.

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errori: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi - e complicarci - la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi - quindi - correttamente rispettiamo.

*Il Foro italiano* (marzo '18) riporta approfondite note di Andrea Proto Pisani sulla tutela del lavoro e della persona nella Costituzione.

Su *il Fisco* (n. 15/18) importante articolo di Giampiero Guarnerio dal titolo "Valenza catastale delle costruzioni-impianto: il caso delle torri eoliche".

*L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* (n. 3/18), rivista diretta dal Presidente del Centro studi Confedilizia Sforza Fogliani, pubblica - oltre che il consueto articolo del Direttore, che fa il punto su molteplici questioni di diritto immobiliare (fra cui: formazione amministratori, condhotel, tariffa rifiuti, convocazione assemblea via Pec), un preciso articolo di Caterina Garufi sui lavori preparatori dei contenuti del Condhotel nonché studi di Michele Cella (Locazione parziale di immobile), Renato del Chicca (Ripartizione spese scale condominiali), Antonio Nucera (Condhotel, Decreto attuativo), Paolo Scalettaris (Posa fibra ottica in condominii) e Nino Scipelliti (Diritto soggettivo all'esecuzione dei provvedimenti di sgom-

bero e responsabilità dello Stato).

"Le tutele per chi acquista un immobile ancora da costruire": è lo studio di Roberto Lenzi che compare sulla rivista *Patrimoni* (aprile '18).

Per finire, il *Corriere tributario*. Che nel suo numero 15/18 ospita un articolo di Angelo Busani sulle operazioni dei fondi immobiliari e delle società di investimento immobiliare quotate e non quotate e, sul suo numero 17 stesso anno, due articoli, rispettivamente, di Paolo Centore (Il terreno edificabile tra Iva e imposta di registro) e di Pierluigi Antonini (Prevedere le inefficienze della giustizia per preservare le agevolazioni prima casa).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## 27 maggio, "Giornata del Sollievo"

Confedilizia sostiene la Fondazione Ghirotti non solo attraverso il supporto al "Centro di ascolto" (cfr. *Cn mag.* 2018) ma anche in occasione della "Giornata del Sollievo", che si è svolta quest'anno il 27 maggio con eventi sparsi in tutta Italia.

La "Giornata del Sollievo" fu istituita con direttiva del 2001 dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri allo scopo di "promuovere e testimoniare, attraverso idonea informazione e tramite iniziative di sensibilizzazione e solidarietà, la cultura del sollievo dalla sofferenza fisica e morale in favore di tutti coloro che stanno ultimando il loro percorso vitale, non potendo più giovare di cure destinate alla guarigione.

Nel corso degli anni, andando incontro ai bisogni reali dei cittadini, la *mission* della Giornata si è estesa alla diffusione della cultura del sollievo dalla sofferenza in tutte le condizioni di malattia ed esistenziali, pur mantenendo un posto di rilievo la fase terminale della vita.

Si coglie l'occasione per ricordare che dal lunedì al venerdì, dalle 9 alle 18, è attivo il Centro di ascolto della Fondazione Ghirotti (tel. 06.841.64.64) presso il quale soci Confedilizia e i loro familiari, che ne avessero necessità, possono trovare gratuitamente una psicologia dedicata.

## NUOVO REGOLAMENTO UE AVVISO A TUTTI I NOSTRI LETTORI

Il 25 maggio 2018 è divenuto cogente il Regolamento europeo sulla privacy n. 679/2016 e si è reso necessario, tra le altre cose, aggiornare le "informative sulla privacy" della nostra Confederazione.

Tutti i nostri lettori sono invitati a visionarle andando sul nostro sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).

I soci sono invitati a contattare la sede territoriale di appartenenza per visionare le nuove informative e confermare il proprio consenso al trattamento dei dati (NECESSARIO anche per continuare a ricevere il nostro *Notiziario*).

## Confedilizia e Fic ancora insieme per il Canottaggio integrato

Nell'ambito del progetto "Canottaggio integrato", il 10 maggio scorso, a Torino, gli alunni di due scuole del Lazio e del Piemonte, con i presidenti responsabili dei Comitati regionali della Federazione italiana canottaggio-Fic, Giuseppe Antonucci e Stefano Nostino, coi referenti del Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, Antonino Mancuso e Renzo Suppo, hanno partecipato all'evento "Insieme al tiro della fune contro l'indifferenza alla diversità a favore della cittadinanza attiva". Nell'occasione è intervenuta anche Antonella Moscatti, rappresentante della Confedilizia di Torino.

Successivamente, per sottolineare e ricordare lo stretto rapporto tra Confedilizia e Fic a favore del "Canottaggio integrato", nelle gare dell'11/15 maggio che si sono svolte a Gaviate, durante la regata gli azzurri del *Pararowing* hanno indossato i body brandizzati con il logo di Confedilizia e alle premiazioni, a fianco del presidente della Fic, Giuseppe Abbagnale, vi era anche il presidente della Confedilizia di Varese, Vincenzo Brianza.



Momento dell'evento "Insieme al tiro della fune contro l'indifferenza alla diversità a favore della cittadinanza attiva"



Athlete con body brandizzato "Confedilizia"



Premiazione con Giuseppe Abbagnale (presidente Fic) e Vincenzo Brianza (presidente Confedilizia di Varese)

## Cooperazione in primis

La biodiversità rappresenta un valore aggiunto al sistema economico e va favorita e salvaguardata anche attraverso adeguate politiche economico-finanziarie, allo scopo di assicurare ai mercati la presenza di una pluralità di soggetti e strumenti sani, con ricchezza e diversità di caratteri; e ciò sia in positivo, sostenendone l'azione, sia in negativo, ostacolando tutti coloro che invece deteriorano la funzionalità del sistema che produce e diffonde ricchezza.

A questo proposito, occorre rimarcare che nel compito di produrre in modo sano del valore aggiunto all'interno dei mercati, una singolare funzione è realizzata dalla *cooperazione*. Una leale ed intensa sinergia degli agenti facilmente ottiene quell'eccedenza di valore a cui mira ogni attuazione economica.

"Oeconomicae  
et pecuniariae quaestiones"  
Congregazione per la Dottrina  
della Fede  
6.1.'18

## La legislazione della Ue

Non abbiamo avuto soltanto il Trattato di Maastricht, ma poi anche Amsterdam, Nizza, Lisbona; e ciascuno di essi rappresenta un'estensione dell'autorità dell'Ue e della centralizzazione a Bruxelles. Secondo la biblioteca della Camera dei comuni, fra il 15 e il 50 per cento della legislazione arriva ormai dall'Ue; e bisogna ricordare che è un genere di legislazione molto speciale.

Boris Johnson

## ASTE GIUDIZIARIE SUL NOSTRO SITO

### Tribunali di

Agrigento, Alessandria, Ancona, Asti, Avezzano, Bari, Bergamo, Brescia, Cagliari, Caltagirone, Catania, Foggia, Firenze, Lanciano, Latina, Livorno, Marsala, Milano, Napoli, Palermo, Perugia, Pescara, Piacenza, Reggio Calabria, Roma, Siracusa, Sulmona, Torre Annunziata, Trapani, Verona



(ADERENTE ALLA CONEDILIZIA)

di Oscar Grazioli  
**Il consiglio utile**

Mai snobbare il vostro cane se «fa la slitta»

«Fare la slitta». È una frase che usiamo comunemente, noi veterinari, per chiedere al proprietario che ha difficoltà a semplificare il comportamento del cane, se si trascina il sedere per terra, magari leccandosi spesso. Si tratta di un fenomeno molto comune nel cane e molto raro nel gatto che deve fare sospettare alcune malattie, di solito non gravi. Prima fra di tutte un ingorgo delle ghiandole perianali. Poste ai lati dell'ano secernono un secreto untuoso e maleodorante che permette però un'evacuazione normale. Spesso capita che il loro condotto si ostruisca, le ghiandole si gonfiano ed ecco che provocano prurito e fastidio, obbligando Fido a trascinarsi per terra il sedere alla ricerca di sollievo. Il gonfiore delle ghiandole può nascondere qualcosa di più serio di un semplice «ingorgo» e qui è opera del veterinario accertarlo. Quello che invece potete fare è perlustrare il materiale fecale (sì, riconosco non sia attività piacevole) alla ricerca di vermi che, nella loro migrazione, provocano ugualmente prurito e fastidio là dove non batte il sole. La maggior parte dei vermi è visibile a occhio nudo ma alcuni sono microscopici. Da qui il consiglio di un semplice esame coprologico.

da il Giornale, 20.5.'18



ASSOCIAZIONE  
**AMICI  
VERI**

(ADERENTE ALLA CONEDILIZIA)

A sinistra, il signor Carmelo e il suo amato pony, di nome Maresciallo. Un'ordinanza del Comune di Carovigno (Brindisi) gli aveva imposto di non tenerlo in casa, ma il Tar di Puglia ha annullato il provvedimento

Brindisi, il padrone ha ricavato la stalla nel garage della sua abitazione

## Il pony si può tenere in casa È un animale da compagnia

Il Comune ordina a un pensionato di allontanare dal paese l'amato equino Ma il Tar annulla il provvedimento. «Se morisse lui, morirei anch'io»

■ ■ ■ MIRIAM ROMANO

Il suo pony l'ha chiamato Maresciallo. Forse per quel ciuffo lungo da spavero che cade dritto sulla fronte fino a coprire gli occhi vispi come grani di pepe. Carmelo, coi suoi ottantacinque anni tondi, le mani, lo sguardo e la fronte aggrottata di chi ha lavorato per una vita, ha preso con sé in casa quel pony sette anni fa. Il primo tra i piccoli cavalli in Italia a essere riconosciuto con sentenza dei giudici un "animale da compagnia", come cani e gatti. La decisione della magistratura è arrivata dopo due anni di vicende giudiziarie e liti tra vicini di casa che si lamentavano che quel pony abitasse proprio a fianco a loro, sotto la casa di Carmelo.

### PROTESTE DEI VICINI

Tra padrone e animale infatti era nato un affetto profondo, tanto che il pensionato non ha mai voluto che Maresciallo, con le sue zampe corte e quel corpo indifeso poco più alto di un metro, trascorresse la

### ■ ■ ■ LA SCHEDA

#### LE ORIGINI

La "Fédération équestre internationale" ha stabilito che un cavallo può essere ufficialmente detto pony solo se misura meno di 150 centimetri. Comunque, il termine «pony» può essere utilizzato in generale per qualunque genere di cavallo dalle dimensioni ridotte, senza badare con esattezza alle sue dimensioni o alla razza. È un animale molto antico: per esempio, i piccoli pony Exmoor esistevano già nell'età del bronzo.

#### FORTE E INTELLIGENTE

Tra le caratteristiche distintive di questi popolari equini, di cui esiste un gran numero di razze, ci sono la resistenza fisica, la robustezza e la frugalità. Inoltre il pony è generalmente un animale considerato particolarmente furbo e intelligente: mostra grandi capacità di sopravvivenza e un'intelligenza molto reattiva. In ogni caso, il pony quando è adulto è comunque un cavallo massiccio, che ha la possibilità già di poter trasportare dei carichi e di essere cavalcato dai bambini e da fantini leggeri.

vita in campagna, lontano dalla sua abitazione a Carovigno, Comune di poche anime in provincia di Brindisi. Ha svuotato il garage sotto casa, cacciato via le cianfrusaglie messe da parte negli anni, rinunciato al posto al coperto per la sua vecchia auto. E proprio lì, a pochi metri da casa, ha creato una stalla vera e propria dove Maresciallo ha vissuto indisturbato per tutto quel tempo. Poteva sentirlo nitrire, e a ogni ora del giorno si affacciava ad accarezzare quel muso peloso. «L'animale non dormiva tra la paglia - racconta il suo avvocato Nicola Pepe, - ma il signor Carmelo lo faceva appoggiare su un cuscino per farlo stare più comodo, come un essere umano».

Quel pony, però, era mal sopportato dai vicini di casa. Negli anni il vociferare pettegolo di chi abitava accanto all'appartamento dell'anziano è diventato sempre più rumoroso. «Si sente un cattivo odore venire da quella casa», insistevano. Preoccupati che il pony attirasse insetti, cattivi odori e poco igiene, nel 2016 hanno avvertito l'Asl, che in quattro e quattr'otto ha rispolvera-

to quanto dettato dal regolamento comunale di Carovigno. «Gli animali non domestici non possono abitare nel centro urbano», diceva in soldoni la legge.

Il Comune interrogato sul caso di specie, ha emesso subito un'ordinanza di allontanamento dell'animale dal centro abitato. Pochi giorni e Carmelo ha dovuto portare via il pony, lontano da casa, percorrendo a testa bassa le strade di campagna, i recinti, i viottoli sterrati. Ma non è riuscito a lasciare Maresciallo dormire da solo. Tant'è che in quei giorni il cocciuto signore ha portato con sé le coperte e si è coricato al freddo con l'animale, rinunciando alle lenzuola e al materasso

fondamentale per la sua schiena. Le ossa stanche dell'uomo sono rimaste al gelo per ore, i muscoli affaticati dagli anni gettati per terra. «Era inverno e quindi le condizioni erano molto scomode», racconta Nicola Pepe. Hanno trascorso così diversi giorni, dormendo assieme, col pianto di-

sperto di Carmelo che non voleva staccarsi dal manto marrone del suo pony che tremava per il freddo sotto i polpastrelli del padrone che si agitavano per riscaldarlo.

### «ARRECA GIOVAMENTO»

«Per fortuna il Tar dopo qualche giorno ha sospeso l'ordinanza in attesa di rispondere sul merito della vicenda», spiega l'avvocato Pepe. Così Carmelo e Maresciallo sono tornati a casa e un paio di giorni fa, a suggellare quel lieto fine, è arrivata la sentenza sul merito. «Un pony, se tenuto in una stalla ricavata in locale di servizio dell'abitazione del proprietario, può essere considerato un animale di compagnia. Specie se arreca giovamento per la salute al suo padrone», hanno stabilito i giudici del Tar di Puglia (sezione di Lecce) annullando l'ordinanza del Comune di Carovigno. E Carmelo l'attaccamento al pony l'aveva dimostrato in tutti i modi. «Se dovesse morire lui, morirei io per prima», ha detto più volte in lacrime.

da Libero, 11.5.'18

PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO  
FALLO ISCRIVERE ALL'ASSOCIAZIONE  
IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!



L'UNIONE FA LA FORZA



ASSOCIAZIONE  
**AMICI  
VERI**

(AGGIUNTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Encomio bizantino del cane

Teodoro Gaza è un autore bizantino costretto a lasciare Costantinopoli dopo la conquista islamica del 1453, per rifugiarsi in Occidente, recando con sé la propria vasta cultura e la diretta conoscenza della civiltà greca classica e bizantina, pagana e cristiana. *L'Elogio del cane*. *Canis laudatio*, è una simpatica operetta nella quale esalta

le tante doti del cane, soprattutto la sua versatilità. Lucio Coco, studioso della patristica, ne cura una versione annotata, con puntuale introduzione (Olschki ed., pp. 32).

### “I bambini con cani e gatti saranno adulti meno stressati”

“I ricercatori dell'Università di Boulder (Colorado) non hanno dubbi: i bambini che crescono in città e senza un animale domestico accanto, sono più vulnerabili rispetto alle malattie mentali perché non sottoposti ad un'aria piena di batteri che stimola il sistema immunitario. Gli studiosi dicono anche che i piccoli dovrebbero vivere in ambienti meno sterili e iper-puliti. Questa è la prima indagine effettuata in questo senso ma secondo i suoi autori ha già fornito una verità: i bimbi che vivono con un animale domestico, facendo vita all'aria aperta e rifuggendo da ambienti troppo sterili, hanno meno probabilità di soffrire di malattie mentali e stress cronico”.

Così *Il Tempo* in un articolo del 7.5.2018.

### “Un portale internet per aiutare i padroni degli animali”

“Quando Dio creò il mondo, deve aver avuto ragioni ben impercettibili per dare agli animali affettivi una vita cinque volte più breve di quella del suo padrone. A questo punto ci sarebbe davvero da domandarsi se sia saggio dare una parte del proprio cuore a una creatura che la vecchierà e la morte coglieranno prima ancora che un essere umano, nato nel suo stesso giorno. Non si tratta di scoraggiare un individuo a prendere un cane o un gatto solo per colmare la propria solitudine e soddisfare il bisogno di ricevere amore. Ma semplicemente rendere consapevoli tutte quelle persone, in procinto di accogliere in casa un amico a quattro o due zampe, che il rapporto *in fieri* impone doveri ed obblighi morali non meno impegnativi di qualsiasi tipo di legame tra esseri umani (...). La piattaforma [www.animalidacompania.it](http://www.animalidacompania.it) nasce proprio per offrire notizie di attualità, immagini, video e consigli utili sugli argomenti per la gestione del nostro *pet*, tra i quali, non da meno, informazioni sui diritti degli animali e le responsabilità dei proprietari, per viaggiare con il proprio piccolo amico, sulla toelettatura, sulle razze, sulla ricerca di adozioni e una sezione che consente la geo-localizzazione delle più vicine strutture veterinarie e di altri servizi utili. Fiore all'occhiello del sito sono le sezioni dedicate alla salute animale, con una redazione veterinaria e un'autorevole struttura nazionale di docenti universitari e liberi professionisti”.

Così *il Giornale*, in un articolo del 9.5.2018, che tratta del “portale per proprietari di cani, gatti & co.”, attivato recentemente con il patrocinio del Comune di Milano e del ministero della Salute.

Per iscriversi all'Associazione *Amici Veri* a tutela degli animali domestici, informarsi presso l'Associazione territoriale Confedilizia di riferimento

di Oscar Grazioli

**Il consiglio utile**

**I segreti della febbre di Fido**

**I**l cane è mogio, ha mangiato poco e sospettate che abbia la febbre. Ma come fare a saperlo? Il vecchio metodo popolare del naso caldo che indica febbre, mentre il naso fresco ne indica l'assenza, non è valido. O meglio, diciamo che, se il naso è fresco e umido è meno probabile che il cane abbia la febbre, ma non si tratta di un indicatore del tutto affidabile. La palpazione delle zampe è più indicativa.

Se sono molto calde è probabile che Fido abbia un febbre da cavallo. Non utilizzate i termometri auricolari per bambini, quelli che si infilano nell'orecchio e leggono la temperatura del timpano. Il cane ha un condotto auricolare più complicato e il timpano è collocato molto in profondità, dopo un canale obliquo. Meno che meno i termometri che si mettono sulla fronte. C'è il pelo che li rende inutilizzabili allo scopo. E allora? E allora, rimane il buon vecchio termometro rettale, ora rigorosamente senza mercurio... Ricordo che la temperatura normale del cane è diversa dalla nostra e arriva fino a 39 gradi.

da *il Giornale*, 13.5.'18

## TUTTOCONDOMINIO

### Ultime di giurisprudenza

#### *Condominio minimo*

La disciplina del condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, quanto, *a fortiori*, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni; diritto che quindi matura in base a quanto previsto dall'art. 1154 cod. civ.

Cass. sent. n. 9280/18

#### *Condominio e sua formazione*

La disciplina del condominio degli edifici è ravvisabile ogni qual volta sia accertato, in fatto, un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni, quale quelle elencate in via esemplificativa – se il contrario non risulta dal titolo – dall'art. 1117 cod. civ., a porzioni, o unità immobiliari, di proprietà singola, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. La nozione di condominio si configura, pertanto, non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 cod. civ. Peraltro, pure quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, la condominialità di un complesso immobiliare, che comprenda porzioni eterogenee per struttura e destinazione, può essere frutto dell'autonomia privata.

Cass. ord. n. 9278/18

## Più ecologia meno spese per la Confedilizia

Ai richiedenti l'invio per e-mail del notiziario sarà inviata una preziosa pubblicazione.

Comunica il tuo indirizzo e-mail a:  
[confedilizianotizie@confedilizia.it](mailto:confedilizianotizie@confedilizia.it)

## UN PO' DI TRIBUTARIO

### Redditi fondiari, terreni e fabbricati

I redditi fondiari sono inerenti ai terreni e ai fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano. Sono estranei a questa nozione i redditi degli immobili situati all'estero e quelli non determinabili secondo le indicazioni catastali: essi sono classificati come "redditi diversi".

Il reddito fondiario è determinato con il **sistema catastale**. Il catasto è duplice, dei terreni e urbano. Consiste in entrambi i casi in un elenco descrittivo della proprietà immobiliare con riferimento oggettivo al bene. Il catasto dei terreni è organizzato per elenchi di particelle, indicatrici di una porzione continua di terreno, omogenea per qualità e classe, appartenente a una medesima persona. Le particelle sono classificate a seconda del tipo di coltivazione (pascolo, seminativo, vigneto, ecc.) e della loro produttività. Il catasto urbano elenca unità immobiliari censite in cinque categorie: A) abitazioni, B) edifici a uso collettivo, C) uso commerciale, D) uso industriale, E) immobili speciali. La classificazione avviene su dichiarazione del possessore al momento di costruzione dell'immobile.

Il catasto fornisce la così detta rendita catastale, che vale a determinare anche imposte diverse da quelle del reddito (imposta patrimoniale sugli immobili, imposta di registro, IVA).

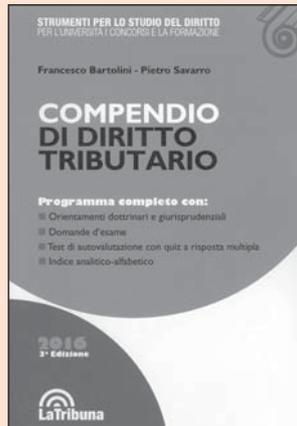
Producono reddito imponibile a titolo di reddito fondiario i terreni idonei alla produzione agricola, non anche quelli che sono pertinenti di fabbricati urbani e quelli strumentali all'esercizio di attività commerciali o professionali) questi sono considerati ai fini del reddito professionale o di impresa). Il reddito è determinato sulla base di valori e coefficienti stabiliti per legge.

Il reddito dei terreni si distingue in reddito dominicale e in reddito agrario. Il reddito dominicale è individuato dal valore della proprietà, di per sé, e del capitale di miglioramento che è investito nel bene. Il reddito agrario è determinato dal capitale di esercizio e dal lavoro impiegato: in pratica, è il reddito derivante dall'esercizio dell'attività di coltivazione e sfruttamento del terreno nelle forme considerate agricole (coltivazione, silvicoltura, allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e dalle attività dirette alla produzione di vegetali; attività connesse, quali la commercializzazione dei prodotti ottenuti, sempreché l'impresa non abbia dimensioni, forma e organizzazione di impresa commerciale). La determinazione del reddito dei terreni è fatta con riferimento a valori medi e non con riguardo all'effettività del singolo bene. La normativa si fonda su un dato ordinario e medio di utilità desumibile da un terreno di una certa categoria, in una certa zona e di una certa tipologia produttiva: e questo dato è assunto nella sua misura media, tra un minimo e un massimo possibili. Esso corrisponde al reddito che un coltivatore di media capacità può ottenere da quel terreno, secondo le pratiche e le dotazioni proprie della zona in cui è ubicato. Contribuisce a comporre il reddito catastale anche il reddito dei fabbricati rurali, che non è considerato in modo autonomo da quello del terreno sul quale è ubicato.

Anche il reddito dei fabbricati è calcolato secondo indici medi e ordinari, denominati di estimo catastale. Questi indici sono periodicamente aggiornati per farli corrispondere al mutato potere di acquisto del denaro e all'incremento del costo della vita. Gli estimi variano a seconda della classificazione dell'immobile e per gli immobili locati è preso in considerazione il canone di locazione stabilito (che vale anche per il caso in cui il locatore non riesca a riscuoterlo, per morosità del conduttore).

Non sono produttivi di reddito gli immobili strumentali alla produzione del reddito di impresa e di lavoro autonomo, il cui reddito va a comporre quello di impresa e di lavoro autonomo. Sono strumentali per destinazione gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o della professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Sono beni strumentali per natura gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni; e ciò anche se non utilizzati o dati in locazione o comodato.

(da: Bartolini-Savarro, *Compendio di diritto tributario*, ed. La Tribuna)



## 4 modi possibili di spendere il denaro

Pochi sanno che Milton Friedman, gigante della libertà (non solo della libertà economica) era anche uno straordinario polemist, divulgatore, uomo di comunicazione. Per lunghi anni, seppe "popolarizzare" e rendere fruibili le sue teorie, alternando un linguaggio tecnico e accademico a registri linguistici più facili, più accessibili, di immediata comprensibilità per tutti.

Resta memorabile la sua spiegazione sui quattro modi possibili di spendere il denaro: un piccolo gioiello dialettico che può aiutare tutti a capire le differenze tra pubblico e privato, tra accortezza nelle decisioni e spesa fuori controllo, tra come si gestisce una famiglia e come si governa uno stato.

Il primo modo - spiegava - è quando spendi il tuo denaro, quindi i soldi tuoi, per comprare una cosa per te stesso. In questo caso, senza dubbio, starai attento sia alla qualità sia al prezzo della merce. Non vuoi certo rimediare una fregatura.

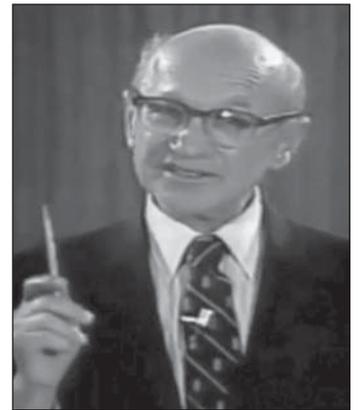
Il secondo modo è quando spendi ancora il tuo denaro, ma per qualcun altro, quindi per fare un regalo. Starai abbastanza attento anche in questo caso sia al prodotto sia al suo costo, perché non vuoi fare una brutta figura, né vuoi svenarti.

Il terzo modo è quando spendi il denaro di qualcun altro per te stesso. Qui starai bene attento alla qualità, ma un po' meno ai prezzi: tanto non paghi tu... E, annotava perfidamente, è probabile che ci scappi un pranzo nel miglior ristorante della città.

Il quarto - e ultimo, e devastante modo! - è quando spendi il denaro di qualcun altro per qualcun altro. È la spesa pubblica, bellezza: nessun controllo di qualità, nessun limite, nessun argine agli sprechi.

Bastano queste quattro immagini per capire come funzioni (male) la spesa pubblica, quanto grande sia il rischio che il denaro dei cittadini venga dissipato, e quanto ridicola sia l'idea che la spesa facile coincida necessariamente con un maggior grado di benessere per tutti.

Siamo proprio sicuri, rileggendo queste poche righe, che lo stato (il ministro dell'economia, i suoi funzionari, ecc) siano più saggi nell'uso del denaro di una madre di famiglia che deve far tornare i conti e non può permettersi di sgarrare?



**INFRASTRUTTURE / SPAZIANI TESTA**

# L'obiettivo deve essere la riqualificazione urbana

di **Giorgio Spaziani Testa\***



Signor Ministro, la proprietà immobiliare è particolarmente interessata a due dei molti settori di intervento del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Il primo è quello relativo alla promozione di programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo del territorio, il secondo è quello concernente le politiche abitative. Due temi solo apparentemente distanti, in realtà strettamente collegati. Le nostre città hanno bisogno, oltre che di interventi sui singoli edifici e sulle singole unità immobiliari, per i quali è importante stabilizzare gli incentivi fiscali in essere, di operazioni di più ampio respiro che perseguano l'obiettivo di recuperare, riqualificare e rendere più efficiente il nostro immenso patrimonio edilizio, nelle periferie come nei centri storici. È quindi necessario varare misure concrete che siano in grado di superare i molti ostacoli che non hanno sinora consentito che finalità ampiamente condivise si traducessero in realtà: con effetti benefici per i proprietari, i cui immobili recupererebbero valori spesso perduti, e per l'intera collettività. Altrettanto importante è garantire l'accesso all'abitazione favorendo l'investimento - da parte di imprese e privati - in immobili da destinare alla locazione, oltre che rendendo minimamente efficiente l'edilizia pubblica. L'affitto rappresenta una funzione economica e sociale insostituibile, ma il legislatore italiano non sembra esserne convinto. Occorre invertire la rotta. Buon lavoro.

**\*Presidente Confedilizia**

da **IL TEMPO**, 2.6.'18



tutte le novità dal mondo dell'immobiliare

## PERMETTERE ALLE BANCHE DI FARE IMPRESA

Ci sono questioni urgenti che avranno impatto nei prossimi anni sulla vita di cittadini e imprese, che si stanno decidendo in queste settimane a Bruxelles e che richiedono la massima attenzione. A partire dalla regolamentazione del sistema bancario.

La continua produzione di regole ha già determinato, in netto contrasto con la politica monetaria espansiva della Bce, effetti restrittivi sull'accesso al credito da parte delle imprese.

I requisiti di capitale delle banche, il recente pacchetto di proposte sul trattamento delle esposizioni deteriorate e i nuovi principi contabili, sono destinati a ridurre la gamma di strumenti a disposizione delle banche per sostenere le imprese e il percorso di sviluppo intrapreso dal sistema produttivo italiano.

Questo, soprattutto, a danno di quelle tante imprese sane e con potenzialità di sviluppo, ma che sperimentano tensioni finanziarie e sono impegnate in una fase di transizione, il cui successo è strategico per la ripresa della nostra economia.

Occorre permettere alle banche di fare impresa bancaria e non bloccarle con regole che di fatto lo negano.

Presidente Boccia  
Assemblea Confindustria  
25 maggio '18

**IMMOBILIARE, PROBLEMI VARI**

a cura di **Nicola Mastromatteo**

## Accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione

L'art. 51 del d.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) stabilisce che qualora il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti la realizzazione di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali dallo stesso, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune.

L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente. Tuttavia, il suddetto accertamento deve risultare - secondo Tar Campania Napoli, sez. VIII, sentenza 4 aprile 2018, n. 2195 - non dal mero verbale di constatazione di inadempienza, atteso il suo carattere endoprocedimentale e dichiarativo delle operazioni effettuate durante l'accesso ai luoghi, ma da un atto amministrativo di natura autoritativa il quale, sia pure avente carattere dichiarativo, rappresenti l'accertamento ricognitivo della consistenza immobiliare oggetto di trasferimento, nonché del soggetto inciso e dell'amministrazione beneficiaria. Solo il provvedimento amministrativo può, infatti, costituire titolo occorrente per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari del trasferimento dell'immobile.

## Plurale di curriculum



La parola latina *curriculum* entra in italiano attraverso la locuzione invariabile *curriculum vitae* 'corso della vita in breve' (prima documentazione in italiano 1892) e solo successivamente si trova la forma singola *curriculum* (documentato in italiano dal 1941). Anche la parola singola si afferma nell'uso nella forma invariabile, e nei vocabolari italiani è appunto annotata come sost. masc. inv. Sappiamo però che questo sostantivo in latino apparteneva al genere neutro per cui entrando nell'italiano ha subito un passaggio di genere, venendo assimilato ai nomi maschili. Proprio questo passaggio di genere produce problemi e incertezze nel momento che si consideri la forma plurale; infatti, anche se esiste la forma adattata in italiano *curricolo* con il suo plurale regolare *curricoli*, il termine originario latino continua ad essere quello preferito e più utilizzato. Il plurale di *curriculum* è senza dubbio *curricula*, ma questa forma viene usata con qualche resistenza perché, se la forma singolare è talmente diffusa che si suppone sia conosciuta da tutti, il plurale del neutro latino con la tipica terminazione in *-a* è più lontano dal sistema morfologico dell'italiano e presuppone la conoscenza almeno delle nozioni elementari del latino. Si può quindi scegliere tra la parola italianizzata *curricolo* con plurale *curricoli* o la forma originaria latina *curriculum* con il suo plurale *curricula*.

Possiamo ulteriormente precisare, anche alla luce di quanto riportano alcuni importanti vocabolari dell'uso dell'ultimo decennio (in particolare Gradi, Vocabolario Treccani online, Zingarelli), che il ventaglio delle scelte possibili per il plurale continua a prevedere anche la forma invariabile *curriculum*. In questo caso la parola latina viene trattata come un qualsiasi forestierismo ormai radicato nella nostra lingua che ha perso, quindi, la sua originaria forma plurale (come avviene anche per latinismi "moderni" come, ad esempio, *referendum*).

Fermo restando che è preferibile il plurale declinato *curricula* (che può essere talvolta avvertito come eccessivo sfoggio di cultura), le alternative del tutto accettabili sono *curricoli*, che non sembra tuttavia immediatamente disponibile a chi parla o scrive, e il plurale invariato *curriculum*, ormai largamente diffuso e quindi accettato.

a cura di **Raffaella Setti**  
Redazione Consulenza Linguistica

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - LUGLIO 2018

2 Luglio - Lunedì

### Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2018 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2017 e la prima rata in acconto per il 2018.

### Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca relativa all'anno 2017 e per il versamento della prima rata della cedolare secca relativa all'anno 2018.

### Versamento della ritenuta del 4%

Ultimo giorno per effettuare il versamento da parte del condominio della ritenuta d'acconto operata sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa, quando l'ammontare della stessa non raggiunga l'importo di euro 500.

### Irpef - Presentazione Mod. REDDITI cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2018 (redditi 2017) tramite gli uffici postali.

### Presentazione Quadro AC cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio che non presentino il Quadro K del Modello 730 - del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2017 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali.

### Imu - Dichiarazione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2017.

### Tasi - Dichiarazione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per la presentazione della dichiarazione Tasi concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2017.

9 Luglio - Lunedì

### Irpef - Presentazione Modello 730

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2018 (redditi 2017) ordinario o precompilato al sostituto d'imposta (se presta assistenza fiscale).

### Presentazione Quadro K del Modello 730

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale, possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2017, dei dati identificativi dei relativi

fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali.

16 Luglio - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2018.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2017 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2017 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2017; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2017, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

23 Luglio - Lunedì

### Irpef - Presentazione Modello 730

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2018 (redditi 2017) ordinario o precompilato, direttamente all'Agenzia delle entrate o al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato.

### Presentazione Quadro K del Modello 730

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale, possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2017, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali.

31 Luglio - Martedì

### Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della terza rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

### Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2018.

**N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.**

*Lo scadenziario annuale è presente - continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it)*

## SEGNALAZIONI

Uberto Gandolfi, *U.o.p.a Unione ossolana per l'autonomia*, pref. di Umberto Bossi, Promossola ed., pp. 184

Fondata nel 1977, l'Uopa puntò a istituire in Val d'Ossola una regione a statuto speciale: ottenne qualche seguito elettorale fino ai primi anni Ottanta, ma presto si dileguò, specie a causa del sorgere della provincia Verbano-Cusio-Ossola.

*Rapporto annuale 2018*, Istat ed., pp. 354

Lo stato dell'Italia attraverso studi e decine di tavole, spaziando dalle famiglie al lavoro, dai giovani ai servizi alle imprese, con analisi sulle reti delle persone, delle istituzioni e del sostegno.

Guglielmo Adilardi, *Massoneria, società e politica (1717-2017)*, pref. di Stefano Bisi, preambolo di Aldo A. Mola, Pontecorboli ed., pp. 500

Profilo storico della massoneria italiana, ricco di riflessioni, spunti, inediti, particolarmente nelle vicende dell'ultimo mezzo secolo, pesantemente condizionata dalla lotta mediatica (ma altresì interna al Grande Oriente) contro la loggia P2.

Marcello Stanzone, *Il cristiano e la sfida dell'occultismo e della musica satanica*, Segno ed., pp. 140

Polemiche pagine contro la diffusione dell'occultismo e di filoni di musica rock ritenuti vicini al satanismo.

Nello Vian, *Il cardinale che sapeva leggere*, Marietti 1820 ed., pp. 324

Una lunga serie di brillanti, garbati, piacevoli elzeviri, collegati dalla scrittura e dalla lettura, riguardanti prelati e santi, letterati e bibliofili, editori e papi, poeti e falsari: l'autore (1907-2000) lavorò decenni nella Biblioteca Apostolica Vaticana.

David S. Landes, *La ricchezza e la povertà delle nazioni*, Garzanti ed., pp. 702

Riprendendo la riflessione di Adam Smith e sviluppando una vasta documentazione storica, l'autore spiega perché alcune nazioni siano così povere e altre così ricche, queste ultime per secoli quasi tutte europee.

**Leggendo  
per intero  
questo notiziario  
SIETE INFORMATI  
su tutte  
LE PIÙ IMPORTANTI  
NOVITÀ  
E CURIOSITÀ**

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

## BREVI

### “Il segreto dei primi della classe? Curiosità (e il reddito familiare)”

“Scienziati a caccia del segreto di una pagella da 10 e lode. Per gli esperti la ricetta che trasforma un bambino nel primo della classe ha più ingredienti. Alcuni sono già stati esplorati: in cima alla lista dei fattori che regalano un vantaggio alle piccole menti gli esperti collocano il reddito familiare, l'accesso a programmi per la prima infanzia, l'ambiente domestico. Vantaggi che si rivelano ostacoli per i piccoli meno fortunati. Ma ora i ricercatori aggiungono una nuova voce alla portata di tutti: la curiosità. È uno studio dell'*University of Michigan* (...) a puntare i riflettori su questa dote. Dal lavoro pubblicato su *Pediatric Research* emerge infatti che più un bambino è curioso più diventerà bravo”. È quanto riporta *Il Tempo* in un articolo dell' 1.5.'18.

### Over 65 sempre più digitali e dinamici

“Sono digitali, viaggiatori, si prendono cura di sé, sportivi e appassionati di cultura. Non è l'identikit di un ventenne e neanche di un trenta-quarantenne: stiamo parlando degli *over 65*. Una fetta della popolazione pari al 22,6% (13 milioni e 672mila persone) che è destinata a crescere (54% entro il 2050) e che, rispetto ai coetanei di vent'anni fa, ha fatto un salto in avanti: gli *over 65* sono digitali e più ottimisti. Si tratta della prima generazione di questa fascia di età che progetta il futuro (...). A tracciare il profilo è la ricerca «*Over 65: una vita a colori*» (...) realizzata da *AstraRicerche* su un campione di oltre 700 *senior* tra i 65-85enni, per analizzare come vivono la loro nuova età nel terzo millennio e come hanno modificato stile di vita e abitudini in diversi ambiti: dalla salute al rapporto con la tecnologia, dalla famiglia alla vita sociale e allo svago. Proprio il rapporto con la tecnologia è un elemento innovativo. Infatti, la ricerca è stata realizzata completamente *online* tramite *smartphone*, *tablet* e *pc* (...), sfatando il *cliché* degli anziani (se ancora li si può definire così) allergici a *web*, *social network* e *smartphone*”.

Così *ItaliaOggi* del 30.4.'18.

### Ma quanto ci costa mangiare “bio”?

“L'alimentazione biologica non fa bene al portafoglio: (...) i cibi «*light*» o «*bio*» nei supermercati costano in media il 47% in più rispetto agli altri alimenti. Ma le differenze tra queste categorie di cibi (compresi quelli senza lattosio, lievito, glutine o allergizzanti) arrivano a picchi del 141% in più nel caso delle *brioche* confezionate senza lievito e del 116% per la polpa di pomodoro bio. Ciononostante, la vendita di questi cibi è in continuo aumento”.

Così *La Verità* dell'1.5.'18.

### In arrivo le finestre “a cancellazione di rumore”

“Alzi la mano chi sopporta i rumori esterni, quando cerca di rilassarsi nella propria abitazione (...). La soluzione che fa per voi è in dirittura di arrivo. Gli scienziati stanno creando finestre chiamate «a cancellazione di rumore» in grado di ridurre i suoni fino al 50%, anche se lasciate aperte (...). Il sistema utilizza otto watt di potenza, simile a un piccolo altoparlante *Bluetooth*. Gli strumentini vengono legati l'uno all'altro fino a formare una griglia in corrispondenza della finestra. Questi strumenti emettono segnali «anti-rumore» che corrono ai suoni che entrano dall'esterno. In questo modo essi si annullano a vicenda portando dentro casa suoni decisamente più sopportabili e riducendo del 50% l'inquinamento acustico. Il dispositivo è frutto del lavoro dei ricercatori della *Nanyang Technological University* di Singapore”.

È quanto scrive *Il Tempo* in un articolo del 7.5.'18.

### Votare per uscire dalla Ue

C'è solo un modo per ottenere il cambiamento dell'Ue di cui abbiamo bisogno, ed è votare per andarsene, perché tutta la storia dell'Ue dimostra che ascoltano davvero il popolo soltanto quando dice “no”. Il problema fondamentale resta: loro hanno un ideale che noi non condividiamo. Vogliono creare una vera unione federale *e pluribus unum*.

*Boris Johnson*

### Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – LUGLIO 2018

10 Luglio – Martedì

**Versamento dei contributi Inps e Cassacolf**  
Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassacolf per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2018.

**Ferie**

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui,

da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

**Predisposizione Prospetto Paga**

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

*Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

## RIFLETTI

Confindustria  
(e 24Ore)  
difende le imprese

I sindacati  
difendono le imprese

Le Associazioni consumatori  
hanno altro da pensare

E LE CASE  
CHI LE DIFENDE?  
Solo

**Confedilizia**

e

**Domusconsumatori**

MA SIAMO BEN POCCHI  
RISPETTO A QUANTI  
POTREMMO  
E DOVREMMO  
ESSERE

*Associati e fa  
associare  
i tuoi amici*

DIFENDI  
LA TUA PROPRIETÀ  
dall'esproprio ufficiale  
o mascherato

## CINGUETTII

Vuoi vederli tutti?

CONSULTALI

NEL LORO ARCHIVIO

CLICCANDO

SUI CINGUETTII

DELL'HOME PAGE

DEL SITO CONFEDILIZIA

La sentenza

(inedita)

della settimana

Ogni mercoledì

sul sito

Confederale

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Immobili Comune di Milano, morosità

### IN DEBITO

LEGO

#### SINDACATI E ASSOCIAZIONI CON ORIENTAMENTO POLITICO

Morosità al 31-12-2017 (dati in euro)

Centro Sociale Anarchico	92.151,08
Unione Sindacale Italiana	38.926,53
Circolo Socialista Alcs	26.231,29
Unione naz.combattenti della Rsi	13.770,98
Fesica Confasal	5.119,74
Fesica Confasal	5.015,73
Sicet	2.967,86
Sunia	1.859,80
Felsa-Fivag-Cisl	997,01

#### SEDI/SEZIONI DI PARTITO

Rifondazione Comunista (sede via Savona)	26.167,09
Partito dei Comunisti Italiani	3.839,10
Circolo Pd Camboni Quarto Oggiaro	2.875,41
Circolo PD di Milano Centro Aldo Aniasi	1.167,22
Sinistra Democratica - Pse	94,68
Rifondazione Comunista	13,14

#### ASSOCIAZIONI

Acu - Ass.consumatori Utenti	127.913,77
A.I.A.T.HA.Onlus	98.447,38
Assoc.Italiana Frisbee	43.457,81
Circ. Amb. Quarto Oggiaro Seminara F.	41.078,79
Unione delle Famiglie	40.441,22
Pubblica Assistenza Niguarda	39.401,42
A.I.A.T.HA. Cooperativa Sociale	35.544,90
A.I.A.T.HA. Cooperativa Sociale	32.321,52
Volontari per Gestione Spazi Sociali	31.952,55
Circolo C. Porta - Goggi G	30.260,24
Circ. Arci Cult. multietnico	26.704,52
Centro Culturale Italo - Palestinese Al Quds	21.659,96
Ass. Regionale Pugliesi e Amici	21.177,69
Educatori di Strada Quarto Oggiaro	19.416,11
Osservatorio Figurale Artistico	17.264,74
ChiamaMilano	17.205,65
Ass. Extra Center	15.631,14
Ass. Verdi Ambiente e Società	14.294,68
Ass. Carta delle Libertà	12.885,74
Ass. Cuochi Milano e Prov.	12.772,67
Epilessia Lombarda Onlus	12.492,50
Ass. Verdi Ambiente e Società	12.029,44
A.S. Sporting 4 e Onlus	12.014,64
Club 14 Luglio	11.321,22
Circolo Barcellona Sport	10.993,35
Età Insieme Cooperativa Sociale Arl	10.379,64
Ass. Aiuto ai Giovani Diabetici	10.214,84
Centro Studi Il Vivaio	8.940,08
Fed. delle Ass. Senegalesi del Nord Italia	7.776,73
Ass. Laboratorio Solidale	7.320,03
Associazione L'incontro	6.059,55
Circolo Esperantista	5.685,49
Rappresentanze Di Base R.D.B.	5.461,91
Angeli nel Mondo	5.008,48

**TOTALE 1.046.727,06 euro**

da il Giornale, 21.5.18

## GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

### Carlo del Torre



Friulano, nato nel 1967, si definisce la pecora nera della famiglia, avendo smesso una tradizione che vede tutti farmacisti da oltre due secoli; dopo gli studi classici, infatti, si laurea in giurisprudenza a Bologna, con ampie parentesi all'estero, in particolare a Vienna, in Austria, e ad Heidelberg, in Germania.

Dopo la laurea conseguita nel 1992, inizia la pratica legale a Graz (Austria) frequentando anche, quale cultore della materia, la locale Università, presso la cattedra di diritto civile e commerciale. Rientrato in Italia, diviene avvocato nel 1996, aprendo da subito studio legale a Gorizia e dedicandosi principalmente al diritto immobiliare, delle successioni e alla contrattualistica internazionale, in particolar modo quella correlata al mondo mitteleuropeo di lingua tedesca. Oggi è titolare di uno studio legale con tre sedi (in Gorizia, Udine e Vienna) e con una decina di giuristi.

Attivo nell'associazione della proprietà edilizia di Gorizia, prima come semplice socio per gestire il patrimonio immobiliare di famiglia, poi come membro del direttivo, dal 1997 ne riveste il ruolo di presidente. A livello confederale ricopre la carica di consigliere nazionale e, nell'ambito sindacale, ha presieduto l'Ebinprof prima ed il Fondo Coasco poi, ente del quale attualmente è vicepresidente.

Ha partecipato a numerosi convegni di studio e fornito contributi dottrinali in materia locatizia e condominiale oltre ad essere stato per anni consigliere nella sezione friulana dell'Adsi.

Oltre all'attività professionale, che lo ha visto e lo vede ricoprire cariche in vari enti, dall'ambito bancario all'ambito culturale e dell'istruzione, riserva particolare attenzione alle lingue minoritarie e in particolare alla lingua friulana, essendo attivo nella Società filologica friulana, della quale è stato per dodici anni vicepresidente e in cui attualmente ricopre la carica di tesoriere. Appassionato di storia della gastronomia, oltre ad essere vice delegato per Gorizia dell'Accademia italiana della cucina, ha al suo attivo la pubblicazione di due libri di ricette d'un tempo e di numerosi articoli ed interventi in pubblicazioni gastronomiche.

Sposato, con quattro figli, rotariano, presta servizio ai Signori ammalati in seno all'Ordine di San Giovanni, detto di Malta, di cui fa parte quale Cavaliere di Grazia e Devozione in Obbedienza. Nel tempo libero, si rilassa cucinando, soprattutto prendendo spunto da ricette antiche e dedicandosi, assieme al figlio maggiore, alla macellazione e stagionatura di carni suine, all'affinamento di formaggi e alla caccia di caprioli e cinghiali, dall'altana non in battuta, secondo lo stile mitteleuropeo, nonché di fagiani, lepri e beccacce, rigorosamente con cani da ferma, i suoi due Weimaraner, Jago e Thor. I vini da abbinare ai suoi piatti non ha bisogno di acquistarli, in quanto ha avuto la grazia di sposare una produttrice.

## Il controllo economico è il canale dei mezzi per tutti i nostri fini

Il controllo economico non è solo il controllo di un settore della vita umana, che possa essere separato dal resto: è il controllo dei mezzi per tutti i nostri fini. E chiunque abbia il controllo dei mezzi determina anche quali fini debbano essere perseguiti, quali valori debbano essere considerati superiori e quali inferiori: in breve, che cosa gli uomini debbano credere e a che cosa debbano aspirare.

Friedrich August von Hayek

## Che cosa ci protegge

	Principali fonti	Perché è importante
Calcio	Latte e derivati, legumi secchi, frutta oleosa, rucola e cicoria da taglio, alcune acque	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per lo sviluppo dei tessuti duri dentali durante l'infanzia e per il loro mantenimento</li> <li>Per la salute dell'osso alveolare</li> </ul>
Vitamina D*	Pesci grassi, uova, formaggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per l'assorbimento del calcio</li> <li>Per lo sviluppo di smalto e dentina</li> <li>Per prevenire l'infiammazione gengivale e l'osteoporosi</li> </ul>
Vitamina C	Agrumi, fragole, peperoni, kiwi, pomodori, rucola, broccoletti, cicoria e altri ortaggi a foglia verde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per la sintesi del collagene</li> <li>Per contrastare lo stress ossidativo associato alla malattia parodontale</li> </ul>
Fibra	Cereali integrali, legumi, verdura, frutta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per pulire la superficie dei denti dalla placca (con la masticazione)</li> <li>Per stimolare la produzione di saliva riducendo i batteri</li> </ul>

\*La maggior parte proviene dalla sintesi nella cute quando esposta ai raggi solari L'Ego

da Corriere della Sera, 20.5.18

## Proprietà sotto scacco, denunce da Nord a Sud del Paese

Durante questo primo scorcio della XVIII legislatura sono stati depositati in Parlamento numerosi atti di sindacato ispettivo. Solitamente su questo periodico non vengono riportate notizie di interesse prettamente locale, ma da quanto emerge dalle denunce provenienti da Nord a Sud del Paese, è evidente con chiarezza come la proprietà sia sotto scacco.

Alcuni deputati del Gruppo parlamentare della Lega, prima firmataria Zanotelli, allarmati dal dilagare incontrollato di "writer", che a Trento imbrattano muri con scritte e graffiti vari, anche su edifici tutelati e sottoposti a vincoli, chiedono, con un'interpellanza al Ministro dell'interno, quali iniziative siano state attivate dal Governo per prevenire tali fenomeni che, tra l'altro, oltre a peggiorare il decoro della città, hanno un conseguente impatto negativo sia sulla qualità della vita dei cittadini sia sull'indotto economico derivante dalla vocazione turistica del capoluogo trentino.

Sul territorio del Comune di Civitacampomariano (CB), tra il 2016 ed il 2017, si è avviato un grave dissesto idrogeologico, tutt'ora in corso, che ha interessato, tra l'altro, le abitazioni del centro storico del paese ed ha condotto ad ordinanze di sgombero delle stesse ponendo la popolazione in una precaria condizione abitativa. Al riguardo il deputato Federico (M5s) chiede al Presidente del Consiglio dei ministri ed al Ministro dell'economia e delle finanze se siano state assunte iniziative per individuare risorse certe da stanziare nel più breve tempo possibile al fine di ripristinare le infrastrutture pubbliche e private danneggiate e risarcire i danni subiti alle attività economiche e produttive nonché ai beni culturali ed al patrimonio edilizio.

## "Il report dei cinque presidenti"

C'è un documento che gira a Bruxelles, chiamato "Il report dei cinque presidenti", in cui i leader delle varie istituzioni Ue delineano i modi per salvare l'euro. Implicano tutti più integrazione: un'unione sociale, un'unione politica, un'unione di bilancio. In un momento in cui Bruxelles dovrebbe delegare i poteri, li sta trascinando sempre più verso il centro.

Boris Johnson

## BELLITALIA

### Il business dell'acqua minerale

«È pari a 280 chilometri quadrati (l'area dei Comuni di Milano e Firenze messe insieme) la superficie coperta dalle 295 concessioni per lo sfruttamento delle sorgenti di acque minerali. Il business per le società di imbottigliamento vale 5 miliardi di euro l'anno; tuttavia soltanto 18,4 milioni vanno alle amministrazioni pubbliche che assegnano i permessi. Sono 194 i concessionari (alcuni titolari di più di un diritto di sfruttamento) e solamente in un caso l'attribuzione è decisa tramite affidamento con gara».

(La Verità 1.5.'18)

### Capitale abbandonata/1

«Rom, degrado, abusivi: la Città Eterna è al collasso».

(Il Tempo 14.5.'18)

### Capitale abbandonata/2

«Nella Capitale ville e giardini somigliano a una giungla».

(Il Tempo 14.5.'18)

### "Il Parlamento? E' una casa di riposo"

«Dal 4 marzo solo 10 sedute a Montecitorio e 6 a Palazzo Madama. Il Senato convocato «a domicilio», ovvero mai. Agli eletti già 26mila euro di stipendio».

(Il Tempo 16.5.'18)

### "Fattoria Capitale"

«Cinghiali, volpi, topi, gabbiani: a Roma degrado sempre più bestiale».

(Il Tempo 17.5.'18)

### Roma, «una città «abusiva» dove vale tutto»

«Bibite, souvenir, panini, artisti di strada, statue umane e clown: Centro, San Pietro, Trastevere e quartieri commerciali senza regole».

(Il Tempo 18.5.'18)

### Cimiteri capitolini: «degrado da morire»

«Erba alta, tombe distrutte, scalini rotti e cornicioni pericolanti». I cimiteri della Capitale «sono in condizioni pietose». E senza sorveglianza «boom di furti e rapine».

(Il Tempo 19.5.'18)

### L'Italia e i rimpatri

«28.600». Tante sono «le persone rimpatriate dall'Italia tra il 2013 e il 2017, a fronte di 145.155 ordini di rimpatrio emessi». Nello stesso quadriennio, «la Germania ha effettuato 219.470 rimpatri, a fronte di 280.885 ordini emessi».

(Il Foglio 21.5.'18)

### Capitale dell'immondizia

In base ad un sondaggio dell'ufficio statistico europeo, Roma è risultata essere «la Capitale più sporca d'Europa».

(Il Tempo 22.5.'18)



## 5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.

## È il momento di decidere

È il momento di essere audaci, di allungare le braccia - non di abbracciare le sottane della balia a Bruxelles e di rimandare tutte le decisioni a qualcun altro.

Boris Johnson

## Le rubriche di diritto immobiliare sui giornali nazionali

<b>IL GIORNALE</b>	Lunedì	La lente sulla casa	avv. Corrado Sforza Fogliani
<b>IL MESSAGGERO</b>	Sabato	Affitto/Proprietari	avv. Nino Scipelliti
<b>IL MESSAGGERO</b>	Sabato (a settimane alternate)	Affitto/Inquilini	prof. avv. Vincenzo Cuffaro
<b>LA STAMPA</b>	Lunedì (a settimane alternate)	Problemi immobiliari	avv. Pier Paolo Bosso

## AMICI VERI

### Non fare odiare i cani

Assieme col tuo fido porta una bottiglietta d'acqua per diluire le deiezioni liquide

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

## La differenza tra badanti e conviventi more uxorio

Il codice civile specifica, nell'ambito della convivenza tra due persone, quale sia quella che debba intendersi come *more uxorio*: è quella nella quale le parti, così come nel matrimonio, devono prestare mutuo soccorso e assistenza alla persona con cui condividono una vita affettiva e patrimoniale.

Laddove, però, questi requisiti non vengano soddisfatti, la convivenza, destinata all'assistenza, rientra in un'altra fattispecie e cioè si delinea come un rapporto di lavoro subordinato riconducibile al contratto di lavoro domestico nella mansione di badante nell'ambito familiare, con pregiudizio del prestatore d'opera nel caso di mancata corresponsione di un'adeguata retribuzione, come garantito anche all'articolo 36 della Costituzione.

Pertanto, è importante, nell'ambito del lavoro domestico, discernere i due aspetti, al fine di vedere salvaguardati gli interessi di entrambe le parti.

La Cassazione, su questo argomento, con la sentenza numero 17093 dell'11.7.'17,

si è pronunciata in favore di una lavoratrice che, benché non avesse dimostrato la sussistenza del rapporto lavorativo, è comunque riuscita a provare l'insussistenza del rapporto *more uxorio*.

Per tale ragione, la Corte ha respinto il ricorso del dante causa, che invece riteneva di nulla dovere alla donna in forza di un rapporto affettivo. La Corte ha negato la sussistenza di un tale rapporto, non essendosi instaurato tra le parti un'*affectionis vel benevolentia* a causa del difetto del vincolo di solidarietà economica ed affettivo, ha riconosciuto la natura subordinata del rapporto di lavoro «in relazione alle caratteristiche oggettive della prestazione resa, concretantesi in un lavoro di cura, cui la subordinazione deve dirsi connaturata», e ha condannato il ricorrente al pagamento, a titolo di retribuzione, delle somme dovute e maturate durante il rapporto di lavoro.

\*Presidente

Centro studi Confedilizia

Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 7.5.'18

PER NON PERDERE TEMPO

Ogni cosa al suo posto, un posto per ogni cosa

LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE

## Litigare davanti ai figli è reato

La Cassazione ha sentenziato quello che tutti sapevano da tempo, ovvero che davanti ai figli non si litiga. Anzi, sarà considerato un reato al pari dei maltrattamenti in famiglia. La Corte Suprema si è così pronunciata sul ricorso presentato da una donna che era stata condannata, insieme al convivente, per aver discusso in maniera molto animata in presenza dei figli. La madre - come riportato da *Il Messaggero* - aveva chiesto di annullare la sentenza in quanto i figli non erano stati mai «direttamente oggetto di aggressioni o soprusi, né di violenza psicologica». Giustificazione che non ha retto per i giudici, secondo cui i figli, anche come spettatori passivi, possono riportare danni "fisiopsichici" e "ferite psicologiche indelebili".

da Libero, 20.5.'18

## Colpito sempre lo stesso reddito...

Finché si dimenticherà che Stato, province, regioni e Comuni colpiscono sempre la medesima materia imponibile e cioè il reddito, e si guarderà alle singole imposte invece che al loro insieme, i contribuenti saranno sovrattassati e continueranno a reagire con la frode.

Luigi Einaudi,

Seconda Sottocommissione per la Costituzione, Assemblea Costituente, 31.7.1946

LA DENUNCIA DELLA CGIA

## Gli enti locali fanno cassa con tariffe e servizi: +5,6%

■ Dal 2015 aumentano le tariffe dei servizi decise dai comuni: da quando, cioè, gli enti locali non possono più aumentare le tasse. Di fatto, si paga sempre di più

### GLI AUMENTI

Lo studio della Cgia

TARIFFA SERVIZIO	2015	2018	Var. % prezzo delle tariffe amministrative
 Tariffe amministrative (certificati nascita, matrimonio e morte)	100,0	188,3	+88,3
 Fornitura acqua	100,0	113,9	+13,9
 Scuola infanzia	100,0	105,1	+5,1
 Mense scolastiche	100,0	104,5	+4,5
 Trasporto urbano su autobus	100,0	102,0	+2,0
 Raccolta rifiuti	100,0	101,7	+1,7
Media servizi a regolamentazione locale (**)	100,0	105,6	+5,6
Inflazione (NIC)	100,0	101,7	+1,7

\*Dato del 2018 relativo alla media degli indici dei primi 4 mesi dell'anno

\*\*Nei "Servizi a regolamentazione locale" l'Istat non include la fornitura d'acqua intesa come un bene. Pertanto la variazione dell'indice dei prezzi totale non include la voce "fornitura d'acqua". Non sono state specificate una serie di ulteriori voci che concorrono alla determinazione dell'indice quali i trasporti ferroviari regionali, i taxi, il parcheggio auto, l'istruzione secondaria.

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Istat

L'EGO

da il Giornale, 20.5.'18

## CORBEILLE

### “Parenti a noleggio in Giappone”

“In Giappone esistono agenzie che offrono servizi di noleggio di finti familiari: si possono affittare una moglie e una figlia con cui cenare a casa ogni sera se si è un uomo che soffre di solitudine; un padre per il proprio figlio che subisce forme di bullismo, se si è una madre single, o, più comunemente, finti genitori, finti fratelli o amici per un matrimonio. Le prime agenzie del settore aprirono alla fine degli anni Ottanta, quando una manager cominciò a fornire figli e nipoti ad anziani soli che così potevano avere qualcuno con cui parlare, raccontare le proprie storie di vita o semplicemente passare del tempo. Per tre ore con un figlio, una nuora e un nipotino a noleggio si può pagare anche l'equivalente di circa 900 euro”.

È quanto scrive *La Verità*, in un articolo dell'1.5.'18.

### “Vende casa tappezzata di foto porno”

“Sbeffeggiato dagli utenti del sito immobiliare inglese «Rightmove». A subire le risposte ironiche degli utenti è stato un anonimo che cercava di vendere la sua casa di Mulliver Street, a Conventry, per 90mila sterline. Un corridoio ingombro di cianfrusaglie, i bagni sporchi, non hanno attirato l'attenzione degli utenti. A reclamizzare la casa è stata una parete della stanza da letto matrimoniale completamente rivestita di poster di donne in pose porno. Mentre l'annuncio cercava di sollecitare compratori spiegando che la casa comprendeva due stanze da pranzo, una cucina e due camere da letto, qualcuno ha chiesto: «Ma il pezzo forte della casa qual è: la parte pornografica?»”.

Così *Il Tempo* del 7.5.'18.

### “In vendita una casa sul lago per vedere il mostro di Loch Ness”

“Il luogo ideale per i cacciatori del mostro di Loch Ness. Il punto di osservazione perfetto per scoprire se la mitica creatura del lago scozzese esista o sia stata generata solo dalla fantasia di qualche indigeno. Si parla di una casa di campagna (sei camere da letto) con vista mozzafiato sul lago. È stata messa in vendita e agli interessati va riferito che costa 800.000 sterline, più o meno 900.000 euro. Qualcuno penserà che ormai nessuno, al mondo, crede ancora alla leggenda del mostro marino. Beh, chiunque lo pensi, si sbaglia. Ogni mese, secondo Google, vengono effettuate 200.000 ricerche per il famoso mostro e altre 120.000 per informazioni legate all'esistenza di alloggi vicino al lago. Non solo. L'anno scorso centinaia di visitatori si sono lamentati del fatto che i crinali intorno allo specchio lacustre fossero disseminati di alberi, impedendo a tutti di guardare «dentro» al lago. *Point Clair House* fu costruita dal capitano di una nave negli anni '50”.

È quanto scrive *Il Tempo*, in un articolo del 14.5.'18 nel quale si evidenzia anche che “l'anno scorso il mostro è stato avvistato ben undici volte, superando le segnalazioni di sempre”.

## 05 Guerra in rete

### La creatività del web per sfidare la censura del regime cinese

PECHINO, CINA

Giochi di parole, blockchain, linguaggi in codice. Negli ultimi mesi, insieme alla censura su Internet, si sono moltiplicati anche gli stratagemmi degli utenti per aggirarla. Il primo, cui il mandarino si presta bene, è trovare caratteri omofoni a quelli oscurati dalle

autorità: così il movimento #Metoo, cancellato dalla Rete, è sopravvissuto con l'hashtag “coniglio del riso”, che in cinese ha la stessa pronuncia. Il secondo, pubblicare delle foto dei post rimossi, sta diventando meno efficace: i software-filtro sono sempre più bravi a decifrare non solo parole ma anche immagini. Così molti utenti tagliano il testo originale a pezzi e lo ricompongono in altra forma, decorandolo con tale cura che l'estetica sta contagiando anche per contenuti “approvati”. Il collage inganna gli algoritmi per qualche tempo, prezioso per diffondere contenuti scomodi come

la lettera aperta della studentessa dell'Università di Pechino che chiede giustizia per vecchie molestie verificatesi nel campus. Per sicurezza, c'è chi l'ha perfino allegata alla blockchain, l'archivio immutabile delle criptomonete, scoldandola nel marmo digitale. Infine, sta tornando di moda anche il “linguaggio marziano”, un idioma di lettere e cifre che risale ai primi anni dell'era Internet. Ma se la creatività vince battaglie, qualche minuto di vita in più per un messaggio, alla fine la censura vince la guerra, cancellandolo dal dibattito pubblico.

- Filippo Santelli

da *la Repubblica*, 20.5.'18

## FISCO: CONFEDILIZIA "TEMPI MISERI QUELLI IN CUI ENTI VOGLIONO FARE CASSA"

ROMA (ITALPRESS) - "I proprietari sono costretti a ospitare gli immigrati pur di non pagare migliaia di euro di *Imu* su fabbricati vuoti. Ma invece di diminuire le tasse, ora vogliono aumentarle a chi ospita. Tempi miseri quelli in cui gli enti pubblici vogliono solo far cassa". Così *Confedilizia* in un cinguettio pubblicato sul proprio sito.

(ITALPRESS).

ads/com

19-Set-17 16:39

TRAMITE  
CONFEDILIZIA  
PUOI COMODAMENTE  
OTTENERE  
VISURE  
CATASTALI  
ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte  
le Associazioni e le  
Delegazioni territoriali

## ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA

### Cassa portieri

Corso Trieste, 10  
00198 Roma  
Tel. 06.44251191 - 44254791  
Fax 06.44251456  
E-mail:  
caspo@cassaportieri.it  
Sito: www.cassaportieri.it

### Ebinprof

Corso Trieste, 10  
00198 Roma  
Tel. 06.44239166 - 44251395  
Fax 06.44252052  
E-mail: info@ebinprof.it

### Fondo Coasco

Corso Trieste, 10  
00198 Roma  
Tel. 06.44250534 - 44249541  
Fax 06.44249585  
E-mail:  
fondocoasco@fondocoasco.it

## ENTI BILATERALI ASSINDATCOLF

### Cassa Colf

Via Tagliamento, 29  
00198 Roma  
Tel. 06.85358034  
Fax 06.8546647  
E-mail: info@cassacolf.it

### Fondo Colf

Via Tagliamento, 29  
00198 Roma  
Tel. 06.85354267  
Fax 06.8546647  
E-mail: fondocolf@libero.it

### Ebincolf

Via Tagliamento, 29  
00198 Roma  
Tel. 06.85866268  
Fax 06.8546647  
E-mail: ebincolf@gmail.com

## Disoccupazione

Per trent'anni abbiamo cercato di risolvere il problema della disoccupazione tramite programmi governativi e più i progetti falliscono, più i pianificatori progettano.

R. Reagan 27.10.'64

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

## Quei limiti ai volantini

«L'amministrazione comunale non dispone di poteri autorizzatori relativi all'attività di distribuzione di materiale pubblicitario. Si tratta infatti di un'attività essenzialmente libera, come la generalità dei servizi resi da privati (articolo 10, decreto legislativo 26.3.'10, numero 59), e tutelata dalle norme che proteggono e favoriscono l'iniziativa economica (articolo 1 del decreto legge 24.1.12, numero 1)». Eventuali «obblighi imposti dal Comune sono quindi illegittimi per contrasto con i principi della liberalizzazione economica ormai codificati anche nell'ordinamento interno». Sicché, non può che «disporsi la disapplicazione, in quanto contrastante con sovraordinate disposizioni legislative», di una norma regolamentare «recante disposizioni direttamente impingenti sulla materia della distribuzione di materiale pubblicitario». Così il Tar del Piemonte (Torino, sezione I), con sentenza n. 742 del 15.6.17, annullando il regolamento del Comune di Ornavasso nella parte in cui stabiliva che la distribuzione del materiale pubblicitario «porta a porta» fosse legittima solo in determinati giorni della settimana; vietava l'introduzione di volan-

tini nelle cassette della posta solo ove tali cassette recassero un espresso divieto in tal senso; prevedeva sanzioni cui era chiamato a rispondere in solido il beneficiario del messaggio contenuto nel volantino.

Tutte prescrizioni, queste, che i giudici amministrativi ritengono invasive della «sfera di libertà dei privati» e non giustificabili, nel caso concreto, neanche sotto il profilo di una reale e accertata necessità. Per il Tar, infatti, se lo scopo del Comune fosse stato quello di prevenire gli effetti indesiderati del volantinaggio, connessi alla tutela dell'ambiente, sarebbe stato possibile raggiungere tale finalità attraverso «i normali poteri di vigilanza sul territorio». Così da sanzionare il singolo abuso e colpire esclusivamente i responsabili e le imprese per cui gli stessi effettuano la distribuzione pubblicitaria.

La decisione richiama l'attenzione sui provvedimenti dei Comuni, che - contrariamente a quanto comunemente si ritiene - non sono dall'ordinamento dotati di poteri generali di ordinare e vietare, sibiene - solo - di poteri limitati a particolari esigenze.

\*Presidente

Centro studi Confedilizia

Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 30.4.'18

### I tribunali cancellati dalla riforma

Tribunali ordinari soppressi dalla riforma della geografia giudiziaria del 2012

Distretto di corte d'appello	Tribunale soppresso
Ancona	Camerino
Bari	Lucera
Brescia	Crema
Caltanissetta	Nicosia
Catania	Modica
Catanzaro	Rossano
Firenze	Montepulciano
Genova	Chiavari - Sanremo
L'Aquila*	Avezzano - Lanciano - Sulmona - Vasto
Messina	Mistretta
Milano	Vigevano - Voghera
Napoli	Ariano Irpino - Sant'Angelo dei Lombardi
Perugia	Orvieto
Potenza	Melfi
Salerno	Sala Consilina
Torino	Acqui Terme - Alba - Casal Monferrato - Mondovì - Pinerolo - Saluzzo - Tortona
Trieste	Tolmezzo
Venezia	Bassano del Grappa

(\*) La soppressione è stata posticipata al 13 settembre 2020 dal Dl 8/2017

da 24Ore, 20.5.'18

## CARDINALI, FATE TESTAMENTO COSÌ

Di recente la segreteria di Stato ha distribuito a tutti i cardinali, ai nunzi apostolici e ai superiori di curia cinque pagine di "Indicazioni per la stesura del testamento", datate 18 febbraio 2018.

Il motivo principale di queste istruzioni è dichiarato in esse da subito: "Non generare discussioni e divisioni, specialmente tra i parenti".

La prima indicazione è di redigere il testamento "presso il Notaio vaticano", oppure di scriverlo a penna da cima a fondo, firmarlo e datarlo in ogni sua pagina e conservarlo in busta chiusa non in casa ma "in un luogo sicuro, ad esempio nell'Istituto per le Opere di Religione che dispone di un ufficio apposito".

In secondo luogo, "fatti salvi i diritti che la legge riserva agli eredi legittimari", si suggerisce di indicare come "erede universale" un ente ecclesiastico civilmente riconosciuto ed "esente da tasse di successione", con l'avvertenza di "indicare gli scopi non lucrativi per cui si sono devoluti i beni a quel determinato ente".

Ad esempio, "se l'erede è il Santo Padre, la finalità sarà: 'per le Sue opere di carità, oppure per l'Obolo di San Pietro'", mentre "se l'erede è una Congregazione religiosa, la finalità sarà 'per le opere di carità dell'Istituto'".

Le ultime due pagine delle "Indicazioni" sono appunto occupate dal facsimile di un testamento, con in testa l'indicazione dell'"erede universale" (il papa, la diocesi, l'ordine religioso, il seminario, ecc.) al quale lasciare i beni e il compito di assegnare alcuni a chi indicato (la casa, l'automobile, i libri, i mobili, ecc.), oltre all'incombenza di saldare le spese per la sepoltura e l'onorario per l'esecutore testamentario.

Il tutto al fine di "non usare l'ufficio ecclesiastico per aumentare le sostanze della propria famiglia". Perché invece "quanto si è ricevuto dalla comunità cristiana, o dal ministero sacro, deve tornare ad essere a servizio della medesima e, in particolare, dei poveri".

(da SETTIMO CIELO di Sandro Magister)

## DIRITTO & ROVESCIO

**Beppe Severgnini dedica la prima parte del suo ultimo articolo sul Corriere della Sera ai motivi per cui non firma mai appelli. La seconda parte è invece dedicata all'elenco delle firme che hanno siglato un appello al quale, contravvenendo ai suoi convincimenti, ha concesso la sua firma. «Le prefazioni», dice Severgnini, «sono tra le cose che ho felicemente escluso dalla mia vita, assieme a petizioni, manifesti, manifestazioni, comitati, collezioni, Lyons e Rotary, bridge e burraco, scacchi, danze sufi, golf, partiti politici ecc.». Ma ha concesso la sua firma a Renew Democracy Iniziative, perché «tra i firmatari ha Gary Kasparov, campione di scacchi, i romanzieri Scott Turow e Richard North Patterson, gli attori Larry David e Stephen Fry, lo spagnolo José María Aznar, il peruviano Mario Vargas Llosa, l'architetto Norman Foster. E molti altri dello stesso calibro». Ditemi voi se poteva mancare, fra questi, Beppe Severgnini. No, non poteva. Non poteva proprio. Anche a costo di rinunciare al decalogo sulle sue personali presenze/assenze.**

da ItaliaOggi, 1.5.'18



da 7 (settimanale del *Corsera*)

### Il virus rosso dalla politica fino al cimitero

Ogni morto ha la sua storia e merita il nostro massimo rispetto.

Ma per i nostri media c'è qualche morto che vale di più

C'è poco da fare, passano gli anni, nel Pd arriva un cattolico come Matteo Renzi, eppure la supremazia culturale, intellettuale della sinistra non morirà mai. Rita Fossaceca era un medico molisano che lavorava in un ospedale a Novara. Ogni anno dedicava le sue vacanze a un orfanotrofio in Africa. Alla fine dell'anno scorso è stata barbaramente uccisa, con un machete, a due passi da Malindi. Rita era profondamente cattolica, era il segno della sua attività. Nessuno, o pochissimi, l'hanno ricordata. Un cattolico che muore tragicamente in Africa, interessa poco. Valeria Solesin è morta invece a un concerto, quello del Bataclan. Per lei funerali e media da prima pagina. Per Giulio Regeni, barbaramente torturato al Cairo, inchieste, prime pagine ovviamente, e cordoglio delle massime autorità dello Stato.

Ogni morto ha la sua storia e merita il nostro massimo rispetto. Ma per i nostri media c'è qualche morto che vale di più. È orribile pensare che, in un'ipotetica e cinica scala dei valori, un «morto impegnato» valga più di un morto cattolico. Ma così è. E tutti appresso.

La supremazia culturale della sinistra si manifesta clamorosamente nelle primarie di Milano. Vedete, si può parlare per ore dell'incredibile partecipazione cinese. Ma il punto è un altro. Tutta la Milano che conta è transitata in queste ore nelle sedi del Pd. Professionisti altrimenti riservati, signore della prima cerchia, banchieri, giornalisti, opinionisti, cantanti in fila per Sala o la Balzani. Gli stessi che si vergognerebbero di essere associati a qualunque altro ambiente politico, si fanno fotografare mentre certificano il fatto di essere non solo di sinistra, ma di aderire al programma del Pd. E, per di più, con un'alzata di spalle liquidano chi ricorda loro la brutta scena di una fila così taroccata. Lo possono fare, anche se in fila stanno con i cinesi: perché quello di sinistra è un marchio che funziona, che non ti sporca, non ti impegna. E ti fornisce quel formidabile passepartout che, se qualcuno la fa grossa, è pur sempre «un compagno che sbaglia».

Signori, la sinistra funziona sempre. Prendete Brindisi. Arrestano un sindaco del Pd e tutti si affrettano a dire che si era autosospeso. Embè? Dove sono finiti gli indignati per il presunto scandalo di Quarto, dove il sindaco grillino semmai è stata vittima di un ricatto? Essere di sinistra, purtroppo, oggi in Italia aiuta ancora. È meglio che la «destra torni nelle fogne», come ha recentemente detto Ignazio Marino.

Nicola Porro, 8.2.'16

### DIRITTO & ROVESCIO

*L'amministrazione comunale di Trieste ha deciso, modificando il regolamento di polizia municipale, di punire con multe da 50 a 300 euro (e, in caso di danni, con il risarcimento di questi ultimi) gli adulti che, nelle aree pubbliche riservate ai bambini (tipo i parchi giochi), usano le attrezzature in esse esistenti come scivoli, altalene, giostre. Inoltre sarà vietato «sputare su attrezzature, persone o cose». La prima misura serve a riservare ai bambini le loro attrezzature e ad impedire che degli adulti, usandole, possano rovinarle, dato che esse non sono state progettate per il peso e le dimensioni degli adulti. La seconda è un ovvio intervento di igiene pubblica oltre che di civiltà. Tutti i consiglieri comunali quindi dovrebbero essere d'accordo. Invece anche su queste misure, che dovrebbero essere ovvie e quindi generalmente condivise, la sinistra si è dissociata, aprendo un fuoco polemico e ostruzionistico che non avrebbe motivo di esistere. E poi si dice che la sinistra sia in crisi.*

da *ItaliaOggi*, 17.4.'18

### CINGUETTIO [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

inserimenti h. 16,30

La verità, è questa. Che in Italia siamo usciti dall'ordinamento corporativo, ma non dal corporativismo

In Sicilia la buonuscita dei direttori regionali s'è impennata del 225% dal 2001 in poi (M. Ainis, *Corsera* 24.11.'13)

Fassino (Anci) chiede tasse perché i Comuni non potrebbero, in difetto, pagare gli stipendi. Non si pone il problema dei lavoratori rimasti senza lavoro perché le loro aziende hanno chiuso per le troppe tasse...

L'Italia è sott'acqua. Si può continuare ad affidare la difesa idrogeologica ai Consorzi di bonifica (costano quasi 600 milioni l'anno)?

Il Governatore dell'Abruzzo ha trascorso una notte con una donna nella stanza 114 dell'Hotel del Sole al Pantheon. Era la «consigliera di parità»

Tasse più alte sulle case per finanziare le detrazioni che riguardano altri proprietari. Ma quando approvano agevolazioni, ad esempio, per gli artigiani meno abbienti, le fanno gravare sugli altri artigiani?

«Il Sindaco ha speso 10 milioni per una piazza e una rotonda» ha detto un giovane (in piazza per protestare) a Servizio pubblico (19.12.'13). La protesta, dunque, trova giusti canali

Affitti cari? Ma non sono cresciuti. Se sono alti, è perché è diminuito il reddito dei conduttori...

E' CADUTO UN GOVERNO, NE NASCERÀ UN ALTRO. «La forza dei Governi è inversamente proporzionale al peso delle imposte» (Emile de Girardin)

L'unico modo per mettere un freno allo spreco degli Enti locali è negargli fondi a gogò. Selezioneranno automaticamente quelli necessari

## CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa  
IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## NON FIDATEVI

di (presunte) statistiche, indagini varie, comunicati sui ribassi dei canoni

## CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

## Bellitalia è sul sito della Confedilizia

La rubrica "Bellitalia" – costantemente aggiornata – è presente e consultabile sul sito Internet confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo – peraltro – di indicazione della fonte sulla fotocopia.

## Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

## Cedolare: è possibile anche se l'inquilino è una società

Paolo Comerio, Commercialista

Lo afferma con chiarezza la sentenza della Commissione Tributaria Regionale di Milano n. 754/2017 Sez. 19 depositata il 27.2.2017, presidente e relatore Daniela Borgonovo. La contribuente, persona fisica non in regime di impresa, impugnava l'avviso di liquidazione con il quale l'Agenzia delle Entrate chiedeva conto dell'omesso versamento dell'imposta di registro in relazione a contratto di locazione abitativo stipulato con una società. La contribuente sosteneva che l'imposta di registro non era dovuta a seguito dell'opzione per la cedolare secca. Produceva copia della dichiarazione dei redditi per l'anno oggetto di verifica e copia dell'istanza di autotutela rigettata dall'Agenzia delle Entrate.

I requisiti per poter accedere all'agevolazione, ai sensi dell'art. 3 D. Lgs. 23/2011, sono unicamente che il locatore non operi in regime di

impresa e che la locazione abbia per oggetto un immobile a destinazione abitativa. Nulla dice la norma circa le caratteristiche del conduttore. Con la circolare n.26/E/2011, l'Agenzia delle Entrate ha, viceversa, notevolmente ristretto l'ambito applicativo della norma, escludendo la possibilità di applicarla ai contratti di locazione "conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti". Tale interpretazione è illegittima in quanto, come chiarito dalla sentenza in commento, "finisce per equiparare i locatori che non devono, invero, agire nell'esercizio di impresa, arte o professione, come espressamente previsto dal citato art. 3, ai conduttori, per i quali, invece, nessuna disposizione prevede una simile preclusione". La

conclusione dei giudici lombardi è quindi molto chiara: "se il locatore è una persona fisica che non esercita attività imprenditoriale, sussistendo il requisito previsto dalla legge della destinazione dell'immobile ad uso abitativo, può optare per la cedolare secca per la tassazione dei canoni di locazione, e non ha alcuna rilevanza il fatto che il conduttore sia una società".

Con la sentenza della Commissione Regionale di Milano si consolida l'orientamento giurisprudenziale già precedentemente espresso dalla Commissione Tributaria Provinciale di Milano n. 3529/25/2015 e dalla Commissione Provinciale di Reggio Emilia n. 470/3/14.

Si auspica un nuovo indirizzo interpretativo da parte dell'Agenzia delle Entrate per evitare inutile contenzioso e per potenziare l'applicazione dell'agevolazione come previsto dalla legge.

da: LA PROPRIETÀ EDILIZIA (Assoedilizia), 5.4.'18

## IL CULTO DI MEDUGORJE È AUTORIZZATO

STEFANIA MANNI

"Il culto di Medugorje è autorizzato. Non è proibito e non deve svolgersi di soppiatto. Da ora, le diocesi e altre istituzioni possono organizzare pellegrinaggi ufficiali. Non ci sono più problemi".

A dare, pochi mesi fa, la notizia (attesa da tempo, ma non per questo meno importante) è stato direttamente monsignor Henryk Hoser, arcivescovo di Varsavia-Praga in Polonia e da diversi mesi inviato speciale del Papa per la pastorale nel santuario di Medugorje.

Proprio a inizio dicembre, Francesco ha accettato le dimissioni per raggiunti limiti d'età presentate da Hoser, che ora si dedicherà a tempo pieno al culto nella località bosniaca.

Il monsignore ha affermato che il primo "miracolo" di Medugorje è il numero delle conversioni e delle confessioni: "Sono massive, hanno una cinquantina di confessionali, che non bastano. Sono confessioni molto profonde. E ciò che conferma l'autenticità del luogo è la grande quantità di istituzioni caritative che esistono attorno al santuario". Parole straordinarie, che rimarranno incise nel cuore di tanti pellegrini. Il giudizio di monsignor Hoser è stato favorevole anche durante la conferenza stampa tenutasi nel salone Giovanni Paolo II: "Perché tanta gente viene qui? Da un lato, chi viene ha senza dubbio sentito



parlare di quelle che vengono chiamate 'le apparizioni di Medugorje', che hanno avuto luogo per la prima volta nel 1981. D'altra parte, coloro che vengono qui scoprono qualcosa di eccezionale. La prima cosa è l'ambiente, l'atmosfera, che è di pace e pacificazione. Essi scoprono un grande spazio di spiritualità profonda. Riscoprono, o scoprono per la prima volta nella loro vita, cosa sia il senso del sacro. Medjugorje è un terreno molto fertile. In questi anni sono state enumerate seicentodieci vocazioni religiose e sacerdotali d'ispirazione medugorjana: le più numerose sono in

Italia, negli Stati Uniti ed in Germania. Tenendo presente l'attuale crisi di vocazioni, soprattutto in paesi di antica cristianità come l'Europa occidentale, questo fatto ci pare qualcosa di nuovo e, a volte, sconvolgente".

C'è da sottolineare che l'ufficialità del riconoscimento del culto va tenuta distinta dal riconoscimento della Chiesa circa la soprannaturalità delle apparizioni in corso dal 1981. Per quanto riguarda le testimonianze dei veggenti Hoser non si pronuncia, perché è il Papa l'unico titolato a decidere sulla veridicità. Hoser lo ribadisce, spiegando che "il dossier si trova negli uffici della Segreteria di Stato" e che "a breve la decisione finale sarà presa". Francesco ha ribadito che non esiste "la Madonna postina che manda messaggi a questa o quell'ora", ma ha sempre invitato a concentrarsi sulla dimensione essenzialmente spirituale del fatto. Lo scorso maggio, rientrando a Roma da Fatima, il Pontefice ha chiarito che "il nocciolo vero e proprio del rapporto-Ruini è la gente che va lì e si converte, gente che incontra Dio, che cambia vita". E questo "non si può negare".

È sempre con questo spirito, con devozione e rispetto, con la continua ricerca e di pace e serenità che questo luogo ci trasmette, che noi della Parrocchia di Collegarola organizzeremo il prossimo pellegrinaggio.

Per informazioni: 3477951913.

## Wolfgang Schäuble

Il 12 ottobre 1990 Wolfgang Schäuble stava parlando a una manifestazione elettorale in un ristorante di Oppenau, nel Baden, quando un individuo mentalmente instabile gli spara tre colpi con una calibro 38, una pallottola lo sfregia in volto, un'altra gli perfora la spina dorsale. Da allora è costretto sulla sedia a rotelle [5].

(Stefan Willeke, il venerdì di Repubblica 17.7.2015)

Non ha mai parlato di un attentato, ma di un incidente. Come se fosse stato un infortunio sul lavoro. Quando le associazioni di portatori di handicap gli chiedevano di impegnarsi al loro fianco, Schäuble le bloccava. Non si è mai considerato un handicappato che fa politica. È un politico che siede su una sedia a rotelle. Willeke: "Dopo qualche mese tornò al Bundestag e ricominciò ad attaccare gli avversari politici. Accentuò l'asprezza dei suoi discorsi politici, togliendo agli altri deputati ogni motivo per compatirlo. Venne raggiunto un tacito accordo: nessuna manifestazione pubblica di compatimento, ma, per favore, che nessun politico gli rinfacciasse la sedia a rotelle come motivo della sua durezza" [6].

(Noam Benjamin, il Giornale 14/7)

Dopo la paralisi, è lo stesso Kohl a motivarlo dicendogli "puoi fare il ministro anche su una sedia a rotelle". Theo Waigel, l'ex ministro delle Finanze, ricorda che "nel governo il più ambizioso era lui". Tanto che nel 1997, al convegno della Cdu a Lipsia, interviene con un discorso forte e molto applaudito, quasi di investitura per le elezioni dell'anno successivo. In pratica chiede lo scettro a Kohl, che però non molla e nel '98 sarà ancora lui a correre e a perdere le elezioni contro il socialdemocratico Gerhard Schröder, il quale andrà al governo per sette anni assieme ai Verdi. Se è Kohl, dopo il crollo del Muro, a scegliere Angela Merkel come primo esponente dell'Est in un governo, tocca proprio a Schäuble promuoverla a segretario generale del partito cristiano-democratico [4].

Sbriga il lavoro nel palazzo dell'ex ministero dell'Aeronautica del Terzo Reich. Alla parete del suo ufficio è appeso un quadro del pittore Jörg Immendorff. Si intitola *Infondere audacia*. In genere arriva presto, verso le otto. Willeke: "È più impegnativo di quanto non sembri. Un uomo sano, che alla mattina ha fretta, può riuscire in mezz'ora a saltare sotto la doccia, radersi, vestirsi e mettersi in marcia. Ma quanto tempo occorre a uno che si muove sulla sedia a rotelle prima di uscire di casa chiuso in una giacca che, stando seduti su una carrozzina, dà sempre fastidio? Quando suonerà la sua sveglia, se prima delle otto Schäuble ha già letto parecchi giornali? Alle cinque? Alle quattro e mezza?" [5].

(Stefan Willeke, il venerdì di Repubblica 17.7.2015)  
da *IL FOGLIO*, 20.07.15

## INDISCRETO

### "Stragi del maggio 1945: un teschio riemerge dal lago di Como"

"I sommozzatori dei Carabinieri il 19 maggio scorso hanno ritrovato il frammento di un teschio umano e un osso femorale, insieme ad alcune armi bianche (coltelli, accette, baionette) nelle acque antistanti il Pizzo di Cernobbio, località nota per essere stata la tomba di decine di vittime della mattanza seguita ai fatti di Dongo del 1945. Gli uomini-rana dell'Arma hanno provveduto anche a delimitare l'area in cui giacciono alcuni ordigni bellici inesplosi che dovranno essere presto fatti brillare. La Procura di Como ha aperto sul caso un fascicolo d'inchiesta. Gli esperti di medicina legale dovranno stabilire la datazione dei reperti umani, per accertare la probabile connessione con i fatti di sangue dell'immediato dopoguerra. Secondo le inchieste di Giorgio Pisanò furono un centinaio le vittime della violenza partigiana fatte precipitare, di notte, con un colpo alla nuca, dal dirupo di Cernobbio nel lago. Oltre ai prigionieri fascisti, tra le persone fatte precipitare dalla parte rocciosa vi furono anche partigiani che «sapevano troppo» come la staffetta garibaldina «Gianna», Giuseppina Tuissi, amante e compagna di lotta del capitano «Neri», Luigi Canali. Entrambi comunisti, «Neri» e «Gianna», coinvolti nelle vicende della morte di Mussolini e della sparizione delle ingenti somme di denaro trovate nella colonna fascista fermata a Dongo, vennero eliminati, su ordine del PCI, e i loro corpi mai più ritrovati".

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di giugno 2017.

## La parola

### SOVRANISMO

È la dottrina politica che sostiene la preservazione o la riacquisizione della sovranità nazionale da parte di uno Stato, contro le istanze e le politiche delle organizzazioni internazionali e sovranazionali. Una delle caratteristiche fondanti è l'opposizione al trasferimento di poteri e competenze dallo Stato a un organo internazionale: le forze sovraniste in Europa, per esempio, osteggiano l'Ue e i vincoli economici di Bruxelles.

da *Corriere della Sera*

"Se tu paghi la gente che non lavora e la tassi quando lavora, non essere sorpreso se produci disoccupazione."

Milton Friedman

## » La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

### Più chiarezza sulla cedolare

Con la risoluzione dell'Agenzia delle entrate numero 115/E sono stati forniti due importanti chiarimenti circa la disciplina della cedolare secca sugli affitti, sollecitati da Confedilizia sulla base di segnalazioni pervenute dalle Associazioni territoriali. Con il primo chiarimento, è stata riconosciuta l'applicabilità dell'istituto del ravvedimento operoso alle sanzioni previste per il caso di omessa o tardiva presentazione della comunicazione della proroga del contratto di locazione in regime di cedolare.

La facoltà di regolarizzazione è ammessa a condizione che il contribuente abbia tenuto un comportamento coerente con l'intenzione di avvalersi della cedolare: abbia cioè dichiarato il relativo reddito negli appositi riquadri della dichiarazione dei redditi e abbia effettuato il versamento dell'imposta. Alla luce di quanto sopra, la sanzione fissa - pari a 50 o a 100 euro a seconda che la comunicazione tardiva sia presentata entro i 30 giorni dal termine scaduto o successivamente - risulterà così modulata: 5,56 euro (riduzione ad 1/9 della sanzione di 50 euro) in caso di comunicazione della proroga con un ritardo non superiore a 30 giorni;

11,12 euro (riduzione ad 1/9 della sanzione di 100 euro) in caso di comunicazione della proroga con un ritardo oltre 30 giorni ma entro i 90 giorni; 12,50 euro (riduzione ad 1/8 della sanzione di 100 euro) in caso di comunicazione della proroga con un ritardo oltre 90 giorni ma entro l'anno; 14,29 euro (riduzione ad 1/7 della sanzione di 100 euro) in caso di comunicazione con un ritardo superiore all'anno ed entro i 2 anni; 16,67 euro (riduzione a 1/6 della sanzione di 100 euro) in caso di comunicazione con un ritardo superiore a 2 anni.

Con il secondo chiarimento, circa l'obbligo di comunicazione preventiva al conduttore dell'opzione per la cedolare, la risoluzione conferma che la comunicazione è obbligatoria, a meno che la rinuncia all'adeguamento del canone sia già contenuta nel contratto. Nel caso, quindi, di proroga di un contratto che contenga già la rinuncia all'aumento del canone, il locatore non deve inviare alcuna comunicazione in tal senso medianamente raccomandata.

\*Presidente

Centro studi Confedilizia

Twitter @SforzaFogliani

## » La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

Cassazione  
e «sostegno» opponibile

**N**iente amministratore di sostegno contro la volontà dell'interessato, se quest'ultimo è pienamente lucido e presenta solo limitazioni fisiche. Imporre una misura restrittiva in questi casi costituirebbe infatti una violazione dei diritti fondamentali della persona, tra i quali quello all'autodeterminazione e alla dignità. Ad affermarlo è la 1° sezione civile della Cassazione, nella sentenza numero 22602/17, depositata il 27/9.

Il caso vedeva un soggetto ricorrere contro la decisione della Corte d'appello di Milano di confermare l'amministrazione di sostegno nei propri confronti, che era stata richiesta dal figlio. La decisione era stata emessa pur in assenza di una Ctu certificativa dell'incapacità del ricorrente, nonostante il dissenso dell'interessato, ed era giunta in un contesto, segnalano gli ermellini, caratterizzato da «un aspro conflitto intrafamiliare». Secondo la Suprema corte, «la volontà contraria all'attivazione della misura di sostegno, ove provenga da persona pienamente lucida (come si verifica allorché la limitazione di autonomia si colleghi a un im-

pedimento soltanto di natura fisica) non può non essere tenuta in debita considerazione». Il giudice deve infatti privilegiare «il rispetto dell'autodeterminazione dell'interessato» soprattutto laddove quest'ultimo abbia già spontaneamente fornito una serie di deleghe ai propri familiari che «assicurino di fatto la sua protezione». Da qui l'accoglimento del ricorso e l'annullamento della sentenza impugnata.

La decisione della Corte suprema appare significativa a riguardo di una valutazione dell'istituto in parola, dopo un considerevole periodo di vigenza, che contraddistingue lo stesso. In effetti, colto in un primo tempo non senza sospetti (anche di incoerenza, considerati gli istituti fondamentali della interdizione e della inabilitazione), la figura dell'amministratore di sostegno ha conosciuto - e conosce - una straordinaria vitalità. Ma la decisione evidenzia che, comunque, non si deve esagerare nella sua applicazione.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia  
Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 14.5.'18

**COSTO CORSI ON LINE**  
**200 EURO E 40 EURO**

**L'amministratore preparato  
non sarà colto in difetto  
dall'assemblea**

telefono verde

800 400 762 in orari di ufficio

E-mail  
corsiamministratori@confedilizia.it

**“Padroni di casa”?**  
**Con le tasse che paghiamo  
siamo tutti inquilini.**  
**Dello Stato e del Comune**



La CONFEDILIZIA è l'organizzazione storica della proprietà immobiliare. Gli interessati possono avere ogni informazione sulla sua attività, oltre che sui problemi in genere della proprietà edilizia, dal mensile **Confedilizia notizie** e rivolgendosi alle sedi territoriali dell'organizzazione (oltre 200), presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locativa (a cominciare dai calcoli di convenienza o meno per la cedolare secca) e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visure catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Attraverso una convenzione con il RINA, la Confedilizia assicura agli iscritti il Servizio certificazione qualità degli immobili. Presso le Associazioni territoriali ogni informazione sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati CONFEDILIZIA-CGIL, CISL, UIL e sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici che la Confedilizia stipula tramite l'aderente Assindatcolf.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia  
tel. 06.6792532 (r.a.)

**CONFEDILIZIA**  
**dal 1883, a difesa del proprietario di casa**

*Presidenza e Segreteria generale*  
*Uffici operativi e amministrativi*  
 Via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma  
 tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6796051

*Centro studi*  
 Via Borgognona, 47 (3° piano) - 00187 Roma  
 tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6793447

*Uffici Organizzazioni collegate*  
 Via Principessa Clotilde, 2 - 00196 Roma  
 tel. 06.32650952 (r.a.) - fax 06.32650503

*Uffici Enti bilaterali*  
 Corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
 tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

## TUTTOCONDOMINIO

### Imposizione locale sugli immobili e condominio

Il 18.6.2018 scade il termine per il pagamento dell'acconto Imu e Tasi. Una scadenza che ci offre l'occasione per fare il punto – sotto il profilo condominiale – circa l'imposizione locale sugli immobili.

In proposito occorre aver presente che, a partire dal 2014, tale imposizione è incentrata sulla Iuc (acronimo di imposta comunale unica), la quale – secondo l'art. 1, comma 639, della legge n. 147/2015 – si basa su due presupposti impositivi: uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di imposta comunali. La Iuc, infatti, è formata dall'imposta municipale propria (Imu), di natura patrimoniale, dovuta dal "possessore" di immobili (inteso – come era per l'Ici – quale proprietario o titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sugli stessi), escluse le abitazioni principali, e da una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (Tasi), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (Tari), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

Più precisamente, per quanto attiene all'Imu, il presupposto è "il possesso di immobili", nel senso sopra specificato. E in tale ambito rientrano naturalmente anche le parti comuni degli edifici in condominio. La normativa Imu, però, non contiene alcun riferimento al condominio, neppure per quanto concerne gli adempimenti di versamento e dichiarativi.

Nel periodo di vigenza dell'Ici, invece, la disciplina che regolava la materia (art. 10, comma 4, d.lgs. n. 504 del 30.12.1992) disponeva che, per le parti comuni di cui art. 1117, n. 2), cod. civ., alle quali era attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione doveva essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condòmini. E il Ministero, con diverse circolari (cfr., fra le altre, la n. 156 del 1998), aveva precisato, con riferimento agli obblighi di versamento, che per le parti comuni dell'edificio (es.: alloggio del portiere) detto versamento poteva essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio stesso.

La questione è stata risolta ritenendo valido anche per l'Imu il quadro appena descritto in tema di Ici.

Passando alla Tasi, il suo presupposto impositivo è il "posses-

so" (nel senso specificato ai fini Imu) o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, come definiti ai fini dell'Imu. Inizialmente era sottoposta alla Tasi anche l'abitazione principale, ma dall'1.1.2016, grazie alla legge di stabilità del 2016 (l. n. 208 del 28.12.2015), tale tipologia di immobili (e relative pertinenze, come chiarito dalle Entrate) è stata esentata dal tributo, fatte salve le categorie catastali A1, A8 e A9. Nella sua versione originaria, inoltre, la legge istitutiva della Tasi prevedeva (art. 1, comma 670, l. n. 147/2015) che fossero escluse dal tributo le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponibili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 cod. civ. che non fossero detenute o occupate in via esclusiva. Tale previsione è stata però successivamente soppressa. Con la conseguenza che anche per la Tasi devono ritenersi applicabili le regole valide per

l'Imu, in particolare quanto a denegazione del tributo (che viene, quindi, ad interessare le parti comuni di cui all'art. 1117, n. 2, cod. civ., alle quali è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale).

Per completezza resta da dire, infine, della Tari. Il presupposto di questa tassa è il "possesso" (da intendersi sempre quale titolarità del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento) o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Analogamente a quanto prevedeva la normativa relativa alla Tarsu, l'art. 1, comma 641, della l. n. 147/2015 dispone che siano escluse dalla Tari le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 cod. civ. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

#### CONDOMINIO IN PILLOLE

### Un'assemblea per una lite

Può capitare che, mancando per qualsiasi causa il legale rappresentante dei condòmini, vi sia la necessità di avviare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio. Chi abbia interesse può richiedere la nomina di un curatore speciale, cui compete di convocare "senza indugio" l'assemblea per ricevere le dovute istruzioni sulla lite. Tale la previsione dell'art. 65 disp. att. cod. civ.

AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDÒMINO  
ALLEATO

### Istituito presso il Tribunale di Messina un albo degli amministratori giudiziari di condominio

Interessante iniziativa assunta presso il Tribunale di Messina, dove è stato recentemente istituito un "albo degli amministratori giudiziari di condominio", al quale i giudici possono attingere ("nei casi e ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile") al fine di "assicurare che il conferimento delle nomine avvenga secondo criteri di competenza, rotazione e pubblicità".

Possono essere iscritti coloro che "abbiano frequentato un corso di formazione in materia di amministrazione condominiale e svolgano attività di formazione periodica nella stessa materia" (salvo deroghe di legge con riferimento al corso iniziale). E in questa prospettiva è anche previsto che gli interessati nella domanda indichino a pena di inammissibilità, fra l'altro, "quale corso di formazione in materia di amministrazione condominiale frequentato e/o abbiano frequentato".

Alla verifica dei requisiti e alla conseguente iscrizione all'albo provvede un comitato formato dal Presidente e dai due giudici più anziani della prima sezione civile del Tribunale messinese.

Costualmente all'albo è stato istituito anche "un registro telematico" in cui annotare "immediatamente, sia in ordine cronologico che secondo una rubrica alfabetica dei nominativi degli iscritti, ogni incarico di amministrazione giudiziaria di condominii conferito dai giudici".

I provvedimenti di nomina sono pubblicati periodicamente (almeno ogni sei mesi) sul sito *web* del Tribunale ([www.tribunale.messina.giustizia.it/](http://www.tribunale.messina.giustizia.it/)).

Ricordiamo che, per adempiere l'obbligo di formazione iniziale e periodica previsto dalla legge n. 220/2012 e dal decreto ministeriale n. 140/2014, Confedilizia pone a disposizione degli interessati corsi di formazione sia per via telematica sia in sede (cd. corsi frontali o residenziali) e che tanto per i corsi per via telematica quanto per i corsi frontali/residenziali convenzionati Confedilizia è assicurato il rispetto di tutte le indicazioni e di tutti i requisiti previsti dalle norme di legge e regolamentari (maggiori informazioni sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) e al numero verde 800.400.762).

### Condòmino che lascia l'assemblea prima del tempo

Non è infrequente che un condòmino lasci l'assemblea prima che questa si concluda. E quando ciò accade, spesso chi si allontana dichiara anche di accettare quanto, nel corso della riunione, dovesse decidere la maggioranza.

Occorre, allora, evidenziare che la giurisprudenza è intervenuta sulla questione chiarendo gli effetti di tale comportamento sia con riguardo al *quorum* costitutivo sia con riferimento al *quorum* deliberativo.

La magistratura ha, infatti, osservato che l'allontanamento in questione non influisce sul *quorum* costitutivo, dovendo lo stesso essere verificato solo all'inizio della riunione (cfr. Cass. sent. n. 89 del 9.1.1967); influisce, invece, sul *quorum* deliberativo, per i punti all'ordine del giorno ancora da trattare, giacché "solo il momento della votazione determina la fusione delle volontà dei singoli condòmini creativa dell'atto collegiale" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1208 del 13.2.1999). Tanto, naturalmente, salvo che l'interessato rilasci apposita delega scritta ad uno dei presenti.

Si tratta di precisazioni, tutte queste, che non possono dirsi superate con l'entrata in vigore della legge di riforma dell'istituto condominiale (che su questi particolari aspetti nulla ha innovato) e che quindi è bene tener presente allorché uno o più condòmini abbandonino l'assemblea.

TUTTOCONDOMINIO

**Ultime di giurisprudenza**

*Presunzione di condominialità*

Per escludere la presunzione di proprietà comune, di cui all'art. 1117 cod. civ., non è necessario che il contrario risulti in modo espresso dal titolo, essendo sufficiente che da questo emergano elementi univoci che siano in contrasto con la reale esistenza di un diritto di comunione, dovendo la citata presunzione fondarsi sempre su elementi obiettivi che rivelino l'attitudine funzionale del bene al servizio o al godimento collettivo. Ne deriva che, quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serva in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, ovvero risulti comunque essere stato a suo tempo destinato dall'originario proprietario dell'intero immobile ad un uso esclusivo, in guisa da rilevare che si tratta di un bene avente una propria autonomia e indipendenza, non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale, viene meno il presupposto per l'operatività di cui al predetto art. 1117 cod. civ.

Cass. sent. n. 10075 del 24.4.2018

*Cortile condominiale e spazio aereo sovrastante*

Lo spazio aereo sovrastante i cortili comuni - la cui funzione è di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano - non può essere occupato dai singoli condòmini con costruzioni in aggetto, non essendo consentita l'utilizzazione, ancorché parziale, della colonna d'aria sovrastante l'area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa.

Cass. sent. n. 9877 del 20.4.2018

**La "dipendenza" da Bruxelles**

Ci siamo talmente abituati alla tata di Bruxelles che siamo diventati infantili, incapaci di immaginare un futuro indipendente.

Boris Johnson

**Polizza assicurativa condominiale**

Un interrogativo che ricorre spesso, in ambito condominiale, concerne l'obbligatorietà o meno della stipula, da parte del condominio, di una polizza assicurativa che copra dal rischio di eventuali danni recati ai condòmini o ai terzi dalle parti comuni.

È bene aver presente, allora, che non esiste nel nostro ordinamento una norma che imponga di stipulare una polizza assicurativa che copra dal rischio di eventuali danni provocati dalle parti comuni. Il che significa che la decisione è rimessa alla volontà dei condòmini, i quali saranno chiamati a deliberare sul punto - come chiarito dalla Cassazione (cfr. sent. n. 15872 del 6.7.2010) - con un numero di voti che rappresenti, sia in prima sia in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermi, naturalmente, i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 cod. civ.).

Deriva da tanto che, ove il regolamento di condominio nulla disponga in relazione alla questione di interesse, all'interrogativo da cui abbiamo preso l'avvio non può che darsi risposta negativa.

Per altro verso, c'è poi da evidenziare che l'amministratore non ha alcun potere di stipulare un contratto di assicurazione senza l'autorizzazione dell'organo assembleare. Si tratta di una precisazione (da ritenersi ancora valida dato che la legge di riforma del condominio nulla ha innovato sul punto) espressa anch'essa dai Supremi giudici, i quali hanno ritenuto non rientrare tra le attribuzioni di chi amministra un fabbricato la conclusione di un contratto del genere (cfr. sent. n. 8253 del 3.4.2007).

**VI SERVE UN AMMINISTRATORE PER IL CONDOMINIO? RIVOLGETEVI ALLA locale CONFEDILIZIA**

La Confedilizia locale è a disposizione di condòmini e condominii che hanno bisogno di un amministratore. I nomi segnalati dalla Confedilizia sono di professionisti che intendono svolgere la propria attività al servizio della proprietà, nell'interesse della proprietà, rispondendo alla proprietà

*Un'attenzione particolare è rivolta a questioni fondamentali nella vita del condominio. Eccone un'indicazione di massima*

- **Contabilità sicura**, chiara, trasparente, con il registro di contabilità costantemente aggiornato. Il condomino può così verificare la situazione delle singole entrate e uscite
- **Convocazione tempestiva delle assemblee**, con ordini del giorno precisi e compiuti
- **Tempestivo invio dei verbali** assembleari ai condòmini, presenti e assenti
- **Rapporti con i singoli condòmini**, con risposte puntuali alle richieste da loro provenienti
- **Preventivi per i lavori**, al fine di consentire ai condòmini decisioni sicure e responsabili
- **Visite presso il condominio** ogni volta ve ne sia necessità, e comunque almeno ogni tre mesi
- **Cura dei rapporti con i fornitori**
- **Adempimento puntuale degli obblighi fiscali e amministrativi** del condominio
- **Compimento di ogni intervento necessario e urgente** nell'interesse del condominio
- **Esecuzione tempestiva delle delibere** assembleari



Signor \_\_\_\_\_  
 nat a \_\_\_\_\_  
 residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 è iscritt al  
**REGISTRO NAZIONALE**  
**AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**  
 al n. \_\_\_\_\_  
 Roma,  
 Il Presidente

CORAM - Coordinamento Registri Amministratori Immobiliari  
 CONFEDILIZIA  
 Il Presidente

www.confedilizia.it      www.confedilizia.eu

**PER OGNI INFORMAZIONE SUI CORSI CONFEDILIZIA DI FORMAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI**

telefono verde  
**800 400 762**  
 in orari di ufficio

Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente confederale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registro Amministratori delle Confedilizie locali. Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

TUTTOCONDOMINIO

# IL PROPRIETARIO DEL SOLO POSTO AUTO IN ASSEMBLEA

**PIER PAOLO BOSSO**  
CONFEDILIZIA

In condominio ci sono dei proprietari di una sola singola autorimessa. Ebbene, questi signori sono da considerarsi a tutti gli effetti dei condòmini come gli altri? Certamente sì. La loro partecipazione all'assemblea conta come una testa ai fini del computo dei quorum costitutivi e delle maggioranze, come gli altri condòmini. Il loro peso sarà certamente inferiore invece per quanto riguarda i millesimi di proprietà, ovviamente rispetto al proprietario di un alloggio.

Per quanto riguarda invece il condòmino proprietario sia di un alloggio che di una autorimessa, partecipa in assemblea come una (sola) testa mentre, per i millesimi, il suo voto conterà per la somma dei millesimi di alloggio e autorimessa.

Ovviamente, il fatto di essere condòmino, comporta la partecipazione alle spese di proprietà per la quota millesimale di pertinenza; per altre spese, quali acqua, ascensore, luce, pulizia etc... bisogna invece fare riferimento alla conformazione del singolo edificio ed al regolamento di condominio, e considerare se le autorimesse beneficiano di tali servizi per valutare se, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., debbano partecipare parvi o meno.

Anche il proprietario di un singolo posto auto sco-

perto, tracciato in cortile od in altra area esterna ma all'interno di un condominio, è condòmino a tutti gli effetti (va pertanto convocato in assemblea) e non può essere escluso dall'uso e dal godimento delle parti comuni, in aggiunta all'uso esclusivo del suo posto auto.

Non è configurabile una servitù di transito sulle parti comuni per accedere al posto auto, in quanto ogni condòmino ha il diritto di utilizzare e godere dei beni comuni per accedere alla sua proprietà esclusiva, siano le scale od il cortile.

Come tale, quindi, anche il proprietario del posto auto scoperto è tenuto a provvedere a sostenere i relativi costi -relativi alle parti comuni- in ragione dei millesimi posseduti (Cassazione, Ord. 16.1.2018, numero 884). Ovviamente, di quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovassero in rapporto di accessoria, strutturale e funzionale, con le singole porzioni immobiliari dei posti auto. Il posto auto può anche venire locato a terzi. Caso diverso è l'uso (esclusivo o turnario) del condòmino di posto auto - non in proprietà - in cortile comune per parcheggiare, uso attribuito dall'assemblea con accordi interni tra condòmini. In tal caso all'avente diritto non vengono attribuiti millesimi in più e, per le spese, verrà deciso e concordato dall'assemblea. —

## LA PRIVACY IN CONDOMINIO

a cura di Ugo Pacifici Noja

Dal 25 maggio 2018 il regolamento europeo del 27 aprile 2016 in materia di dati personali, o GDPR (General Data Protection Regulation) è operativo anche in Italia. Alcune delle novità introdotte dal GDPR sono certamente importanti anche per quanto riguarda l'attività condominiale. Il titolare del trattamento non può superare i 30 giorni, termine considerato "ragionevole" dalla legge (art. 14 comma terzo lettera a), per fornire le informazioni richiestegli. Il termine di un mese è pure stabilito dal regolamento per fornire all'interessato una risposta relativa all'esercizio dei diritti ivi compreso quello di accesso (art. 12 comma terzo del regolamento).

L'utilizzo di un linguaggio chiaro e semplice, è alla base di quella necessità di pubblicità e trasparenza sottolineata dal legislatore europeo (Considerando\* 42).

Il Considerando\* 65 rafforza il diritto "all'oblio", e cioè il diritto a vedere cancellati in forma permanente i dati relativi ad una persona quando essi non siano più necessari per le finalità che ne avevano giustificato la raccolta.

\* Nella legislazione europea il Considerando corrisponde, di massima, al nostro *Visto* nelle premesse di una normativa

## Mediazione nelle cause condominiali

*Il mediatore ha una cultura e una formazione del tutto differente da quella del giudice.*

*Non deve rintracciare la legge da applicare*

L'idea retrostante è che la legge è la verità. Dunque spetta al giudice applicare questa misura al caso concreto. Un'idea che può andar bene, in effetti, per molte vicende, ad esempio quando c'è di mezzo il patrimonio, ma non per tutte. La verità, infatti, non è solo misura, ma anche relazione, rapporto; e in questi casi la giustizia non richiede una decisione (un taglio), ma una riconnessione, una riparazione, una ricomposizione, insomma, un accordo. Forse è proprio lo strumento giudiziario di per sé inadeguato? Se lo chiede in un recente editoriale persino il prestigioso British Medical Journal, "Charlie Gard e Alfie Evans, la legge deve cambiare?". Pensiamo all'istituto giuridico della mediazione nelle cause condominiali o nelle controversie familiari o alla giustizia riparativa nel diritto penale, o alle cosiddette ADR (*alternative dispute resolutions*), procedure inventate in America e che sono in crescita in tutti i Paesi del mondo. In tutti questi casi il protagonista non è il giudice, ma il mediatore, una figura terza, indipendente e che ha il compito di facilitare l'accordo tra i due soggetti in conflitto. Il mediatore ha una cultura e una formazione del tutto differente

dal giudice. Non deve rintracciare la legge da applicare, ma deve trovare il modo per cui due soggetti che non si parlano più (il richiedente e il resistente, il debitore e il creditore, il reo e la vittima) riprendano a parlarsi e trovino loro un modo di risolvere i conflitti. Spesso dimentichiamo che anche questa è giustizia, pienamente giuridica e costituzionale, ma senza processo. Siamo sicuri che casi come quello di Alfie, in cui discutiamo di vita e morte, di quale sia il miglior interesse del bambino (e l'interesse è un concetto di per sé relazionale, inter-esse: che cosa legava Alfie alla realtà intorno a sé?), vicende in cui non c'è una misura da stabilire, ma una con-passione da avere, un legame da riannodare, siano da affidare a dei giudici o funzionari dello stato? Oppure esistono altri modi attraverso i quali si può avere giustizia.

**di Andrea Simoncini e Davide Prospero**

*Andrea Simoncini è ordinario di Diritto costituzionale all'Università di Firenze*

*Davide Prospero è docente di Biochimica all'Università Bicocca di Milano*

## Patrimonio, doppia tassa sul reddito

Come diceva Luigi Einaudi, tassare il patrimonio è tassare il reddito due volte.

Franco Debenedetti, *Corriere della Sera*, 5 dicembre 2015

**SEGNALAZIONI**

Eranesto Simini, *L'affare Watergate*, Sovera ed., pp. 80

Le vicende del Watergate inserite nella politica di Richard Nixon, grande presidente la cui scomparsa dalla scena americana giovò molto all'Urss e gravò pesantemente sull'Occidente, finché non giunse Ronald Reagan.

Maajid Nawaz con Tom Bromley, *Radical*, Carbonio ed., pp. 318

Un viaggio dal fondamentalismo islamico alla democrazia, inneggiando alla ragione in nome della libertà.

Giulio Tarro, *10 cose da sapere sui vaccini*, Newton Compton ed., pp. 252

L'autore, noto virologo, esprime la propria posizione sui dieci vaccini obbligatori, assumendo la difesa di Roberto Gava, medico padovano radiato dall'ordine per comportamento contrario all'etica professionale.

*Karl Marx Vivo o morto?*, a cura di Antonio Carioti, pref. di Ernesto Galli della Loggia, Solferino ed., pp. 336

Una quindicina di studiosi di svariato orientamento culturale analizza il profeta del comunismo due secoli dopo: la vita, l'eredità, la filosofia, l'economia, l'etica, la politica (in appendice, una lunga cronologia).

Domenico Fisichella, *Francesco Saverio Nitti teorico della politica*, pref. di Lucio D'Alessandro, Università Suor Orsola Benincasa ed., pp. 94

Della complessa personalità di Nitti (1868-1953) l'autore analizza soprattutto alcuni tratti che anticipano la dissoluzione dello Stato e della Nazione italiani, oltre a puntuali riflessioni su libertà ed eguaglianza, democrazia, Europa, individuo.

Jules Evans, *Estasi: istruzioni per l'uso*, Carbonio ed., pp. 318

Denso saggio sulle esperienze estatiche che mettano in comunicazione con natura, universo, umanità, attraverso strade che consentano di raggiungere la trascendenza, rifacendosi all'estasi di Dioniso e alla razionalità di Socrate.

Franco Cardini, Barbara Frale, *La Congiura*, Laterza ed., pp. 306

Una vivace storia della Firenze sotto Lorenzo il Magnifico, fra potere e vendetta, specie con riferimento alla congiura dei Pazzi: come nacque, come fu ordita, come fallì e quali gravi conseguenze produsse al dominio mediceo.

Giuseppe Cuscito, *Trieste Diocesi di frontiera*, Editreg ed., pp. X + 326, con 70 ill.

Quasi due millenni di storia del cattolicesimo triestino, attraverso biografie dei vescovi e approfondimenti dei problemi religiosi, politici, linguistici ed etnici che essi dovettero affrontare, in una terra talvolta di forti tensioni interne.

**DAL PARLAMENTO**

**Proposte ed interrogazioni di nostro interesse**

Modifiche all'articolo 52 del codice penale, in materia di legittima difesa, sono contenute in una proposta di legge della deputata Gelmini (FI).

La deputata Meloni (Fdl) interroga il Ministro dell'interno per sapere se - in considerazione del rilevante diffondersi del fenomeno dell'occupazione abusiva di immobili presente su tutto il territorio nazionale, che nella sola città di Roma riguarda 95 edifici (sia case popolari di edilizia pubblica sia diversi complessi privati) - non ritenga opportuno fare luce su una situazione che potrebbe sfuggire al controllo e assumere iniziative per procedere allo sgombero di detti edifici.

I Ministri dell'ambiente e dello sviluppo economico sono sollecitati da un'interrogazione della deputata Paita (Pd) per sapere quali iniziative intenda assumere il Governo, d'intesa con le Regioni e i soggetti gestori, al fine di assicurare la continuità del servizio idrico per i cittadini nel pieno rispetto delle nuove normative introdotte nell'ordinamento a tutela di chi è in regola con i pagamenti e anche di chi, purtroppo, versa in condizione di effettivo disagio.

**TECNOBORSA**

**Esami di certificazione della professione di valutatore immobiliare**

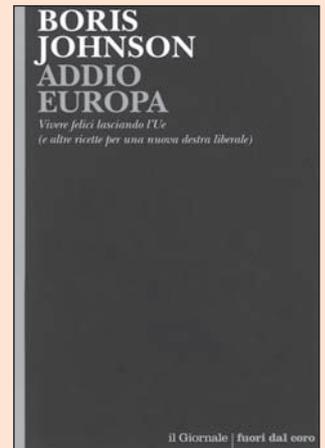
L'attività del valutatore immobiliare implica competenze e capacità di gestione di appropriate metodologie finalizzate alla stima del valore degli immobili. A tal fine Tecnoborsa, società consortile per azioni senza fini di lucro di emanazione delle Camere di commercio - di cui Confedilizia è azionista - ha attivato l'esame di certificazione di detta professione al fine di ottenere una stima in linea con gli standard nazionali e internazionali di riferimento.

Tecnoborsa ritiene che siano molteplici le opportunità per gli operatori di questo settore (che riguarda agenti immobiliari, architetti, ingegneri, geologi, agronomi, geometri, periti edili) che scaturiscono da tale certificazione.

Gli esami saranno erogati da un ente certificatore accreditato ad Accredia e sarà possibile sostenere esami sia per il livello base sia per il livello avanzato.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi a Tecnoborsa scrivendo a [certificazione@tecnoborsa.com](mailto:certificazione@tecnoborsa.com).

**Citazioni**



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *ADDIO EUROPA - Vivere felici lasciando l'Ue (e altre ricette per una nuova destra liberale)* di Boris Johnson ed edito da *il Giornale - fuori dal coro*.

**L'alienazione dal potere**

Assistiamo a un'alienazione delle persone dal potere che dovrebbero detenere, e sono sicuro che tutto ciò contribuisca al senso di disimpegno, all'apatia, alla convinzione per cui i politici sono "tutti uguali" e non possono cambiare nulla, e alla crescita dei partiti estremisti.

Boris Johnson

**Costo della vita - Indici nazionali**

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione novembre	2016 - novembre	2017	0,800%
Variazione dicembre	2016 - dicembre	2017	0,800%
Variazione gennaio	2017 - gennaio	2018	0,900%
Variazione febbraio	2017 - febbraio	2018	0,500%
Variazione marzo	2017 - marzo	2018	0,700%
Variazione aprile	2017 - aprile	2018	0,400%

**VARIAZIONE BIENNALE**

Il dato relativo alla variazione biennale non viene più pubblicato, posto che la soppressione dell'aggiornamento biennale risale al 1985. A richiesta, il dato potrà essere fornito a chi ne avesse bisogno, direttamente dalla Segreteria generale della Confedilizia.

**AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali**

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione novembre	2016 - novembre	2017	1,1%
Variazione dicembre	2016 - dicembre	2017	1%
Variazione gennaio	2017 - gennaio	2018	1,2%
Variazione febbraio	2017 - febbraio	2018	0,5%
Variazione marzo	2017 - marzo	2018	0,9%
Variazione aprile	2017 - aprile	2018	0,6%

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

Anno 28  
Numero 6

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma - Via Borgognona, 47  
Tel. 06/6793489 (r.a.)  
Fax 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 5 giugno 2018

Il numero di maggio 2018 è stato postalizzato il 17.5.2018