

All'interno

EDITORIALE La crescita auspicata e la patrimoniale minacciata (pag. 2)

- La rinascita del portierato (5)
- Revoca amministratore e mediazione (5)
- 45° Congresso internazionale UIPI, ultime notizie (6)
- Verso un'urbanistica liberale (7)
- Commercialità immobili abusivi (9)
- Cedolare secca per gli immobili commerciali (11)
- Consorzi di bonifica, non possono emettere cartelle esecutive (13)
- Cresce l'affitto in agricoltura (14)
- VERGOGNA!
Pianificazione urbanistica in Emilia Romagna (15)
- Locazioni brevi, chiarimenti Ministero (16)
- INNOVATIVA
BANCA DATI IMMOBILIARE (17)
- Tavolo PMI, proposte Confedilizia (17)
-  ASSOCIAZIONE AMICI VERI (18)
- Otto ore di permesso per la cura degli animali

Notizie dalle APE (19)

- Dall'Associazione di Torino

- L'equivoco dei Consorzi di bonifica (19)
- Contratti di locazione agevolati (20)
- Immobili da costruire, modifiche legislative (22)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 27-31)

Spese condominiali e vendite unità immobiliari - Casi clinici di condominio - Delibere "varie ed eventuali" - Convocazione tramite pec - Condominio e lavori - Come e quando revocare l'amministratore - Lastrico solare esclusivo - Precetto contestato - Supercondominio, si vede dai rogiti

45th | UIPI INTERNATIONAL
CONGRESS 2019

L'ECONOMIA COLLABORATIVA
NEL SETTORE IMMOBILIARE:
UN'OPPORTUNITÀ
PER L'EUROPA?

ISCRIVITI
E
PARTECIPA

ROMA - ITALIA
6-9 GIUGNO 2019



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare



EDITORIALE

La crescita auspicata e la patrimoniale minacciata

Nei primi giorni del mese di aprile, il Consiglio dei ministri ha approvato il cosiddetto “decreto crescita”. Appena dopo il varo, il presidente del Consiglio, Giuseppe Conte, ha dichiarato: “Le misure contenute in questo provvedimento, che abbiamo fortemente voluto, contribuiranno alla ripresa del Paese, favorendo una crescita più robusta grazie al sostegno alle imprese, al lavoro e alle attività produttive”.

Ce lo auguriamo anche noi, ma temiamo che non sarà così. Si tratta – per quanto se ne sa al momento della chiusura in tipografia di questo numero di *Cn* – di un provvedimento privo di quelle misure innovative e coraggiose di cui l'Italia avrebbe bisogno. Del resto, la sciagurata scelta di disperdere più di dieci miliardi della legge di bilancio in prepensionamenti e sussidi aveva fatto comprendere quale fosse l'approccio ai temi economici del Governo in carica. Sui contenuti esatti del decreto-legge, però, potremo esprimerci solo quando sarà disponibile il testo ufficiale, all'esito delle varie trattative fra le due litigiose componenti della maggioranza.

Nel frattempo, i dati sull'economia reale sono tutt'altro che confortanti e i 25 miliardi di euro di clausola di salvaguardia Iva per il 2020 sono lì che incombono. Così minacciosamente da far ipotizzare, un giorno sì e un altro no, che la deriva inevitabile sarà quella dell'introduzione di una nuova imposta patrimoniale (o “tributo di equità”, come propone di definirlo il segretario della Cgil Maurizio Landini: così, per non farsi notare troppo). Una deriva che si tradurrebbe – come ha detto Oscar Giannino nel suo programma “I conti della belva”, su *Radio 24* – in “aliquote predatorie su quello che c'è, che non è quello che c'è davvero”: immobiliare, già espropriato ogni anno di 21 miliardi di euro fra Imu e Tasi.

Sul tema, le parole più chiare le ha scritte il 7 aprile il direttore della *Gazzetta del Mezzogiorno*, Giuseppe De Tomaso. Vale la pena di riportarle: “Già incombe un fantasma, la solita patrimoniale. In realtà, la patrimoniale, anzi una pluri-patrimoniale, c'è già e colpisce sia la ricchezza finanziaria sia la ricchezza immobiliare. La collezione di tasse sulla casa, ad esempio, è più lunga di un album di figurine Panini. E ha già contribuito a svalutare un bene – il mattone – che per secoli ha rappresentato il vero salvadanaio della Penisola. Ora si volta pagina? Macché. Le patrimoniali sono come le ciliegie: una tira l'altra. Più ce ne sono, più si radica la vulgata che le patrimoniali siano poche o che siano troppo blande. E siccome nessuno intende tagliare spese improduttive o carrozzoni clientelari che producono voti, anche stavolta verrà fatta passare, ovviamente in nome della giustizia sociale e redistributiva, l'idea che la patrimoniale è inevitabile e sgradevole, ma poi risanerà il Paese. Verrà pure garantito che sarà l'ultimo sacrificio richiesto ai contribuenti (cioè ai soliti fessi che pagano fino all'ultimo centesimo) e che appena i conti si rimetteranno in ordine (campa cavallo) aliquote e addizionali verranno segate (bum). Verrà infine ribadito che gli evasori smetteranno di farla franca e che verranno puniti con una spietatezza degna della sharia nel Brunei. Insomma, riandra in onda il solito repertorio di premesse e promesse che precede e segue tutte le batoste fiscali su quest'Italia sfortunata”.

Sottoscriviamo.

g.s.t.

twitter@gspazianitesta

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

L'Imu può essere messa a carico dell'inquilino

È valida la clausola di un contratto di locazione che attribuisca al conduttore di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativo ai beni locati ed al contratto, tenendone conseguentemente manlevato il locatore. Lo hanno stabilito le Sezioni Unite della Corte di Cassazione – con la sentenza n. 6882 del 14.5.'19 – con riferimento a una questione riguardante, in particolare, l'Ici e l'Imu.

Un commento viene spontaneo: visto che la politica non si decide a sostituire le patrimoniali immobiliari con una tassa legata ai servizi, come Confedilizia chiede da tempo, i privati devono organizzarsi autonomamente.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Giovedì	18 aprile,	ore 15	Napoli
Sabato	4 maggio,	ore 15	Massa Carrara
Giovedì	16 maggio,	ore 15	Lanciano
Sabato	8 giugno,	ore 15	Pescara
Venerdì	21 giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	6 luglio,	ore 15	Pisa
Venerdì	27 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	5 ottobre,	ore 9,30	Milano
Sabato	12 ottobre,	ore 9,30	Piacenza
Giovedì	24 ottobre,	ore 15	Ascoli Piceno
Sabato	9 novembre,	ore 15	Treviso
Giovedì	14 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	7 dicembre,	ore 15	Vicenza
Mercoledì	11 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.

Croce fece scandalo

Croce fece scandalo e non fu addomesticabile perché la sua filosofia aveva come mezzo e come fine la libertà civile: nasceva dalla libertà e conduceva alla libertà.

Giancristiano Desiderio

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Carlona

Fare qualcosa “alla carlona” vuol dire farla in fretta e male, in modo trascurato e grossolano. La locuzione deriva da “Carlone”, adattamento italiano del francese “Charlon”, soprannome dell'imperatore Carlo Magno, rappresentato nei tardi poemi cavallereschi come uomo bonario e semplice, che amava indossare abiti non pregiati, di stoffa rozza.

Eldorado

“Cercare (o trovare) l'Eldorado” significa inseguire (o raggiungere) una situazione invidiabile di benessere e abbondanza. L'Eldorado, ossia “il (paese) dorato”, era, infatti, il leggendario paese, cercato dai conquistatori spagnoli in Sudamerica, che si credeva favolosamente ricco d'oro e di pietre preziose.

Iva ridotta del 10% anche per box venduto separatamente

L'aliquota ridotta del 10% dell'Iva può essere applicata anche in caso di acquisto da imprese costruttrici dei box-auto-riemesse avvenuto in un secondo momento (e non contestualmente all'atto di acquisto delle unità principali di cui costituiscono pertinenza). Questo è il principio affermato dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 1129 del 17.1.'19.

La Suprema Corte ha evidenziato che la norma che prevede l'Iva agevolata per le case di abitazione e i fabbricati o porzioni di fabbricati, diversi dalle case di abitazione, purché permanga l'originaria destinazione, ceduti da imprese costruttrici (art. 16, comma 2, d.p.r. n. 633/1972 e parte III, Tabella A, n. 127 undecies), non prevede, quale condizione per poter godere dell'agevolazione, che il bene pertinenziale debba essere ceduto contestualmente all'immobile al quale accede.

IMPORTANTE: NUOVO MODELLO RLI

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, prot. n. 64442 del 19.5.'19, è stato approvato il nuovo modello *RLI* da utilizzare per la “richiesta di registrazione e adempimenti successivi – contratti di locazione e affitto di immobili”. Il modello, con le relative istruzioni e le specifiche tecniche per la trasmissione telematica, è disponibile sul sito dell'Agenzia.

Con il nuovo modello, che sostituisce il precedente (che sarà ancora accettato fino al 19 maggio prossimo), è possibile anche effettuare l'opzione per il regime della cedolare secca per i contratti di locazione aventi ad oggetto unità immobiliari commerciali di categoria catastale C/1 e relative pertinenze (art. 1, comma 59, l. n. 145/2018).

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

LATINO, LINGUA INUTILE...



Come nasce l'amore di una lingua? Del latino, poi?

Io mi sono appassionato al latino fin da bambino. Non so esattamente perché. Se cerco di capirlo, finisco per trovare tutt'al più qualche ricordo, che non coincide necessariamente con una causa. Difficile spiegare un istinto, una vocazione. Si può, semmai, raccontare una storia.

Il latino mi ha aiutato a uscire dalla famiglia, a trovare la strada della poesia e della scrittura letteraria, ad avanzare negli studi, a innamorarmi della traduzione, a dare ai miei vari interessi un indirizzo comune e, alla fine, anche a guadagnarci da vivere. Ho insegnato latino alla New School di New York, al liceo Verri di Lodi e al liceo Manzoni di Milano, e ancora oggi, a Oxford, dove insegno la letteratura del rinascimento, lo pratico quotidianamente, perché non è pensabile rinascimento senza latino. Nella giovinezza ci ho trovato un amuleto e uno scudo magico, un po' come Julien Sorel, il protagonista del *Rosso e il nero*. Nelle case degli amici ricchi non sfiguravo proprio perché si sapeva che ero bravo in latino. Quando, fresco di laurea in lettere classiche, cominciai il dottorato in letteratura comparata alla New York University, la cosa che più apprezzarono di me i professori americani fu la conoscenza del latino. Solo allora, in quel mondo, americano, dove presentare sé stessi contava più che dire il nome dei propri genitori, capii veramente quanto fossi fortunato. Grazie al latino non sono stato solo. La mia vita si è allungata di secoli e ha abbracciato più continenti. Se ho fatto qualcosa di buono per gli altri, l'ho fatto grazie al latino. Il buono che ho dato a me stesso, quello, non c'è dubbio, l'ho tratto dal latino.

Nicola Gardini
Università di Oxford

PERSONALITÀ

Franco Dal Mas
membro
Commissione Giustizia
Senato della Repubblica



Nato a Pordenone il 15 luglio 1964, laureato in giurisprudenza, avvocato, Franco Dal Mas entra nell'attività politica come militante del Partito socialista italiano: è segretario provinciale pordenonese dei giovani socialisti. Passato a Forza Italia, ne è coordinatore provinciale dal 1997 al 2002. Per due volte entra nel Consiglio regionale del Friuli-Venezia Giulia. Nel 1998 è eletto per Forza Italia, nel collegio di Pordenone: presiede la Commissione attività produttive. Nel 2008 è eletto per il Popolo della libertà, sempre nel collegio di Pordenone: si occupa particolarmente di sanità, fra l'altro promuovendo il nuovo ospedale nella sua città. Nel 2011 entra nel Consiglio comunale della sua città natale. È stato per più anni segretario provinciale della Confedilizia di Pordenone.

Lo scorso anno viene eletto senatore, nel collegio plurinominale Friuli-Venezia Giulia 01, per Forza Italia. È componente sia della Commissione Giustizia, sia della Commissione parlamentare per le questioni regionali. È molto attivo per gli interventi svolti e i documenti presentati, sia in Regione sia a palazzo Madama, in materia specialmente di giustizia. Fra l'altro ha presentato come primo firmatario un progetto di legge per applicare la cedolare secca agli immobili inclusi nella categoria catastale C/1 e un altro disegno di legge, sostenuto dal gruppo senatoriale, contenente "Misure per promuovere lo sviluppo dell'efficienza energetica degli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo".

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

TORNAMO AL LATINO

Age quod ages

Fa quello che stai facendo, fa bene quello che stai facendo. Soprattutto nel senso di non disperdersi, di non dedicarsi a più attività contemporaneamente, o a più studi, o a più ricerche... (a meno - ovviamente - che, ed è raro, non si abbiano le capacità e l'impegno necessario). Per alcuni (Camparini-Carboni) "è un richiamo al presente, che solo è in nostro possesso e dal quale dipende l'avvenire".

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

IN G.U.

Ora legale 2019-2020

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 22.5.'19, n. 69, il comunicato della Presidenza del Consiglio dei Ministri, con il quale si avvisa che nell'anno solare 2019 l'applicazione dell'ora legale avrà inizio alle ore due del mattino di domenica 31.5.'19 e avrà termine alle ore tre del mattino di domenica 27.10.'19.

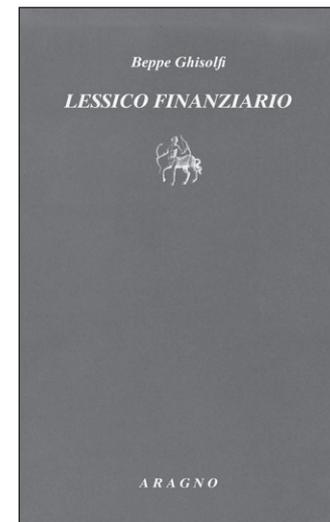
Crisi di impresa

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 20.5.'19, n. 67, la l. 8.5.'19, n. 20 contenente "delega al Governo per l'adozione di disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi adottati in attuazione della delega per la riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza, di cui alla legge 19.10.'17, n. 155".

Dispositivi di protezione individuale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 11.5.'19, n. 59, il d.lgs. 19.2.'19, n. 17 di adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 2016/425 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9.3.'16, sui dispositivi di protezione individuale e che abroga la direttiva 89/686/CEE del Consiglio.

LESSICO FINANZIARIO



Beppe Ghisolfi è l'eroico pioniere dell'educazione finanziaria e al risparmio che ha sviluppato anche "controvento" nei mesi più difficili delle crisi bancarie, presentando il suo *Manuale di educazione finanziaria* anche nelle più confuse e violente trasmissioni televisive.

Ora Ghisolfi fa un passo in avanti con la pubblicazione del suo *Lessico finanziario*: un manuale al tempo stesso semplice e profondo, scritto da autorevoli e diversificati esperti dei rispettivi settori, con linguaggio semplice e con le argomentazioni utili ad avvicinare anche i più inesperti ad una materia assolutamente complessa.

Nei doveri e nei diritti di cittadinanza vi sono certamente l'educazione civica e quella finanziaria e al risparmio che, purtroppo, le istituzioni (chi più chi meno) non insegnano sufficientemente ai cittadini, a cominciare dalle giovani generazioni.

Il *Lessico finanziario* di Ghisolfi è anche un utile stimolo per gli autodidatti di queste materie per essere più in grado di compiere delle scelte sempre più consapevoli negli investimenti di ciascuno.

Antonio Patuelli
presidente ABI

Peccato originale

Il peccato originale è la *felix culpa* dell'uomo che gli consente di essere libero giacché l'uomo non può permanere in uno stato beato o in una condizione priva di peccato - condizione, invece, che è della vita animale o almeno, così ci sembra - e redime se stesso in un atto di rinnovo e di elevamento che non è fatto una volta per sempre ma sempre per una volta.

Giancristiano Desiderio

SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Competenza dei giudici italiani in materia di trust esteri

Le Sezioni unite civili della Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 7621 del 18 marzo 2019, hanno rimesso al Tribunale di Milano la decisione sulla nullità di un *trust* costituito all'estero con beneficiari domiciliati in Italia.

I giudici della Suprema Corte, nel caso sottoposto alla loro cognizione, hanno stabilito che i beneficiari con domicilio in Italia, anche se di *trust* estero, sono da considerarsi litisconsorti necessari nella controversia.

Tale considerazione viene articolata attraverso un complesso iter argomentativo sul principio di diritto secondo cui "in caso di *trust*, costituito in Stato estero (quale le Isole Cayman), ove non trovano applicazione né la Convenzione di Bruxelles né i Regolamenti (Ce) 44/01 o (Ue) 1215/12, né le Convenzioni di Lugano del 16 settembre 1988 o del 30 ottobre 2007, da una cittadina italiana con individuazione del *trustee* in una società con domicilio in quello Stato e dei beneficiari con domicilio in Italia, la clausola negoziale di proroga della giurisdizione in favore dei giudici dello Stato medesimo per le controversie in materia di amministrazione del *trust* non si estende a quella in tema di validità del rapporto nel suo complesso considerato".

Consequentemente, per la Cassazione, non può definirsi artificiosa, né pretestuosa al solo fine di provocare lo spostamento della giurisdizione, "l'instaurazione di un unitario giudizio per fare valere l'invalidità della costituzione del rapporto tra le parti del *trust*, questo integrando un titolo unitario e sussistendo un evidente vincolo di interdipendenza tra la declaratoria di nullità e la domanda di restituzione dei beni ai quali la beneficiaria potrebbe avere un'aspettativa giuridicamente tutelabile".

La Corte ha concluso affermando che la complessa fattispecie in esame coinvolgeva più soggetti, parti dell'unitario complesso rapporto di *trust*, le cui posizioni giuridiche soggettive erano indissolubilmente avvinte e condizionate dalla contestazione della validità della costituzione del rapporto giuridico, e che, per l'effetto, in caso di accoglimento della domanda di nullità in radice del *trust*, tutte le posizioni giuridiche soggettive coinvolte, compresa quella dei beneficiari, sarebbero state travolte.

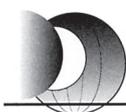


I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

In linea i due portali 2019 Enea

Dall'11 marzo – come ben sanno gli amministratori iscritti al Coram, che hanno ricevuto un'apposita segnalazione – sono on-line i due "portali 2019" per l'invio all'Enea delle pratiche relative agli interventi con data fine lavori nel 2019 e relativi uno alle comunicazioni da fare in caso di interventi per i quali si usufruisce delle detrazioni del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85% per la "riqualificazione energetica" (cd. Ecobonus) e l'altro alle comunicazioni per gli interventi di risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti rinnovabili di energia che usufruiscono delle detrazioni fiscali del 50% ex art. 16-bis del d.p.r. n. 917/86 per le ristrutturazioni edilizie (cd. Bonus casa).

Per gli interventi la cui data di fine lavori è compresa tra l'1 gennaio 2019 e l'11 marzo 2019, il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati, attraverso i siti anzidetti (ecobonus2019.enea.it e bonuscasa2019.enea.it), decorre – come evidenziato nel sito dell'Enea – dall'11.3.'19.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Comodati gratuiti di fondi rustici

Su la *Nuova Proprietà fondiaria* di gennaio-febbraio, completi articoli di Silvia Pagliazzo sui comodati gratuiti di fondi rustici.

Sul precedente numero dello stesso periodico, Paolo Tonalini illustra in modo conciso e preciso le imposte sull'acquisto dei terreni agricoli.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Prossimi adempimenti fiscali

Non essendo sostituto di imposta, il datore di lavoro domestico non è tenuto a rilasciare la Certificazione unica dei compensi (CU). Tuttavia, il Contratto collettivo nazionale di lavoro del comparto (art. 33, comma 4) prevede alcuni adempimenti in vista dei prossimi appuntamenti fiscali. Almeno 30 giorni prima della scadenza dei termini di presentazione della dichiarazione dei redditi è, infatti, obbligatorio rilasciare al proprio collaboratore domestico un'attestazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel corso dell'anno precedente: un documento che servirà al lavoratore per presentare la dichiarazione dei redditi, richiedere l'Isce o rinnovare il permesso di soggiorno.

Quanto al datore, ricordiamo che è possibile portare in deduzione i contributi versati all'Inps per il lavoro domestico per un massimo di 1.549,37 euro. È importante, dunque, conservare le ricevute di versamento. Mentre chi si affida alla cura di una badante ed ha un reddito che non supera i 40mila euro annui, potrà godere della parziale detrazione del costo per un massimo di 399 euro.

Lavoro clandestino: 2.052 euro il costo del rimpatrio a carico del datore di lavoro

Al datore di lavoro domestico che impiega alle proprie dipendenze un lavoratore privo di regolare permesso di soggiorno sarà addebitata non solo la sanzione penale, con multa da 5 mila euro ed il rischio di reclusione da 6 mesi a 3 anni, ma anche il costo del rimpatrio (sanzione amministrativa).

Tale costo, fissato per l'anno 2018 in euro 1.398, è stato aggiornato per l'anno 2019 in euro 2.052, come previsto dal d.m. 22 febbraio scorso (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 74, del 28.3.'19).

Queste le novità conseguenti al Regolamento sui criteri per la determinazione e l'aggiornamento del costo medio del rimpatrio, adottato con d.m. 22.12.'18, n. 151 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 39, del 15.2.'19).



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale
pubblica
e occupazione
senza titolo
dell'alloggio

Anche nel caso in cui l'occupazione senza titolo di un alloggio di edilizia residenziale pubblica si sia protratta per un lungo lasso di tempo e durante questo periodo sia stato versato al Comune il relativo canone, "l'inerzia manifestata dall'amministrazione non è tuttavia idonea a determinare né un'acquiescenza della stessa, né un affidamento legittimo per l'interessato, ostativi all'emanazione degli atti necessari al ripristino della legalità".

Così il Tar della Lombardia (Milano, Sez. I), con pronuncia n. 199 del 28.1.'19.

Prezzo massimo edilizia agevolata

Il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata ex art. 35 della l. n. 865 del 1971, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49 bis, della l. n. 448 del 1998, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la "ratio legis" di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita. Tale vincolo, derivando direttamente dalla legge, comporta una presunzione "ex lege" di conoscenza da parte di tutti i cittadini, sicché deve escludersi che il compratore di un immobile, il quale assuma di avere ignorato, nel momento di conclusione della vendita, successivo a detta approvazione, i vincoli urbanistici cui esso è soggetto, possa invocare la garanzia ex art. 1489 c.c., per gli oneri non apparenti e non dichiarati, salva l'eventuale responsabilità assunta dal venditore con l'espressa dichiarazione di garanzia circa la libertà dell'immobile alienato ove sia riferibile anche ai vincoli derivanti da strumenti urbanistici. Cass. civ., sez. II, 27 dicembre 2017, n. 30951, B. c. P.


**ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

Mostre: dagli anni '30 ai '90, gli scatti di Publifoto

Una selezione di 240 immagini dello sterminato patrimonio di Publifoto, una delle più importanti agenzie fotogiornalistiche in Italia, compone la mostra "Nel Mirino. L'Italia e il mondo nell'Archivio Publifoto Intesa Sanpaolo 1939-1981", dal 15 aprile fino al 7 luglio, presso Camera-Centro italiano per la fotografia di Torino.

Intesa Sanpaolo ha acquisito nel 2015 l'archivio fotografico Publifoto-Milano: circa 7 milioni di fotografie, su vari supporti, dall'inizio degli anni Trenta agli anni Novanta del Novecento: parte di quelle immagini sono visibili e consultabili grazie alla mostra curata da Aldo Grasso e Walter Guadagnini.

L'acquisizione e l'esposizione, voluta da Intesa Sanpaolo, mostrano - sottolinea l'agenzia Ansa - come anche soggetti privati siano ormai veri protagonisti nella tutela del patrimonio culturale italiano, conservato nelle migliaia di archivi italiani ma spesso non raggiungibile dal pubblico.

Come emerso durante la due giorni organizzata, sempre da Intesa Sanpaolo, a Milano dal titolo "La Storia pubblica. Memoria, fonti audiovisive e archivi digitali", in Italia sono circa 6.000 gli archivi fotografici tra pubblici, privati, editoriali e aziendali.

Una rete archivistica dell'associazionismo bancario?

Uno studio per un progetto condiviso di rete archivistica dell'associazionismo bancario è pubblicato in un numero speciale (gennaio '19) della rivista dell'Abi *Bancaria*. Dovuto a Federico Pascucci, Segretario generale dell'Istituto Luigi Einaudi per gli studi bancari, finanziari e assicurativi, lo studio esamina in modo esemplarmente completo ogni possibilità allo scopo di cui al titolo.

Sullo stesso numero speciale, articoli - anche - di Maurizio Sella, Antonio Patuelli, Francesco Dandolo, Valerio Torreggiani, Filippo Sbrana, Monica Grossi, Maria Guercio e Leonardo Muscio.


**ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI
DA PROPRIETARI DI FABBRICATI COSTITUITO
DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL**

La rinascita del portierato in Italia

Tra i fenomeni che stanno concorrendo a far ritornare in auge la figura del portiere in Italia vi è certamente l'accresciuta esigenza di avere una maggiore sicurezza e un maggior controllo degli stabili. Queste necessità sono soddisfatte dalla figura del portiere che rappresenta non solo per il palazzo cui è addetto, ma anche per il condominio, un punto di riferimento.

D'altra parte si riscontra un ripensamento: alcuni condominii, eliminando il servizio di portineria (non certo sostituibile con un video citofono), si sono resi conto di quanto hanno perso. Il custode viene così riassunto considerandone le diverse utilità: dalla corretta manutenzione dello stabile, al far fronte ad una rinnovata necessità dovuta all'invecchiamento della popolazione, dal coltivare al meglio i rapporti umani (che le macchine non possono di certo sostituire), allo svolgere molti e diversi servizi tra i quali si segnala quello del ritiro di pacchi.

In un'epoca come l'attuale, infatti, in cui gli acquisti *online* sono all'ordine del giorno, avere il portiere che possa essere presente per la ricezione degli ordini non è poca cosa.

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia
 @gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

 @SforzaFogliani

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dichiarazione dei redditi

Si ricorda che, ai fini della dichiarazione dei redditi, la casalinga e i soggetti a questa assimilati possono godere delle specifiche deduzioni relative sia al premio annuo pagato per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail (per maggiori dettagli, si veda, da ultimo, *Cn feb. '19*) sia ai contributi versati al Fondo volontario di previdenza gestito dall'Inps per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari.

Le casalinghe che non hanno un'occupazione, infatti, possono avere una pensione, iscrivendosi al Fondo che garantisce a chi si dedica interamente alla casa e alla famiglia, per scelta oppure perché non ha alternative, la possibilità di un'entrata mensile. L'adesione a questo fondo di previdenza è facoltativa così come libero è l'importo che si può versare. Vi è solo una quota minima di 25,82 euro al mese. Tali contributi, come specificato sopra, sono interamente deducibili dal reddito Irpef del dichiarante anche per i familiari a carico. Naturalmente, al raggiungimento dell'età pensionabile, più si è versato e maggiore sarà l'importo dell'assegno che si andrà a incassare. In definitiva, conviene sempre valutare se iscriversi oppure se rivolgersi verso altre forme di integrazione del reddito.

GIURISPRUDENZA INEDITA

Danni recati dal conduttore

CORTE DI CASSAZIONE

Sez. III, ord. 7 marzo 2019, n. 6596

Pres. Armano - Rel. Rossetti

Qualora, in violazione dell'art. 1590 c.c., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe sul conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento dei lavori, senza che, a questo ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori. (C.c., art. 1590; c.c., art. 1591) (1)

(1) Giurisprudenza più che consolidata. Si vedano in argomento: Cass. civ. 21 settembre 2011, n. 19202, in www.latribunaplus.it; Cass. civ. 31 maggio 2010, n. 13222, in *Arch. loc. cond* 2010, 655 e Cass. civ. 1 luglio 1998, n. 6417, *ivi* 1998, 682.

Revoca amministratore e mediazione

CORTE DI APPELLO DI PALERMO

decr. 31 luglio 2018

Pres. Picone - Rel. Terramagra

Il giudizio di revoca dell'amministratore condominiale non soggiace al preventivo esperimento del procedimento di mediazione. (Att. c.c., art. 64; att. C.c., art. 71-quater; D.L.vo 4 marzo 2010, n. 28, art. 5; (1)

Qualora penda un procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore, le delibere di approvazione tardiva dei rendiconti, adottate nelle more del giudizio, non valgono a sanare l'inadempimento dell'amministratore che ha tra i suoi precipi compiti quello di rendere il conto della sua gestione. (Att. c.c., art. 64; c.c., art. 1129) (2)

Contrariamente a quanto avviene per il procedimento di nomina dell'amministratore (per il quale l'art. 1129 c.c. espressamente condiziona tale azione all'inerzia assembleare), il singolo condòmino è immediatamente legittimato ad adire l'autorità giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore, senza necessità di coinvolgere preventivamente l'assemblea. (Att. c.c., art. 64; c.c., art. 1129) (3)

(1) Nello stesso senso, Trib. civ. Milano, decr. 28 marzo 2018, in *Arch. loc. cond* 2019, 94.

(2,3) Per un'ampia casistica in tema di revoca giudiziale dell'amministratore, si rimanda a CORRADO SFORZA FOGLIANI, *Codice del condominio negli edifici*, Ed. La Tribuna, Piacenza 2018.

Le sentenze sono in via di pubblicazione nella rivista *Arch. delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare*, diretta da Corrado Sforza Fogliani



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

Ultime notizie in preparazione del 45° Congresso internazionale dell'Uipi

L'economia collaborativa è in rapida crescita e può apportare sostanziali benefici alla società in generale, promuovendo occupazione, creando al contempo opportunità per i consumatori, modalità di lavoro flessibili e nuove fonti di reddito. L'impatto di queste attività economiche è particolarmente significativo nel settore immobiliare residenziale, poiché rivoluziona il mercato degli alloggi in affitto a breve termine, consentendo ai proprietari di ottimizzare l'uso delle loro proprietà.

Tale tematica verrà approfondita nel corso del 45° Congresso internazionale dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare (Uipi), che si svolgerà il prossimo giugno a Roma.

Programma dell'evento:

Giovedì 6 giugno, nel pomeriggio, verrà aperto ufficialmente il 45° Congresso presso Palazzo Ferajoioli in Piazza Colonna, seguirà *cocktail*.

Venerdì 7 giugno i lavori congressuali si svolgeranno presso lo storico Tempio di Adriano (dalle ore 9,30 alle ore 17,00).

Dopo i saluti di Stratos Paradias, presidente dell'Uipi e di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, sul tema del convegno ("L'economia collaborativa nel settore immobiliare: un'opportunità per l'Europa?") si confronteranno:

- Francesco Longo, professore di Management Pubblico, Cergas/Sda Bocconi
- Carlos Villaro Lassen, segretario generale dell'European Holiday Homes Association
- Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia
- Michele Conti, sindaco di Pisa
- Stian Wessel, presidente di Huseierne Landsforbund
- Henning Ehrenstein, direttore generale Mercato interno e servizi Commissione Ue
- Sergio Nasarre Aznar, professore di diritto civile presso l'Università Rovira i Virgili
- Gian Battista Baccarini, presidente della Fiaip
- Kai Warnecke, presidente di Haus&Grund
- Matteo Frigerio, country manager di Airbnb Italia

I lavori verranno moderati da Cristiano Dell'Oste, giornalista del *Sole24Ore*.

Gli accompagnatori, nel frattempo, verranno condotti alla scoperta della Roma storica e visiteranno siti archeologici.

Il *coffee break*, alle ore 11, si svolgerà presso il Salotto 42 (Piazza di Pietra) ed il *lunch* delle ore 13 presso il ristorante Sabatino a S. Ignazio (Piazza Sant'Ignazio).

La cena di gala, presso il *roof garden* del *Rome Cavalieri*, con affaccio sui tetti di Roma, chiuderà la giornata.

Sabato 8 giugno i partecipanti avranno modo di visitare, con l'ausilio di guide professioniste, il Campidoglio e i Musei capitolini. Dopo un pranzo leggero presso *Miscele e Fuoco* (Via Cavour), visita dei Fori imperiali. Nel pomeriggio, nella Sala Rossa dell'Accademia di San Luca (via San Luca), vi sarà un concerto della pianista giapponese *Ryoko Tajika Drei*. La tre giorni romana si concluderà a Testaccio, con una cena informale presso il Ristorante Consolini.

Maggiori informazioni e dettagli sono reperibili sul sito Internet confederale nell'apposita sezione dedicata al congresso, dove è possibile consultare anche la lista delle strutture alberghiere convenzionate.

Iscrivetevi e partecipate, i posti sono limitati.

Leggendo per intero questo notiziario

SIETE INFORMATI su tutte

LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ

ASSOCIAZIONI

Milena

L'Associazione Milena Onlus-Ong è un'organizzazione senza fini di lucro che promuove attività di cooperazione allo sviluppo, persegue esclusivamente scopi di solidarietà sociale nel settore dell'assistenza socio-sanitaria, della formazione e della ricerca per lo studio delle cardiomiopatie che sono causa di scompenso cardiaco nei giovani e di morte improvvisa.

In Africa, specificatamente in Etiopia, svolge un importante ruolo sanitario e sociale, riconosciuto dal Ministero della Sanità del Tigray. Tale sinergia ha garantito l'attività costante dell'organizzazione con *screening* cardiologici, nell'intera regione, sostegno e *follow-up* medico ai pazienti trattati con intervento cardiocirurgico, continuità della formazione del personale sanitario e sostegno ai bambini orfani di Makallè (capitale della regione dei Tigrè in Etiopia).

Il costante impegno nella diagnosi e nella cura delle malattie cardiache, si affianca ad un continuo lavoro dell'Associazione rivolto alla prevenzione e all'educazione alla salute.

L'Associazione Milena si batte per un'Africa in cui l'assistenza sanitaria sia gratuita per tutti, un'Africa dove non si muoia ogni giorno per malattie curabili, un'Africa che diventi protagonista attiva del proprio futuro attraverso la formazione, l'azione e la prevenzione.

Il suo impegno è quello di voler contribuire, di concerto con la comunità locale etiope e le sue istituzioni, al miglioramento della salute della popolazione nell'ambito delle cardiomiopatie, potenziando l'attività di diagnosi, cura gratuita e prevenzione.

L'associazione è presente su Internet www.associazionemilena.org/

Libertà civile e morale

In Croce la verità storica e la libertà civile e morale vanno di pari passo fino a trovare una loro unità nell'amor di patria che, figlio della cultura risorgimentale, rappresenta il risultato più alto e significativo della storia italiana moderna: la nascita dello Stato nazionale.

Giancristiano Desiderio

"Verso un'urbanistica liberale"

Il 15 marzo si è svolta nella Sala Einaudi di Confedilizia, in Roma, la conferenza dal titolo "Verso un'urbanistica liberale. Diritto, mercato, innovazione" tenuta da Stefano Moroni.

Il professore al Politecnico Milano – dopo i saluti del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – ha svolto il suo intervento, mostrando come "diritto" e "libertà" non siano necessariamente antitetici, ma possibili e provvidenziali alleati.

Una forma appropriata di diritto può – ha evidenziato il professor Moroni – non solo garantire libertà, ma, anche, aumentare gli spazi per l'innovazione economica e sociale.

Le conclusioni dell'evento sono state tratte da Corrado Sforza Fogliani, presidente del Centro studi di Confedilizia.

Per chi volesse rivedere la conferenza, il video della stessa è disponibile sul sito Internet confederale, all'indirizzo www.confedilizia.it.



Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia



Giorgio Spaziani Testa

8 marzo alle ore 18:13 · 🌐

Il fatto che – in una fase in cui la "prima casa" è esente (salvo poche eccezioni) – oltre il 40% di chi ha risposto a questo sondaggio di Claudio Borghi Aquilini preferisca l'abolizione di Imu e Tasi rispetto all'introduzione di una flat tax, dà l'idea della consapevolezza dei danni creati dalla patrimoniale sugli immobili.
<https://bit.ly/2EQrna6>



Claudio Borghi A. 🌐

@borghi_claudio

Following

La flat tax al 20% (non al 15%) con deduzioni fisse basate sul numero di persone in famiglia varrebbe circa 20 miliardi, più o meno come l'abolizione dell'IMU e della TASI. Cosa preferireste? Per favore votare e retweet.

59% Flat tax 20%

41% Abolire IMU e TASI 🗳️

6.529 voti • Risultati finali

**ATTENZIONE: dal 1° aprile
domanda assegni familiari
solo all'Inps**

Dall'1.4.'19 le domande di assegno per il nucleo familiare dei lavoratori dipendenti del settore privato (esclusi gli agricoli) e, quindi, per quello che interessa il nostro comparto, anche dei dipendenti da proprietari di fabbricati (quali, per esempio, il portiere, il lavascale, il manutentore ecc.), devono essere presentate direttamente all'Inps, esclusivamente in modalità telematica. E ciò al fine di garantire il corretto calcolo dell'importo spettante e assicurare una maggiore aderenza alla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

Lo prevede la circolare n. 45 dell'Inps del 22.5.'19, nella quale vengono fornite anche le indicazioni relative alle nuove modalità di presentazione della domanda e le istruzioni su come i datori di lavoro si devono comportare nell'erogazione dell'assegno.

Le domande per la prestazione familiare finora potevano, infatti, essere presentate dai lavoratori interessati ai propri datori di lavoro. Dal 1° aprile ciò non è più possibile, dovendo essere inoltrate in via telematica all'Istituto tramite il sito dell'Inps oppure tramite patronati e intermediari abilitati. Una volta ricevute, le domande vengono istruite dall'Istituto per la definizione del diritto e della misura della prestazione familiare richiesta. Nell'ambito di tale istruttoria sono individuati gli importi giornalieri e mensili teoricamente spettanti in riferimento alla tipologia del nucleo familiare e del reddito conseguito negli anni precedenti.

Al cittadino richiedente sono inviati esclusivamente gli eventuali provvedimenti di reiezione. L'utente può prendere visione dell'esito della domanda presentata accedendo con le proprie credenziali alla specifica sezione "Consultazione domanda", disponibile nell'area riservata. In caso di variazione nella composizione del nucleo familiare, o nel caso in cui si modifichino le condizioni che danno titolo all'aumento dei livelli di reddito familiare, il lavoratore interessato deve presentare, esclusivamente in modalità telematica, una domanda di variazione per il periodo di interesse, avvalendosi della procedura "ANF DIP".

**Difensore
dello spirito libero**

Il mondo libero, antifascista e anticomunista, aveva in Croce il difensore dello spirito libero.

Gianeristiano Desiderio

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA**Spese del giudizio contro un singolo condòmino**

Importante sentenza della Cassazione (n. 1629/'18, inedita) in tema di atti conservativi dell'edificio condominiale. "In tema di condominio negli edifici, è nulla (hanno detto i Supremi Giudici) la deliberazione dell'assemblea condominiale che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condòmino, disponga anche a carico di quest'ultimo, "pro quota", il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo; in questo caso, infatti, non può farsi applicazione, neanche in via analogica, degli artt. 1152 e 1101 c.c., trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condòmino".

Vendita a agenti professionali, niente indennità

"L'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della l. n. 392 del 1978 (ha detto la Cassazione nella sentenza n. 29855/'17, inedita) non compete al conduttore cessato nei casi in cui l'attività di vendita sia avvenuta con operatori professionali e senza un contatto con il pubblico indifferenziato degli utenti e dei consumatori, con la conseguenza che, in caso di esercizio congiunto di vendita all'ingrosso e di vendita al minuto, il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento può essere riconosciuto solo quando l'attività di vendita al minuto abbia rivestito carattere di prevalenza rispetto all'altra e sia stata svolta con modalità comportanti contatto diretto con il pubblico".

Amministratore, atti conservativi

Importante decisione della Cassazione (n. 2436/'18, inedita) in tema di atti conservativi dell'edificio condominiale. "In tema di condominio, l'art. 1150, n. 4 c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi (hanno detto i Supremi Giudici) estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato; pertanto, rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1150 n. 4 c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condòmini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto".

Attribuzioni dell'amministratore

"In tema di condominio, per quanto l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, debba tendenzialmente ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa, rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria, non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato". Corretta decisione della Suprema Corte (sent. n. 5014/'18, inedita).

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

ANSA 15:50 13-03-19

Fisco: Rete Imprese, burocrazia pesa, 238 ore per pagare tasse

Ridurre complessità e oneri per favorire sviluppo imprese

(ANSA) - ROMA, 13 MAR - "Oggi l'Italia, oltre ad essere in testa nell'Ue per la pressione fiscale, mantiene il record negativo anche per la burocrazia fiscale: per pagare le tasse servono 238 ore l'anno, 79 ore in più rispetto alla media dei Paesi Ocse". E' la denuncia del segretario generale di Confartigianato Cesare Fumagalli, intervenuto oggi, a nome di Rete Imprese Italia, all'audizione conoscitiva sul processo di semplificazione del sistema tributario presso la Commissione Finanze e Tesoro del Senato.

"Ridurre le complessità e il peso degli oneri fiscali - ha aggiunto - e' condizione fondamentale per accompagnare lo sviluppo delle imprese. Il sistema fiscale italiano e' farraginoso e barocco, una vera e propria giungla: va ripensato anche in funzione del tessuto economico del Paese composto per il 98 per cento da micro e piccole imprese".

OM

13-MAR-19 15:50 NNNN

GIURISPRUDENZA INEDITA

Rendiconto condominiale

CORTE DI CASSAZIONE
Sez. II, ord. 17 gennaio 2019, n. 1186
Pres. D'Ascola – Rel. Scarpa

Costituendo il rendiconto la principale fonte di prova di ogni rapporto di mandato, ad esso deve farsi essenzialmente capo per accertare quanto l'amministratore condominiale abbia incassato e debba perciò restituire alla cessazione dell'incarico, dovendosi intendere l'obbligo di rendiconto legittimamente adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto delle somme incassate e dell'entità causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire ed ai risultati raggiunti) se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione. (1)

(1) Principio di carattere generale espresso, con riferimento a differenti fattispecie, anche da Cass. civ. 14 novembre 2012, n. 19991 e Cass. civ. 23 aprile 1998, n. 4205, entrambe in www.latribunaplus.it

Parcheggio e stabile occupazione

CORTE DI CASSAZIONE
Sez. II, ord. 18 marzo 2019, n. 7618
Pres. D'Ascola – Rel. Scarpa

In tema di condominio negli edifici, l'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. Pertanto, deve ritenersi che la condotta del condòmino, consistente nella stabile occupazione – mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo della propria autovettura – di una porzione del cortile comune, configura un abuso, poiché impedisce agli altri condòmini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento ed alterando l'equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà. (1)

(1) Quale precedente in termini, si rinvia a Cass. civ. 24 febbraio 2004, n. 5640, in *Arch. loc. cond.* 2004, 315.

Imposte e tasse a carico del conduttore

CORTE DI CASSAZIONE
Sez. un., 8 marzo 2019, n. 6882
Pres. Di Cerbo – Rel. Scarano

La clausola del contratto di locazione che attribuisca al conduttore l'obbligo di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativi ai beni locati ed al contratto, tenendone conseguentemente manlevato il locatore, non è affetta da nullità per violazione di norme imperative, ne' in particolare per violazione del precetto costituzionale dettato dall'art. 53 della Costituzione, qualora essa sia stata prevista dalle parti come componente integrante la misura del canone locativo e non implichi che il tributo debba essere pagato da un soggetto diverso dal contribuente, trattandosi in tal caso di pattuizione da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge. (1)

(1) L'ordinanza interlocutoria Cass. civ., 28 novembre 2017, n. 28457 (che ha ritenuto costituire questione di massima di particolare importanza, con conseguente rimessione degli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, se la clausola del contratto di locazione non abitativa che preveda, al di fuori del sinallagma contrattuale, la traslazione cd. "palese" di un'imposta patrimoniale – ICI o IMU – gravante sul locatore ad un soggetto, quale il conduttore, normativamente escluso dagli obblighi nei confronti dell'erario, sia affetta da nullità, ai sensi dell'art. 1418, comma 1, c.c., per contrasto con l'art. 53 Cost., quale norma precettiva di carattere imperativo) trovasi pubblicata in *Arch. loc. cond.* 2018, 153.

Le sentenze sono in via di pubblicazione nella rivista *Arch. delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare*, diretta da Corrado Sforza Fogliani

L'erede non paga la sanzione Imu

“Le sanzioni pecuniarie amministrative previste per la violazione delle norme tributarie hanno carattere afflittivo, onde devono inquadrarsi nella categoria dell'illecito amministrativo di natura punitiva, disciplinato dalla L. 24 novembre 1981 n. 689, essendo commisurate alla gravità della violazione ed alla personalità del trasgressore, con la conseguenza che ad esse si applica il principio generale sancito dall'art. 7 della legge n. 689 cit., secondo cui l'obbligazione di pagare la somma dovuta per la violazione non si trasmette agli eredi”.

Così la Corte di cassazione, con la sentenza n. 6500 del 6.3.'19, a proposito di sanzioni relative all'Imu.

Immobili abusivi e loro commerciabilità

“La nullità comminata dal d.p.r. n. 380 del 2001, art. 46, e dalla legge n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418 c.c., c. 3, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità «testuale», con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve essere riferibile proprio a quell'immobile”.

“In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato”.

Questi i principi di diritto affermati dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione nella sentenza n. 8250 del 22.5.'19.



Le opportunità e le sfide generate dalla sharing economy per il comparto immobiliare costituiscono un argomento di crescente interesse per i proprietari europei. Se ne parlerà durante il 45° Congresso internazionale dell'UIPI (Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare).

Saluti:	Interventi di:	
Stratos Paradisi Presidente UIPI	Francesco Longo Professore di Management Pubblico, Cergas/Sda Bocconi	Henning Ehrenstein DG Mercato interno e servizi Commissione UE
Giorgio Spaziani Testa Presidente Confindustria	Carlos Villaro Lassen Sagr. Gen. European Holiday Homes Association	Sergio Nasarre Aznar Professore di Diritto civile Universität Rovira i Virgili
	Giorgio Spaziani Testa Presidente Confindustria	Gian Battista Baccharini Presidente FAIP
Moderatori:	Michele Conti Sindaco di Pisa	Kai Warnecke Presidente Haus&Grund
Cristiano Dell'Oste "Il Sole24Ore"	Stian Wessel Presidente Huseierne Landsforbund	Matteo Frigerio Country Manager Airbnb Italia

Roma - VENERDÌ 7 GIUGNO 2019 - Ore 9

Tempio di Adriano - Camera di commercio di Roma (Piazza di Pietra)



La parola

CIRCONCISIONE

La circoncisione è un'operazione chirurgica che consiste nella rimozione — totale o parziale — del prepuzio, che è il lembo di pelle scorrevole che riveste il glande. È molto diffusa tra gli ebrei e nelle comunità islamiche. Non è una pratica rituale nel mondo occidentale, se non nei casi in cui è richiesta per risolvere un problema di salute

da *Corriere della Sera*, 4.4.'19

UN PO' DI TRIBUTARIO

L'imposta di bollo

La disciplina dell'imposta di bollo è dettata dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642. Gli atti soggetti all'imposta non sono indicati con riferimento a una categoria generale ma con una elencazione contenuta in un allegato al decreto, denominato Tariffa. Si tratta, in genere, degli atti ricevuti dal notaio, delle scritture aventi a oggetto contratti, degli atti giudiziari e provvedimenti amministrativi ma anche delle cambiali, assegni, fatture.

La normativa distingue gli atti in due gruppi: atti sui quali l'imposta è *dovuta sin dall'origine* e atti sottoposti all'imposta *soltanto in caso d'uso*. Quelli per cui l'imposta è dovuta sin dall'origine devono essere stati formati nel territorio dello Stato; e si ha caso d'uso quando gli atti, i documenti o i registri sono presentati all'ufficio pubblico (Agenzia delle entrate) per la registrazione. Il presupposto dell'imposta è che sia formato o utilizzato uno degli atti elencati nella tariffa.

Ciò che caratterizza l'imposta sul bollo è il modo con il quale essa viene corrisposta. In proposito sono stabilite plurime modalità:

- mediante acquisto e utilizzo della *carta bollata*, per la stesura dell'atto (domande ai pubblici uffici, ricorsi, ecc...): questa carta ha dimensioni, rigature e caratteristiche fissate autoritativamente; è vietato scrivere fuori dai margini o in numero di linee superiori al consentito, affinché l'imposta non venga facilmente elusa;
- acquisto di marche, dette *marche da bollo*: sono contrassegni da applicare sulle pagine dell'atto e che devono essere annullate in modo da rendere impossibile il riutilizzo (perforazione; apposizione della firma, della data o di un timbro su ciascuna marca e su parte del foglio);
- *punzonatura*: con decreto ministeriale può essere consentito l'uso di macchine che imprime sulla carta un'impronta speciale; per ciascuna impronta è computata e poi versata l'imposta;
- mediante *pagamento a un intermediario* convenzionato con l'Agenzia delle entrate, che rilascia telematicamente un apposito contrassegno;
- *in modo virtuale*, mediante pagamento all'ufficio dell'Agenzia delle entrate o ad altri uffici autorizzati o mediante versamento in conto corrente postale; occorre in proposito una specifica autorizzazione e il contribuente (banche, enti e società finanziarie...) deve presentare una dichiarazione annuale riepilogativa del numero degli atti e documenti emessi l'anno precedente, sulla quale è liquidata all'imposta dovuta;
- *prenotazione a debito*: nei procedimenti di cognizione e di esecuzione innanzi all'autorità giudiziaria ordinaria e alle giurisdizioni speciali l'imposta dovuta dalle amministrazioni dello Stato ovvero da enti o persone ammesse al beneficio del patrocinio a spese dello Stato è prenotata a debito, cioè, il suo pagamento è sospeso sino all'esito del procedimento.

Per gli atti del processo civile all'utilizzo della carta bollata e delle marche da bollo è subentrato il contributo unificato di iscrizione a ruolo per gli atti giudiziari (art. 285 D.P.R. n. 115/2002). Esso è commisurato al valore della controversia e fa parte delle spese processuali da porre a carico della parte soccombente.

Per la riscossione coattiva si applica il R.D. 14 ottobre 1910, n. 639.

(da Bartolini-Savaro,

Compendio di diritto tributario, ed. La Tribuna)



GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Marcello Furlan

Nasce nella città di Treviso il 20.8.'62. Diplomatosi geometra, frequenta il biennio di Ingegneria civile a Padova con superamento di esami abilitandosi, in contemporanea, alla libera professione, che tutt'ora svolge, di geometra e di perito del Tribunale di Treviso.

Consegue varie specializzazioni professionali tra le quali: prevenzione incendi con inserimento negli elenchi abilitanti del Ministero dell'interno, sicurezza cantieri, rilevazione celerimetrica.

Impegnato in attività umanitarie dal 1981 è prima pioniere e poi volontario di Croce Rossa ove svolge per diversi anni le attività di monitore e soccorritore, ottenendo la croce di anzianità.

Entra nella Confedilizia di Treviso nel 1999, ne diventa prima consigliere, poi tesoriere e infine (nel 2011) presidente, carica che ricopre tuttora. È anche delegato della locale sezione di Assindatcolf.

Confedilizia di Treviso, sotto la sua presidenza, assume posizioni rilevanti, con contatti collaborativi sul territorio con l'amministrazione comunale nonché con la locale Associazione dei commercianti, con la Caritas, con la Confartigianato e con la Fiaip: enti con i quali firma vari protocolli d'intesa, incrementando così l'attività di Confedilizia Treviso. Da ultimo, nel distretto del commercio della città, ha assunto il ruolo di coordinatore del "tavolo" sul tema delle azioni di contrasto alle chiusure delle attività politiche di riuso degli immobili commerciali sfitti.

Organizza vari convegni, anche itineranti, sui temi di principale interesse per la proprietà immobiliare e la città: legge del "dopo di noi", Piano Casa del Veneto, locazione e fiscalità, *rent to buy*, con presenze importanti e partecipazione di pubblico numeroso. Partecipa, quale ospite, a varie trasmissioni televisive sulle principali reti locali.

A livello nazionale fa parte del Coordinamento tecnico confederale ed è consigliere di Confedilizia.



Le ricette Confederali di Marco Fantini

Timballo di riso con crema di zucca alla mantovana

Ingredienti per 6 persone

500 gr. di riso Vialone nano, scalogno, peperoncino, 350 gr. di zucca, 5 amaretti, sale e pepe, vino bianco, 70 gr. di grana, brodo vegetale, cipolla, asparagi, 5 pezzi di mostarda, trito di rosmarino, pan grattato, fontina o scamorza aff.ta, burro, brandy, olio e.v.o.

Procedimento

Soffriggere la cipolla in olio e peperoncino; cuocervi la zucca tagliata a dadini con brodo vegetale e sfumata col brandy. A cottura frullarne 2/3 con gli amaretti e la mostarda unendo un poco di brodo (deve risultare una crema morbida). Regolare di sale e pepe.

Fare un risotto al rosmarino unendo, alla fine, il terzo di zucca rimasta e un risotto agli asparagi. Mantecare con burro e grana.

Far riposare tutti gli ingredienti.

Imburrare 6 stampi (calotte) monoporzione; coprire con pan grattato. Versarvi i risotti distribuendoli sul fondo e sulle pareti. Nel centro versare la crema di zucca con dadini di fontina (o provola). Coprire con il risotto rimasto. Mettere il burro a tocchetti.

Infornare a 180° per 15/20 minuti. Far riposare per circa 10 minuti e, infine, servire.

SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI

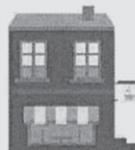
SCOVATI NELLA RETE

Se la sigaretta elettronica serve a smettere di fumare, la fattura elettronica può servire a smettere di fatturare??!

 da *ItaliaOggi*, 17.1.'19

La cedolare secca per gli immobili commerciali
Cos'è


La **cedolare secca** è un regime facoltativo per le locazioni che comporta il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). In più, per i contratti con la cedolare secca non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione

A cosa è destinata


Fino al 2018 era utilizzabile solo per le unità immobiliari di civile abitazione. Da quest'anno anche i contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019 possono essere assoggettati al regime opzionale della cedolare secca. I locali commerciali devono essere classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze. L'aliquota applicabile è del 21%

L'obbligo


La **sceita della cedolare secca** implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, incluso l'aumento legato all'Istat

L'esclusione


Non possono usufruire della cedolare secca per immobili commerciali i contratti di locazione stipulati prima del 15 ottobre 2018 e che non siano stati cessati in anticipo per aderire al nuovo regime

Chi può utilizzarla


Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non danno in affitto l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni

Gli effetti della cedolare sul reddito
Il reddito assoggettato a cedolare:

- È **escluso** dal reddito complessivo
- Sul **reddito assoggettato a cedolare** e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni
- Il **reddito assoggettato a cedolare** deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico)

(Fonte: Agenzia delle Entrate)

 da *IL SECOLO XIX*, 14.5.'19

Presentazione del libro "Libertà economiche" (vol. IV)


È stato presentato, nella Sala Einaudi di Confedilizia in Roma, il libro "Libertà economiche" (vol. IV), edito da *libro Aperto*.

Dopo i saluti iniziali del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, Antonio Patuelli, presidente dell'Abi ne ha parlato con l'autore, Corrado Sforza Fogliani,

Per chi volesse rivedere l'evento, il video dello stesso è disponibile sul sito Internet confederale, all'indirizzo www.confedilizia.it

COORDINAMENTO TRIBUTARIO


Nel corso di una riunione del Coordinamento tributario, condotta dal responsabile del Coordinamento dott. Francesco Veroi, che si è svolta a Roma nel mese di marzo, sono state affrontate le tematiche inerenti la cedolare secca sugli affitti, gli incentivi fiscali per interventi sugli immobili nonché alcune novità riguardanti le società immobiliari.

Il ministro Bonisoli
Restituiti 796 reperti esportati illegalmente

Firmato ieri, tra il ministro dei Beni culturali Bonisoli e l'omologo cinese Luo Shugang un documento per la restituzione di 796 reperti archeologici esportati illegalmente in Italia. I beni provengono da diverse aree della Cina e risalgono a periodi compresi tra il Neolitico e la dinastia Ming (1368-1644).

 da *Corriere della Sera*, 25.5.'19

La via della Seta è già in funzione. A senso unico

La CONFEDILIZIA
 è forte di oltre 200 sedi territoriali
 Per informazioni su indirizzi
 e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

CINGUETTII
www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30
di ogni giorno

*1-2) "Il debito italiano è al limite: basta spese inutili o esploderà". La Corte dei conti: è urgente invertire la tendenza. Gli uffici parlamentari: "Si rischia una manovra aggiuntiva dopo il voto" (Liberio 14.2.'18)

*1-2) Le province abolite ci costano più di prima. Altro che soppressioni: la Commissione bicamerale sul federalismo fiscale ha approvato una relazione in cui si sostiene che gli enti abbiano una fonte di finanziamento stabile e definitiva. In arrivo una nuova tassa (Liberio 14.2.'18)

*1-2) Sparisce l'Italia dei campanili: una parrocchia in meno al mese. Le chiese sono in difficoltà perché ormai solo un cattolico su tre va a messa. Anche le vocazioni sono in calo, mentre aumentano i seminaristi dall'Africa (il Giornale 11.2.'18)

*1-2) Che bello, senza Governo. Ormai è una regola in Europa: dove non c'è un esecutivo l'economia cresce (Liberio 7.3.'18). Conclusione: lo stato cinquecentesco non sta più in piedi. Voglia di aria libera, cioè di comunità volontarie regolate da contratti di diritto privato come negli Stati Uniti: vivono così più abitanti di quanti ne abbia l'intera nazione italiana, e tutto questo nell'ambito di un (ordinato) pluralismo degli ordinamenti giuridici, non nuovo alla secolare esperienza (e storia) del nostro Paese

*1-2) "Chi divide non è più Papa". E in Vaticano c'è chi pensa all'impeachment di Bergoglio. Anche se lo stato d'accusa non è previsto molti prelati chiedono conto a Francesco delle sue scelte. Altrimenti... (il Giornale 25.9.'17)

*1-2) Migliaia ogni anno via dall'anagrafe per poter sfuggire alle mani del fisco. A Parigi è attiva un'associazione che presta i vestiti a chi ha un colloquio di lavoro ma non può permetterseli (La Verità 6.2.'18)

*1-2) La foiba nascosta per 60 anni. Nelle foto l'orrore partigiano. A pochi chilometri da Gorizia la fossa con i resti di 57 soldati italiani arresi alla truppa di Tito e massacrati (il Giornale 11.2.'18)

*1-2) Da Reggio a Torino in 29 ore. Per i treni una giornata folle. Il caos a Roma contagia tutta la rete. Treni pendolari cancellati e per l'Alta velocità ritardi fino a sette ore (il Giornale 27.2.'18)

*20 centimetri (previsti) di neve bloccano i treni in tutta Italia (Il Fatto Quotidiano 27.2.'18)

*1-2) Due fiocchi e Roma va in tilt. Tanto la Raggi sta al caldo... Dieci centimetri di neve paralizzano la città. Sindaca in Messico a parlare di clima, torna dopo le critiche (il Giornale 27.2.'18)

Frustate perché rea di aver fatto il suo lavoro

La Rai e l'avvocata iraniana condannata a 148 frustate e a 33 anni di carcere

di **PIERLUIGI MAGNASCHI**

Il regime iraniano ha condannato a 148 frustate e a 33 anni di prigione l'avvocata di Teheran Nasrin Sotoudeh, 55 anni, colpevole di aver voluto difendere i contestatori politici del regime, fra i quali anche le cosiddette «ragazze della rivoluzione» accusate per essersi pacificamente tolte il velo per strada per poi sventolarlo come una bandiera. Che poi è la bandiera della libertà loro e di tutte le donne come loro. L'avvocata Sotoudeh aveva già scontato tre anni di detenzione a partire dal 2001. Successivamente, pur avendone avuto la possibilità, non aveva nemmeno preso in considerazione l'ipotesi di lasciare il suo paese, né quella di smettere di difendere i connazionali che avevano bisogno del suo patrocinio.

Il suo è un caso drammatico e crudele che ci interpella tutti e contro il quale i professionisti del diritto (che, in gran parte, sono lettori di *ItaliaOggi*, assieme ai componenti del mondo delle libere professioni) dovrebbero esprimere, in forma organizzata, il loro sdegno. **Nasrin Sotoudeh** è una dei nostri. Il mondo infatti è interrelato e i paesi sono sempre più vicini di quanto non sembri.

La crudeltà istituzionale e la soppressione dei diritti e del diritto, in Iran (un paese che aveva una lunga tradizione culturale prima che fosse investito dell'ultimo imbarbarimento senza fine) non avviene in un'isola, impermeabile al resto del mondo ma rischia di diventare contagiosa.

La libertà libero professionale, se viene difesa contro l'Iran, è difesa anche in Italia. La colata che sopprime la libertà infatti, anche se la consideriamo lontana e impossibile, ci insidia tutti. Va perciò prevenuta e il regime di Teheran deve sentire sul collo la presa indignata della riprovazione da parte dell'opinione pubblica contro queste sue scelte ignobili, nella sostanza e nella forma, come questa che adesso è a danno dell'avvocata Sotoudeh.

Per fortuna, la vicenda raccapricciante dell'avvocata di Teheran si presta ad essere facilmente pubblicizzata perché questa avvocatessa è stata una dei

protagonisti dell'eccezionale e bellissimo film autoprodotta dal regista iraniano **Jafar Panahi** dal titolo *Taxi Teheran* del 2015. Questo film, autoprodotta dal solo Panahi con mezzi rudimentali (due sole telecamere) racconta gli incontri e le discussioni, sull'auto di piazza di un tassista (il regista stesso) con la sua varia clientela, in una giornata qualsiasi, in giro per le strade affollate della capitale iraniana.

Il film *Taxi Teheran* si è avvalso di pochissimi mezzi, non perché il regista volesse o dovesse risparmiare ma perché, a Panahi, il regime dei mullah ha imposto il divieto di girare dei film anche se lui è l'esatto opposto di un rivoluzionario. Anzi Panahi è un regista intimista, delicato, sottotraccia, un analista dei sentimenti, una specie, per rendere l'idea, di **Vittorio De Sica** dei tempi di *Ladri di biciclette* o un **Ermanno Olmi** de *L'albero degli zoccoli*.

Fra i clienti dei taxi di Panahi c'era anche l'avvocata Sotoudeh che recitava il suo ruolo professionale, in modo spontaneo e sorgivo, pur essendo già stata sotto il pesante attacco del regime iraniano. L'avvocata è così presa dal suo ruolo professionale che sembra una legale qualsiasi di Londra, tutta presa dalle sue carte e dai suoi impegni. Non recita a fare l'eroina, né la perseguitata, anche se ne avrebbe avuto materia.

L'avvocata Sotoudeh, nel film di Panahi, interpreta spontaneamente (e apparentemente senza terrore) solo il suo ruolo di difensore dei diritti dei suoi clienti. Tutto qui.

L'esistenza del film *Taxi Teheran* (che è un film gradevole e da largo pubblico, quindi favorevole all'audience televisiva) è uno strumento potente per portare all'attenzione dell'opinione pubblica italiana la tragedia di questa professionista incarcerata e fustigata per aver voluto fare, con onestà e senza violenza, il suo mestiere. Basterebbe che la Rai lo mandasse in onda (e noi speriamo che lo faccia) illustrando il motivo per cui il film meriti di essere

riproposto oggi. Quella signora gradevole (e si può anche dire di tipo occidentale, che potrebbe essere percepita come una nostra distinta, ma anche accessibile, vicina di casa) è stata condannata, come si è detto, a 148 frustate e ad altri 33 anni di carcere dopo averne scontati, prima, altri cinque. La Rai è l'ente televisivo di Stato che dovrebbe anche far camminare le idee e diffondere e difendere i valori democratici. Quale miglior occasione di questa per fare conoscere questa tragedia che non è solo di un'avvocata ma di un intero popolo?

E che ci vorrebbe, per il salotto di Lilli Gruber, su La7, parlo del migliore fra i talk show short, a interrompere per un giorno, un giorno solo, l'ombelicale dibattito sul nulla (che fine ha fatto **Di Battista**? Perché **Salvini** non porta più le felpe? **Conte** obbedisce più all'M5s o alla Lega?) per aprire il suo salotto al caso dell'avvocata iraniana fustigata e incarcerata? E perché, di questo tema, non dovrebbe interessarsi il principe dei talk, **Bruno Vespa**, che saprebbe sicuramente affrontare il tema con la sua proverbiale competenza?

La storia dell'avvocata Sotoudeh, grazie al film *Taxi Teheran*, è una grande storia raccontabile a tutti, capibile da tutti. Il film infatti consente di portare la sua vicenda nelle case degli italiani, facendo loro toccare con mano la violenza belluina di sistema che viene coltivata e praticata a sole tre ore di aereo da casa nostra. Nel nostro backyard, nel nostro orto. Mi auguro che almeno la Rai non sprechi questa straordinaria occasione umanitaria e di civiltà che fa parte del suo compito istituzionale che è quello di far spalancare gli occhi agli spettatori su un problema di dignità. Un sistema che condanna alla fustigazione le donne (con 148 frustate, poi) merita di essere svergognato di fronte all'opinione pubblica italiana nella speranza che il regime di Teheran si vergogni. E ciò non solo in difesa dell'avvocata Sotoudeh. Ma anche di tutti noi.

Pierluigi Magnaschi

da *ItaliaOggi*, 15.3.'19

Cassazione a Sezioni unite: non c'è violazione del principio di capacità contributiva

Ici e Imu pagate dall'inquilino

Imposte locali al conduttore se lo prevede il contratto

DI SERGIO TROVATO

da *ItaliaOggi*, 14.3.'19

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Passo del Tomarolo (Pr)

Soffocata dall'indifferenza

Gli sterpi ricoprono i resti della dogana fatta costruire da Maria Luigia d'Austria

All'inizio dell'Ottocento Maria Luigia d'Austria, duchessa di Parma e Piacenza fece costruire sul confine di quello che allora era il suo ducato e la vicina Liguria una caserma adibita a dogana. Ora, di questo edificio - scrive Michele Ghiozzi sul *Giornale dell'Arte* - eco di un'epoca ormai passata, resta poco: una costruzione circolare in pietra grigia in mezzo a una rotonda, un rudere sempre più soffocato e nascosto alla vista dalla frondosa vegetazione. Intorno, il nulla. Come residente in un paese vicino, l'antica dogana mi sta molto a cuore e mi spiace vederla in questo stato pietoso, soprattutto quando basterebbero un paio di braccia robuste per sgomberare alberi e cespugli e renderla di nuovo visibile. È un lascito del passato che meriterebbe di essere adeguatamente restaurato e valorizzato. Spero con questa segnalazione di far conoscere la Dogana di Maria Luigia e di evitare che venga posta in modo così squalido la parola «fine» alla sua gloriosa vicenda.

59

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

Il Viminale

Sui documenti tornano «padre e madre»

Torna la dicitura «madre e padre», anziché «genitori», per la carta di identità dei minorenni: la decisione arriva dal Viminale.

da *Corriere della Sera*, 4.4.'19

Già 6 le sentenze di Commissione tributaria che vietano ai Consorzi di bonifica di emettere cartelle esecutive

Sono già 6 le sentenze di Commissione tributaria che vietano ai Consorzi di bonifica di avvalersi di ruoli esecutivi per esigere i contributi coattivi a loro pretesamente spettanti. Com'è noto, era questa una facoltà concessa ai Consorzi stessi con un provvedimento del 1933, quando le bonifiche (pontine ecc.) erano realmente tali, da contarsi sulle dita di una mano, per opere in zone malsane (da "bonificare", appunto) e quindi da assistere anche con qualche nuova norma privilegiata. Ma che non ha più ragion d'essere oggi che i territori che si pretende abbisognosi di essere "bonificati" sono stati estesi in modo assurdo, sotto spinte demagogiche ed irresponsabili, a quasi 3/4 dell'Italia, con interi territori (come quello dell'intera Emilia-Romagna) dichiarati "terra di bonifica". E nel nome di una "nuova bonifica", i 103 Consorzi (che tassano gli italiani per più di 500 milioni all'anno) pretendono però di avvalersi ancora di una disposizione privilegiata risalente a 85 anni fa, che fa sì che essi solo (fra tanti enti pubblici) possano emettere - senza alcun controllo sostanziale - cartelle di pagamento esecutive, sulla base di ruoli immediatamente esecutivi, per non pagare le quali occorre che i contribuenti che ritengono di nulla dovere ad un Consorzio debbano addirittura iniziare una causa tributaria.

A questo scandalo, aveva messo rimedio il ministro Calderoli che, col "taglialeggi", aveva - con voto del Parlamento - eliminato dal vecchio provvedimento del '33 l'assurdo art. 21, che è quello che permetteva ai Consorzi di esigere i tributi tramite ruoli esecutivi. I Consorzi - alla faccia della volontà del Parlamento - hanno però continuato, beffardamente, ad emettere cartelle esecutive, semplicemente non prendendo neppure in considerazione la volontà del libero Parlamento. Anzi: un emendamento del Movimento 5 stelle che proponeva di inserire nella Legge di bilancio una norma di interpretazione autentica (ribadendo quindi la volontà del Parlamento concretatasi nell'abrogazione esplicita dell'art. 21 precitato) è stata respinta, con il voto anche della Lega (che sembra aver rinunciato al suo ruolo, contraddicendo la stessa espressione del pensiero di Calderoli). Così - con pretestuose giustificazioni bizantine - i Consorzi, come già si diceva, continuano ancora oggi ad emettere cartelle esecutive: sanno infatti che tanto, per non fare addirittura una causa, la gran parte dei contribuenti paga e basta, pur convinta di versare in un caso di denegata giustizia.

Comunque, le Commissioni provinciali tributarie stanno continuando a fare chiarezza. A 5 sentenze di Commissione che hanno già dichiarato che i Consorzi non possono più oltre abusare della loro posizione di favore, se ne è ora aggiunta un'altra ancora, della Commissione tributaria provinciale di Cremona. Che con sentenza recentemente emessa (rel. Ardenghi) ha solennemente dichiarato che, a far tempo dal 18 dicembre 2010, i Consorzi non possono più avvalersi del sistema dei ruoli esecutivi, essendo appunto stato abrogato il già più volte citato art. 21.

Ora, spetterebbe alla politica far rispettare - anche per dignità istituzionale - la volontà del Parlamento. Ed è auspicabile che il Gruppo di lavoro istituito per iniziativa della Commissione agricoltura del Senato questo arrivi solennemente a dichiarare, per far rispettare la legge e superare ogni espediente consortile.

c.s.f.

 @SforzaFogliani

AMBIENTE: SFORZA FOGLIANI, CONSORZI DI BONIFICA STIANO AL LORO POSTO =

Roma, 6 mar. - (AdnKronos) - "L'Anbi solleva nuove preoccupazioni, sottolineando che la siccità di più di 10 anni fa è costata 2 miliardi di euro all'agricoltura ed invocando quindi, in sostanza stanziamenti. Il fatto però che l'Anbi si sia cambiata nome chiamandosi non più Associazione Nazionale Bonifiche ma Associazione Nazionale Consorzi per la gestione e la Tutela del Territorio e delle Acque Irrigue non autorizza la stessa ad occuparsi di temi di cui già si occupano le autorità dello stato". Lo sottolinea in una dichiarazione il Presidente del Centro Studi **Confedilizia** Corrado **Sforza Fogliani**.

"Al proposito - aggiunge - non si possono allegramente confondere i **Consorzi di Bonifica** con i Consorzi Irrigui, pagati i primi da una fiscalità coatta generalizzata ed i secondi dagli utenti di acqua irrigua. La divisione delle competenze e delle incombenze è preliminare al buon governo di ogni risorsa ed è il presupposto indispensabile perché si operi veramente a beneficio della collettività, nelle sue diverse espressioni".

(Mge/AdnKronos)

ISSN 2465 - 1222

06-MAR-19 20:58

Inserimenti alle 16,30
di ogni giorno

*1-2) Magistrati divisi tra spalatori e scalatori. I secondi hanno un unico dio: la Corrente. Studiano fin dal tirocinio il modo migliore per fare carriera. Praticano politica associativa per arrivare a posti di prestigio o entrare in politica. Se restano a piedi, il Csm li piazza ai vertici dei tribunali. E intanto monta l'indignazione dei colleghi che sudano sui fascicoli (La Verità 8.8.'17)

*Spero in un governicchio del presidente. Magari inetto, senza identità ma perlomeno non calamitoso come sarebbe, oggi, un governo forte (Italia Oggi 11.4.'18)

*1-2) Il Presidente francese fa discorsi alati sull'accoglienza, ma erige di fatto un muro con l'Italia. La Francia sta approvando una legge che prevede un anno di carcere e 3.750 euro di multa a chi supera le Alpi per entrare illegalmente (Italia Oggi 4.4.'18)

*1-2) Il record della pressione fiscale impone scelte radicali non rinviabili. Non sono più tollerabili le pratiche disolute e diffuse di malgoverno. La proposta dell'istituto Bruno Leoni (IL FOGLIO 12.9.'17)

*1-2) Deserti d'occidente. Intervista allo scrittore algerino Boualem Sansal: "Arrivano le moschee e scompaiono i simboli ebraici e cristiani. L'islamizzazione dell'Europa è rapida e agisce in profondità" (IL FOGLIO 28-29.10.'17)

*1-2) E' nata la società dei cretini. Che non sa e, pertanto, odia e disprezza quelli che ancora sanno, i competenti e gli esperti. L'uomo postmoderno infatti di tutto parla e tutto giudica (Italia Oggi 16.3.'18)

*1-2) Chi pesca un nero trova un tesoro. Con i migranti si guadagna sempre. In Calabria scovata l'ennesima coop che si intascava i soldi destinati ai profughi. Ma c'è chi fa affari anche sui rimpatri: un'agenzia faceva la cresta sui biglietti dell'aereo (Libero 14.3.'18)

*1-2) Hanno fatto fare indebitamente a Benedetto XVI degli elogi sperticati a papa Francesco. Vaticanologi compatti in fake news. E i media di tutto il mondo hanno diffuso senza fiatare (Italia Oggi 15.3.'18)

*1-2) La truffa dei viaggi di rimpatrio. Per un viaggio a Dacca il biglietto costava 1.866 euro, ma lo Stato ne ha rimborsati 5.523. Quando invece si ricorre a un charter si deve pagare 220 mila euro (Libero 14.3.'18)

*1-2) Truffa ai danni dello Stato. Primo arrestato: lucrava sui migranti. La politica dorme, ci pensa la magistratura. Ai domiciliari l'imprenditore bresciano che guadagnava 7.000 euro al giorno sull'accoglienza. L'accusa: stipava decine di profughi in strutture inadeguate dichiarando numeri falsi (La Verità 28.10.'17)

Rumore intollerabile: deve agire il proprietario o l'inquilino?

L'inquilino, seppure non proprietario, ma titolare di un autonomo diritto di godimento sull'immobile, è legittimato ad agire direttamente ai sensi dell'art. 844 Cod. civ. per far cessare i rumori superanti la normale tollerabilità che penalizzano l'immobile locato nonché ad ottenere l'eventuale risarcimento.

Che fine fa la casa popolare in caso di separazione?

L'assegnazione in locazione di un immobile d'edilizia residenziale pubblica attribuisce un diritto personale di cui è titolare esclusivo l'assegnatario, anche se l'assegnazione medesima è disposta in riferimento all'esistenza del nucleo familiare dell'assegnatario stesso. Da ciò ne consegue che - in ipotesi di sopravvenienza di separazione personale - risulta esclusa la configurabilità di situazioni giuridiche protette in favore del coniuge non assegnatario (cfr. in punto Cassazione civile sez. VI, 11/07/2018, n.18257).

Risoluzione retroattiva contratto ad uso commerciale: tassabili anche i canoni non riscossi?

Devono essere assoggettate all'imposta sul reddito delle persone fisiche anche le mensilità di canone non percepite derivanti da un contratto risolto per mutuo dissenso con efficacia retroattiva. Infatti, secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass. civ. 548/2019), in tema di imposte sui redditi, in base al combinato disposto dagli articoli 25 e 34 del Dpr 917/1986 (Tuir), il

reddito degli immobili locati per fini diversi da quello abitativo - per i quali opera, invece, la deroga introdotta dall'articolo 8 della legge 431/1998 - è individuato in relazione al reddito locativo fin quando risulta in vita un contratto di locazione. Ne deriva che anche i canoni non percepiti per morosità costituiscono reddito tassabile, fino a che non sia intervenuta la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida dello sfratto.

Locazioni ad uso diverso: è derogabile il rinnovo automatico del contratto alla prima scadenza?

La regola del rinnovo automatico del contratto di locazione alla prima scadenza, stabilita per le locazioni di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo dagli artt. 28 e 79 l. n. 392/1978, risponde a un'esigenza di ordine pubblico ed è perciò sottratta alla libera disponibilità delle parti. Non è, dunque, in alcun modo derogabile dai contraenti.

Ne consegue che è da ritenersi nulla la clausola del contratto di locazione che preveda una durata inferiore ai dodici anni per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo, con automatica sostituzione con la norma imperativa prevista dall'art. 27 l. n. 392/1978 (in questo senso anche Tribunale Grosseto, 15/06/2018, n. 605).

Rumore intollerabile e inquilino
Assegnazione casa popolare e separazione
Risoluzione locazione commerciale e tassazione canone non riscosso
Locazione ad uso diverso e rinnovo automatico

**L'affitto in agricoltura cresce e si conferma strategico per la competitività delle imprese**

Visconti: "La proprietà agricola cruciale per un equilibrato utilizzo del territorio rurale"

"L'affitto in agricoltura si conferma uno strumento essenziale per la competitività delle imprese e la valorizzazione del patrimonio fondiario". È quanto ha sostenuto il Presidente della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria **Giuseppe Visconti** nel corso del Consiglio Direttivo dell'Organizzazione che si è tenuto a Milano e che, tra gli altri argomenti, ha preso in esame i dati del Rapporto Istat del 2016 relativi all'affittanza agraria.

"Dal Rapporto - ha precisato Visconti - risulta che la Superficie Agricola Utilizzata in affitto a livello nazionale ammonta a circa 5,8 milioni di ettari, pari a oltre il 45% della Sau totale. Nel periodo 2000 - 2016 la Sau in affitto ha registrato un notevole aumento, passando da 3 milioni di ettari a 5,8 milioni, con un aumento quindi di oltre il 90%".

È stato quindi ricordato che, grazie anche allo sviluppo dell'affitto, la superficie media aziendale è passata da 5,5 a 11 ettari. In alcune Regioni italiane poi i dati sull'affitto assumono una valenza ancora maggiore rispetto alla media nazionale. Ad esempio in Piemonte la Sau in affitto rappresenta oltre il 65% della Sau totale regionale; altro dato significativo si riscontra in Lombardia dove la superficie in affitto è pari a più del 62%.

La Federazione, che dal lontano 1946 rappresenta la proprietà agricola e, dal punto di vista sindacale, associa i proprietari concedenti la terra in affitto, evidenzia inoltre che l'affittanza agraria permette di rendere disponibile la terra alle aziende agricole a fronte di un canone, evitando quindi investimenti significativi per l'eventuale acquisto.

"L'agricoltore - ha detto Visconti - deve poter utilizzare le proprie risorse finanziarie per investimenti funzionali all'attività agricola, nell'ottica di una maggiore efficienza necessaria per poter affrontare nel migliore dei modi le sfide di un mercato sempre più aperto e competitivo".

Il Presidente ha quindi sottolineato che la proprietà, con visione aperta e lungimirante, deve favorire lo sviluppo dell'impresa agricola affittuaria, dando l'opportunità all'imprenditore, attraverso il contratto d'affitto, di accedere alle misure previste dalla politica agricola europea, nazionale e regionale.

"Un'impresa efficiente e competitiva - ha concluso Giuseppe Visconti - è garanzia di una gestione ottimale del fondo agricolo e, in tale contesto, la proprietà agricola contribuisce a un equilibrato ed armonico utilizzo del territorio rurale".

LOCAZIONI IN PILLOLE

Accordi inesistenti

Il d.m. 16.1.'17 (art. 7, comma 5) prevede che, qualora in un Comune non esista l'accordo fra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, si faccia riferimento al cosiddetto decreto sostitutivo, previsto dall'art. 4, comma 5, della legge n. 431 del 1998. Poiché tale decreto è stato a suo tempo emanato (anzi, ne sono stati emanati due: uno per i contratti agevolati, 14.4.'04, e uno per i transitori e universitari, 10.3.'06), attualmente in tutti i Comuni italiani si possono stipulare contratti regolamentati. Infatti in ogni Comune o risulta in vigore un accordo *ex d.m. 16.1.'17* o si fa ricorso a un accordo previgente, *ex d.m. 14.4.'04* o *ex d.m. 10.3.'06*.

La cultura politica

La cultura politica italiana – e non solo la cultura politica – trasformò l'antifascismo in una clava ideologica da dare addosso all'avversario per squalificarlo e delegittimarlo e siccome l'antifascismo è solo una metà della mela si introdusse nella vita civile un morbo totalitario che, passato attraverso il terrorismo di sinistra e di destra, tuttora permane nella cultura italiana alta e bassa, intellettuale e popolare.

Giancristiano Desiderio

Eccesso di burocrazia

Quasi tutti gli Stati hanno accumulato enormi debiti e rischiano la bancarotta; nessun governo è in grado di tenere sotto controllo la spesa pubblica; nessuno è in grado di contenere l'aumento crescente della tassazione, che ha inibito dappertutto la crescita economica; nessuno ha idea di come far fronte alle future promesse previdenziali e sanitarie dello Stato assistenziale; tutte le società democratiche sono ormai soffocate da un eccesso di burocrazia e regolamentazione, che ha ridotto progressivamente e in ogni campo gli spazi delle scelte individuali.

Guglielmo Piombini

da *La città privata come forma di organizzazione sociale alternativa alla statualità*

VERGOGNA!

Così si crea, di fatto, la discrezionalità. Chi non reagisce avalla il seppellimento della conquista prima del liberalismo: lo stato di diritto e la certezza del diritto che esso porta con sé

GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

di Carlo Ponzini

P.S.C.

Strumento di pianificazione di carattere generale, delinea le scelte strategiche di sviluppo del territorio per tutelarne l'integrità fisica ed ambientale, nonché per tracciare l'identità sociale, economica e culturale. Non è prescrittivo, non attribuisce potestà edificatoria alle aree. Validità a tempo indeterminato.

R.U.E.

Strumento di pianificazione di carattere particolare che interessa e regola tutti gli interventi ordinari, non programmabili e di limitato rilievo trasformativo. È prescrittivo, ha validità a tempo indeterminato.

P.O.C.

È lo strumento urbanistico che attua gli indirizzi del P.S.C. Stabilisce nel dettaglio dove, come e quanto si può intervenire nella trasformazione, valorizzazione e tutela del territorio comunale, sia nelle aree urbane che nelle aree agricole. È prescrittivo, ha efficacia per un arco temporale di cinque anni.

P.U.A.

È lo strumento urbanistico di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal P.O.C. È prescrittivo, per interventi di trasformazione edilizia non ordinaria e significativo rilievo trasformativo.

Il sistema PSC-RUE-POC-PUA si è rivelato molto complesso dal punto di vista delle procedure e delle tempistiche di approvazione. Pertanto il legislatore ha semplificato la materia, riducendo la pianificazione ad un unico strumento e sostituendo la componente attuativa, dettata da POC e RUE con gli accordi operativi

DAL 1° GENNAIO 2018 I NUOVI STRUMENTI

P.U.G.

Unico piano urbanistico che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana, con gli obiettivi di contenere il consumo del suolo, introducendo il principio del saldo zero. Unisce le caratteristiche di pianificazione, di aspetto non prescrittivo, e programmazione, di aspetto prescrittivo.

ACCORDI OPERATIVI

Con gli accordi operativi ed i piani attuativi di iniziativa pubblica, in conformità al P.U.G., l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di Piacenza sono i seguenti: P.S.C. e R.U.E. . Il P.O.C. non è mai stato adottato così come il P.U.A. (strumento previsto per dare attuazione all'urbanizzazione delle aree previste nel P.O.C.).

Attualmente, in seguito alle manifestazioni d'interesse previste dalla legge regionale n. 24/2017 art. 4 ed in attesa che venga predisposto il P.U.G. (previsione di approvazione entro due anni), è possibile provvedere all'urbanizzazione delle aree classificate nel P.S.C. e nel R.U.E. mediante accordo operativo con la Pubblica amministrazione, a patto che questi interventi siano di pubblico interesse.

I principi della statualità

La democrazia rappresentativa non è un sistema politico neutrale, perché i suoi meccanismi di funzionamento la portano verso un'unica direzione: quella di un sempre maggior interventismo statale e accentrato del potere. Se continuiamo a ragionare all'interno dei principi della statualità, probabilmente non esistono delle soluzioni per invertire questa direzione di marcia.

Guglielmo Piombini

da *La città privata come forma di organizzazione sociale alternativa alla statualità*

IL VIAGGIO DI PIOVENE (58)

Crotone

La Calabria in passato frui del dubbio sollievo dell'emigrazione all'estero, che però non cambiava nulla. Solo nel periodo tra le due guerre mondiali cominciò a nascere una industria calabrese con le centrali idroelettriche della Sila, con i centri industriali di Crotone e di Catanzaro Marina. Il primo, che è il più importante, accolse gli stabilimenti chimici della Montecatini e quelli elettrometallurgici della Pertusola; il secondo le raffinerie d'olio. L'uno e l'altro ebbero inoltre fabbriche di laterizi. La spinta industriale però fu subito paralizzata da un ambiente statico, ed infatti da allora si ebbe qualche regresso. Mentre si sviluppava la rete stradale, la rete ferroviaria rimase statica anch'essa. La popolazione prolifica si è più che raddoppiata negli ultimi 90 anni; la disoccupazione operaia, contadina e intellettuale tendeva perciò all'aumento. Un dato impressionante sugli intellettuali: sorvolando sugli avvocati e i professori, i più fortemente colpiti, vi sono a Catanzaro oltre trecento medici, buona parte dei quali non ha la possibilità di aggiornarsi. Un funzionario della Riforma agraria parlava con me senza sgomento della tremenda prolificità calabrese, che continuamente straripa sul lavoro compiuto. Grosse borgate, come Cutro, sono state svuotate dalla Riforma agraria, che ha assegnato le terre; ma subito sono state riempite dalle nuove generazioni, e appaiono perciò non meno affollate di prima.

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

DIRITTI E ROVESCI

di Luigi Ferrarella

LA BADANTE MALTRATTA GLI ANZIANI MA È «ACCREDITATA» DAL COMUNE



Ahia, non farmi male!», supplicava l'ultra 80enne moglie quando la badante le mollava due schiaffi. «Oh mio Dio, aiutami!» pregava l'ultra 80enne marito quando la badante lo imbavagliava a letto con la sciarpa. E dopo che le video intercettazioni del pm Giovanni Tarzia hanno liberato i due anziani affetti da demenza senile, ora la 52enne badante ecuadoregna è condannata dalla gup Manuela Cannavale a 3 anni per maltrattamenti e sequestro di persona. Ma «era stata reperita tramite il servizio «Curami» del Comune», benchè avesse «un



precedente per furto», fosse stata «indagata per furti» in un'altra casa nel 2006 e «licenziata nel 2011» dal figlio di una maltrattata. E l'avvocata «amministratrice di sostegno» dei due anziani, invece di tutelarli su mandato nel 2015 del giudice tutelare, «nelle intercettazioni con la badante «tradisce» un fortissimo interesse a mantenere gli incarichi». Sicché la sentenza chiude un processo ma apre una domanda: come proteggere i deboli, sì, ma da chi dovrebbe proteggerli.

lferrarella@corriere.it

da *Corriere della Sera*

DALLE RIVISTE...

Deducibilità IMU per immobili strumentali Tari e Costituzione

Messa a disposizione di immobili, inquadramento Veicolo e risarcimento danni di entità superiore al suo valore commerciale

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.

Per concludere, la *Rivista del diritto di famiglia e delle successioni* (n. 1/19) che ospita un articolo sull'assegno divorzile «una tantum» (aspetti fiscali e previdenziali).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Locazioni brevi: i chiarimenti del Ministero dell'Interno

- Il Ministero dell'interno è intervenuto – su richiesta di Confedilizia – in merito a due aspetti critici delle nuove regole in materia di affitti brevi (cfr., da ultimo *Cn feb. '19*).
- Come noto, il decreto sicurezza ha previsto, per le locazioni e per le sublocazioni «di durata inferiore a trenta giorni», l'obbligo di comunicare alla Questura, entro le 24 ore successive all'arrivo, le generalità delle persone alloggiate, attraverso il sistema telematico «Alloggiati Web», attuativo dell'articolo 109 del Testo unico sulla pubblica sicurezza.
- Al proposito, il Ministero dell'interno – su segnalazione di Confedilizia – ha scritto alle Questure, invitandole ad adeguare la relativa modulistica di accesso al fine di considerare una tipologia di ospitalità, la locazione (priva di obblighi autorizzativi e simili), diversa da quella riguardante le strutture ricettive, per le quali era stato pensato il sistema «Alloggiati Web».
- Rispondendo ad un'altra segnalazione di Confedilizia, il Ministero ha poi chiarito che, in caso di locazione o sublocazione inferiore a 30 giorni a cittadini estranei all'Unione europea, l'obbligo di comunicazione introdotto dal decreto sicurezza assorbe quello previsto dal testo unico sull'immigrazione (decreto legislativo n. 286 del 1998).
- Si tratta di due interventi importanti su una materia, quella degli affitti brevi, interessata negli ultimi anni da diverse novità legislative (un'altra, in materia fiscale, è quella relativa all'obbligo di ritenuta per la cedolare secca in capo ad agenti immobiliari e piattaforme telematiche) e sulla quale si registrano anche «invasioni di campo» da parte di alcune Regioni, che hanno il solo risultato di creare confusione e inutile burocrazia in un settore che andrebbe invece valorizzato.

INNOVATIVA BANCA DATI IMMOBILIARE

Davanti a un qualificato uditorio, è stata presentata a Piacenza, nel Salone dei depositanti di Palazzo Galli, la “Banca Dati Immobiliare Banca di Piacenza”, un nuovo servizio che l’Istituto di credito locale offre alla comunità perché chiunque vi abbia interesse possa aver contezza dell’andamento dei prezzi di mercato degli immobili. Il portale delle transazioni immobiliari verificate è stato realizzato in collaborazione con il Tribunale di Piacenza, l’Associazione Proprietari Casa-Confedilizia, la Fiaip (Federazione degli agenti immobiliari) e il Collegio Geometri.

“L’immobiliare – ha sottolineato il presidente del Comitato esecutivo della Banca di Piacenza, nonché presidente del Centro studi Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani aprendo i lavori – non si muove, per usare un eufemismo. Crescerà solo quando i prezzi torneranno a salire e dobbiamo operare affinché questo avvenga. Ma gran parte della soluzione dei problemi non può essere addossata agli operatori. Ci deve pensare il Governo definendo un’adeguata politica economica che faccia tornare la fiducia. E – come ha scritto il prof. Savona – la fiducia degli italiani non tornerà fintanto che non gli saranno restituiti i duemila miliardi di cui sono stati privati con la perdita di valore degli immobili. Nel frattempo però – ha proseguito Sforza Fogliani – operiamo affinché si rianimi il mercato per avviare la ripresa. È con questa prospettiva che la Banca ha concepito questa banca dati, che parte da una constatazione: le esecuzioni immobiliari hanno ritardi intollerabili, incidendo nei tempi di recupero dei crediti della Banca. Lungaggini che dipendono anche dal fatto che i consulenti tecnici nominati dai giudici, quando devono stimare il prezzo dal quale partire, si basano su dati che trovano poco riscontro nei valori che si realizzano nelle aste. Pensiamo che la banca dati possa servire ai consulenti per le esecuzioni immobiliari per andare al realizzo in tempi più brevi, ma anche ad altri operatori, come acquirenti e venditori, che avranno accesso a dati oggettivi».

Il condirettore della Banca di Piacenza Pietro Coppelli ha illustrato i contenuti della “Banca Dati Immobiliare Banca di Piacenza”, «ideata e fatta in casa» per offrire i dati dell’offerta immobiliare nel territorio piacentino, avente per oggetto compravendite o esecuzioni. “È un servizio – ha spiegato il dott. Coppelli – offerto gratuitamente a tutti gli operatori del settore,



a soci e clienti, ma anche a non clienti. I prezzi indicati sono reali, perché frutto di transazioni verificate”. L’ing. Luca Cignatta, dell’Ufficio tecnico della Banca, ha, attraverso una dimostrazione pratica, illustrato come funziona il portale della banca dati, che verrà aggiornato trimestralmente. Antonino Fazio, giudice delle esecuzioni del Tribunale di Piacenza, ha spiegato il processo di riorganizzazione dell’ufficio delle esecuzioni immobiliari, che ha portato avanti con approccio aziendalistico, riuscendo ad accorciare i tempi delle procedure. Paolo Righi, presidente nazionale Confassociazioni-Immobiliare, ha invitato tutto il sistema a far sentire la propria voce per combattere l’iperfiscalismo, ammonendo di non farsi ingannare dall’aumento delle compravendite, perché si svol-

gono con prezzi al ribasso. Anche Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, ha messo in guardia dalle “compravendite”, esortando il Governo a non puntare solamente sui lavori pubblici, perché sono gli immobili che possono far ripartire l’Italia. Gian Battista Baccharini, presidente Fiaip, ha parlato di fiscalità “esosa e confusa” e di una legislazione che frappone ostacoli anche a quei comparti che danno segnali positivi, come nel caso degli affitti brevi. Gualtiero Tamburini, *advisory board* di Nomisma, ha infine ricordato come gli immobili, essendo immobili, siano uno dei bersagli preferiti dal fisco ed ha augurato buona fortuna alla nuova banca dati: “C’è bisogno di un’iniziativa come questa, che può crescere sulle solide spalle della Banca di Piacenza”.

IMMOBILIARE Prezzi delle case ancora giù soltanto in Italia

Ancora un segno meno per l’immobiliare. I prezzi delle case, rileva l’Istat, sono calati di un ulteriore 0,2 per cento, portando la decrescita del 2018 a un totale di -0,6 per cento. Nonostante la ripresa dei volumi di compravendite, la discesa dei prezzi non conosce sosta. Dal 2010 il calo medio è stato del 16,9%. L’Italia è l’unico Paese dell’eurozona a non aver dato cenni di ripresa. La Spagna, colpita da una dura crisi, ha registrato nel 2017 prezzi in rialzo del 12,5% nel secondo semestre 2018 (dati Tecnocasa).

da il Giornale, 29.5.19

Giovanni Gentile

Gentile, che restò fiero sul carro degli sconfitti – secondo l’espressione vera dello storico Piero Melograni –, fu ucciso e con il suo sacrificio in tanti, senz’altro impazienti, poterono passare sul carro dei vincitori, mentre Croce fu prima attaccato e poi rimosso perché la sua autonomia intellettuale e morale e la sua idea della libertà della cultura erano semplicemente inconciliabili con la militarizzazione dello spirito che tramite il primato del Partito si affermò in ogni aspetto della vita civile e culturale dell’Italia.

Giancristiano Desiderio

Tavolo PMI, le proposte di Confedilizia

Confedilizia ha partecipato alla riunione del tavolo indetto dal vicepresidente del Consiglio Luigi Di Maio presso il Ministero dello sviluppo economico, nel corso della quale il vicepremier ha annunciato l’imminente varo di un disegno di legge contenente misure per la crescita, chiedendo un contributo di idee da parte delle associazioni di categoria.

Nel corso del suo intervento, il presidente Giorgio Spaziani Testa ha evidenziato come la crescita e lo sviluppo, in Italia, potrebbero passare per l’immobiliare – con enormi benefici sia per le piccole e medie imprese, sia per i cittadini – se solo si liberasse il comparto da alcuni vincoli che lo limitano.

Fra le proposte che Confedilizia porta all’attenzione del Governo, vi è la rivisitazione del regime fiscale delle società immobiliari, allo scopo di favorire investimenti di questi operatori in particolare nell’edilizia residenziale, e una serie di modifiche alla disciplina degli incentivi fiscali per interventi sugli immobili (Ecobonus e Sismabonus in particolare) tese a favorirne un più esteso utilizzo.

Anche la cedolare secca sugli affitti dei negozi, introdotta con l’ultima legge di bilancio, è stata oggetto di una richiesta di Confedilizia.



QUI ESPERANTO

Estu dankemaj al kiu vin servas, kore dankemaj: kaj kiu servas vin estos danka al vi.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase dello scrittore Niccolò Tommaseo: "Siate riconoscenti a chi vi serve, riconoscenti di cuore: e chi vi serve sarà grato a voi".

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

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

SEGNALAZIONI

Roger Griffin, *Modernismo e fascismo*, Aracne ed., due voll., pp. 706 compl.

Per chiarire la nascita di movimenti quali il fascismo e il nazismo, l'autore, spaziando su svariate discipline non soltanto storiche e politologiche, illustra la complessa dinamica di quello che definisce "modernismo".

Hans Kelsen, *Due saggi sulla democrazia in difficoltà (1920-1925)*, a cura di Mario G. Losagno, Aragno ed., pp. XXII + 138

Il teorico della dottrina pura del diritto affronta, alla luce degli eventi nella Germania di Weimar, storia e problemi del parlamentarismo, della democrazia, dei rapporti fra maggioranza e minoranza, del compromesso politico.

Gilberto Marconi, *L'infanzia di Maria*, Edizioni Dehoniane Bologna, pp. 160

Se neppure un cenno alla vita della madre di Gesù si trova nei *Vangeli* canonici, ampio spazio le è invece assegnato nel *Proto-vangelo di Giacomo*, i cui brani sono qui presentati nel testo greco, tradotti e puntualmente commentati.

Paolo di Tarso e la donna nel I secolo d. C., a cura di Alessandro Biancalani e Chiara Mariotti, Agorà & Co. ed., pp. XXIV + 124

Una densa serie di saggi sul comportamento di san Paolo nei confronti del mondo femminile, con analisi di testi e riferimenti storici ai diversi mondi latino, greco ed ebraico nel periodo in cui sorge il cristianesimo.



ASSOCIAZIONE
**AMICI
VERI**

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gli italiani non badano a spese per i gatti

"Tutti pazzi per i gatti (...). Il 55% degli italiani non bada a spese, quando si tratta di rifocillare o rendere confortevole la vita del micio: la spesa media mensile, per crocchette, giocchini e sofa è di 40 euro. Sborsati con grande generosità. Il dato è emerso da un'indagine condotta da Privalia, sito di shopping online (...). Vere e proprie star nelle case italiane, i gatti battono pure i cani. 7,5 milioni di gatti «adottati», contro 6,9 di cani, secondo il rapporto Assalco-Zoomark 2018 (...). Non a caso, per l'87% degli italiani rappresentano veri e propri compagni di vita. La loro perdita è vissuta come un lutto dal quale non è poi così immediato smarcarsi. I «pet-parents» (...) prestano molta attenzione anche alle scelte alimentari. Vietato condividere il cibo della propria tavola: gli intervistati prediligono proposte specifiche formulate per garantire il benessere del proprio gatto (62%), rivolgendosi a *blog* e *forum online* per informarsi e scoprire nuovi brand. Anche per quanto riguarda l'acquisto, l'online si conferma una scelta vincente (67%), soprattutto per le offerte vantaggiose, la varietà dei prodotti disponibili e anche per la possibilità di farsi recapitare comodamente a casa quantità elevate e pesanti di *pet-food*".

È quanto scrive *Il Tempo* in un articolo del 16.2.'19.

Azienda riconosce otto ore di permesso ai dipendenti per la cura del loro animale

"Da quest'anno alla *Ball Beverage* di Nogara (Verona) i 150 dipendenti possono ottenere 8 ore di permesso all'anno per curare il proprio animale domestico, qualunque esso sia e per qualunque motivo. L'idea è venuta dai manager aziendali e non dai sindacati dei lavoratori, che sono stati colti di sorpresa dall'iniziativa. Tra gli altri *benefit* introdotti dal nuovo contratto integrativo, si annoverano la lavanderia aziendale, la possibilità di recapitare in fabbrica gli acquisti fatti online e la presenza, una volta al mese, di un assistente che possa svolgere pratiche burocratiche. L'azienda produce lattine per bibite".

Così *La Verità* del 20.2.'19.

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

Il livello record del debito, come ai tempi di guerra

Studio European House-Ambrosetti

Evoluzione del rapporto debito/Pil italiano



da *Corriere della Sera*, 6.4.'19

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MAGGIO 2019

16 Maggio - Giovedì
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 aprile 2019.

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 aprile 2019 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2019 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di aprile 2019; ultimo

giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2019, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2019.

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)

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MAGGIO 2019

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corrispondenza 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

CONSORZIO BONIFICA

Non si giochi sull'equivoco

● L'organizzazione della Proprietà fondiaria e Confedilizia Piacenza prendono atto dell'attività svolta dall'ente presieduto dal p.a. Franco Zermani, ma rilevano che tutto quanto esposto è viziato da un equivoco di fondo. Una cosa, infatti, è l'azione per "opere di bonifica" che il Consorzio svolge e per la quale esso è autorizzato a pretendere la contribuzione, e un'altra cosa è invece ciò che il Consorzio fa come ente di servizio per l'irrigazione o come braccio operativo della Regione, come potrebbero esserlo anche la Provincia o i Comuni (così come avviene in molte altre parti d'Italia). Le due attività devono essere tenute nettamente distinte, mentre si appalesa invece vieppiù che ogni opera che il Consorzio fa, anche con soldi di altri, porta all'aggravamento o all'allargamento territoriale della tassazione pretendendo di considerare di "bonifica" tutto ciò che il Consorzio fa, solo perché esso si chiama, appunto, di bonifica. La contribuzione è, così, sempre crescente, senza nessun aggancio alla realtà e chi finanzia il Consorzio allarga di fatto la contribuzione. È necessario che venga rotta la micidiale commistione fra Regione e Consorzi così da ricondurre ad equità la tassazione medesima.

Antonino Coppolino

Maurizio Mazzoni

presidente e direttore Associazione Proprietari Casa - Confedilizia di Piacenza

Renato Caminati

presidente Sindacato della Proprietà Fondiaria di Piacenza

da *LIBERTÀ*, 22.5.'19

Notizie dalle APE

Dall'Associazione di TORINO

Presentazione libro

Giovedì 9 maggio 2019 alle 17 in c.so Palestro 14 (sede Engim), l'avvocato Corrado Sforza Fogliani, Presidente del Centro studi di Confedilizia, presenterà il libro di Alberto Mingardi dal titolo "La verità vi prego sul neoliberalismo, il poco che c'è il tanto che manca" edito da Marsilio Nodi. Saranno presenti l'Autore e il Presidente di Confedilizia avv. Giorgio Spaziani Testa.

Cerco casa

Cerco casa è il nome di un'organizzazione, che si occupa di affittare appartamenti agli studenti universitari. Il presidente Amerio ha incontrato alcuni rappresentanti dell'organizzazione, interessati a stabilire contatti con i proprietari disponibili a stipulare questo tipo di contratti.

Stesso Piano

Stesso Piano è un progetto che promuove la coabitazione giovanile, nell'ambito del Programma Housing della Compagnia di San Paolo e offre ai proprietari un Fondo di garanzia a tutela di eventuali morosità o danni. Un servizio che facilita l'incontro tra studenti e giovani lavoratori tra i 18 e 35 anni alla ricerca di un'abitazione, stanza o appartamento. Il presidente Amerio incontrerà a breve i rappresentanti.

Incontro con la Sindaca Appendino

Dal mese di dicembre il comitato di presidenza sta cercando di avere un incontro con la Sindaca di Torino. Dopo due rinvii richiesti dall'amministrazione comunale, l'incontro è stato fissato per mercoledì 10 aprile 2019.

Aumento aliquota IMU a Torino

Il Comune di Torino ha deliberato la variazione dell'aliquota IMU dei contratti concordati e ha omesso di ridurre la stessa per i contratti 4+4 e per quelli ad uso commerciale, nel caso in cui il proprietario riduca il canone agli inquilini in difficoltà, un provvedimento recepito nel 2017 dall'Amministrazione comunale in seguito ad una petizione presentata da Ape Confedilizia. In seguito a questa decisione Ape Confedilizia, sarà costretta a procedere alla ridefinizione dei parametri, vanificando il lavoro svolto con i sindacati inquilini negli ultimi anni. Ape Confedilizia ha scritto una lettera all'Amministrazione e a tutti i rappresentanti del Consiglio, in cui sollecita un incontro per definire i nuovi canoni di locazione.

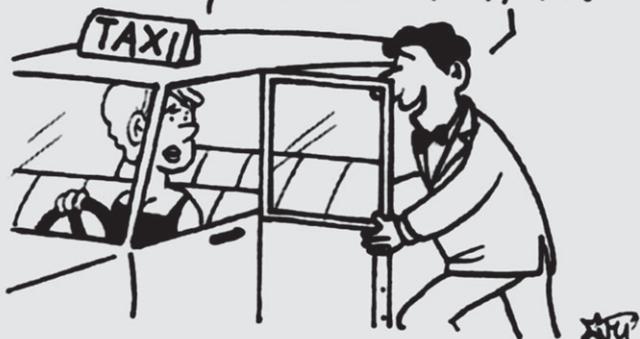
Bitlend

È una iniziativa che nasce con l'obiettivo di aiutare il proprietario immobiliare ad affrontare le spese condominiali ordinarie e straordinarie proponendo una vasta gamma di soluzioni di pagamento unitamente a piani di finanziamento evoluti, innovativi e competitivi.

In sede locale l'accordo è stato definito e nelle prossime settimane l'iniziativa sarà adeguatamente pubblicizzata.

DOVE LA PORTO?

FUORI DALLA UE,
ORA O MAY PIÙ



da 7 supplemento *Corriere della Sera*

Gioite, la Schadenfreude non è così ignobile come sembra. Siamo una banda di perdenti

I giapponesi hanno un detto: "La sfortuna degli altri è dolce come il miele". I francesi parlano di joie maligne, un piacere diabolico ricavato dalla sofferenza altrui. I danesi la definiscono skadefryd e gli olandesi leedvermaak. In ebraico godere delle catastrofi che non ci riguardano si dice simcha la-ed, in mandarino xing-zai-lè-huò; in serbo-croato si usa la parola zloradost e in russo zloradstvo.

Tyffany Watt Smith, "Schadenfreude La gioia per le disgrazie altrui" (UTET)

da *FOGLIO*, 30.5.'19

Le remunerazioni 2018 del Biscione

Dirigente Mediaset	Remunerazione 2018	Var % sul 2017
Fedele Confalonieri	9.560.691*	+157,3
Stefano Sala	2.174.025	+11,8
Pier Silvio Berlusconi	1.736.922	+1,7
Marco Giordani	1.489.897	+24,1
Niccolò Querci	1.318.236	+16,9
Gina Nieri	1.148.947	+12,8

*di cui 3 milioni di euro per il suo lavoro di presidente e 6,52 mln per il tfr

Fonte: Elaborazione ItaliaOggi su dati (in euro) della Relazione sulla remunerazione 2018 di Mediaset.

da *ItaliaOggi*, 30.3.'19

BELLITALIA

La piaga della morosità negli alloggi popolari

“Una famiglia su cinque” che vive in uno dei 790mila alloggi di edilizia residenziale pubblica non paga l'affitto “da oltre 12 mesi”.

(*Il Tempo* 27.2.'19)

22 anni per abbattere una casa abusiva

“A 22 anni dal primo accertamento compiuto in seguito a una segnalazione anonima, e a 19 anni dalla prima sentenza di condanna, sarà finalmente demolita una villa bifamiliare da 1.620 metri quadrati costruita abusivamente nella valle di Gioscarì, in provincia di Sassari. La casa non aveva permessi e non poteva essere sanata in quanto edificata in zona sottoposta a vincolo paesaggistico. Nella sentenza definitiva sull'abbattimento, la Casazione critica Comune e Regione che in tutti questi anni hanno concesso sanatorie illegittime”.

(*La Verità* 23.2.'19)

“Nei tribunali oltre 500.000 azioni legali contro i medici”

“Sono più di 500.000 le cause giacenti nei tribunali contro medici e strutture sanitarie, sia pubbliche sia private, con 35.000 nuove azioni legali che vengono intentate ogni anno. Il 95% dei procedimenti penali, tuttavia, si conclude con un proscioglimento; la cifra scende al 66% per quanto riguarda i contenziosi civili. Le aree più a rischio di contenziosi sono la chirurgia (45,1%), il settore materno infantile (15,8%), la medicina generale (12,1%) e l'emergenza con interventi d'urgenza (10,6%). Il maggior numero di cause (44,5%) è intentata al Sud e nelle Isole, con percentuali inferiori al Nord (32,2%) e ancora più basse (25,2%) nel Centro Italia”.

(*La Verità* 20.2.'19)

L'Italia dei furbetti della pensione

“Per 23 anni ha incassato la pensione e la rendita Inail del vicino morto. Una settantenne residente in provincia di Varese è stata denunciata dalla Guardia di Finanza per aver incassato indebitamente, fino a fine 2017, un totale di 370.000 euro. Nel gennaio 2018, preoccupata di essere scoperta, la donna aveva comunicato all'Inail la morte dell'uomo, che non aveva familiari e non era autosufficiente: secondo le sue dichiarazioni, il decesso sarebbe sopraggiunto a 105 anni d'età mentre risaliva al 1994. Su segnalazione dell'ente i finanziari hanno indagato e scoperto la truffa”.

(*La Verità* 9.5.'19)

Magistrato star del web

“Un magistrato della Procura della Repubblica di Torino (...), componente del pool riciclaggio e usura, è diventata una star di *Youtube* grazie ai suoi video che propongono un metodo infallibile di sua invenzione per restare in forma. Assidua della corsa, dello sci e del triathlon, la pm garantisce un fisico «pietoso, scolpito in ogni muscolo, tonico». Nella cucina di casa, vestita in tubino nero taglia 42 (...) si esibisce nel preparare ricette e distribuire consigli su diete e stili di vita. Ora, però, rischia un provvedimento disciplinare, in quanto i suoi superiori riterrebbero i video «inopportuni»: «Dare diete non è quello che i cittadini si aspettano dai magistrati».

(*La Verità* 5.3.'19)

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

Il decreto ministeriale 16.1.2017 ha dettato i criteri generali per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione, rimandando alla contrattazione territoriale da parte delle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori che, negli accordi stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e della singola unità immobiliare o porzione di unità (novità questa introdotta dal decreto ministeriale) è concordato, tra le parti, il canone.

Gli accordi validi per il comune (o più comuni) delimitano zone del territorio comunale, omogenee per valori, dotazioni infrastrutturali (trasporti, verde, servizi scolastici e sanitari, locali commerciali, ecc.) etc..

Gli accordi individuano fasce di valori a metro quadro (calpestabile, catastale, indicato nell'attestato di prestazione energetica i riferimenti più diffusi); per ogni area individuata, gli accordi territoriali prevedono un valore minimo ed un valore massimo annuo a metro del canone.

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni, tengono conto anche

della tipologia dell'alloggio, del suo stato manutentivo (e dell'intero stabile), dell'anno di costruzione, delle pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.). Ed ancora della presenza di cortili, aree verdi, impianti sportivi interni, ascensore, tipologia del riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria, dell'eventuale dotazione di mobilio.

Gli accordi territoriali possono stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima di legge (tre anni con possibile proroga di diritto di due), misure di aumento dei valori delle fasce di oscillazione. Le parti contrattuali, nel definire il canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali; attestazioni da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte delle organizzazioni firmatarie dell'accordo. Verificare se esiste il nuovo accordo territoriale (anche sul sito del Comune) prima di stipulare il contratto. —

da *LA STAMPA*, 18.5.'19

La vita umana

La vita umana è lottante e questa attività è già di per sé, quando è condotta con lena e buon convincimento, un'opera che socraticamente vale la pena vivere: i mali particolari saranno affrontati, superati e forse vinti ma altri se ne proporranno perché il male in sé - la irrequietezza che la vitalità si porta dentro come inquietudine della vita spirituale tutta - non può essere vinto o debellato senza procurare la fine della vita, della storia, del tempo.

Giancristiano Desiderio

Daveri: "Tassare la casa o un conto corrente vuol dire tassare per la terza volta lo stesso reddito"

(da *Idealista News* - 12.3.'19)

La parola "patrimoniale" è stata pronunciata più volte negli ultimi mesi. Ne ha parlato l'Ocse (Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico), individuando in tale imposta una soluzione per ridurre le disuguaglianze. E di recente l'agenzia di rating Moody's ha sottolineato che le famiglie italiane hanno alti livelli di ricchezza, il che rappresenta "una protezione importante contro futuri shock e anche una sostanziale fonte potenziale di finanziamento per il governo".

A fine febbraio, il presidente del Consiglio, Giuseppe Conte, ha voluto allontanare ogni timore affermando: "La patrimoniale è assolutamente esclusa". Ma il solo parlarne cosa comporta? E quali potrebbero essere i rischi di una patrimoniale? Chi andrebbe a colpire? Con quali effetti? Per capire qualcosa di più, *idealista/news* ha rivolto qualche domanda a Francesco Daveri, economista, professore di Macroeconomic Practice alla School of Management dell'Università Bocconi e direttore del Full-Time Mba.

Negli ultimi mesi si è parlato molto di patrimoniale. Ad oggi, quali potrebbero essere i rischi e gli effetti di un tale intervento?

In linea di principio il capitale non dovrebbe essere tassato. Per una semplice ragione: il capitale deriva dalla parte del nostro reddito che risparmiamo. Ma il reddito da lavoro è già tassato e anche il reddito derivante dal risparmio nelle sue varie forme (affitto sulla casa, interessi sui bond o sul conto corrente) è già tassato. Quindi tassare la casa o un conto corrente vuol dire tassare per la terza volta lo stesso reddito. In pratica, tuttavia, una qualche forma di tassazione del capitale è sensata soprattutto nei Paesi dove c'è elevata evasione fiscale. E l'Italia è uno di questi.

Bisogna poi vedere di cosa si parla. Oggi in Italia non c'è una tassa sul patrimonio complessivo, ma solo su specifiche voci del patrimonio. Dopo l'abolizione dell'imposizione sulla prima casa del 2016 sono tassate le seconde case. E c'è un'imposta su donazioni e successioni.

L'introduzione di una tassazione permanente del patrimonio complessivo – se indiscriminata – duplicherebbe o aumenterebbe le tasse esistenti sulle case. Inoltre, una tassa patrimoniale sui prodotti finanziari indurrebbe chi possiede azioni e obbligazioni a sbarazzarsene per acquistare analoghi titoli di altri Paesi non sottoposti a tale tassazione. Quindi, una tassazione patrimoniale deprimereb-

be il mercato della casa e avrebbe un effetto negativo sui mercati finanziari. E porterebbe a casa un gettito limitato.

Una tassazione inattesa sul patrimonio sarebbe più efficace perché prenderebbe di sorpresa le persone, che non potrebbero spostare all'estero i loro beni o asset. Ma una tassa inattesa è la tassa più odiosa. La gente si ricorda ancora adesso la tassazione dei conti correnti durante la crisi finanziaria del 1992.

Chi andrebbe a colpire? E perché?

Le tasse non sono sempre pagate dai contribuenti che il legislatore vuole colpire. L'imposta a volte viene trasferita sulle persone con cui il "tassato" ha relazioni economiche. Se si tassano banche e assicurazioni (come ha fatto l'attuale governo nella legge di Bilancio 2019), prima o poi, queste trasferiscono sui correntisti e sui premi delle polizze l'onere della tassazione.

Le tasse le pagano i più deboli, quelli che non possono spostarne l'onere sulle spalle di qualcun altro. Un'imposta sulla parte mobile del patrimonio potrebbe essere elusa vendendo gli asset tassati. E quindi non la pagherebbe nessuno. Meno facile evitare l'imposta su un asset che non si muove come la casa. Ma i proprietari troverebbero il modo

di dividerla con gli inquilini.

A suo avviso, quali sono le probabilità che si ricorra alla patrimoniale?

Non mi aspetto che l'attuale governo (né altri che vengano dopo) ricorrano alla patrimoniale. Potrebbero farlo solo in una situazione di emergenza. Ma, in caso di uscita – inevitabilmente disordinata – dall'euro, proverebbero a fare più deficit finanziato con emissione di moneta, non ad introdurre una patrimoniale esplicita. Rimane che l'eventuale inflazione successiva sarebbe a tutti gli effetti una patrimoniale sulla detenzione di liquidità, ma nascosta. Dunque, anche questa particolarmente odiosa.

Al di là di un concreto intervento in tal senso, il solo fatto di parlarne può avere delle conseguenze?

Il fatto stesso di parlare mette in automatico punti di domanda nella testa delle persone che possono regolarsi di conseguenza in modo preventivo, vendendo gli asset sul cui possesso temono di essere tassati. Al momento però non vedo effetti rilevanti derivanti dalla paura della patrimoniale. Le fughe di capitale (vendita di azioni e di titoli pubblici) a cui abbiamo assistito nella seconda metà del 2018 derivano da altre paure, come l'uscita dall'euro o dall'Unione Europea.

L'azione dello Stato nella società

Per come funziona lo Stato democratico, è molto improbabile che i governanti possano risolvere qualcuno di questi problemi. Possono chiedere più potere e più soldi, possono emanare nuove e più stringenti normative, possono aumentare i controlli burocratici istituendo nuovi uffici, possono assumere altro personale nella pubblica amministrazione. Tutte queste misure abitualmente prese dai governi non risolvono nulla, anzi peggiorano la situazione perché finiscono per estendere ulteriormente il raggio dell'azione dello Stato nella società, cioè la causa originaria dei problemi.

Guglielmo Piombini

da *La città privata come forma di organizzazione sociale alternativa alla statualità*

NON FIDATEVI

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

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

CORBEILLE

"Manca l'interprete, udienza a rischio: cameriere cinese reclutato per strada"

"I tre interpreti di cinese iscritti alle liste del tribunale avevano altri impegni e non erano disponibili. Al palazzo di giustizia di Bergamo rischiava di saltare un processo per direttissima contro due cinesi arrestati all'aeroporto di Orio al Serio perché in possesso di un passaporto falsificato. Il giudice (...) ha così incaricato due poliziotti di uscire in strada e reclutare un interprete. Gli agenti hanno individuato un ventiseienne, cameriere in un ristorante, e lo hanno convinto a prestarsi come traduttore".

Così *La Verità* del 10.5.'19.

Donna di 200kg si arricchisce facendosi vedere mentre mangia e beve

"Ventiquenne obesa, residente nel sud della California, ha ammesso di guadagnare tanti soldi, ricevuti dai componenti di una comunità virtuale «fetish» che trova eccitante vederla mangiare e bere. La donna di cui si scrive, Amanda Faye (...), pesa circa 200 chili. Ha un bel viso e un fisico appesantito. Ebbene, la ragazza, che si è iscritta a questa comunità, ha detto che gli uomini impazziscono nel vederla bere attraverso un imbuto come se si trattasse di un biberon. La comunità in questione conta numerosi «appassionati» di tutte le forme «fetish».

Ne dà notizia *Il Tempo* del 4.3.'19

A 95 anni diventa papà

"A 95 anni è diventato padre. Un pensionato originario del Nord barese, di Canosa di Puglia, ha avuto un figlio, nato all'ospedale Giuseppe Tatarella di Cerignola il 15 febbraio, tra lo stupore di medici e infermieri, che non immaginavano che l'anziano fosse il genitore del piccolo. La moglie, con cui è sposato da 4 anni, ne ha 42: insieme abitano in provincia di Foggia. La neo mamma, originaria del Marocco, e il suo bimbo stanno bene. Nell'ultimo ventennio è cresciuto a dismisura il numero dei papà *over 50*, e anche 60. Secondo alcuni studi sociologici, la paternità tardiva sarebbe da considerarsi la più felice".

Quanto riporta *La Verità* del 17.2.'19.

"Spacciava, ma rilasciava ricevuta"

"Spacciava droga ma rilasciava una ricevuta con l'esatta dicitura «per cessione dose di sostanza stupefacente». Protagonista è un ventunenne arrestato dagli agenti del commissariato di Sansepolcro (Arezzo). Il giovane, nato e residente in paese, aveva allestito una sorta di deposito in un'area boschiva. Da qui si spostava per raggiungere i clienti e vendere marijuana e hashish rilasciando la ricevuta accuratamente compilata. I poliziotti hanno recuperato quasi 2 chili di droga e 3.000 euro in contanti".

Così *La Verità* del 12.5.'19.

Etica e finanza

Ristabilire una sana interlocazione tra etica e finanza – il che vuol dire corretto impiego del risparmio, di cui la finanza si alimenta – può aiutare a recuperare una corretta relazione tra finanza ed economia reale. La “cattiva” finanza guarda alle problematiche reali con un approccio esclusivamente speculativo, concentrandosi tendenzialmente sui riflessi a breve termine degli scenari con cui la comunità si confronta. Questo comportamento finisce con il costituire una causa non secondaria nella crescita dell’instabilità dell’intero sistema.

*Intervento
del Presidente di ACRI
Giuseppe Guzzetti*

*Giornata Mondiale
del Risparmio 2018*

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONI

LA PAROLA CASA

La parola *casa* (che nel nostro comune linguaggio è comprensiva di un duplice significato) deriva dal basso latino *casa* e richiama ad una forma *cad-sa*, dalla radice proto-ariana, *skad*, coprire. La «casa» accenna semplicemente a un ricettacolo, luogo coperto, nascondiglio. Dalla stessa radice abbiamo in latino *cas-sis*, elmo; *cas-trum*, luogo forte, munito. Le lingue germaniche tengono il nome della «casa» da una radice diversa, ma di significato identico. Infatti, il gotico *hus*, l’antico alto tedesco *hūs*, l’inglese medio *huos*, l’inglese moderno *house*, lo svedese *hus*, il danese *huus*, si riferiscono tutti a una radice ariana *ku*, più anticamente *sku*, coprire.

«Lo svedese *bo*, *by*, villaggio, l’inglese *by* (confronta *Whitby*, *Der-by* ecc.), l’antico alto tedesco *bur*, abitare, *bu*, casa, non contenevano originariamente altra idea che quella di stabilirsi in un luogo, stare. Anche la parola giardino, tedesco *garten yard*, latino *hortus*, non significa etimologicamente che «luogo chiuso».

«I Romani e i Greci avevano le parole *domus*, *domos*, da una radice *dam*, che significa «unire», e quindi mettere insieme, costruire. Da *domus* abbiamo le parole: domestico, domesticità, duomo, domicilio.

F. Garlanda,
La filosofia delle parole

MALTEMPO: CONFEDILIZIA A ANBI, 'SU BONIFICA INTERVENGA LA POLITICA' =

Roma, 5 apr. - (AdnKronos) - "Qualcuno dica ai **Consorzi di bonifica** che con la siccità loro non c'entrano niente perché c'entrano semmai quando l'acqua è troppa. Per la bonifica d'altra parte non c'è speranza: fin che la politica non interverrà, continueranno a tassare gli italiani per 500 milioni circa all'anno senza che molti contribuenti coatti sappiano almeno perché devono pagare". Così il presidente del Centro studi **Confedilizia**, Corrado **Sforza Fogliani**, risponde all'Anbi.

(Ler/AdnKronos)

Vademecum sulla disciplina che tutela gli acquirenti di immobili da costruire (d.lgs. n. 122/'05) alla luce delle ultime modifiche legislative (d.lgs. n. 14/'19)

Cosa prevede oggi la legge per tutelare gli acquirenti degli immobili da costruire?

Il d.lgs. n. 122/'05 tutela le persone fisiche che stipulano con un'impresa di costruzioni un contratto che ha come effetto il trasferimento non immediato di un immobile in corso di costruzione, dal rischio che, a causa della crisi dell'impresa costruttrice, l'acquirente subisca la perdita degli acconti versati per l'acquisto. La tutela per chi compra, in particolare, prevede: l'obbligo del costruttore di consegnare all'acquirente una fidejussione, che garantisca il rimborso, in caso di crisi dell'impresa, di tutte le somme pagate o da pagare prima del trasferimento definitivo della proprietà; l'obbligo di consegnare all'acquirente, al momento del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa di durata decennale (cd. decennale postuma) che garantisca il risarcimento dei danni materiali e diretti all'immobile, derivati dalla rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi.

Come cambia la tutela per gli acquirenti degli immobili da costruire?

La nuova legge (d.lgs. n.14/2019) prevede l'obbligo di stipulare il contratto preliminare (mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata) con l'intervento del notaio, al quale impone di verificare ed attestare la correttezza della fidejussione (che deve essere conforme ad un modello ministeriale). Inoltre, in base alle nuove norme, la fidejussione garantisce il rimborso delle somme versate dal futuro acquirente anche in caso di mancato rilascio della polizza decennale postuma in occasione dell'atto di compravendita dell'immobile.

Da quando si applica la nuova legge?

Le maggiori tutele previste dalla nuova legge si applicano a tutti i contratti (preliminari o definitivi) relativi a fabbricati per i quali il titolo abilitativo (permesso di costruire/Scia/Dia) sia stato richiesto o presentato al Comune a decorrere dal 16.5.'19.

La fidejussione ha una scadenza?

La fidejussione è efficace fino a quando l'assicurazione o la banca che l'ha rilasciata ricevono copia autentica dell'atto di trasferimento dell'immobile contenente l'attestazione del rilascio della polizza assicurativa decennale postuma. Fino a quel momento, la somma garantita dalla fidejussione può essere pretesa dal futuro acquirente in caso di crisi dell'impresa costruttrice, se il futuro acquirente abbia comunicato di voler recedere dal contratto oppure se il notaio abbia attestato di non aver potuto ricevere l'atto di trasferimento per il mancato rilascio della polizza decennale postuma.

Cosa deve contenere il preliminare?

Oltre all'indicazione del rilascio della fidejussione ed all'attestazione della sua conformità al modello ministeriale, il preliminare deve contenere: la descrizione dell'immobile da costruire, con i suoi confini, e delle pertinenze; l'indicazione degli eventuali atti d'obbligo, nonché l'esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli; il termine pattuito per l'esecuzione dei lavori, il prezzo e le modalità di pagamento; gli estremi del permesso di costruire e l'indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici; il capitolato con le caratteristiche dei materiali e gli elaborati di progetto.

La legge tutela l'acquirente anche al momento della compravendita. Come?

La legge prevede che al momento della stipula del contratto di compravendita il costruttore debba consegnare all'acquirente una polizza assicurativa indennitaria decennale, a copertura dei danni materiali subiti dall'immobile per effetto di rovina totale o parziale o di gravi difetti costruttivi dell'opera. Il contratto di compravendita deve contenere l'indicazione degli estremi della polizza decennale. In caso di mancata consegna della polizza, il notaio non procede a ricevere l'atto e l'acquirente che abbia comunicato la propria volontà di recedere dal contratto ha diritto di ottenere dalla società o dalla banca che ha rilasciato la fidejussione il risarcimento di quanto versato al costruttore.

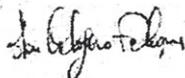
(elaborazione Confedilizia su studio del Notariato)

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

SCOVATI NELLA RETE

Scovato
Santo in un'isola, Breda e Parò
1975, 1976
1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019

“Quando entrate in questa Chiesa può essere che sentiate la chiamata di Dio. Tuttavia è improbabile che vi chiami al cellulare. Vi siamo grati se spegnete i telefonini. Se volete parlare con Dio entrate, trovate un posto tranquillo e parlategli. Se invece volete vederlo, inviategli un messaggio col telefonino mentre state guidando”



da *ItaliaOggi*, 18.1.'19

ICI-IMU

Casa in comodato, per il bonus non serve il modulo comunale

La Cassazione interviene sui formalismi inutili: per avere diritto all'agevolazione Ici-Imu sulla casa concessa in comodato ai figli non serve aver compilato il modulo comunale, basta l'invio per fax dell'atto notorio. Il principio è espresso nella sentenza 8627/2019, depositata ieri.

immobiliare del contribuente. Il quale, però, aveva mandato per fax un atto notorio, dimostrando anche come questo immobile fosse effettivamente usato come abitazione principale dei figli, benché non ufficialmente residenti.

La Cassazione ha dato ragione su

In sostanza, il Comune aveva notificato un avviso di accertamento per mancato pagamento dell'Ici dovuta per il 2004, senza tener conto della riduzione prevista per gli immobili concessi in comodato ai figli, in quanto non aveva ricevuto il modulo ufficiale con la comunicazione della variazione della situazione

IL PRINCIPIO
Secondo la pronuncia della Cassazione è sufficiente fornire prova dell'utilizzo come abitazione principale

tutta la linea al contribuente, perché era stata fornita concretamente prova dell'uso come abitazione principale e perché il Comune doveva sapere (per via del fax) della concessione in comodato, anche in base al «principio di collaborazione e buona fede» espresso nello Statuto del contribuente.

da *24Ore*, 29.5.'19

La borghesia

La borghesia in quanto vive e cresce soltanto nella libertà è in grado di svolgere una funzione mediatrice. La borghesia non media perché borghese ma perché libera, che è come dire che è la stessa coscienza della libertà ad essere in sé opera di mediazione.

Giancristiano Desiderio

La delegittimazione

Mussolini e i fascisti non uccisero Croce. A maggior ragione, pur volendolo, non potevano farlo neanche Togliatti e i comunisti. Allora, ci si regolò in altro modo. La prima strada tentata fu quella della delegittimazione.

Giancristiano Desiderio

DIRITTO & ROVERSCIO

L'autostrada Brebemi (Brescia-Milano) interconnessa con la A4 Torino-Trieste e la A1 Milano-Napoli è entrata in funzione nel 2015 (sia pure, a quel tempo, non in modo completo). Fu accompagnata dal coro, che durava anni, di essere un'autostrada inutile, una vera e propria cattedrale nel deserto. Ebbene oltre ad aver fluidificato il traffico nell'intasatissima area milanese la Brebemi ha facilitato l'insediamento di molte imprese soprattutto nel settore della logistica. Ad esempio è raddoppiato il fatturato della Cittadella del surgelato di Brivio&Viganò, da 70 a 140 milioni di euro. In fregio al tracciato si sono insediate anche Bombardier, Akno, Portioli e Iveco creando 2.500 nuovi posti di lavoro. E il processo è destinato a rafforzarsi. La fluidità del traffico infatti si è riflessa nell'occupazione delle tre province lambite della Brebemi. E ciò in barba ai profeti di sventura, ai menagramo che vorrebbero ingessare la società, facendola retrocedere.

da *ItaliaOggi*, 15.5.'19

VORREI IL REDDITO DI CITTADINANZA SVIZZERA.



da *L'ESPRESSO*, 24.5.'19

INDISCRETO

"Alessandro Magno venne sepolto vivo"

«Uno studio condotto dalla ricercatrice Katherine Hall della Scuola di Medicina Dunedin dell'Università di Otago, in Nuova Zelanda e pubblicato su «The Ancient History Bulletin» suggerisce un'ipotesi inquietante sulla morte di Alessandro Magno, avvenuta nel 325 a.C. Secondo molti resoconti infatti si legge come dopo alcuni giorni dalla morte, il corpo di Alessandro Magno non aveva ancora cominciato a decomporsi. Gli antichi macedoni giustificavano questo fatto dichiarando che il loro condottiero e re fosse un dio (...). Secondo la Hall, il motivo della mancanza di decomposizione, invece, è più semplice: il condottiero era ancora vivo. La Hall suggerisce che Alessandro sia stato colpito dalla sindrome di Guillain-Barré, un morbo neurodegenerativo che colpisce il sistema nervoso periferico, ossia quello che mette in contatto il cervello col resto del corpo, portando ad una progressiva paralisi totale. Questa malattia avrebbe portato Alessandro Magno a perdere prima la funzionalità degli arti, poi della parola ed infine del respiro stesso. All'epoca l'unico metodo per riconoscere la morte era ascoltare la respirazione. Questo, come spiega la Hall, avrebbe causato una falsa diagnosi, poiché la malattia avrebbe reso il respiro di Alessandro Magno talmente debole da essere quasi impossibile da udire. Altri elementi andrebbero a corroborare la tesi della Hall: come riportano diversi scritti, il condottiero poco prima di morire accusò febbre e fortissimi dolori addominali mantenendo però la lucidità mentale fino alla fine. La sindrome di Guillain-Barré (...) ha esattamente questi sintomi. Il fatto che la mente di Alessandro Magno fosse perfettamente lucida invece viene spiegato dal fatto che, semplicemente, non fosse affatto in punto di morte».

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* nel numero di febbraio 2019.

CURIOSITÀ

La bellezza è una raccomandazione molto più efficace di qualsiasi lettera di referenze

Aristotele
(da *Capital* n. 420/15)

BREVI

Fagioli per curare l'andropausa

“I fagioli potrebbero diventare il nuovo Viagra. Un gruppo di andrologi dell'università di Padova, dopo otto anni di studi, ha scoperto un nuovo prodotto naturale, basato su un estratto di fagiolo, che cura i sintomi dell'andropausa come la ridotta produzione di testosterone, l'osteoporosi e la sindrome metabolica. L'estratto è secreto da un brevetto depositato a livello internazionale sul quale sta lavorando una casa farmaceutica”.

È quanto scrive *La Verità* dell'8.5.'19.

"I lampascioni contro l'obesità"

“Con i lampascioni, cipolla tipica del Sud Italia, si possono combattere obesità e malattie cardiovascolari correlate. Lo ha dimostrato uno studio dell'Università della Calabria che entro l'anno potrebbe sviluppare la ricetta del primo integratore naturale contro queste patologie, in particolare l'eccesso di colesterolo e di trigliceridi (...). Già senza interrompere le cattive abitudini alimentari, e quindi a parità di assunzione di grassi, dopo due mesi di assunzione del trattamento, si è ottenuto un minore aumento del peso corporeo del 16% rispetto ai casi non trattati in laboratorio (...). Guardando, poi, ai risultati sul sistema cardiovascolare, il colesterolo ha registrato un minore aumento del 35% e i trigliceridi del 40%”.

Così *ItaliaOggi* del 6.5.'19.

Case comunali "in affitto a prezzi stracciati" per ripopolare una località appenninica

“Sono state assegnate tutte le case che il Comune di Bormida (Savona) aveva messo in affitto a prezzi stracciati: 50 euro al mese per le più piccole, 120 al massimo per quelle più spaziose. Gli edifici erano stati costruiti per gli anziani del paese, che però preferiscono restare in famiglia fino all'ultimo. Due anni fa il sindaco (...) decise di metterle sul mercato a prezzi di saldo per ripopolare la località appenninica: in 5 mesi sono arrivate 23mila mail (moltissime dall'estero) con richieste di informazioni e le lettere inviate per posta riempiono interi armadi”.

Quanto riporta *La Verità* del 25.2.'19.

Felici un po' si nasce, un po' si diventa

“Si nasce o si diventa felici? (...) La risposta (...) arriva dal risultato di una ricerca compiuta dal *Rewiew of General Psychology* americano, che ha «fatto le pulci» alla felicità. Secondo gli scienziati il 50% della felicità è una predisposizione genetica, il 10% è attribuibile a fattori esterni quali ricchezza e/o bellezza, il 40% infine è affidato solo ed esclusivamente a noi. Siamo noi, in poche parole, a doverci «caricare» quel 40% cambiando atteggiamento nei confronti della nostra vita”.

Così *Il Tempo* del 4.5.'19.

Lavorare di notte e nei week-end fa invecchiare più in fretta

“Lavorare nel fine settimana e di notte accelera l'invecchiamento. Secondo una ricerca condotta dalle Università di Swansea (Gran Bretagna) e Tolosa (Francia), i ritmi irregolari fanno invecchiare il cervello di 16 anni e mezzo in 10 anni. Pare, inoltre, che influiscano sugli ormoni, modificando di conseguenza l'umore e il sonno. Invertire il ritmo può influire sulle capacità cognitive e di memoria, che già diminuiscono con l'età, ma lavorare a ritmi contrari a quelli naturali ne accelera il processo. Non si tratta però di un processo irreversibile: per tornare alla normalità occorrono 5 anni di turni diurni”.

Ne dà notizia *La Verità* del 25.2.'19.

Verità e potere

Mentre Giovanni Gentile portò la filosofia al potere, Croce la condusse all'opposizione: non solo facendo una scelta diversa ma mostrando anche che verità e potere non possono sposarsi perché la prima funziona solo come una critica del secondo e nei fatti è una ragionevole limitazione dei poteri umani che per loro natura tendono ad andare oltre sé stessi per sconfinare nell'abuso e nella tracotanza.

Giancristiano Desiderio

Confedilizia, no alla patrimoniale, paghiamo già Imu-Tasi

(ANSA) - ROMA, 3 APR - "Il segretario della Cgil vuole la patrimoniale, anche se dice che bisogna chiamarla con un altro nome, per non farsi notare. Lo informiamo che molti dei suoi iscritti la patrimoniale la pagano già, si chiama **Imu-Tasi** e pesa 21 miliardi di euro l'anno". Così, su twitter, il presidente di **Confedilizia**, Giorgio **Spaziani Testa**, replica alla proposta del segretario generale della Cgil, Maurizio Landini, di introdurre un "contributo di equità".(ANSA).

Spaziani Testa: "Incentivare gli affitti per rilanciare l'economia"

(intervista a Idealista News del 27.3.'19)

di Floriana Liuni

Aumenti Imu e Tasi, decreto sblocca cantieri e incentivi all'edilizia: come coordinare il tutto perché l'immobiliare torni a trainare l'economia? idealista/news ne ha parlato con il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

L'ultima notizia è lo sblocco degli aumenti delle aliquote Imu e Tasi per i Comuni. Una novità che certo non può far piacere ai proprietari di casa, ma nemmeno a chi la casa deve venderla o affittarla, traducendosi di fatto nell'ennesima, scomoda, "patrimoniale".

In che modo questa decisione si mette di traverso al settore immobiliare italiano?

"Abbiamo contestato fin dalla prima approvazione, in ottobre, della legge di Bilancio il fatto che il blocco Imu e Tasi non fosse rinnovato. Successivamente abbiamo ulteriormente segnalato che ciò avrebbe creato problemi in genere al mercato e ai valori immobiliari, con particolare riferimento agli immobili locati a canone concordato".

L'aumento delle imposte comunali può quindi danneggiare l'affitto a canone concordato?

"Certo, in molte città infatti gli spazi di manovra per calmierare i canoni sono dati proprio dalle aliquote basse. Quindi aumentarle porta in generale un potenziale danno in un settore che invece dovrebbe essere tutelato. Circonstanza che si è già verificata nel Comune di Torino, dove le aliquote sono già salite. A fine mese, con l'approvazione dei bilanci, avremo notizie anche sugli altri Comuni".

Confronto con il mercato immobiliare internazionale

In generale, secondo Spaziani Testa, la decisione del Governo manda un segnale negativo per il settore immobiliare, che necessiterebbe di modifiche al ribasso di tassazioni di tipo patrimoniale (come appunto Imu e Tasi) e di più incentivi, per tenere il passo con il mercato internazionale. "Considerando altri Paesi europei e non solo - spiega il presidente di Confedilizia - il confronto con l'immobiliare italiano è falsato dal fatto che, negli Stati esteri, la tassa sui rifiuti è inclusa nella tassa sulla proprietà. In Italia invece la Tari è a parte rispetto alle imposte legate alla proprietà dell'immobile. Inoltre, se l'Agenzia delle Entrate sostiene che la pressione fiscale sulla casa sia di 40 miliardi, Confedilizia, considerando anche la Tari, arriva a conteggiarne 50. Si tratta ad ogni modo di livelli di tassazione eccessivi, che sconfinano in una modalità patrimoniale di tassa-

zione e che certo non giovano al settore immobiliare".

Come si potrebbe intervenire per limitare il danno?

"Dal punto di vista fiscale, vari sono i tipi di interventi. Il governo si sta producendo in vari decreti (dallo sblocca cantieri al decreto crescita) per spingere lo sviluppo economico, ma Confedilizia tiene a sottolineare che l'economia si potrebbe muovere anche se si consentisse all'immobiliare di fare da fattore propulsivo, come è sempre stato. Quindi chiediamo incentivi per l'edilizia privata, perché ciò smuoverebbe anche le imprese edili dando impulso all'economia".

I bonus per la casa sono numerosi. Non bastano?

"Si potrebbe fare di più. Tra le nostre proposte c'è ad esempio che i bonus ristrutturazioni, energetico e sismico siano resi stabili fino al 2021, evitando le proroghe di anno in anno e consentendo progetti più a lungo termine.

Dall'altro lato servono specifiche modifiche a quegli incentivi per renderli più appetibili ed utilizzabili anche quando non lo siano per motivi tecnici. Ad esempio, in assenza di reddito le spese non si possono ovviamente detrarre e quindi l'incentivo cade nel vuoto".

Quali altri incentivi per la casa si potrebbero attivare?

"Si parla di un possibile incentivo per chi acquista un immobile da affittare previa ristrutturazione e riqualificazione. Se ben congegnata una misura del genere andrebbe nella direzione giusta, ma è anche vero che gli interventi edilizi si favoriscono anche indirettamente ad esempio favorendo l'affitto. Se la cedolare secca per i negozi fosse migliorata, estendendola almeno a tutti i contratti stipulati dal 2019 - e non solo a quelli stipulati nel 2019, come ora previsto - ci sarebbe più possibilità di accesso e più stimolo per l'economia".

Lo storicismo crociano

Lo storicismo crociano è per sua natura avverso al totalitarismo e non si lascia ricondurre alle tessere di partito, alle cattedre universitarie, al conformismo e al servilismo intellettuale.

Giancristiano Desiderio

Il trasformismo politico-parlamentare

Il trasformismo politico-parlamentare è poca cosa rispetto al trasformismo intellettuale e morale delle classi dirigenti che riescono a digerire di tutto, soprattutto le proprie pecche e le proprie responsabilità.

Giancristiano Desiderio

Gli intellettuali galleggianti

Sono sempre stati pochi coloro che hanno saputo accettare il proprio destino fino in fondo senza svendere fedeltà e avventure. I più, invece, hanno imparato a barcamenarsi e ad essere, come disse Montale in riferimento agli intellettuali prima in camicia nera e poi in camicia rossa, "galleggianti".

Giancristiano Desiderio

La rivoluzione silenziosa

Le città private sono il tipo di proprietà residenziale più in crescita negli Stati Uniti: solo 2 milioni di americani abitavano in queste realtà nel 1970; sono diventati 10 milioni nel 1980, 50 milioni nel 1990, 45 milioni nel 2000, e quasi 60 milioni oggi, pari a quasi il 20% della popolazione complessiva. Date le dimensioni del fenomeno, possiamo parlare di una vera e propria "rivoluzione silenziosa" nel governo locale.

Guglielmo Piombini

da *La città privata come forma di organizzazione sociale alternativa alla statualità*



Giorgio Spaziani Testa

11 marzo alle ore 14:20 · 🌐

Risolto il problema della patrimoniale: le si cambia nome.

ANSA 14:00 11-03-19

Fisco: Landini, chi piu' possiede paghi di piu'

Riforma contro diseguaglianze, meno tasse ai lavoratori

(ANSA) - ROMA, 11 MAR - Una riforma fiscale che rafforzi la lotta all'evasione, riduca le tasse ai lavoratori dipendenti "aumentando e migliorando" le detrazioni e "ripristinò il principio di progressività": ognuno paghi in base al reddito che ha e in base alle proprietà che ha, a quello che possiede.

Vogliamo lavorare ad una riforma fiscale contro le diseguaglianze. E' un elemento oggi non piu' rinviabile". E' la proposta che rilancia il segretario generale della Cgil, Maurizio Landini. Questo e' un tema che "porremo all'attenzione del governo", sottolinea senza mai chiamarla patrimoniale.

Sarebbe piuttosto un "contributo di equità", come viene definito nella stessa Cgil.(ANSA).

MRG

11-MAR-19 14:00 NNNN

Dall'Istat ennesima conferma del disastro immobiliare

Secondo l'ultimo rilevamento dell'Istat, nel quarto trimestre 2018 i prezzi delle abitazioni risultano diminuiti del 16,9% rispetto alla media del 2010, a causa esclusivamente delle abitazioni esistenti i cui prezzi sono diminuiti del 23,2% mentre per quelli delle abitazioni nuove si registra complessivamente un aumento (+0,7%).

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha così commentato:

"L'Istat certifica, per l'ennesima volta, che i prezzi delle case continuano inesorabilmente a scendere. Sono risparmi delle famiglie che vanno in fumo, investimenti che evaporano, anni di lavoro che vengono resi vani.

Non è un destino ineluttabile, tanto è vero che tutto ciò accade solo in Italia, mentre nel resto d'Europa il mercato immobiliare è florido. La politica potrebbe fare qualcosa, ad esempio iniziando a correggere gli errori compiuti negli ultimi anni, a partire dalla masochistica tassazione patrimoniale che dal 2012 opprime il patrimonio immobiliare privato, una risorsa che viene assurdamente trattata come un nemico.

L'occasione c'è: è il decreto crescita in fase di elaborazione. Ma per coglierla è necessario aver compreso quanto il settore immobiliare potrebbe tornare ad essere, se liberato dalla morsa fiscale, il compiuto e ineguagliato motore di sviluppo che è sempre stato".

Fisco:Cgia; pressione in salita nel 2019, rischio sfiori 43%

Con Pil meno forte quasi automatico aumento del peso delle tasse (ANSA) - VENEZIA, 30 MAR - La revisione al ribasso della crescita "ha messo drammaticamente in luce" non solo il rallentamento in atto della nostra economia e la difficoltà di mantenere in ordine i nostri conti pubblici, ma anche un probabile aumento della pressione fiscale che, secondo la Cgia, nel 2019 rischia di sfiorare il 43 per cento.

La Cgia ricorda che "lo scorso dicembre il Ministero dell'Economia aveva previsto una crescita dell'1% del Pil che avrebbe contribuito a far salire di poco la pressione fiscale del 2019, esattamente al 42,3%. Ora, con un Pil che quasi sicuramente supererà di poco lo zero, il peso fiscale è destinato a salire in misura più consistente rispetto alle previsioni. In questo momento, tuttavia, è ancora prematuro stabilirne la portata: per avere maggiore contezza si dovrà aspettare i dati della trimestrale di cassa. L'asticella, comunque, è destinata a salire ed è molto probabile che si attesterà poco sotto il 43%".

Ciò non vuol dire che le famiglie e le imprese pagheranno più tasse. La pressione fiscale, infatti, è data dal rapporto tra le entrate fiscali e quelle contributive sul Pil. Se si abbassa sensibilmente il denominatore è quasi certo che il risultato del rapporto è destinato ad aumentare in maniera significativa. (ANSA).

CS
30-MAR-19 09:44 NNNN

Vigilanza unica

La politica monetaria può molto, ma non tutto. Una revisione degli indirizzi della Vigilanza unica apparirebbe opportuna.

Intervento del Presidente di ACRI Giuseppe Guzzetti
Giornata Mondiale del Risparmio 2018

Finanza e famiglia

Quelli che abbiamo visto crescere in maniera più intensa in questi anni sono soprattutto quei comparti della finanza cui interessa poco confrontarsi con la domanda di famiglie e imprese, e che invece preferisce orientarsi alla conquista del guadagno più immediato.

Intervento
del Presidente di ACRI
Giuseppe Guzzetti
Giornata Mondiale
del Risparmio 2018

Gli spreconi di Palazzo Chigi

Nello staff del premier lavorano solo dei fenomeni: il 100% dei dirigenti ha raggiunto gli obiettivi per il premio di produzione. L'esecutivo ha portato a 2,1 miliardi le spese per la struttura con un incremento di 650 milioni rispetto allo scorso anno.



100%
tutti i dirigenti hanno raggiunto l'obiettivo per ottenere il premio di risultato

4 milioni
l'ammontare complessivo dei premi

15 mila euro
la media dei premi nel 2017

200 mila euro
gli stipendi più alti dei dirigenti



2 miliardi e 141 milioni
spese di Palazzo Chigi per il 2019

+645,4 milioni
la differenza rispetto all'anno precedente

331 milioni
spese funzionamento del segretariato generale della presidenza nel 2019

319,9 milioni
le spese per il segretariato nel 2018

TUTTOCONDOMINIO

Togliatti vs Croce

Ciò che Togliatti non poteva accettare di Croce era la sua filosofia della libertà e la spregiudicatezza di pensiero che criticava il marxismo sia come errata dottrina filosofica sia come aberrante realtà politica. Proprio quest'ultimo aspetto fu decisivo. Giacchè Croce, che ormai aveva individuato il totalitarismo di destra e di sinistra come una malattia mortale dello spirito europeo e mondiale, non si limitò più a criticare il marxismo come un'appendice sbagliata dell'hegelismo ma lo attaccò sul terreno più vivo e reale, ossia quello politico, dimostrando che là dove il comunismo si era affermato non era nato il regno della libertà e nemmeno il paradiso dell'uguaglianza, bensì una dittatura spietata e sanguinaria in cui i primi a pagarne le conseguenze erano i contadini, i proletari e i povericristi ridotti in schiavitù.

Giancristiano Desiderio

Pensiero e azione

Nell'ultima fase della sua operosa vita di pensiero e di azione, Benedetto Croce ha privilegiato soprattutto questo significato: la borghesia come cetto medio capace di tutelare l'interesse della comune libertà nei contrasti e nelle lotte di natura economica, sociale, politica.

Giancristiano Desiderio

Il PCI contro Croce

L'ostracismo, la censura, lo scherno nei confronti di Croce – del suo pensiero, della sua opera, della sua rivista, della sua produzione editoriale – è un capitolo della lotta di classe con cui il Pci ha condotto la politica sul piano dell'azione e dell'ideologia.

Giancristiano Desiderio

La cultura italiana

Anche oggi la cultura italiana, sempre pronta ad assidersi alla corte del Principe, ha bisogno di imparare e assaporare libertà e indipendenza. È una storia che viene da lontano ma che non troverà mai una soluzione positiva nella conoscenza storiografica se i petti e le menti presenti non avranno in sé il gusto della libertà.

Giancristiano Desiderio

Il problema delle spese condominiali in caso di vendita dell'unità immobiliare

Una questione di particolare interesse in materia di condominio – non risolta dalla legge di riforma (l. n. 220/12) – riguarda l'imputazione dei contributi condominiali pendenti, in caso di compravendita: se, cioè, tenuto al relativo pagamento sia il nuovo o il vecchio proprietario. Se, infatti, nei rapporti tra condominio e acquirente di un'unità immobiliare opera la regola di cui quarto comma del citato art. 65, secondo cui “chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente” (e l'anno è da intendersi come “anno di gestione”, non come “anno solare”), nei rapporti interni tra acquirente e venditore possono verificarsi ipotesi di dubbia interpretazione.

In proposito occorre evidenziare che, secondo la giurisprudenza più recente, la soluzione è da ricercarsi nella natura delle spese condominiali in questione. È stato infatti affermato che “in caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea”; diversamente, laddove le spese deliberate afferiscano “alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune”, tenuto al relativo pagamento – sempreché difetti sul punto un accordo tra le parti – è chi risulta proprietario al momento in cui l'intervento viene eseguito o il servizio erogato, al momento, cioè, del “compimento effettivo dell'attività gestionale” (cfr. Cass. n. 24654 del 3.12.'10 e da ultimo, in senso sostanzialmente conforme, Cass. sent. n. 15547 del 22.6.'17).

Il ragionamento su cui si basa questa tesi è essenzialmente il seguente: la delibera relativa alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni ha carattere “costitutivo”, in quanto ha ad oggetto interventi che “debbono essere preventivamente” determinati dall'assemblea “nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono”; al contrario, la delibera concernente la manutenzione, la conservazione, il godimento dei beni comuni e l'erogazione dei servizi condominiali ha valore “dichiarativo”, giacché riguarda spese “necessarie”, riconducibili all'esercizio della funzione amministrativa rimessa all'amministratore”. Logica conseguenza di tutto questo è che mentre nel primo caso non si può prescindere dalla volontà assembleare, così non è nella seconda ipotesi; conclusione, questa, che giustifica la differente individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di corresponsione dei contributi condominiali in ragione della “diversa origine della spesa alla quale il condòmino deve contribuire”.

Si tratta di una soluzione che appare condivisibile. Tuttavia non si può negare che sull'argomento vi sia incertezza dato che altre pronunce più datate si sono espresse diversamente. Sicché, allo stato, l'unica soluzione utile per prevenire possibili contenziosi non può che essere quella che le parti interessate regolamentano, nell'atto di compravendita, le eventuali pendenze condominiali.



CARD CONFEDILIZIA:

consulenze, servizi e sconti per gli associati

Gli iscritti alle Associazioni territoriali di Confedilizia hanno, tra le altre cose, la possibilità di:

- avvalersi dei servizi e delle consulenze da parte dell'Associazione territoriale di riferimento
- ricevere il mensile *Confedilizia notizie*
- accedere alle “banche dati” riservate di Confedilizia
- godere di specifiche agevolazioni con primarie aziende presenti in tutta Italia

Maggiori informazioni su www.confedilizia.it

CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

3

a cura di Flavio Saltarelli

Telecamere in condominio - Addobbi natalizi - Cani e giardino condominiale - Feste e musiche dal vivo - Assenza amministratore e convocazione assemblea - Voto dell'usufruttuario

Con che maggioranze si delibera l'installazione di telecamere?

L'art. 1125-ter del Codice civile ammette espressamente l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza. La medesima norma precisa che le relative delibere devono essere approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 Cod. civ.: con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

In merito alla liceità dell'installazione è il caso di precisare che il Garante per la Protezione dei Dati Personali ha anche precisato (parere n. drep/ac/113990 del 7 marzo 2017) che l'utilizzo degli strumenti di videosorveglianza è ammesso in presenza di concrete situazioni che ne giustificano l'installazione per esigenze di protezione delle persone, della proprietà o del patrimonio aziendale.

Si possono montare addobbi natalizi senza limiti?

In assenza di precise disposizioni del regolamento, la liceità o meno dell'installazione di addobbi natalizi va valutata alla luce di quanto disposto dall'art. 1120 Cod. civ che vieta le innovazioni (anche temporanee) che possono alterare il decoro architettonico o che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino. L'alterazione del decoro è difficilmente ravvisabile nell'installazione di addobbi natalizi in quanto per "decoro architettonico" la giurisprudenza intende l'armonia delle linee estetiche dell'edificio; più facile, invece, ipotizzare la circostanza che gli abbellimenti

per le festività, qualora molto invasivi, siano di ostacolo all'utilizzo di qualche parte comune e dunque di per sé illegittimi.

È lecito far frequentare il giardino condominiale dai cani di chi vi abita?

Il Tribunale di Roma sentenza n. 6659 del 5 aprile 2017 ha riconosciuto che i cani dei condòmini possono accedere al giardino condominiale, purché i padroni rispettino le norme igieniche affinché non sia compromessa la salubrità della parte comune ed a condizione che siano tutelate le esigenze di sicurezza degli altri frequentanti. Non è pertanto necessario modificare la destinazione del giardino per consentire l'ingresso degli animali o la possibilità di svolgere con loro giochi non molesti.

Chi può convocare l'assemblea dei condòmini in mancanza dell'amministratore?

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata ad iniziativa di ciascun condòmino.

L'usufruttuario può votare nell'assemblea condominiale?

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto nelle assemblee che assumono decisioni relativamente all'ordinaria amministrazione ed al mero godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle deliberazioni relative ad innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta esclusivamente al proprietario.



Ultimissime di giurisprudenza

Somme anticipate dall'amministratore nell'interesse del condominio

Dato che il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 cod. civ., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condòmini, è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condòmini (e quindi il condominio) – che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno – devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita.

Cass. ord. n. 5611 del 26.2.'19

Approvazione del consuntivo e riesame della pregressa situazione finanziaria

È da ritenersi legittima la delibera assembleare che approvi il bilancio consuntivo riesaminando altresì la situazione finanziaria relativa al periodo antecedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza, che presiedono alle vicende della gestione condominiale, consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, anche la possibilità di regolizzazione successiva delle eventuali inesattezze contenute nell'approvazione dei rendiconti dei precedenti esercizi.

Cass. ord. n. 5611 del 26.2.'19

Delibere assunte alla voce "varie ed eventuali"

La voce "varie ed eventuali" riportata, di prassi, nelle convocazioni delle assemblee di condominio al termine dell'elenco degli argomenti da trattare, pone l'interrogativo se l'assemblea possa deliberare legittimamente su questioni che, nel corso della discussione di questa voce, dovessero emergere.

È bene aver presente, allora, che per la dottrina e la giurisprudenza la risposta al quesito è negativa. Secondo gli interpreti, infatti, nell'ambito della voce in questione possono farsi rientrare solo argomenti di secondaria importanza e di scarso rilievo pratico e, comunque, tali da non richiedere una specifica menzione ed una delibera vera e propria. Ciò, in quanto occorre dar modo agli interessati di decidere in anticipo se intervenire o meno alla riunione (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 681).

Dello stesso parere è anche la Cassazione la quale, in più occasioni, ha osservato che l'avviso di convocazione deve "specificatamente" elencare (pena: l'annullabilità della delibera eventualmente assunta) gli argomenti da trattare, "in modo da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione, diretta o indiretta, alla deliberazione" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1511 del 19.2.'97). Un assunto che – a seguito delle modifiche recate dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/12) – troviamo ora codificato nell'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. (laddove è stabilito che l'avviso *de quo* debba contenere, fra l'altro, "specifiche indicazioni dell'ordine del giorno", in difetto prevedendosi l'impugnabilità *ex art. 1157 cod. civ.*) e che conferma quindi – seppur indirettamente – come, sia per il legislatore della riforma sia per la giurisprudenza di legittimità, nell'ambito della voce "varie ed eventuali" si possano esclusivamente prospettare problemi da affrontare, ovvero dare informazioni, comunicazioni e suggerimenti per future assemblee ma non si possano invece, a pena di invalidità della relativa delibera, assumere decisioni.

Per completezza, è il caso di segnalare, comunque, che l'insufficiente formulazione dell'ordine del giorno è stata considerata non sortire alcun effetto ove ricorra la duplice condizione che tutti i partecipanti al condominio abbiano presenziato all'assemblea e che gli stessi abbiano acconsentito a trattare un tema non elencato all'ordine del giorno (cfr., in dottrina, R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 2007, 439, e in giurisprudenza, in senso sostanzialmente analogo, Cass. sent. n. 989 del 15.2.'79 e Cass. sent. n. 5889 del 20.4.'01). Applicando al caso che ci occupa questo orientamento (che la nuova formulazione del citato art. 66 disp. att. cod. civ. non contraddice), anche una delibera assunta nell'ambito della voce "varie ed eventuali", ma in presenza delle predette due condizioni, è, dunque, da ritenersi legittima.



TUTTOCONDOMINIO

Convocazione tramite pec di condòmino titolare di semplice casella di posta elettronica

La comunicazione dell'avviso di convocazione per posta elettronica certificata (pec) – consentita dall'art. 66 disp. att. cod. civ. in alternativa alla posta raccomandata, al fax o alla consegna a mano – solleva indubbiamente degli interrogativi. È il caso, quindi, di fare il punto della questione anche alla luce delle conclusioni cui è pervenuta la giurisprudenza.

Precisiamo preliminarmente che si tratta di uno strumento, questo della pec, che, attraverso una serie di operazioni informatiche, consente di avere certezza dell'invio e della ricezione di un messaggio di posta elettronica. In particolare, secondo la definizione che ne dà l'art. 1, d.lgs. n. 82 del 7.5.'05 ("Codice dell'amministrazione digitale") è "un sistema di comunicazione in grado di attestare l'invio e l'avvenuta consegna di un messaggio di posta elettronica e di fornire ricevute opponibili". E sostanzialmente nello stesso senso si esprime anche il d.p.r. n. 68 dell'11.2.'05 ("Regolamento recante disposizioni per l'utilizzo della posta elettronica certificata"), che, all'art. 1, definisce la pec "ogni sistema di posta elettronica nel quale è fornita al mittente documentazione elettronica attestante l'invio e la consegna di documenti informatici".

Il meccanismo di funzionamento delineato dal suddetto regolamento è il seguente: quando il mittente, possessore di una casella pec, invia un messaggio ad un altro utente certificato, il messaggio viene raccolto dal gestore del servizio certificato che, dopo averne accusato ricevuta con apposita comunicazione al mittente, lo racchiude in una busta di trasporto e vi applica una firma elettronica in modo da garantirne provenienza e inalterabilità. Successivamente il messaggio viene indirizzato al gestore del servizio pec del destinatario, che, verificata la firma, provvede alla consegna al ricevente. A questo punto il gestore pec del destinatario invia una ricevuta di avvenuta consegna al mittente, che può quindi essere certo che il suo messaggio sia giunto a destinazione. Inutile dire che, ove il destinatario non abbia la pec, non vi sarà alcun gestore che curerà quest'ultimo aspetto e, quindi, non vi potrà essere certezza della ricezione: il mittente potrà disporre solo della comunicazione di avvenuto invio trasmessagli dal proprio gestore.

Ciò posto, venendo alla convocazione dell'assemblea di condominio, se nessun dubbio circa la legittimità di tale convocazione suscita, ovviamente, l'ipotesi in

cui tanto l'amministratore quanto il condòmino destinatario dell'avviso siano dotati di pec, posto che in tal caso si rispetta in pieno la struttura del sistema così come delineata dal legislatore, interrogativi solleva, invece, la diversa ipotesi in cui l'amministratore sia dotato di pec, mentre il condòmino destinatario dell'avviso abbia un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

Le uniche due pronunce che risultino essersi occupate della questione sono del Tribunale di Genova (sent. n. 3550 del 25.10.'14) e della Corte di appello di Brescia (sent. n. 4 del 5.1.'19).

Il Tribunale ligure ha chiarito che, in un caso del genere, l'avviso di convocazione deve ritenersi non soddisfare "i requisiti di forma richiesti dall'art. 66 disp. att. cod. civ." (con conseguente annullabilità delle decisioni assunte nella relativa assemblea), in ragione del fatto che, non essendo entrambi i soggetti in questione titolari di una casella di posta elettronica certificata, non è possibile avere attestazione dell'avvenuta ricezione della comunicazione; attestazione, quest'ultima, che, unitamente a quella di avvenuto invio, costituisce il presupposto su cui si basa la stessa definizione – come abbiamo visto – di pec.

La Corte di appello bresciana è stata invece meno rigorosa. Pur evidenziando infatti, in tema di convocazione dell'assemblea, l'importanza della comunicazione via pec, "posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e consegna dell'avviso", il Collegio, nella vicenda posta alla sua attenzione, ha tuttavia ritenuto che la convocazione fosse stata eseguita correttamente, essendo stato lo stesso condòmino, nella circostanza, ad aver richiesto la comunicazione attraverso un mezzo informale quale la e-mail e non avendo egli indicato un indirizzo pec.

Un'interpretazione, questa, che legittimerebbe, quindi, l'utilizzo della pec da parte dell'amministratore a condizione che i condòmini interessati lo autorizzino ad inviare l'avviso di convocazione al loro indirizzo di posta elettronica semplice.

Del resto, non si può affatto escludere che il legislatore della riforma abbia voluto, più semplicemente, riferirsi al caso in cui solo il mittente della convocazione sia munito di pec. In tal senso depone, in particolare, il richiamo alla "posta raccomandata" contenuto nell'art. 66 disp. att. cod. civ., per il quale tale modalità di comunicazione è valida indipendentemente dal fatto che sia accompagnata o meno dall'avviso di ricevimento (elemento, quest'ultimo, che rileva solo dal punto di vista probatorio). E siccome in caso di pec trasmessa ad un utente non dotato di casella di posta elettronica certificata si ha comunque dal proprio gestore – come abbiamo visto – la comunicazione di avvenuto invio, la situazione che si verrebbe a creare sarebbe la stessa alla quale porterebbe l'invio di una raccomandata semplice (senza, cioè, l'avviso di ricevimento): a mancare sarebbe la comunicazione di avvenuto recapito.

Naturalmente, è appena il caso di precisare che, ove si accedesse all'interpretazione di cui si è appena detto, sorgerebbe il problema (che è poi lo stesso che reca con sé l'invio di una raccomandata semplice) di dimostrare l'avvenuto recapito; dimostrazione che graverebbe sul mittente, e quindi sull'amministratore (e per esso sul condominio), non potendosi addossare – così come chiarito dalla giurisprudenza – al condòmino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza dell'obbligo di tempestiva convocazione (Cass. sent. n. 24132 del 15.11.'09).

Ultimissime di giurisprudenza

Condominio e deroghe al criterio di ripartizione delle spese

Le attribuzioni dell'assemblea ai sensi dell'art. 1135 e 1125 cod. civ., sono circoscritte alla verifica ed applicazione dei criteri fissati dalla legge. Se le cose comuni sono destinate a servire i condòmini di un edificio in misura diversa, le spese, a norma dell'art. 1225, secondo comma, cod. civ., vanno ripartite in misura proporzionale all'uso che ogni condòmino può farne, salvo eventuali accordi, approvati all'unanimità dei condòmini, con cui si preveda la ripartizione in misura proporzionale ai millesimi di proprietà. In mancanza di una tale convenzione, ove vi sia contrasto circa la relativa ripartizione, deve escludersi che l'assemblea possa diversamente suddividere la spesa, vincolando anche i dissenzienti, essendo la legittimità della decisione assembleare subordinata all'osservanza del criterio che tenga conto dell'utilità che ciascuno dei condòmini possa trarre dalla cosa comune.

Cass. ord. n. 6010 del 28.2.'19

Diritto di veduta in condominio

Il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombio fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condòmino che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contenimento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 cod. civ. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita.

Cass. ord. n. 5732 del 27.2.'19

PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

SEI A POSTO CON LA FORMAZIONE PERIODICA 2018-19 ?

Non farti cogliere in difetto dall'Assemblea

DA OTTOBRE È SCATTATA LA FORMAZIONE 2018-19

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDÒMINO
ALLEATO

» di **Corrado Sforza Fogliani***
La lente sulla casa
Condominio e lavori

La responsabilità penale dell'amministratore, in particolare nel caso in cui questo ometta di effettuare lavori necessari a rimuovere situazioni di pericolo, è uno tra i temi più delicati in ambito condominiale. Ed è anche molto controverso: i giudici, infatti, non hanno assunto una posizione univoca.

Bisogna sapere, allora, che secondo una parte della giurisprudenza - nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado dell'edificio che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi un'eventuale responsabilità penale a carico dell'amministratore di condominio per non avere attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in tal caso su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa (cfr. Cassazione penale n. 21401 del 10.2.'09).

A giudizio di altra parte della giurisprudenza, invece, negli edifici condominiali l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla (minacciante) rovina di parti comuni della costruzione, incombe su chi amministra il fabbricato.

Secondo questo indirizzo, infatti, l'amministratore è titolare ope legis - salvo diversa disposizione regolamentare - sia dell'obbligo di erogazione delle spese attinenti alla manutenzione ordinaria e alla conservazione delle parti e dei servizi comuni dell'edificio, sia del potere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente (con l'obbligo di riferirne nella prima assemblea di condominio), per cui deve riconoscersi in capo allo stesso l'obbligo giuridico di attivarsi senza indugio per l'eliminazione di situazioni potenzialmente pericolose (cfr. Cassazione penale sentenza n. 6757 del 6.5.'83). Questo orientamento trova conferma in una recente sentenza della Cassazione penale (n. 34147 del 6.9.'12), secondo cui l'amministratore riveste una specifica posizione di garanzia, ex art. 40, secondo comma, codice penale («non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo»); di conseguenza, ha il dovere di attivarsi per rimuovere eventuali situazioni di pericolo per l'incolumità di terzi.

**Presidente
Centro studi Confedilizia
@SforzaFogliani*

da il Giornale, 11.3.'19

 » di **Corrado Sforza Fogliani***
La lente sulla casa
**Come e quando revocare
l'amministratore**

In materia di revoca giudiziale dell'amministratore, l'articolo 1129 codice civile, così come riscritto dalla legge di riforma (n. 220/'12) prevede, all'undicesimo comma, che tale tipo di revoca possa essere disposta, fra l'altro, anche «in caso di gravi irregolarità». Il che impone di chiarire se, allo scopo, sia sufficiente il verificarsi di una singola grave irregolarità ovvero ne occorrono più d'una. Al riguardo il predetto articolo 1129 codice civile non dà particolari indicazioni limitandosi ad aggiungere, al successivo dodicesimo comma, che «costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità» alcune particolari condotte tenute dall'amministratore che la stessa disposizione individua ed elenca in otto punti. Per risolvere la questione conviene, allora, prendere l'avvio dalla previgente formulazione dell'articolo 1129 e, segnatamente, dal suo terzo comma, il quale prevedeva che l'amministratore potesse essere revocato dall'autorità giudiziaria ove, in particolare, vi fossero fondati motivi di «gravi irregolarità». La disposizione in parola, infatti, contenendo anch'essa l'espressione «gravi irregolarità», può

rappresentare senz'altro la chiave per comprendere correttamente l'attuale previsione. E ciò, naturalmente, attraverso l'interpretazione che di essa giudici ed interpreti hanno fornito nel tempo. Ebbene, dall'esame della giurisprudenza, emerge che è sufficiente il verificarsi di una singola grave irregolarità per ritenere compromesso il rapporto di fiducia tra condòmini ed amministratore e per giustificare, di conseguenza, la revoca di quest'ultimo. Si veda in tal senso, a titolo esemplificativo, la pronuncia del Tribunale di Salerno (datata 3.5.'11), che ha qualificato come una grave irregolarità, tale da comportare la revoca dell'amministratore, la mancata apertura ed utilizzazione di un conto corrente intestato al condominio; oppure si veda la decisione della Corte di appello di Genova (datata 5.4.'91) da cui si desume la revocabilità dell'amministratore che abbia, con riguardo alla convocazione di un'assemblea, ostacolato volontariamente l'informazione di tutti i condòmini in relazione all'indizione della stessa.

**Presidente
Centro studi Confedilizia
@SforzaFogliani*

da il Giornale, 18.3.'19

Quando il lastrico solare ad uso esclusivo copre un'unica unità immobiliare

L'art. 1126 cod. civ. stabilisce, in tema di lastrici solari (cioè, di superfici piane orizzontali di copertura dell'edificio), che quando l'uso di essi o di parte di essi non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne abbiano l'uso esclusivo siano tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni; «gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno».

Ciò posto - e precisato che la norma in questione si applica, per giurisprudenza costante, anche alle terrazze a livello di proprietà od uso esclusivo (per l'analoga funzione di copertura che queste strutture svolgono in relazione all'edificio di interesse: cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 12682 del 17.10.'01) - si pone il problema se tale criterio di ripartizione trovi attuazione anche nel caso in cui il lastrico o la terrazza servano da copertura solo ad un'unica unità immobiliare. Il dubbio, infatti, è che ipotesi del genere possano essere regolate in modo diverso e, segnatamente, dall'art. 1125 cod. civ., in tema di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, il quale prevede la ripartizione in parti uguali delle spese tra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti.

Della questione non ha mancato di interessarsi la giurisprudenza di legittimità e l'orientamento prevalente è nel senso che anche nel caso in cui l'unità immobiliare coperta sia una sola si applichino egualmente i criteri di ripartizione previsti dall'art. 1126 cod. civ. In particolare, la Cassazione ha chiarito, con sent. n. 11029 del 15.7.'03, che l'art. 1125 cod. civ. è applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non ai lastri solari o alle terrazze a livello; e ciò, pur se a tali strutture «sia sottoposto un solo locale», dato che, anche in questo caso, la funzione di copertura «non viene meno».

Naturalmente è appena il caso di precisare che, ove un regolamento di origine contrattuale disponga diversamente in punto, è a tale previsione che occorre necessariamente far riferimento.

CONDOMINIO IN PILLOLE
Processo verbale

Delle riunioni assembleari è obbligatorio redigere un «processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore» (art. 1156, settimo comma, cod. civ.). Fondamentale è l'innovazione introdotta dalla riforma del condominio: il processo verbale non deve dar conto delle mere deliberazioni, bensì delle riunioni, vale a dire del loro andamento, comprese le «brevi dichiarazioni rese dai condòmini» che ne chiedano l'inserimento (art. 1150, num. 7).

TUTTOCONDOMINIO

PRECETTO CONTESTATO SOLO DAL DESTINATARIO

di Paola Pontanari

Non può fare opposizione al precetto chi non è amministratore, contestando la qualifica. Lo ha chiarito la Cassazione con l'ordinanza 5151/2019, relatore Antonio Scarpa.

Tutto ha inizio con il Tribunale di Milano che il 22 maggio 2008 condanna il condominio al pagamento di euro 3.097,50. I suoi creditori, il 19 settembre 2008, notificano il precetto per la somma indicata all'amministratore del condominio che si oppone al precetto, precisando di non essere mai stato l'amministratore di quel condominio. Sempre il Tribunale di Milano, con la sentenza 4323/2010, accoglie quindi l'opposizione e dichiara nullo il precetto. La Corte d'appello di Milano con la sentenza 3098/2014, rigetta l'appello proposto dai soccombenti, confermando che l'amministratore aveva tutto l'interesse a far rilevare la sua estraneità al processo esecutivo.

I creditori soccombenti propongono allora ricorso in Cassazione, affermando che l'unico soggetto intimato nell'atto di precetto era il condominio e che vi era stato un errore nell'indicazione dell'amministratore nella relata di notifica che pertanto non si è perfezionata, contrariamente a quanto stabilito dalla Corte d'appello di Milano.

La Cassazione precisa che la sentenza di condanna al pagamento di una somma nei confronti di un condominio è titolo esecutivo nei confronti del condominio stesso. Nell'opporsi al precetto l'amministratore si è concentrato a richiedere la propria estromissione al processo.

Ebbene, l'opposizione al precetto, in base all'articolo 615 del Codice di procedura civile, introduce un giudizio che vede come legittimato attivo il soggetto contro cui l'esecuzione è intimata. Legittimato passivo è il creditore che vanta l'importo intimato nel precetto e l'oggetto della contestazione deve essere il diritto del creditore a procedere all'esecuzione forzata.

Quindi, nel caso in esame, l'opposizione doveva essere proposta dal condominio per contestarne il credito. Ma così non è stato. Non solo: la notifica a un soggetto privo dei poteri rappresentativi del condominio deve considerarsi nulla e la sua nullità deve essere fatta valere, opponendosi al precetto in base all'articolo 617 del Codice di procedura civile. Per questi motivi, dunque, deve essere dichiarata inammissibile l'opposizione al precetto proposta dall'amministratore che nega la sua qualifica.

da 24Ore

IL SUPERCONDOMINIO SI VEDE DAI ROGITI

di Cesare Rosselli

Il mio è un supercondominio? La Corte d'Appello di Milano con la sentenza 5857/2018, fornisce lo spunto per tornare su una questione mai del tutto risolta: stabilire quando possa considerarsi esistente un supercondominio o viceversa si sia in presenza di un solo condominio costituito da più corpi di fabbrica.

Il caso è quello di tre edifici con alcuni servizi e un cortile in comune, che dal frazionamento in poi erano stati amministrati come se fossero un unico condominio, con una sola assemblea alla quale erano invitati a partecipare tutti i singoli comproprietari. Alcuni condomini hanno impugnato delle delibere perché prese dall'assemblea generale pur riguardando argomenti relativi a singoli edifici. Altro argomento sollevato era che per il calcolo dei quorum costitutivi e deliberativi venivano in ogni assemblea determinati i millesimi rapportando i millesimi delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, dopo averli sommati per singolo edificio, alla quota di proprietà attribuita a ciascun edificio sul cortile comune. Da notare che i condomini impugnanti avevano proposto in via subordinata anche una domanda di scioglimento del condominio, il che dimostra tutta l'incertezza sull'esistenza di un su-

percondominio.

Per inquadrare il problema la Corte d'Appello milanese affronta il tema della "nascita" di un supercondominio ribadendo l'orientamento della Corte suprema, secondo il quale non è necessaria alcuna manifestazione di volontà perché un supercondominio esista, dal momento che lo stesso sorge quando vi siano singoli edifici che abbiano in comune impianti e servizi legati, attraverso la relazione da accessorio a principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati.

Quindi (come in sostanza afferma l'articolo 1117 bis del Codice civile), il supercondominio esiste ogni volta che vi sia contitolarità di diritti su beni o servizi accessori alle singole unità immobiliari poste in edifici diversi, anche se non vi siano tabelle millesimali specifiche.

Dal principio discendono alcune conseguenze: debbono essere predisposte tabelle millesimali distinte per i singoli condomini ed il supercondominio, le decisioni relative ai singoli condomini devono essere adottate dalle relative assemblee, l'assemblea di supercondominio deve essere costituita secondo il disposto dell'articolo 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile.

da 24Ore

COSTO CORSI ON LINE CONFEDILIZIA 200 EURO E 40 EURO

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

Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con

CORSI ON LINE

Gestisci Tu il Tuo tempo e la Tua preparazione, quando e dove vuoi

Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: **200 euro oltre Iva***

Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: **40 euro oltre Iva***

Esame nella città scelta al momento dell'iscrizione

*compreso l'esame finale

CORSI RESIDENZIALI

Professionisti qualificati al Tuo fianco, un aiuto essenziale per la Tua formazione iniziale o periodica

Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia, presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri (elenco sedi su www.confedilizia.it)



Info: www.confedilizia.it
numero verde 800.400.762



www.latribuna.it
redazione@latribuna.it

SEGNALAZIONI

Beppe Ghisolfi, *Lessico finanziario*, intr. di Antonio Patuelli, Aragno ed., pp. XIV + 456

In 150 capitoli di varia lunghezza, affidati a esperti di banca, finanza, economia, scuola, cultura, sono accuratamente esaminate, con un linguaggio chiaro ed efficace, voci fondamentali del mondo finanziario inteso in senso lato.

Francesca Ghedini, *Il poeta del mito*, Carocci ed., pp. 326 con 54 ill.

Del grande Ovidio si analizzano vita e opere, inserendolo nella vita culturale, sociale e politica del suo tempo, con approfondimenti sull'influenza immensa da lui prodotta sulle lettere e sulle arti figurative lungo i millenni.

Leonardo D'Urso, *L'accordo perfetto*, Roi ed., pp. 176

Consigli pratici per portare a casa i risultati massimi nel corso di qualsiasi trattativa: come negoziare e ottenere successo in un accordo grande o piccolo, dal contratto di affari alla controversia condominiale.

La responsabilità penale nelle professioni sanitarie, a cura di Bartolomeo Romano, Pacini ed., pp. XII + 354

Una raccolta di saggi che affrontano i profili penalistici della responsabilità di chi esercita una professione sanitaria, con svariate questioni che spaziano anche sul ruolo dell'esperto e sulle disposizioni anticipate di trattamento.

Ivana Musio, *Compravendita immobiliare e tutela dell'acquirente*, Pacini ed., pp. 198

Sono esaminate e sviluppate questioni interpretative e applicative sulla compravendita immobiliare, in particolare su disciplina urbanistico-edilizia, immobili da costruire, edifici sottoposti a vincolo culturale.

Joshua Green, *Il diavolo*, postf. di Giovanni Orsina, Luiss University Press, pp. 246

Dedicato a "Steve Bannon e la conquista del potere", il libro analizza la vittoria di Donald Trump seguendo le orme del suo consigliere: due personaggi nuovi, che hanno usato metodi nuovi, le cui vicende consentono di capire il populismo.

Arnaldo Nesti, *La scomunica*, pref. di Luigi Bettazzi, postf. di Achille Occhetto, Edb ed., pp. 144

I rapporti fra cattolici e comunisti in Italia, e specialmente in Toscana, alla luce soprattutto di decreto di scomunica (1949), reazioni del mondo politico e delle masse elettorali di sinistra, comportamento politico dei vertici ecclesiali.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Misure per il sostegno e il rilancio delle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica e sociale sono il tema di un disegno di legge presentato dal senatore Mirabelli (Pd).

Dalla deputata Biancofiore (FI) proviene una proposta di legge costituzionale per modificare l'articolo 42 della Costituzione, in materia di disciplina della proprietà privata.

L'introduzione dell'articolo 7-bis del d.p.r. 29.9.'75, n. 605, concernente l'istituzione di una sezione speciale nell'ambito dell'Anagrafe tributaria, per la razionalizzazione dei controlli eseguiti nei confronti dei soggetti esercenti attività commerciali, alloggiative e di somministrazione di alimenti e bevande, è sollecitata, con una proposta di legge, dal deputato Misiti (M5S).

In merito al superamento ed all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (ai sensi della legge n. 13/'89), alcuni deputati del Partito democratico hanno predisposto una mozione, a prima firma Pagano, con la quale impegnano il Governo, tra l'altro, a modificare l'articolo 2 della citata legge n. 13 al fine di rendere accessibile ai soggetti incapienti il contributo previsto per la realizzazione di opere finalizzate al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, nonché a modificare gli articoli 10 e 11 della predetta legge al fine di semplificare il procedimento amministrativo previsto per la concessione dei contributi per la realizzazione di opere finalizzate al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il senatore Briziarelli (Lega) è il primo firmatario di un disegno di legge volto a modificare il d.p.r. 6.6.'01, n. 380, in materia di edilizia in zone sismiche.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo, i senatori Tiraboschi e Mallegni (FI) chiedono di sapere quali azioni il Ministro in indirizzo intenda intraprendere affinché la formula del condhotel sia disciplinata in modo tale da non ingenerare incertezze giuridiche e quali iniziative intenda adottare per modificare e uniformare, in accordo con le Regioni, la normativa vigente sul turismo, alla luce dei numerosi cambiamenti avvenuti negli ultimi anni in materia di ricettività.

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.

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 settembre	2017 - settembre	2018	1,3 % 0,975%
Variazione ottobre	2017 - ottobre	2018	1,5 % 1,125%
Variazione novembre	2017 - novembre	2018	1,4 % 1,050%
Variazione dicembre	2017 - dicembre	2018	1 % 0,750%
Variazione gennaio	2018 - gennaio	2019	0,7 % 0,525%
Variazione febbraio	2018 - febbraio	2019	0,8 % 0,600%

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 qui 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 settembre	2017 - settembre	2018	1,5%
Variazione ottobre	2017 - ottobre	2018	1,7%
Variazione novembre	2017 - novembre	2018	1,6%
Variazione dicembre	2017 - dicembre	2018	1,2%
Variazione gennaio	2018 - gennaio	2019	0,9%
Variazione febbraio	2018 - febbraio	2019	1,1%

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

Citazioni

Giancristiano Desiderio

Lo scandalo Croce

Quel vizio insopportabile della libertà

liberilibri

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Lo scandalo Croce - Quel vizio insopportabile della libertà* di Giancristiano Desiderio, edito da liberilibri.

La fama mondiale di Croce

La fama mondiale di Croce divenne durante la Seconda guerra mondiale, una volta caduto il fascismo, politica attuale: non solo gli italiani ma gli americani, i russi, gli inglesi si rivolsero a lui perché era riconosciuto come un punto di riferimento imprescindibile.

Giancristiano Desiderio



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

Anno 29
Numero 4

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 9 aprile 2019

Il numero di marzo 2019
è stato postalizzato il 21.3.2019