

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

EDITORIALE CONFEDILIZIA E UIPI
PROPRIETÀ AL PASSO COI TEMPI (pag. 2)

- TUTTO SULL'ATTESTAZIONE (2)
- CONGRESSO UIPI,
ECONOMIA COLLABORATIVA
NELL'IMMOBILIARE (3)
- Si può sapere a quanto il vicino
ha venduto la casa (3)
- ASPESI, rivendicazione accolta (4)
- Ferie Colf, consigli pratici (4)

CONFEDILIZIA SVIZZERA (5)

- Il mattone è l'oro
- Affitti turistici
- Coordinamento legali di settembre,
gli argomenti (7)
- «All'Italia non serve
una patrimoniale» (8)
- Garavaglia, misure su immobiliare (9)
- Gli investimenti immobiliari (10)
- UNICI IN EUROPA, IL RISPARMIO
IMMOBILIARE DIMINUISCE (10)
- Agenti immobiliari
e amministratori condominiali (11)
- Quarta proroga per i tributi locali (11)
- Sinodo amazzonico
e ambientalismo vaticano (12)
- Bignami (Fi),
sopprimere i Consorzi di bonifica (13)
-  (14)
- Il decalogo del "possessione responsabile"
- Vietato sistemare le vie pubbliche
con i soldi privati (16)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 25-31)

Casi clinici - Daspo condominiale - Assemblea e danni
- Formazione periodica - Formazione, regole da seguire
- Responsabilità del condominio - Fabbriato assicurato
- Finanziamento condominiale - Imposizione fiscale
- Fotovoltaico in condominio - Condominio che si allontana
- Comproprietari in assemblea - Impugnazione delibere
assembleari - Conti correnti separati

La proprietà immobiliare internazionale a congresso a Roma



EDITORIALE

Confedilizia e Uipi per una proprietà al passo coi tempi

Nei primi giorni del mese di giugno, Confedilizia ha avuto l'onore di organizzare a Roma il 45° Congresso dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare, di cui la nostra Confederazione è componente per l'Italia.

Il tema del Congresso era molto stimolante: "L'economia collaborativa nel settore immobiliare: un'opportunità per l'Europa?". Un tema immenso, dalle mille sfaccettature. Di economia collaborativa, infatti, si parla sotto molteplici punti di vista, in tanti modi diversi e con definizioni spesso contraddittorie. Noi abbiamo avuto l'occasione di affrontare questo argomento attraverso il contributo di autorevoli relatori appartenenti al mondo scientifico e universitario, a quello delle associazioni di rappresentanza, a quello delle attività imprenditoriali.

Chi - come le organizzazioni internazionali intervenute al Congresso - rappresenta la proprietà immobiliare, non deve limitare la propria analisi all'espressione dell'economia collaborativa che riguarda più direttamente gli immobili, vale a dire quella concernente l'utilizzo degli stessi, la loro condivisione, la loro messa a disposizione per brevi periodi attraverso le piattaforme telematiche.

Con riferimento a questo come ad altri temi, le nostre organizzazioni devono sempre più essere artefici di riflessioni più ampie, che riguardano la vita delle nostre città, le modalità con cui ci si muove al loro interno (con mezzi "di proprietà" o con mezzi "condivisi", siano essi automobili, biciclette o monopattini), quella con cui si organizza lo scambio di beni e servizi di vario genere (riguardanti gli aspetti più disparati della vita quotidiana).

Tuttavia, quello delle nuove forme di utilizzo degli immobili è l'aspetto dell'economia collaborativa che ci interessa maggiormente e sul quale abbiamo focalizzato di più la nostra attenzione nel corso del Congresso.

Come ha detto il Presidente dell'Uipi Stratos Paradias nel suo intervento di apertura, c'è un fenomeno in espansione in tante parti del mondo, con particolare riguardo ai luoghi a vocazione turistica. Occorre affrontarlo con equilibrio, rifuggendo atteggiamenti manichei o puramente corporativi (in Italia ne abbiamo purtroppo qualche esempio significativo) e impegnandosi per valorizzarne i benefici e limitarne le criticità.

In linea generale, però, sono fenomeni che dobbiamo guardare con un approccio positivo, per due essenziali motivi: anzitutto, perché gli elementi favorevoli credo siano di gran lunga superiori rispetto a quelli sfavorevoli: in termini di apertura dei mercati, di ampliamento dell'offerta di beni e servizi, di maggiore avvicinamento agli stessi da parte di fasce sociali meno fortunate; in secondo luogo, perché guardarli in negativo sarebbe una fatica del tutto inutile: se il mondo prende una certa direzione, a causa della spinta di tanti singoli individui, non c'è limitazione - legislativa, o di altra natura - che tenga.

Quel che certamente non va fatto è seguire la visione che Ronald Reagan attribuiva ai Governi a proposito dell'economia: "Se si muove, tassalo; se continua a muoversi, regolamentalo; se non si muove più, sussidialo". Ma un emendamento presentato dal Governo al decreto crescita nelle ore di chiusura di questo notiziario sembra andare proprio nella direzione indicata dal Presidente americano. Aggiornamenti sul prossimo numero di *Confedilizia notizie* (e, prima, sul nostro sito Internet e sulle nostre pagine Facebook, Twitter e LinkedIn).

g.s.t.

twitter@gspazianitesta

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

Le economie locali

Le economie locali non hanno padroni, hanno una rete di interazioni. E parte di questa rete è costituita proprio dai consumatori.

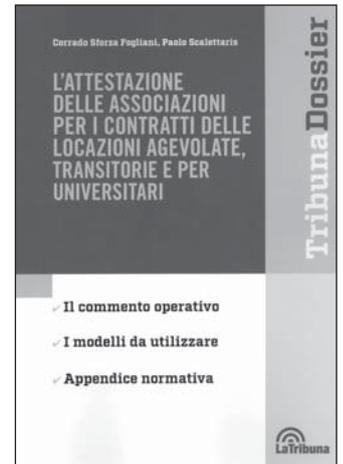
Felice Modica

TORNIAMO AL LATINO

Gratis

Il titolo della nostra rubricetta non risulta in questo caso adeguato. Il termine *gratis* è infatti usatissimo. Ma nessuno, o quasi, sa che quando lo si usa, si sta parlando in latino (forse, anzi, è la parola latina più ricorrente). Sta, come tutti sanno, per gratuitamente. È la locuzione che usa anche Renzo nei Promessi sposi: *Gratis et amore* (Dei), grida.

TUTTO SULLA ATTESTAZIONE ASSOCIAZIONI



Questo Dossier a cura di Corrado Sforza Fogliani e Paolo Scalettaris è destinato ad illustrare, in tutti i suoi aspetti, la problematica dell'attestazione di rispondenza (dei singoli contratti di locazione) all'Accordo locale per le locazioni agevolate, transitorie e per studenti universitari. Siamo dunque in presenza - come l'elencazione stessa dei contratti, or ora fatta, dimostra - di un ultimo tassello riguardante l'ampia categoria dei contratti regolamentati.

Il Volume prende in considerazione ciò che le norme dispongono circa l'assistenza delle parti nella stipulazione del contratto di locazione ad opera delle associazioni dei proprietari di immobili e dei conduttori. Particolare rilievo viene assegnato sia all'esame delle disposizioni sulla particolare ipotesi del "supporto" delle parti previsto per le locazioni transitorie in alcune ipotesi specifiche, sia all'analisi delle disposizioni relative all'attestazione di rispondenza del contenuto del contratto di locazione all'accordo locale.

Al fine di dare soluzione ad alcuni dei tanti problemi di carattere applicativo che si pongono in materia, nella parte finale di questo Dossier vengono presentati alcuni significativi modelli di documenti dei quali tutti gli interessati potranno fare utilizzo concreto.

AMICI VERI

Non fare odiare i cani

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

La parola

JOGGING

È un termine inglese e indica il passeggio in forma di corsa a passo lento. Lo scopo principale di questa attività è quello di aumentare il benessere fisico di chi la intraprende senza però subire lo stress che di solito è conseguenza della corsa vera e propria, che è più veloce e richiede uno sforzo maggiore. Il jogging è un'attività sportiva principalmente amatoriale

da Corriere della Sera, 20.4.19

LE 5 PASSWORD PIÙ USATE

Fantasia nella scelta delle parole segrete? No, per niente

1. 123456
2. PASSWORD
3. 123456789
4. QWERTY
5. DATA DI NASCITA

da Class

PERSONALITÀ
**Carlo Nordio
magistrato**


Nato a Treviso il 6 febbraio 1947, laureato in giurisprudenza, ha svolto dal 1977 al 2017 un'intensa attività nella magistratura inquirente, compiendo indagini, specie come procuratore a Venezia, che hanno avuto una vastissima eco per la loro indubbia importanza e difficoltà. Si è occupato delle Brigate rosse venete e di sequestri di persona, per poi interessarsi di finanziamenti alle cooperative rosse negli anni di Tangentopoli. La sua attività nell'ambito del Mose veneziano ha portato a numerose condanne e patteggiamenti.

Questa ampia esperienza diretta gli ha consentito apprezzate consulenze in commissioni nazionali, su tutte la presidenza della commissione ministeriale per la riforma del codice penale. Il suo impegno pubblicistico è molto ampio: ha scritto su riviste giuridiche e collaborato a quotidiani quali *Il Tempo* e *Il Gazzettino*, mentre oggi scrive su *Il Messaggero*, occupandosi anche di episodi storici del passato lontano e recente. È autore di vari volumi, ultimo dei quali *La stagione dell'indulgenza e i suoi frutti avvelenati*, pubblicato da Guerini e Associati.

Il suo pensiero è ispirato a un liberalismo giuridico fortemente attento ai diritti dell'individuo, specie dell'imputato. Ritieni che i maggiori danni ai processi penali derivino dal permanere del codice specifico, concepito negli anni Trenta con visioni e ispirazioni lontane da principi liberali. È un osservatore attento e un commentatore acuto di fatti, progetti, leggi, capace di esprimere concetti che potrebbero essere reputati politicamente scorretti.

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

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

A ROMA IL 45° CONGRESSO DELL'UIPI
**"L'economia collaborativa nel settore immobiliare:
un'opportunità per l'Europa?"**

Le organizzazioni internazionali della proprietà immobiliare si sono riunite a Roma in occasione del 45° Congresso dell'Uiipi (Unione internazionale della proprietà immobiliare), in cui l'Italia è rappresentata da Confedilizia.

Gli oltre 150 rappresentanti provenienti da 28 Paesi europei, unitamente ad esponenti politici nazionali, esperti del settore immobiliare e ricercatori, si sono confrontati sulla crescente importanza dell'economia collaborativa nel settore immobiliare e sulle opportunità e le sfide che essa comporta per l'Europa dei proprietari.

Modelli di *business* collaborativi stanno ridisegnando il mercato delle locazioni brevi, creando nuove fonti di reddito e opportunità di lavoro per i cittadini europei e, al tempo stesso, per i mercati immobiliari locali.

Tuttavia, questi nuovi modelli e, in particolare la possibilità di condividere le proprie case, non sono privi di impatto sul mercato immobiliare locale, sul vicinato e sulla vita della comunità.

Per affrontare tali sfide, il Sottosegretario allo Sviluppo Economico, Andrea Cioffi, ha sottolineato la necessità di individuare strumenti che consentano ai cittadini di beneficiare appieno di questi nuovi modelli di *business*, mentre Mara Carfagna, Vicepresidente della Camera dei Deputati, ha evidenziato, nel suo messaggio di benvenuto, l'importanza cruciale delle organizzazioni dei proprietari immobiliari al riguardo, specialmente nel fornire informazioni, analisi e idee per i decisori pubblici.

Il Presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa ha affrontato un punto chiave per le locazioni brevi, sottolineando l'esigenza di cessare di considerarle con sospetto anziché coglierne le numerose implicazioni positive per l'economia italiana, compresa la rinascita dei borghi abbandonati, senza considerare come esse rappresentano un sensibile aiuto per i proprietari gravati dalla patrimoniale Imu/Tasi da 21 miliardi di euro l'anno.

Per conciliare le varie posizioni ed interessi sul punto, il Presidente dell'UIPI Stratos Paradias ha posto in rilievo la necessità di riflettere su politiche attente e ben ponderate finalizzate a contemperare le esigenze di tutti con un approccio globale, inclusivo ed equilibrato, che possa garantire l'armonia nelle comunità, consentendo al contempo di progredire senza però tralasciare, anzi preservando, i nostri valori di libertà che contraddistinguono e sono insiti nei diritti di proprietà.

Sul sito Internet di Confedilizia le foto e il video del Congresso.

**Agricoltura
moderna**

Il grande liberale Luigi Einaudi è fautore di un'agricoltura moderna, posta al servizio dell'uomo e la finestra sul Medioevo che il chilometro zero spalanca, certo lo avrebbe fatto inorridire.

Felice Modica

**PERSONALITÀ
NEI NUMERI PRECEDENTI**

Personalità nei numeri precedenti: Angelo Rughetti, Antonella Manzione, Daniele Capezone, Enrico Morando, Mauro Marino, Maurizio Gasparri, Claudio Cerasa, Riccardo Nencini, Vieri Ceriani, Tommaso Foti, Cosimo Ferri, Marco Causi, Gian Carlo Centinaio, Roberto Reggi, Renato Brunetta, Enrico Zanetti, Anna Cinzia Bonfrisco, Alessandro Pagano, Carla Ruocco, Enrico Costa, Karl Zeller, Maurizio Bernardo, Carlo Calenda, Giancarlo Giorgetti, Maino Marchi, Daniele Pesco, Mariastella Gelmini, Maurizio Sacconi, Francesco Boccia, Maurizio Lupi, Giorgio Santini, Giorgio Tonini, Elisabetta Gardini, Guido Guidesi, Massimiliano Fedriga, Andrea Causin, Catia Polidori, Silvana Comaroli, Alfonso Celotto, Gregorio Fontana, Anna Maria Bernini, Massimo Garavaglia, Armando Siri, Vincenzo Spadafora, Luigi Marattin, Alessio Butti, Alessandro Benvenuto, Alberto Bagnai, Gianni Giroto, Franco Dal Mas, Giuseppe Moles.

**Si può sapere a quanto
il vicino ha venduto casa**

DI ETTORE BIANCHI

Una rivoluzione si annuncia sul mercato immobiliare: ormai è possibile sapere a quale prezzo è stato venduto un immobile, un appartamento, un garage. Insomma, il prezzo delle transazioni diventa pubblico grazie a qualche clic. Ad aprile, in Francia il ministero dell'economia ha reso pubblico l'ammontare delle transazioni immobiliari (sono state 4 milioni in totale) cioè tutte quelle realizzate negli ultimi cinque anni nel Paese, ad eccezione di alcune regioni che hanno regole di registro differenti, secondo quanto ha riportato *Le Monde*.

La direzione generale delle finanze pubbliche ha aperto un sito (www.data.gouv.fr) dove vengono resi accessibili tutti i dati trasmessi dai notai dopo che sono state effettuate le registrazioni delle compravendite immobiliari. Una iniziativa che rientra nel quadro del processo «Open data» lanciato dal governo nel 2016 e che consiste nel permettere al pubblico di accedere ai dati in possesso delle amministrazioni. In un mercato immobiliare a volte molto opaco, sia per i venditori che per gli acquirenti, queste informazioni sui prezzi reali di vendita e acquisto delle case e degli immobili dovrebbero contribuire a migliorare la fluidità del mercato attraverso la fiducia e la trasparenza, in maniera da sapere se si acquista o si vende al giusto prezzo che è sempre la domanda, senza risposta, che tutti, tra chi vende e chi compra casa, si fanno. Adesso, entrando nel sito (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>) da un navigatore di ricerca con lo scopo di accedere a una carta di Francia interattiva, cliccando sulla casa o l'immobile desiderato appare il prezzo della transazione: il prezzo netto di vendita, al netto delle spese notarili e delle percentuali delle agenzie immobiliari.



SISTEMA CONFEDILIZIA

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Parzialmente accolta rivendicazione Aspesi su imposta di registro

L'art. 7 del decreto crescita accoglie parzialmente una storica rivendicazione di Aspesi.

La norma riguarda l'applicazione, sino al 31 dicembre 2021, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna (in luogo dell'ordinaria aliquota del 9% del valore dichiarato in atto) per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione e di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi in chiave antisismica ed in classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, nonché alla loro alienazione.

Segnaliamo inoltre: l'estensione, anche alle zone di rischio sismico 2 e 3, del bonus previsto per l'acquisto di immobili antisismici; l'incremento della quota di Imu pagata sugli immobili strumentali deducibile dal reddito di impresa imponibile (Irpef/Ires) ad oggi pari al 40%, nella misura del: 50% per il periodo di imposta 2019, del 60% per i periodi di imposta 2020 e 2021, del 70% dal periodo d'imposta 2022; la possibilità, sia per i lavori di risparmio energetico che per quelli di messa in sicurezza sismica che danno diritto rispettivamente all'Ecobonus e al Sismabonus, di fruire, in alternativa alla detrazione e alla cessione del credito, di uno sconto corrispondente all'importo detraibile anticipato dall'impresa esecutrice dei lavori (sconto che sarà rimborsato all'impresa sotto forma di credito di imposta e recuperato mediante compensazione in 5 quote annuali di pari importo).



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Privacy e condominio

Il 19 maggio scorso è scaduto il cosiddetto periodo di "tolleranza", previsto dal d.lgs. n. 101/18. Detto decreto, in vigore dal 19.9.18 ed avente ad oggetto "Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679" all'art. 22 prevede, tra l'altro, che "per i primi otto mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Garante per la protezione dei dati personali tiene conto, ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative e nei limiti in cui risulti compatibile con le disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679, della fase di prima applicazione delle disposizioni sanzionatorie".



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e diritto a succedere nel rapporto locatizio

"In tema di riparto di giurisdizione nelle controversie concernenti gli alloggi di edilizia economica e popolare, sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo quando si controverta dell'annullamento dell'assegnazione per vizi incidenti sulla fase del procedimento amministrativo, fase strumentale all'assegnazione medesima e caratterizzata dall'assenza di diritti soggettivi in capo all'aspirante al provvedimento, mentre sussiste la giurisdizione del giudice ordinario quando siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o risoluzione del rapporto locatizio, sottratte al discrezionale apprezzamento dell'amministrazione". Deriva da tanto che "spetta al giudice ordinario la controversia promossa dal familiare dell'assegnatario, deceduto, di alloggio di edilizia economica e popolare, al fine di far accertare il proprio diritto a succedere nel rapporto locatizio".

Così il Tar del Lazio (Roma, Sez. II-ter), con pronuncia n. 4519 del 8.4.19.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Libro europeo del lavoro domestico

Motore economico, pilastro sociale e strumento privilegiato di inclusione delle popolazioni migranti: con i suoi 8 milioni di lavoratori regolarmente impiegati e un potenziale bacino occupazionale di 5 milioni di nuovi posti di lavoro, il settore domestico busca alla porta dell'Europa per chiedere un giusto riconoscimento, giuridico e finanziario. È questo l'obiettivo del Libro Bianco del lavoro domestico "Famiglia, lavoro e abitazione nell'Unione Europea", redatto da Effe, di cui Assindatcolf è parte, e presentato ufficialmente al Cnel lo scorso 7 maggio. Il 21 giugno sarà la volta del Festival del Lavoro 2019 quando il documento, frutto di 2 anni di lavoro e contenente le 10 linee guida per valorizzare il settore, sarà illustrato ad una platea di consulenti del lavoro.

Per quanto sottostimato, il settore domestico rappresenta il 4% dell'occupazione totale in Europa, contro il 4,7% di quello dell'ospitalità ed il 6,8% delle costruzioni. Nel documento si stima che, se supportato da adeguate politiche pubbliche, il comparto potrà espandersi in modo capillare nei prossimi anni, arrivando ad offrire un bacino occupazionale di 5 milioni di nuovi posti di lavoro, per un totale di 13 milioni, con un incremento del 40% rispetto ad oggi. Solo in Italia il comparto conta 2 milioni di lavoratori.

Ferie, consigli pratici per non sbagliare

Luglio ed agosto sono i mesi in cui si concentra il maggior numero di richieste di godimento delle ferie da parte dei lavoratori domestici: da Assindatcolf ecco alcuni consigli pratici per non sbagliare.

Per prima cosa è bene precisare che ogni lavoratore ha diritto ad un periodo di ferie di 26 giorni lavorativi per ogni anno di attività svolta presso lo stesso datore. Si tratta di un diritto irrinunciabile che non può, pertanto, essere sostituito con eventuali indennità. Per evitare spiacevoli incomprensioni, è sempre consigliabile indicare nella lettera di assunzione tempi e modi del godimento delle ferie, fermo restando che queste dovranno necessariamente essere fruite in un periodo compreso tra giugno e settembre.

Le ferie hanno di regola carattere continuativo e non possono, dunque, essere frazionate in più di due periodi all'anno. Solo in caso di lavoratore straniero che abbia necessità di godere di un periodo di ferie più lungo (rimpatrio non definitivo) è consentito l'accumulo delle ferie nell'arco massimo di un biennio, previo accordo con il datore di lavoro.

Durante il periodo di godimento delle ferie, il domestico ha diritto per ciascuna giornata ad una retribuzione pari a 1/26 della retribuzione globale di fatto mensile. Al lavoratore che usufruisca del vitto e dell'alloggio spetta, per il periodo delle ferie, ove non usufruisca durante tale periodo di dette corrisposizioni, il compenso sostitutivo convenzionale. Per il lavoratore convivente il Cnel prevede, inoltre, l'eventuale opzione 'trasferta': averla prevista al momento dell'assunzione esonera la famiglia dal dover corrispondere maggiorazioni dello stipendio. Al contrario, il datore dovrà corrispondere al lavoratore una diaria giornaliera pari al 20% della retribuzione minima tabellare giornaliera. Resta fermo l'obbligo di pagare eventuali straordinari per prestazioni extra richieste al domestico nei giorni di riposo o nei festivi.

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

@SforzaFogliani


COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

La successione d'azienda favorita dal fisco anche in caso di trust

“La continuità e lo sviluppo delle imprese si intrecciano inevitabilmente con le questioni successorie (il «passaggio generazionale») (...). L'Italia (...) solo nel 2006 ha introdotto i patti di famiglia (articoli 768-bis e seguenti del Codice civile), agevolandoli anche sotto il profilo fiscale. L'articolo 5, comma 4-ter, del d.lgs. 346/1990 prevede inoltre l'esclusione dall'imposta di successione e donazione in caso di trasferimento di aziende o di partecipazioni sociali di controllo in favore del coniuge o dei discendenti se assumano l'impegno alla prosecuzione dell'attività o al mantenimento del controllo per cinque anni. In questo contesto normativo anche i trust svolgono la loro parte. La stessa Amministrazione finanziaria (risoluzione 110/2009) estende l'agevolazione fiscale ai trust aventi a oggetto aziende o partecipazioni sociali di controllo alle stesse condizioni (...). Con il trust (...) il disponente potrebbe, ad esempio, controllare (riservando il potere a sé stesso, al trustee o al guardiano) la «meritevolezza» dell'attribuzione dell'azienda o delle partecipazioni in favore di uno specifico beneficiario, ancora inesperto per assumere il «comando», facendo nel contempo godere gli utili d'impresa ai membri della famiglia disinteressati alla sua gestione. Potrebbe prevedere che l'impresa non sia alienata a terzi anche per un periodo superiore a cinque anni e, soprattutto, che se ne conservi l'imprinting o rimanga in famiglia anche nel caso di premorienza del beneficiario prescelto. Potrebbe ancora prevedere un salto generazionale a favore dei nipoti con mantenimento dei figli (...). La flessibilità propria dei trust consente di raggiungere soluzioni precluse dalla rigidità degli istituti di diritto civile”.

Così *Il Sole 24Ore* dell'1.5.'19

Trust successorio agevolato

Qualora il trust abbia finalità successorie, individuando il figlio come beneficiario di genitori disponenti e avendo ad oggetto somme inferiori al milione di euro, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa. Anche le imposte ipotecaria e catastale sono ugualmente a misura fissa, concretizzandosi il trasferimento in un atto a titolo gratuito.

A stabilirlo, la sezione quinta della Commissione tributaria regionale del Lazio con sentenza 1529/2019, depositata l'8 marzo.

La vertenza aveva ad oggetto un avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle Entrate rettificava le imposte versate in sede di autoliquidazione del trust. L'atto era stato originariamente istituito a favore del beneficiario dai propri genitori che, in qualità di disponenti, avevano conferito beni patrimoniali complessivamente valutati in misura inferiore al milione di euro.


ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Elenchi nazionali di archeologi, archivisti, bibliotecari, demoetnoantropologi e altri

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 124 del 29.5.'19 il decreto del 20.5.'19 con cui il Ministero per i beni e le attività culturali ha istituito la procedura per la formazione degli elenchi nazionali di archeologi, archivisti, bibliotecari, demoetnoantropologi, antropologi fisici, esperti di diagnostica e di scienza e tecnologia applicate ai beni culturali e storici dell'arte, in possesso dei requisiti individuati ai sensi della legge n. 110/2014.

Il decreto disciplina le modalità e i requisiti per l'iscrizione dei professionisti negli elenchi anzidetti, istituiti presso il Ministero, nonché le modalità per la tenuta degli stessi elenchi nazionali in collaborazione con le associazioni professionali.

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


COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Festival del lavoro

Dal 20 al 22 giugno, la Cassa Portieri parteciperà alla decima edizione del Festival di Milano, manifestazione organizzata dal Consiglio nazionale dell'ordine dei consulenti del lavoro e dalla loro Fondazione studi che ogni anno coinvolge istituzioni, professionisti, imprese, lavoratori, semplici cittadini nel dibattito sull'attualità e sul futuro del Paese. I temi che saranno affrontati durante la tre giorni, nei numerosi eventi che si svolgeranno in contemporanea nelle 10 sale del centro congressi Mi.Co. di Milano, correranno lungo tre binari paralleli: “Lavoro, innovazione e crescita”. Incontri, confronti e dibattiti saranno orientati ad analizzare i cambiamenti del lavoro nell'era digitale, alla condivisione delle esperienze di successo dei responsabili delle risorse umane, a far conoscere il mondo dei consulenti del lavoro e all'orientamento professionale dei giovani.


FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Turismo e società agricole

Nuova Proprietà fondiaria pubblica, nel suo numero di marzo, un interessante articolo sul turismo legato a cibo e vino.

Sul numero successivo della stessa pubblicazione, articolo di Paolo Tonolini dal titolo “Società agricole: agevolazioni fiscali e prelazione”.

CONFEDILIZIA SVIZZERA

20 CONFEDILIZIA LA PAGINA - 15 MAGGIO 2019

pagina a cura del Dr. Paolo Gasparini
Scrivete le vostre domande a confedilizia-ch@bluewin.ch

Il mattone è l'oro degli italiani ma i redditi sono fermi

Torna a crescere la ricchezza delle famiglie secondo Istat e Bankitalia

La ricchezza delle famiglie

È un dato certo, la ricchezza delle famiglie italiane poggia ancora sul "mattone". In Europa nessun altro paese destina una così ampia fetta di patrimonio

agli immobili, un'altra porzione considerevole è conservata in depositi, tipico atteggiamento delle formiche e nel confronto internazionale paga: l'Italia batte le altre grandi economie, anche se i divari si riducono e la situazione non è così favorevole a livello pro-capite, ma comunque partita vinta con la Germania. Promotori di questa indagine Istat e Bankitalia che quantificano in circa dieci miliardi la ricchezza delle famiglie, al netto dei debiti. Passività che non superano i 930 miliardi, un rosso meno profondo di quello che troviamo in altri paesi europei. Le case fanno la parte del leone assorbendo ben il 49% della ricchezza. Prima del 2012 la quota era ancor più alta, ben il 54% della ricchezza, in quell'anno infatti è iniziata l'iperpassazione patri-

moniale sugli immobili, tutt'ora in atto. Non sarà certo una coincidenza, fa notare il Presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa. Un peso determinante su questa erosione, lo evidenzia lo stesso studio, è imputabile alla discesa dei prezzi degli immobili, mentre aumenta il capitale liquido sulle attività finanziarie, sebbene ancora leggermente indietro rispetto ad altri paesi. Nel 2017, ultimo anno per il quale è disponibile un aggiornamento, hanno fruttato circa 160 miliardi in più, compensando così a perdita del "mattone", nonché in aumento, se pur modesto, dei debiti. E così la ricchezza delle famiglie, dopo tre anni di cali, è tornata a crescere, ma volgendo uno sguardo al passato, è chiaro come si sia esteso il ruolo dei depositi (in cui finisce il

13% della ricchezza, nel 2005 era il 10%) a scapito di azioni e titoli calato sensibilmente, tendenze che il Codacost, testimoniano come si investe con estrema attenzione, mossi da una sfiducia alimentata da dissesti bancari e crisi finanziarie. Dello stesso parere è l'associazione nazionale consumatori (UNC), secondo il quale si preferisce tenere fermi i risparmi in attesa di tempi migliori. Intanto il dato più allarmante, è la svalutazione del residenziale, da sempre, vera cassaforte degli italiani. Di fronte al blocco delle entrate, e dei guadagni, la ricchezza accumulata, principalmente in immobili, risulta extra-large, circa otto volte superiore ai redditi, come non accade in nessun altro paese preso in esame dall'indagine fatta da Istat e Bankitalia.

Nuove regole sugli affitti turistici: ecco come fare

Dal 1° marzo è obbligatorio dare comunicazione al comune degli alloggi locati per finalità turistiche. Ogni locatore dovrà segnalare entro 30 giorni il periodo in cui intende locare l'alloggio, il numero delle camere e dei posti letto disponibili, e se eventualmente esiste un sito web dove viene pubblicizzato l'alloggio stesso e l'eventuale forma imprenditoriale di esercizio dell'attività. Ad ogni alloggio locato verrà attribuito un codice identificativo, in alcuni comuni è già disponibile sul sito del Comune stesso, il link che permetterà di fare in maniera telematica la comunicazione al Comune. Grande soddisfazione da parte degli albergatori, ma polemiche e proteste da parte di alcuni agenti nel settore immobiliare. L'associazione albergatori sostiene ed appoggia l'introduzione di queste nuove regole che servono a portare trasparenza. L'ultimo rapporto Istat indica che circa il 50% delle presenze turistiche sfugge alla normale rivelazione. Come si può facilmente comprendere l'unico rischio dato da questa nuova norma è per chi vuole svolgere attività turistica al di fuori dalle regole, senza alcuna garanzia per il consumatore, del resto l'obbligo della comunicazione degli affitti turistici è necessaria per una questione di pubblica sicurezza, come del resto accade già per tutte le attività recettive.

Per maggiori informazioni
Dr. PAOLO GASPARINI
Presidente Confedilizia-CH e
Avv. UE Enrico Forghieri
Via Magoria 9 - 6500 Bellinzona
Tel.: +41-789500213

A cura del dott. Paolo Gasparini, Presidente di *Confedilizia svizzera*, il bel settimanale *la Pagina* di Zurigo ha pubblicato (con la foto - in alto - del dott. Gasparini) 2 articoli di grande interesse sul mattone come investimento e sugli affitti turistici.

La ragione della libertà



Questo volume di Lorenzo Infantino è un viaggio attraverso pensatori che, nell'accertata ignoranza e fallibilità degli esseri umani, hanno visto la ragione della libertà individuale di scelta. Si sono perciò impegnati a "isolare" le condizioni che rendono possibile o impossibile tale libertà, la cui istituzionalizzazione permette la mobilitazione di conoscenze e risorse altamente disperse all'interno della società, accende cioè un esteso processo di esplorazione dell'ignorato e di correzione degli errori.

L'autore si rifà soprattutto a quella tradizione anglo-austriaca che, da Bernard de Mandeville, David Hume, Adam Smith giunge a Carl Menger e Friedrich A. von Hayek. La prosa è di natura e scorrevole. I concetti sono comprensibili, oltre che agli addetti ai lavori, al vasto pubblico. Si percorre così un itinerario che consente di individuare i "motivi" che impongono di allargare, quanto più possibile, il territorio della cooperazione sociale volontaria. Il che limita la sfera d'intervento delle pubbliche autorità, a cui viene attribuita la circoscritta funzione di complemento delle attività liberamente intraprese dai cittadini. E' questo l'unico modo per difendersi dall'auto-referenzialità del potere pubblico e dall'utilizzo arbitrario e dilapidatorio della risorse sociali. Ciò significa che la libertà individuale di scelta sta alla base della crescita e del benessere collettivo.

In appendice al volume, vengono raccolti due scritti su Luigi Einaudi, anch'egli esponente della famiglia dei "cercatori di libertà": il primo riguarda i suoi rapporti culturali con la Scuola austriaca di economia, il secondo il suo progetto europeista.

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Uso diverso, aumenti del canone

Nuova, precisa statuizione della Cassazione (n. 6124/18) in tema di aumenti del canone nell'uso diverso. "In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione – hanno detto i Supremi Giudici – ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 della L. n. 392 del 1978 ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla ex art. 79, comma 1, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello previsto dalla norma, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti. Il diritto del conduttore a non erogare somme eccedenti il canone legalmente dovuto (corrispondente a quello pattuito, maggiorato degli aumenti c.d. Istat, se previsti) sorge nel momento della conclusione del contratto, persiste durante l'intero corso del rapporto e può essere fatto valere, in virtù di espressa disposizione di legge dopo la riconsegna dell'immobile, entro il termine di decadenza di sei mesi".

Dolo omissivo e locazione

"Il dolo omissivo rileva quale vizio della volontà, idoneo a determinare l'annullamento del contratto, solo quando l'inerzia della parte si inserisca in un complesso comportamento adeguatamente preordinato, con malizia o astuzia, a realizzare l'inganno perseguito; pertanto, il semplice silenzio e la reticenza, anche su situazioni di interesse della controparte, non immutando la rappresentazione della realtà, ma limitandosi a non contrastare la percezione di essa alla quale sia pervenuto l'altro contraente, non costituiscono causa invalidante del contratto". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 11009/18), inedita. In applicazione di tale principio la Suprema Corte, con riferimento ad un contratto di compravendita immobiliare, ha escluso che il silenzio serbato dal venditore, nella fase delle trattative, sulla possibilità di un imminente recesso della banca conduttrice dei locali oggetto del contratto, potesse configurare una ipotesi di dolo omissivo, ritenendo dirimente la circostanza che nel contratto di locazione tra la venditrice e la banca, conosciuto dall'acquirente, era prevista la facoltà di recesso "ad nutum" del conduttore e che, perciò, quel reddito locativo non era, né poteva essere considerato, sicuro.

Condominio minimo, rimborso spese

Con sentenza n. 9280/18 la Cassazione ha affrontato il problema del rimborso delle spese effettuate da un condòmino nel condominio minimo. "In tema di c.d. condominio minimo – hanno stabilito i Supremi Giudici – il singolo condòmino ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione della cosa comune nell'interesse degli altri proprietari senza autorizzazione degli organi condominiali, solo qualora, ai sensi dell'art. 1134 c.c., dette spese siano urgenti, secondo quella nozione che distingue l'urgenza dalla mera necessità, poiché ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione, gli interventi appaiono indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento, alla cosa, mentre nulla è dovuto in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione (art. 1110 c.c.).

Certificato di abitabilità e compravendita

"In tema di compravendita immobiliare, qualora il venditore ometta di consegnare il certificato di abitabilità e, tuttavia, si accerti l'utilizzabilità del bene, il compratore non può chiedere il risarcimento del danno commisurato all'importo dei canoni di locazione perduti, atteso che il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso di un bene immobile o alla sua abitabilità non è in sé di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio". Così ha stabilito la Cassazione (sent. n. 12226/18, inedita).

Godimento dell'immobile nella locazione

"In materia di locazione di immobile per uso diverso da quello abitativo, l'obbligo del locatore relativo al godimento dell'immobile quanto all'uso convenuto (nella specie, alberghiero) deriva da una garanzia negoziale che le parti devono istituire mediante una specifica pattuizione, non discendendo invece "ex lege" dal contratto locatizio di per sé". La Cassazione si è espressa in questi termini nella sentenza n. 6125/18, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Imu-Tasi: i coefficienti 2019 per gli immobili di impresa senza rendita

Il decreto 6.5.2019 ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu) e del tributo per i servizi indivisibili (Tasi) dovuti per l'anno 2019.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2019 = 1,02; per l'anno 2018 = 1,05; per l'anno 2017 = 1,04; per l'anno 2016 = 1,04; per l'anno 2015 = 1,05; per l'anno 2014 = 1,05; per l'anno 2013 = 1,05; per l'anno 2012 = 1,08; per l'anno 2011 = 1,11; per l'anno 2010 = 1,13; per l'anno 2009 = 1,14; per l'anno 2008 = 1,18; per l'anno 2007 = 1,22; per l'anno 2006 = 1,26; per l'anno 2005 = 1,29; per l'anno 2004 = 1,37; per l'anno 2003 = 1,41; per l'anno 2002 = 1,47; per l'anno 2001 = 1,50; per l'anno 2000 = 1,55; per l'anno 1999 = 1,57; per l'anno 1998 = 1,60; per l'anno 1997 = 1,64; per l'anno 1996 = 1,69; per l'anno 1995 = 1,74; per l'anno 1994 = 1,79; per l'anno 1993 = 1,85; per l'anno 1992 = 1,85; per l'anno 1991 = 1,88; per l'anno 1990 = 1,97; per l'anno 1989 = 2,06; per l'anno 1988 = 2,15; per l'anno 1987 = 2,33; per l'anno 1986 = 2,51; per l'anno 1985 = 2,69; per l'anno 1984 = 2,87; per l'anno 1983 = 3,05; per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,25.

Riunione del Coordinamento urbanistico



A Roma, sotto la direzione dell'avv. Bruna Gabardi Vanoli, si è svolta una riunione del Coordinamento urbanistico confederale. Sono stati analizzati i molteplici disegni di legge che sono all'esame delle Commissioni riunite 9^a (Agricoltura) e 13^a (Ambiente) del Senato su rigenerazione urbana e consumo di suolo.

I partecipanti hanno evidenziato le criticità delle disposizioni normative contenute nei testi e individuato quali proposte sviluppare per riqualificare le città.

29° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 21 settembre 2019

LOCAZIONI BREVI NEL SETTORE ABITATIVO

Introduzione e principi generali

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

1. Locazioni brevi: un modo di godere degli immobili - 2. Locazioni transitorie (L. n. 431/1998 e D.M. 16.1.2017) - 3. Locazioni turistiche - 4. Locazioni brevi nel D.L. n. 50/2017 - 5. Prestazione di servizi accessori e differenze con altre fattispecie (es.: case vacanze e *bed and breakfast*) - 6. Canone, oneri accessori, durata, disdetta, recesso, nullità nelle locazioni brevi - 7. Regolamento condominiale e locazioni brevi: divieti e loro interpretazione

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Casi di registrazione del contratto
2. Applicabilità della cedolare secca
3. Locazioni "transitorie assistite"
4. Locazioni transitorie inferiori ai trenta giorni
5. Locazioni di stanze
6. Comunicazioni delle presenze e sanzioni
7. Locazione con facoltà di sublocazione breve

REGOLAMENTO CONDOMINIALE E TABELLE MILLESIMALI DOPO LA RIFORMA

Introduzione e principi generali

Relazione di base: avv. **Vincenzo Nasini**

1. Regolamento contrattuale ed assembleare - 2. Modifica del regolamento: norme inderogabili e poteri dell'assemblea - 3. Riforma e regolamenti esistenti - 4. Clausole limitative dell'uso e della destinazione delle proprietà esclusive - 5. Mezzi di tutela: impugnazione delle delibere di approvazione e di modifica - 6. Natura e funzione delle tabelle millesimali - 7. Approvazione e modifica delle tabelle millesimali - 8. Revisione delle tabelle millesimali anche a fronte di modifiche in sanatoria - 9. Opponibilità ai terzi del regolamento, delle tabelle millesimali e delle relative modifiche

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Divieto regolamentare di tenere animali, regolamento contrattuale e art. 1138, ultimo comma, c.c.
2. Impugnazione regolamento contrattuale e litisconsorzio
3. Clausole limitative della destinazione delle proprietà esclusive: criteri interpretativi
4. Clausole limitative della destinazione delle proprietà esclusive: opponibilità a terzi acquirenti
5. Rettifica delle tabelle millesimali per alterazioni superiori ad un quinto del valore
6. Errore rilevante per la rettifica delle tabelle millesimali
7. Tabelle millesimali contrattuali di riparto delle spese di riscaldamento e D.lgs. n. 102/2014

MATCH SALVINI-DI MAIO
AL MILLEDUECENTOVENTUNESIMO ROUND...



... GLI ITALIANI GETTIARONO LA SPUGNA...

da *il Fatto Quotidiano*, 16.5.'19

FISCO E AGRICOLTURA

Visura per verificare le tariffe d'estimo

Le operazioni di avvicinamento alla dichiarazione dei redditi per i proprietari e/o conduttori di terreni agricoli richiedono una verifica delle visure catastali. Infatti le tariffe di reddito dominicale ed agrario hanno una funzione centrale nella denuncia dei redditi essendo i soli dati oggetto di dichiarazione. Ma i proprietari di terreni devono opportunamente verificare se le tariffe d'estimo non siano variate in quanto la procedura è in molti casi automatica. Si ricorda infatti che in base all'articolo 29 del Tuir danno luogo a variazioni in aumento del reddito dominicale ed agrario la sostituzione della qualità di coltura iscritta in catasto con altra di maggiore reddito.

— **Gian Paolo Tosoni**

www.quotidianofisco.ilsole24ore.com

La versione integrale dell'articolo

da *24Ore*, 18.5.'19



ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

L'UNICA ASSOCIAZIONE DI AMMINISTRATORI
ISCRITTI ALL'ALBO DEI GEOMETRI DOTATA DI
UNA POLIZZA ASSICURATIVA PER GARANTIRE I
CONDOMINI IN CASO DI AMMANCHI DI CASSA

Convenzionata Confedilizia

www.agiai.com

da *LA STAMPA*, 28.4.'19

**LA LENTE
DI INGRANDIMENTO**

Utile idiota

Il termine "idiota" indica una persona di scarsa intelligenza, stupida. In italiano, la parola entra nel XIV secolo, riprendendo il termine latino *idiota*, che aveva il significato di "incompetente, inesperto, incolto" e che derivava, a sua volta, dal greco *idiotes*: "uomo privato", in contrapposizione all'uomo pubblico, cioè all'uomo che rivestiva cariche politiche e dunque era colto, capace, esperto. La locuzione "utile idiota", invece è molto più recente e risale al secolo scorso: in origine tale espressione (che alcuni fanno risalire a Lenin, altri a Stalin) si riferiva a coloro che, per ingenuità, finivano col fare gli interessi dei partiti di sinistra (e specialmente del Partito comunista), pur non militandovi. In seguito, per estensione, pur mantenendo il significato originario, la locuzione ne ha sviluppato uno più generico, riferendosi a chiunque agisca a vantaggio di altri senza che il proprio merito sia riconosciuto e senza trarne alcun profitto.

Pandemonio

"Fare un pandemonio" vuol dire fare molto rumore, una grande confusione ed è una locuzione che si usa per lo più con riferimento a liti, diverbi e proteste che risultino essere eccessivamente vivaci. "Pandemonio", infatti, è il nome inventato dal poeta inglese John Milton (1608-1674), nel poema *Paradise lost* (Paradiso perduto), per indicare l'immaginaria capitale dell'inferno dove i demoni tengono le loro riunioni.

QUI ESPERANTO

Ankaŭ en la plej grandaj malfacilaĵoj, oni trovas ĉiam la publikan monon, por utiligi ĝin maltrafe.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Alessandro Manzoni: "Anche nelle maggiori ristrettezze, i denari del pubblico si trovano sempre, per impiegarli a sproposito".

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

**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**

48

a cura di Flavio Saltarelli

Successione nel contratto: può essere tacito o proprietario il nuovo conduttore?

Il locatore, pur in presenza di una legittima successione nel contratto dal lato conduttore, ha comunque il diritto di conoscere quale sia il soggetto divenuto nuovo titolare dei diritti e degli obblighi scaturenti dal rapporto (sia agli effetti di un controllo della regolarità della vicenda traslativa, sia agli effetti dell'individuazione della controparte interessata alle future vicende contrattuali, quali la rinnovazione, l'aggiornamento del canone, la risoluzione). In questo senso anche Cass. Civ. n. 27441 del 30.10.2018.

Locatore che non versa gli oneri condominiali pagati dal conduttore: è reato?

Non commette il reato di appropriazione indebita il proprietario dell'immobile locato che non versa al condominio le rate condominiali pagate a lui dal conduttore. Il reato di cui all'art. 646 Cod. Pen., infatti, non sussiste in quanto manca un formale vincolo di destinazione impresso alle somme oggetto dei versamenti da parte dei conduttori. Ad affermarlo è la Suprema Corte di Cassazione (Cass. Pen. n. 8922 del 9.01.2019), la quale precisa che in relazione alle obbligazioni inerenti al pagamento delle spese sostenute nell'interesse del condominio, anche se gli immobili sono stati locati a terzi, l'unico debitore del condominio è il proprietario; pertanto, costui risponderà solo civilmente nei confronti del condominio per il mancato versamento delle rate condominiali degli appartamenti concessi in locazione.

La locazione si scioglie per il fallimento del proprietario?

Il contratto di locazione non si scioglie per intervenuto fallimento del locatore, il Curatore ha però facoltà entro un anno di subentrare nel contratto. In argomento va poi precisato (cfr. anche Tribunale Novara, 11/12/2018, n.1089) che in tema di locazione d'immobili di proprietà d'impresa poi dichiarata fallita, l'avvenuta privatizzazione del godimento dell'immobile a causa dell'apposizione dei sigilli operata dal Curatore fallimentare non comporta uno spoglio "illecito" della detenzione.

In sede di separazione può un coniuge essere obbligato a pagare il canone di locazione dell'altro?

In sede di separazione un coniuge può essere obbligato a corrispondere, oltre ad un assegno determinato in somma di danaro, anche altre spese, quali quelle relative al canone di locazione per la casa coniugale in cui resta a vivere l'altro coniuge, purché il canone medesimo abbia costituito oggetto di specifico accertamento nel suo ammontare (cfr. in argomento Tribunale Castrovillari, 09/11/2018, n. 1000).

Successione nel contratto
Mancato versamento del locatore degli oneri condominiali riscossi
Fallimento del locatore
Separazione e obbligo di pagare il canone
Trasparenza sul prodotto

Chi lavora in agricoltura sa che il vero nemico è lo Stato italiano, la sua burocrazia complicata e pasticciona, che spesso favorisce imbroglioni e azzecagarbugli penalizzando gli onesti. Non temiamo il fatto che un olio tunisino approdi sui banconi dei nostri supermercati, quanto il fatto che non sia trasparente, che il consumatore venga privato della sua facoltà di scelta. Se me lo passate, che non sia messo in grado di "conoscere per deliberare" l'acquisto di un prodotto al posto di un altro.

Felice Modica
La lettera
«All'Italia non serve una patrimoniale»
Paolo Cirino Pomicino

Gentile direttore, durante le videoconferenze spesso la chiarezza non è sovrana e spesso si vede ciò che non c'è. Nella cronaca del dibattito tra me e Bassolino l'ottimo Roano ha interpretato alcune mie frasi come una richiesta di una patrimoniale. Io sono feroce-mente contro la patrimoniale per il semplice fatto che è fortemente recessiva e quindi in un'Italia che cresce poco da oltre due decenni (e attualmente sembra essere alla frutta) la patrimoniale aprirebbe un baratro recessivo sulla nostra economia. Io ho sostenuto, invece, che le disuguaglianze di cui tutti parlano sono legate prevalentemente alla trasformazione nazionale ed internazionale della finanza che da infrastruttura al servizio della pro-

duzione è diventata una industria a sé stante dove la materia prima son quattrini ed il prodotto son più quattrini muovendosi al di sopra del ciclo produttivo e togliendo, così, valore alla produzione, al commercio ed ai salari. Questa improvida trasformazione ha creato ricchezze elitarie ed impoverimento di massa in Italia come in tutto l'occidente. Se questa è la diagnosi la terapia non può che essere una nuova disciplina dei mercati finanziari ed una politica normativa e fiscale che favorisca l'uso produttivo del capitale e non il suo uso finanziario. Per fare questa battaglia c'è bisogno di convincere l'Europa a muoversi su questo crinale e l'isolamento internazionale in cui è caduta l'Italia non è purtroppo un buon auspicio.

L'universo ipocrita

Sono convinto che, se fosse vivo Luigi Einaudi, inorridirebbe di fronte all'universo ipocrita, commisto di autarchia e demagogico pauperismo.

Felice Modica
Maggior inquinamento

È stato inequivocabilmente dimostrato che, in piccole quantità, il trasporto di un solo kg di pomodoro nel circuito corto causa emissioni di GES (di circa 650 geCO₂/kg, contro i 120 geCO₂/kg del pomodoro del supermercato). Quindi il chilometro zero inquina oltre cinque volte di più.

Felice Modica

CORRIERE DELLA SERA

L'intervista

di Mario Sensini

Data 20-05-2019
Pagina 5
Foglio 1

Garavaglia: usiamo per l'Iva il miliardo che avanza dal reddito di cittadinanza

ROMA «La patrimoniale? Un'idiozia». Il viceministro dell'Economia della Lega, Massimo Garavaglia, bocchia il suggerimento del governatore della banca centrale olandese Klaas Knot.

«Una fesseria. Premesso che l'Olanda ha un debito privato triplo del Pil e l'Italia circa della metà, e che c'è anche un po' di invidia, noi ne abbiamo già 14 di patrimoniali, che pesano ogni anno sulle nostre tasche per 46 miliardi di euro. E poi non funzionano».

Sarebbe?

«Una patrimoniale sulle attività finanziarie non ha senso con la libera circolazione dei capitali, tanto che il Pd ha messo la flat tax per i super ricchi come Cristiano Ronaldo e i banchieri. La patrimoniale sui beni mobili è un'altra idiozia: abbiamo tassato le barche, e oggi incassiamo 27 milioni rispetto al miliardo di qualche anno fa. In Corsica

ancora stanno ringraziando Mario Monti. E poi c'è l'Imu. Il vero disastro: 20 miliardi di tasse su case e capannoni, i prezzi crollano, il valore delle garanzie si riduce, arriva la stretta creditizia, escono fuori gli Npl, i crediti deteriorati, le svendite, ed è così che è partito il circolo vizioso».

Pensate di eliminare l'Imu, allora?

«Dovrebbe essere un obiettivo e tenendo conto del bilancio risicato che abbiamo, cominciamo a togliere quella che fa più male, quella sui capannoni industriali, che con un nostro emendamento al decreto crescita abbiamo azzerato».

E le famiglie?

«Sarebbe bello fare anche quello, intanto quest'anno facciamo la flat tax anche per loro».

E dove trovate i soldi?

«Tutti dicevano che era impossibile smontare la Fornero e l'abbiamo fatto. Cominciamo a rimuovere le distorsioni

come gli 80 euro di Renzi, che sono una spesa e una mezza fregatura, perché non valgono a fini previdenziali, e li trasformiamo in una riduzione di imposta secca».

Sono 11 miliardi, bastano?

«Ce ne sono altri 50 da recuperare lavorando sulle detrazioni fiscali».

E il miliardo che avanza dal Reddito e che Di Maio vuole usare per le famiglie?

«Lascerei lì quello che avanza, torna buono per abbattere l'Iva del 2020».

Spending review, sono state formalizzate le nomine sue e di Laura Castelli a commissari?

«C'è stato un problema, e sono state revocate».

Che è successo?

«Preferisco non parlare. Ma per me non cambia nulla, facevo le stesse cose prima e continuo a farle adesso».

Mario Sensini

Molto bene Garavaglia, estendere misure su immobiliare

«Nella sua intervista al *Corriere della Sera*, il viceministro dell'economia Garavaglia evidenzia i danni incalcolabili che sta producendo la mega-patrimoniale sugli immobili, indica la necessità di intervenire e segnala che il Governo ha deciso di iniziare riducendo l'Imu dei beni strumentali.

Anzitutto, va dato atto al Viceministro Garavaglia di aver detto forte e chiaro una verità che Confedilizia grida da tempo: i 21 miliardi annui di Imu e Tasi sono un problema che va rimosso, a beneficio dell'intera economia.

Quanto alle cose da fare, in attesa di misure più ampie, Confedilizia ha suggerito alcuni interventi minimi, che confidiamo possano trovare spazio già nel decreto crescita: l'eliminazione dell'Imu sui negozi sfitti, preannunciata dal Vicepremier Matteo Salvini; l'estensione della cedolare secca per gli affitti commerciali, introdotta con l'ultima manovra ma limitata ai contratti stipulati nel 2019; la stabilizzazione della cedolare del 10 per cento per le locazioni abitative a canone concordato, che scade alla fine di quest'anno e il cui incerto futuro ha già impedito la stipula di molti contratti a canone calmierato; l'estensione della deducibilità dell'Imu dalle imposte sui redditi, prima a tutti gli immobili delle imprese, inclusi quelli abitativi locati a terzi, e poi anche a quelli delle persone fisiche.

Sono misure minime, di irrisoria portata in termini di oneri per lo Stato ma di enorme impatto sulla crescita, sul lavoro e sui consumi. Iniziamo da qui».

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

ROMA: CONFEDILIZIA, 'NON BASTAVA STATO ORA ANCHE VATICANO INCENTIVA OCCUPAZIONI' =

Roma, 12 mag- (AdnKronos) - "Non bastava lo Stato italiano a tollerare e incentivare il reato di occupazione arbitraria di **immobili** (articolo 633 del codice penale). Ora ci si mette anche il Vaticano". Così su Facebook il presidente di **Confedilizia** Giorgio **Spaziani Testa**.

IL VIAGGIO DI PIOVENE (60)

Cividale

Non so quanti italiani conoscano Cividale, la più bella città del Friuli, che conserva l'impronta longobarda più di Pavia, con le viuzze a labirinto. E pochi, tolti gli eruditi soprattutto stranieri, conoscono il museo stupendo e stupendamente ordinato; sculture di scavo, gioielli, croci, stoffe barbariche, mosaici, codici miniati. Ed il tempio longobardo dai prodigiosi stucchi sull'orrido del Natisone. Avrei voluto ascoltare ciò che rimane del canto aquileiese, un'Epistola ed un Vangelo. È anteriore, mi dicono, al canto gregoriano, e usava ad Aquileia quanto tutte le chiese avevano un canto proprio, prima che quello latino le uniformasse. Ad Aquileia si è perduto, ma la Messa dello Spadone di Cividale ne tramanda gli ultimi resti. E' la Messa famosa della notte dell'Epifania. Un diacono in elmo piumato stringendo al petto con la mano sinistra un Evangelario antico, si affaccia al popolo e disegna in aria la Croce mediante una grande spada d'acciaio; la sua comparsa di ripete sei volte. Gli americani di Trieste affollano questa Messa, i generali in testa. La ragione di molti equivoci di cui soffre l'Italia, credo di averlo scritto, è ch'essa non rientra nelle due categorie della cultura illuminista, il "civilized" in senso tecnico e il "primitif". Sono perciò meglio compresi, e preferiti, i popoli che rientrano nella categoria del "primitif". Gli americani di Trieste corrono dove li porta la loro cultura, a quello che capiscono, il "civilized" di Marzotto a Portogruaro con la sua agricoltura industrializzata, e il "primitif" della Messa epifanica a Cividale.

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

La casistica di Guidorzi

Guidorzi sviluppa una casistica molto varia, dimostrando come i consumi energetici e le emissioni di gas ad effetto serra (GES) non sono necessariamente inferiori nell'ambito dei fatidici 80 km di raggio.

Felice Modica

LOCAZIONI IN PILLOLE

Contratti per studenti universitari

Gli studenti universitari stipulano solitamente contratti secondo le previsioni contenute nel comma 2 dell'art. 5 della legge n. 431/98 e nei conseguenti accordi locali sottoscritti da organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. Possono tuttavia ricorrere anche ai contratti transitori che si potrebbero definire ordinari, di cui al comma 1 dell'art. 5 della legge citata. Altrimenti hanno sempre la possibilità di stipulare contratti cosiddetti liberi (comma 1, art. 2, legge n. 431/98).



Lo studio: a Firenze un avvocato su tre dichiara meno di 10mila euro l'anno. Persino i notai hanno perso il 38% del reddito. In dieci anni. "Pesa l'effetto supermercato delle leggi introdotte dagli anni novanta".

Compagno avvocato? Professionisti, sono loro oggi gli sfruttati fra precariato e redditi in picchiata.

C'erano una volta lauree e qualifiche che garantivano benessere e sicurezza: legali, medici, architetti, docenti... ma per le nuove leve domina la partita Iva. E una baby sitter guadagna di più.

1-2) I giovani professionisti fanno la fame. Le nuove generazioni di medici, avvocati e architetti guadagnano meno di idraulici e baby sitter. I nati dopo il 1976 sono i nuovi proletari, lo dicono dati Istat ancora inediti. Il ceto medio piange, le grandi famiglie italiane tramontano tra scandali e indifferenza per le sorti del Paese. I racconti di Micheli, Salza e Barzini, le interviste alla Gialappa's e a Salvatore Esposito di Gomorra.



Nel volume - a cura di Claudio Cacciamani, dell'Università di Parma si affrontano le principali questioni normative e regolamentari dei fondi immobiliari, la situazione attuale e prospettiva dell'investimento immobiliare istituzionale e le logiche di investimento che devono presiedere alla gestione strategica e operativa dei fondi immobiliari. Vengono, quindi, presentati gli obiettivi, le metodologie e le implicazioni del modello REVV - Real Estate Vehicles' Valuation, finalizzato alla valutazione comparata della convenienza economico-finanziaria dei fondi immobiliari ad apporto rispetto alle società immobiliari. Il modello rappresenta uno strumento estremamente flessibile, utilizzabile sia per gestioni dinamiche di portafogli immobiliari sia per operazioni di carattere più statico, di messa a reddito di patrimoni real estate.

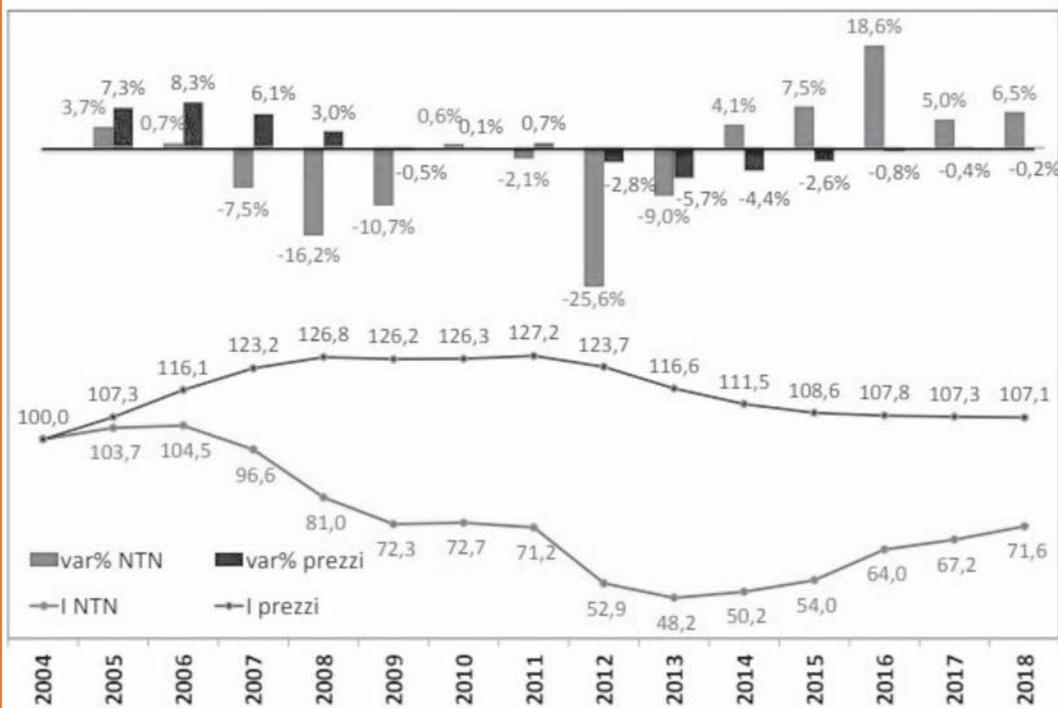
Rapporto Immobiliare 2019

Il settore residenziale



Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2018 (vedi Figura 2). In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014.

Figura 2: Indice dei prezzi⁶ e delle compravendite di abitazioni dal 2004



UNICI IN EUROPA, IL RISPARMIO IMMOBILIARE DIMINUISCE

“Il rapporto Abi-Agenzia delle entrate segnala che dal 2012, anno di introduzione della mega-patrimoniale sugli immobili (ancora in essere), il risparmio immobiliare di famiglie e imprese si sta erodendo inesorabilmente, unico caso in Europa.

Occorre intervenire con urgenza attraverso misure che siano in grado di rianimare un comparto che, quando non soffocato da politiche sbagliate, è sempre stato un volano di sviluppo, con benefici effetti su occupazione e consumi. Il decreto crescita è la prima occasione”.

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

Parere Mise su amministratori condominiali e agenti immobiliari

Con risposta del 22.5.'19, il Ministero dello sviluppo economico ha espresso l'avviso che – anche dopo le recenti modifiche al regime delle incompatibilità di cui all'art. 5. l. n. 39/'89 ad opera della legge europea 2018 (l. n. 57/'19; cfr. *Cn mag.* '18) – gli agenti di affari in mediazione non possano svolgere in via professionale l'attività di amministratore di condominio.

In particolare, nella nota in questione, il Ministero ricorda preliminarmente che le suddette incompatibilità “sono ora limitate alle sole, seguenti ipotesi: a) attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione; b) attività svolta in qualità di dipendente (ad esclusione delle imprese di mediazione) di ente pubblico o privato, o di istituto bancario, finanziario o assicurativo; c) esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione; d) situazioni di conflitto di interessi”.

Ciò posto, il Ministero prosegue precisando che deve ritenersi permanere l'incompatibilità tra l'attività di agente di affari in mediazione e quella di amministratore condominiale: “sia ove quest'ultima venga intesa come professione intellettuale afferente al medesimo settore merceologico per cui viene esercitata la mediazione (rientrando, quindi, l'incompatibilità nell'ipotesi della sopracitata lettera c), sia ove venga considerato l'aspetto imprenditoriale di rappresentanza di beni afferenti al medesimo settore merceologico (rientrando, quindi, nell'ipotesi di incompatibilità della lettera a)”. Sussiste altresì – secondo il Ministero – un “evidente conflitto di interesse per il mediatore immobiliare” che, contemporaneamente cura “per il proprio cliente la vendita/acquisto di un immobile, lo amministra e lo gestisce per conto del condominio (lettera d)”.

Bilanci locali e tributi 2019. Quarta proroga per specifici enti locali

Il Ministero dell'interno, con decreto 24.4.'19, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 20.5.'19, n. 116, ha differito al 31.7.'19 il termine per la deliberazione di bilancio di previsione 2019/2021 da parte degli enti locali che hanno adottato la procedura di riequilibrio finanziario pluriennale e che hanno riformulato o rimodulato i piani di riequilibrio.

A tale data, quindi, slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, quali Imu e Tasi, compresa l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali.

Questi – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 luglio, hanno effetto dall'1.1.'19.

Per quanto concerne, infine, le delibere relative a Imu e Tasi, si ricorda che le stesse, per essere valide, devono anche essere pubblicate entro il 28 ottobre di ciascun anno sull'apposito sito delle Finanze.

Agevolazioni “prima casa” e immobile occupato

Per la fruizione dei benefici c.d. “prima casa”, previsti in caso di acquisto di immobile in altro Comune, il compratore è tenuto a trasferirvi la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto; e tale trasferimento di residenza è un elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato e costituisce per il contribuente un preciso obbligo, che egli assume nei confronti del fisco. Tuttavia, occorre tener conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla loro inevitabilità, imprevedibilità e non imputabilità alla parte obbligata. Pertanto, il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato non comporta la decadenza dell'agevolazione qualora detto evento sia dovuto a cause di forza maggiore, sopravvenute rispetto alla stipula dell'acquisto, non prevedibili e tali da sovrastare la volontà del contribuente di abitare nella prima casa entro i termini di legge. Va riconosciuta la sussistenza della forza maggiore negli ostacoli frapposti, dalla persona che occupa senza titolo l'immobile, all'esecuzione per rilascio dell'immobile medesimo.

In questi termini la Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 12404 del 9.5.'19.

Riqualficazione energetica in edilizia, iniziativa del M5s

Il Gruppo parlamentare del Movimento 5 Stelle della Camera ha avviato una serie di consultazioni con le associazioni di categoria al fine di individuare nuovi percorsi per un rilancio sostenibile delle costruzioni, per migliorare i contenuti di una proposta di legge sul tema a prima firma dell'on. Vallasca.

Confedilizia – intervenuta con l'avv. Gagliani Caputo ed il dott. Nucera – ha rappresentato le istanze della proprietà immobiliare. In particolare, ha evidenziato il valore che la proprietà diffusa costituisce per il sistema Italia e per la ricchezza degli italiani, nonostante l'andamento del settore e dei valori degli immobili continui a far registrare nel nostro Paese un andamento negativo.

È stata posta in evidenza, innanzitutto, l'importanza che rivestono le detrazioni fiscali e la necessità di introdurre correttivi alle disposizioni normative vigenti. La stabilizzazione di dette misure consentirebbe ai contribuenti la possibilità di programmare gli interventi con la dovuta ponderazione, soprattutto quando si tratti di edifici condominiali, senza dover necessariamente seguire le scadenze, attualmente differenziate a seconda del tipo di intervento attuato, esistenti.

Critiche sono state rivolte alla disposizione, attualmente introdotta nel testo della proposta di legge, con la quale si istituisce un'imposta sui prodotti da costruzione, che seppur volta ad alimentare un fondo di rigenerazione urbana che consentirebbe la cessione del credito per gli interventi di efficientamento energetico degli edifici, aumenterebbe l'imposizione generale ed i costi degli interventi.

Altre osservazioni critiche sono state rivolte al richiamo che viene fatto alla normativa tecnica dell'Uni, che più volte ha generato problemi per gli utenti con riferimento, a titolo esemplificativo, alle disposizioni sulla contabilizzazione del calore.

PROPRIETÀ INDUSTRIALE



Questo Dossier (che esce nella nota collana dell'Editrice La Tribuna, dovuto al Magistrato d'appello Caterina Garufi, già coautrice del *Codice del catasto*, uscito per la stessa ben nota editrice) espone le ultime novità in tema di segreti commerciali e brevetto europeo – essendo aggiornato con le modifiche apportate alla disciplina in oggetto dal Decreto Legislativo 11 maggio 2018, n. 63 – e riporta le più significative decisioni giurisprudenziali.

Viene effettuata l'analisi delle disposizioni nazionali di riferimento unitamente a quelle del diritto unionale, ricostruendo in via sistematica le discipline interessate dalle riforme sui diritti di privativa, per coglierne appieno le ricadute operative. L'intento è quello di offrire un'opportunità di aggiornamento nella formazione sui diritti di proprietà industriale, senza tralasciare qualche cenno di diritto comparato, indirizzandosi sia agli operatori in ambito giuridico ed economico che alle professionalità di area tecnica.

Nel contempo, l'esposizione, nella sua sintesi, intende rappresentare uno strumento agile a disposizione, oltre che dei professionisti, anche dei responsabili delle politiche aziendali, specie con riferimento alle piccole e medie imprese, suggerendo spunti di riflessione sull'importanza degli investimenti nelle innovazioni, per semplificare e rendere più produttiva la gestione degli *assets* produttivi, incrementandone la competitività.

L'attenzione è anche focalizzata sugli sviluppi prevedibili, quanto alla evoluzione normativa in materia, presso le istituzioni dell'Unione europea, tenuto conto dell'esigenze di armonizzazione e, per altri profili, al crescente impatto del *digital market* e della diffusa preoccupazione, quanto al versante penalistico, nei riguardi dei *cybercrimes*.

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Francesco Genzano

Avvocato penalista, è iscritto alla Camera penale di strettura della Basilicata.

Svolge attività tecnico-legale specifica nei settori afferenti l'edilizia, l'urbanistica e la sicurezza sul lavoro. È un esperto nella gestione globale dell'impresa, occupandosi anche di crisi, ristrutturazione, integrazione e dismissione di azienda, di managerializzazione d'impresa e di project management, risolvendo situazioni critiche sia in senso negativo (tagli, riassetto economico e finanziario) che positivo (crescita, sviluppo di nuovi prodotti e mercati). Mediatore e conciliatore, è specializzato anche in diritti di arbitrati, contrattualistica e trattativa sindacale.

Iscritto all'ordine dei giornalisti pubblicisti, ha pubblicato su testate locali e nazionali, intervenendo su temi afferenti il mondo della proprietà edilizia e ha scritto un testo scientifico di diritto amministrativo dal titolo "Gli Statuti degli Enti Locali", edito nella collana giuridica STES.

Socio fondatore e attuale presidente della Confedilizia di Potenza, è presidente della Federazione regionale della proprietà edilizia della Basilicata e consigliere di Confedilizia.

È altresì componente del Moige Basilicata.

Tra i suoi interessi vi sono l'arte, i viaggi, le auto d'epoca, il mare e la lettura.



L'ambientalismo

Ecco, abbiamo il coraggio di dirlo chiaro e forte: dalle nostre parti, il Km Zero, è una intelligente invenzione di marketing che serve innanzitutto a contrastare la forte concorrenza degli agricoltori extraeuropei. Siccome sembra male definirsi autarchici, affermare di non volere la concorrenza degli stranieri, specie se africani, o comunque lontani, ci siamo inventati questa storia dell'ambientalismo che è un comodo *passepertout* per tutte le coscienze e le colorazioni politiche.

Felice Modica

INDISCRETO

"Tokyo si scusa per sterilizzazioni forzate"

"Pochi sanno che il Giappone occupato dagli statunitensi aveva approvato nel 1948 una legge sulla protezione eugenetica (rimasta in vigore fino al 1996) il cui scopo era quello di «prevenire la nascita di discendenti imperfetti». In quei 48 anni, si stima che circa 25mila persone siano state sottoposte a interventi di sterilizzazione, 16.500 delle quali, secondo il ministero della Sanità, senza il loro consenso. Spettava ai medici decidere se fosse opportuno eseguire una operazione, un comitato prefettizio ne doveva confermare la necessità, dopo di che l'intervento veniva eseguito. Alle autorità sanitarie era consentito usare restrizioni fisiche, inganno e anestesia nel caso in cui il soggetto mostrasse resistenza. La legge autorizzava la sterilizzazione di persone con disabilità e malattie mentali e con malattie ereditarie. Il 1° marzo un gruppo di parlamentari dei partiti di governo e all'opposizione hanno presentato una proposta di legge che chiede di risarcire le persone che sono state sottoposte a sterilizzazione forzata. La legge, in vigore da aprile, prevede un risarcimento pari a circa 18.500 dollari per ogni vittima e scuse ufficiali. Ma gli avvocati delle vittime hanno già annunciato che ritengono l'importo del tutto inadeguato all'entità del danno subito".

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di maggio 2019.

Il sinodo amazzonico e l'ambientalismo vaticano

Si sbaglia chi pensa che il Sinodo dei vescovi della Chiesa cattolica sull'Amazzonia, che si terrà a Roma in ottobre, sia un affare interno riguardante questioni pastorali. Sarà, anzi, un laboratorio di attivismo ecologico che promette, nelle stesse parole del Vaticano, di presentare un nuovo "paradigma" sociale, economico e politico da imitare per la civiltà occidentale.

L'enciclica di papa Francesco *Laudato Si'* del 24 maggio 2015 ha fatto sì che, per la prima volta nella storia, un Papa si sia schierato in un dibattito puramente scientifico. Senza riferimenti a studi di supporto, l'enciclica ha difeso la teoria del riscaldamento globale provocato dall'uomo: "Esiste un consenso scientifico molto consistente che indica che siamo in presenza di un preoccupante riscaldamento del sistema climatico" causato dalla "grande concentrazione di gas serra emessi soprattutto a causa dell'attività umana"(1).

Il riscaldamento globale provocato dall'uomo non è qualcosa di semplicemente fastidioso – continua – ma una catastrofe ambientale che minaccia la sopravvivenza stessa della Terra e della razza umana. La sua causa di fondo è nelle strutture sociali ed economiche della società moderna, industrializzata. Il costo dell'inazione è l'autodistruzione: "Il ritmo di consumo, di spreco e di alterazione dell'ambiente ha superato le possibilità del pianeta, in maniera tale che lo stile di vita attuale, essendo insostenibile, può sfociare solamente in catastrofi, come di fatto sta già avvenendo periodicamente in diverse regioni"(2).

Una minaccia così terribile richiede misure di vasta portata. Secondo *Laudato Si'*, la società umana non ha bisogno di politiche che riducano l'uno o l'altro tipo di inquinamento, ma di un nuovo paradigma ecologico. Dobbiamo mettere da parte le nostre vecchie nozioni di economia, denaro, società governo, ricchezza e relazione dell'uomo con la Terra. Secondo l'enciclica, abbiamo bisogno di una "nuova sintesi"(3), un "cambiamento radicale"(4) e una "coraggiosa rivoluzione culturale"(5): *L'umanità è chiamata a prendere coscienza della necessità di cambiamenti di stili di vita, di produzione e di consumo, per combattere questo riscaldamento o, almeno, le cause umane che lo producono o lo accentuano*(6).

Questo nuovo paradigma ecologico – afferma papa Francesco – "dovrebbe essere uno sguardo diverso, un pensiero, una politica, un programma educativo, uno stile di vita e una spiritualità che diano forma ad una resistenza di fronte all'avanzare del paradigma tecnocratico"(7).

In breve, dobbiamo eliminare la civiltà occidentale e sostituirla con una nuova "civiltà" verde ed una "fede" ecologica.

Innumerevoli scienziati di tutto il mondo hanno sollevato seri dubbi sulle teorie ambientaliste come il riscaldamento globale provocato dall'uomo. Sebbene le università e l'establishment scientifico rimangano sotto il controllo degli ambientalisti radicali, molti scienziati hanno dimostrato la presenza di errori nelle teorie verdi come il riscaldamento globale antropico, il legame tra ricchezza e inquinamento, o persino il ruolo del biossido di carbonio nell'effetto serra. Semplicemente non c'è consenso scientifico sulla natura del cambiamento climatico e sul ruolo che ne ha l'uomo.

Il Vaticano, tuttavia, ha messo tutte le sue risorse al servizio di questa ideologia verde.

L'8 giugno dello scorso anno, il Vaticano ha pubblicato un "Documento preparatorio" del Sinodo di 16 pagine, definendo gli obiettivi e il quadro del Sinodo per l'Amazzonia (8). Il testo, scritto da un comitato di diciotto ecclesiastici e laici presieduto dal Papa, è un Manifesto verde che promette di presentare soluzioni sociali, economiche e politiche attingendo alla "saggezza" degli indios dell'Amazzonia.

Come *Laudato Si'*, il Documento preparatorio dichiara che l'Amazzonia è in una profonda crisi ambientale "scatenata da una prolungata ingerenza umana". La soluzione andrebbe ricercata in "cambiamenti strutturali e personali di tutti gli esseri umani, degli stati e della Chiesa", dove l'umanità "rompa con le strutture che uccidono la vita e con le mentalità di colonizzazione".

In cima alla lista delle cause vi è l'economia occidentale, basata sulla proprietà privata, il profitto e la libera impresa. Senza fornire note a piè di pagina o studi, il documento dichiara che la foresta pluviale amazzonica e i fiumi soffrono principalmente a causa dei "grandi interessi economici" con una "mentalità estrattivistica". In tal modo, si commettono crimini contro l'ambiente come ad esempio "devastazione indiscriminata della foresta... contaminazione di fiumi, laghi e affluenti... spargimento di petrolio, attività mineraria legale e illegale".

Il Documento non fa distinzioni tra attività economiche legittime e abusive, né fornisce esempi specifici. Piuttosto, in un sol colpo, dipinge come illegittime tutte le moderne attività agricole, minerarie e di disboscamento, anche se non causano danni all'ambiente. Le condanne all'economia moderna nel testo sono ovunque. L'enciclica attacca il "neoestrattivismo" e i "grandi interessi economici che sfruttano il petrolio, il gas, il legno, l'oro [nell'Amazzonia]". Uno dei peggiori problemi sarebbe l'agricoltura, un pilastro dell'economia sudamericana e primaria fonte di reddito per molte persone nella regione amazzonica.

Per chiunque sia interessato alla minaccia dell'ambientalismo radicale, sarebbe un errore ignorare il Sinodo per l'Amazzonia dell'ottobre prossimo. Tale assise promette infatti di dare energia ed aprire un sentiero al movimento ambientalista globale che fino a poco tempo fa faticava ad avanzare in Occidente.

James Bascom

Note

1. Papa Francesco, Enciclica *Laudato Si'*, 24 maggio 2015, n. 25, http://w2.vatican.va/content/francesco/it/encyclicals/documents/papa-francesco_20150524_enciclica-laudato-si.html
2. n. 161; 3. n. 112; 4. n. 171; 5. n. 114; 6. n. 23; 7. n. 111; 8. <http://press.vatican.va/content/salastampa/en/bollettino/pubblico/2018/06/08/180608a.html>

Ambiente: Bignami (Fi), sopprimere i consorzi di bonifica

Pdl del deputato azzurro, 'Sono carrozzoni autoreferenziali' (ANSA) - BOLOGNA, 6 GIU - Sopprimere i **consorzi di bonifica** e trasferire il loro personale alle dipendenze di Regioni e Comuni. E' quanto chiede con una proposta di legge il deputato di Forza Italia, Galeazzo Bignami. Il testo, illustrato oggi in conferenza a Bologna, si compone di soli due articoli: nel primo si prevede l'abrogazione degli enti entro sei mesi, "facendo comunque salvi le funzioni e i compiti svolti, inclusa qualsiasi forma di contribuzione di carattere statale e regionale", mentre nel secondo si mette nero su bianco la salvaguardia dei posti di lavoro.

"I consorzi sono ormai carrozzoni autoreferenziali", sottolinea Bignami: "Erano nati per una buona causa, ma oggi sono affogati dalla burocrazia". Nel mirino del deputato azzurro, inoltre, ci sono le richieste di pagamento: "Non riusciamo nemmeno a capire quante persone le ricevano, questi contributi sono delle vere e proprie gabelle tanto che i pochi che fanno ricorso, spesso e volentieri vincono". Nel testo di legge si definisce l'attivita' dei consorzi come "dispersiva, confusionaria, carente di visione unitaria rispetto agli interventi di prevenzione ed e' pertanto necessario procedere alla soppressione di organismi che non concorrono piu' alla realizzazione di quegli obiettivi per i quali erano nati, riportando le funzioni in capo a enti percepiti come maggiormente 'vicini' ed evitando inutili sovrapposizioni e duplicazioni di competenze".(ANSA).

Y8C-PSS

06-GIU-19 11:49 NNNN

ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA

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

Ebinprof
Corso Trieste,10
00198 Roma
Tel. 06.44259166 - 44251395
Fax 06.44252052
E-mail: info@ebinprof.it

Fondo Coasco
Corso Trieste,10
00198 Roma
Tel. 06.44250534 - 44249541
Fax 06.44249583
E-mail:
fondocoasco@fondocoasco.it

ENTI BILATERALI ASSINDATCOLF

Cassa Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85558034
Fax 06.8546647
E-mail: info@cassacolf.it

Fondo Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85554267
Fax 06.8546647
E-mail: fondocolf@libero.it

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

TESSERAMENTO 2019

**UN IMPEGNO PER TUTTI:
rinnovare il tesseramento
e portare all'associazione
un nuovo socio!**



FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni

la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

Prodotto agricolo a "Km0"

Il "km0" subisce un'autentica catarsi e sta ad indicare un prodotto agricolo consumato sul luogo di produzione.

Felice Modica



**UN MODO
DI INFORMARSI
CONTRO
IL PENSIERO UNICO**

**UN MONDO
DI INFORMAZIONI
CHE NON TROVI
ALTROVE**

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Mazara del Vallo (TP)

La chiesa adiacente al convento di San Francesco a Mazara del Vallo versa in una situazione desolante che contrasta con la sua straordinaria magnificenza. All'esterno - hanno scritto Silvia e Rosalia al "Giornale dell'Arte" - l'unico ornamento della facciata è il portale barocco, ma all'interno una profusione di stucchi, colori, decorazioni, statue, oro e affreschi che non hanno eguali tolgono letteralmente il respiro. Oltre a testimonianze dell'epoca normanna e alla decorazione rococò, l'edificio sacro custodisce una storia che risale già a secoli prima, alle persecuzioni romane e arabe. La sua maestosità esorbitante è sublime, ma al tempo stesso il suo degrado rattrista. Espropriata alla Chiesa, abbandonata dallo Stato, necessiterebbe di urgenti interventi di recupero. A noi volontarie attive in questa chiesa piacerebbe che tornasse al suo antico splendore e che tutti potessero ammirarla in sicurezza. Resta solo un bel sogno o abbiamo qualche speranza, con il vostro aiuto, di realizzarlo?

61

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

Parola di agricoltore

Sono un agricoltore. Con i miei figli ottava generazione di viticoltori ed olivicoltori; al momento, tutta la mia famiglia è impegnata nella difficile prova di traghettare un'azienda storica di stampo ottocentesco verso la modernità. Ma nessuno di noi teme la concorrenza. Non sono i dazi e le barriere doganali a tutelare i produttori. Non saranno gli ostacoli alla libera circolazione di uomini e beni, non sarà un regime autarchico il quale, oltre a sollevare l'ombra di brutti ricordi, ci sprofonda nel medioevo a salvare l'agricoltura.

Felice Modica



ASSOCIAZIONE AMICI VERI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il decalogo del "possesso responsabile"

"Negli ultimi anni il ministero della Salute e diversi altri enti, associazioni di volontariato e aziende hanno realizzato campagne di sensibilizzazione in materia di «possesso responsabile», analizzando i diversi aspetti. L'edizione 2019 del Rapporto Assalco-Zoomark

ha voluto tradurre le principali istanze in un decalogo di riferimento per i proprietari realizzato con i veterinari di Anmvi (www.anmvi.it).

ACQUISIZIONE RESPONSABILE

1. Essere consapevoli che si sta prendendo un impegno a lungo termine. Accogliere un *pet* implica la disponibilità a prendersene cura per tutta la sua vita.
2. Scegliere «con la testa». È importante verificare a priori che le esigenze del *pet* siano in linea con lo spazio abitativo, lo stile di vita e le esigenze della famiglia in cui verrà accolto.
3. Accertare la provenienza del *pet*. Che si tratti di adozione o di acquisto è fondamentale rivolgersi a professionisti e strutture autorizzate per fare sì che il benessere del *pet* sia sempre la priorità ed evitare il rischio di incappare in allevatori improvvisati o traffici illegali.
4. Identificare l'animale d'affezione a norma di legge. È dovere del proprietario registrare i propri animali d'affezione nei registri stabiliti, fornendo tempestivamente tutti gli aggiornamenti su eventuali passaggi di proprietà, trasferimenti, decessi ecc.

PROPRIETÀ RESPONSABILE

5. Prendersi cura della salute. Garantire una corretta profilassi e assistenza sanitaria per l'intera vita dell'animale da affezione (...).
6. Educare alla convivenza. Educare i *pet* a situazioni «sociali» è un passaggio chiave per facilitare il loro benessere e il benessere degli altri animali e delle altre persone.
7. Rispetto degli altri e degli spazi (custodia, rumori, raccolta deiezioni) (...): è dovere del proprietario prevenire disagi o problematiche che il *pet* può arrecare ad altre persone, animali e all'ambiente.
8. Far fare esercizio fisico e fornire stimoli intellettuali. Esercizio fisico e stimoli mentali devono peraltro essere adeguati all'età, alla razza e allo stato di salute (...).
9. Fornire un'alimentazione bilanciata e nutriente. Buona salute e lunga vita dipendono, in larga misura, dall'alimentazione e dalle cure mediche (...).
10. Gestire gli imprevisti. Impegno, senso di responsabilità e attenzione non sempre bastano a tutelarsi dagli imprevisti. Si può quindi valutare la stipula di una polizza assicurativa".

Così *Il Sole24Ore* nell'insero "La pet economy" del 25.5.'19.

Associazione inglese avverte dei rischi di una dieta vegana per i gatti

"La Reale società britannica per la prevenzione della crudeltà verso gli animali (Rspca) ha diffuso una «raccomandazione» secondo la quale chi obbliga il proprio gatto a seguire una dieta vegana può infrangere la legge rischiando addirittura di finire in galera. Un portavoce dell'associazione ha ricordato che a differenza dei cani, che sono onnivori, i gatti sono carnivori e non possono nutrirsi di soli vegetali per restare in salute. Il codice penale inglese impone ai padroni di fornire «una dieta adeguata» agli animali domestici, pena una multa pesante o addirittura una sentenza penale per maltrattamento. Forti proteste dei padroni vegani, secondo i quali la Rspca è pagata «dai signori della Kitekat»".

È quanto scrive *La Verità* del 26.4.'19.

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

I pilastri dello stato

I grandi pilastri sui quali si regge lo stato, qualunque stato, sia lo si dica aristocratico, borghese, liberale, ovvero laburista, socialista o comunista, non sono gli istituti sorti o cresciuti sul continente europeo occidentale dopo la rivoluzione francese ed altrove in date diverse; non sono, per elencarli con i nomi italiani l'istruzione pubblica, i lavori pubblici, i trasporti, le poste, il promovimento del commercio, dell'industria, dell'agricoltura, della marina, della pubblica sanità, del lavoro e della previdenza sociale. Questi - primissimo fra tutti l'incremento della istruzione, di tutti i giovani dalle scuole elementari a quelle medie ed alle superiori - sono i «fini» che lo stato si propone. I fini sono più alti, più ampi, più numerosi oggi di ieri; e cresceranno in numero ed in contenuto in avvenire. Ma nessun fine può essere conseguito se non si apprestano gli strumenti all'uopo opportuni e se gli strumenti non sono resi sempre più efficaci e perfetti a mano a mano che i fini dello stato arricchiscono il loro contenuto.

Non giova all'uopo, come purtroppo è l'andazzo di taluni politici e pubblicitari, screditare i mezzi quasi si trattasse di cose «superate», lamentare i sacrifici sopportati per attuarli, come se si trattasse di spese «improduttive».

LUIGI EINAUDI
da "Di alcune usanze non protocollari..."
Rendiconti Accademia Lincei
marzo-aprile 1956

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni, vieni in Confedilizia

BELLITALIA

“Sprecopoli” romana

L'AmA, l'azienda municipale di Roma per la raccolta dei rifiuti, ha acquistato nel 2015, per 1,5 milioni di euro, un sistema per il monitoraggio dei mezzi, finora però rimasto inutilizzato.
(*Il Tempo* 25.4.'19)

“Concorso infinito in Campania: dopo 14 anni, orali ancora da fissare”

È ancora aperto un concorso bandito nel 2005 dalla Regione Campania per l'assunzione di 14 coadiutori amministrativi. All'epoca giunsero 24.000 domande di partecipazione. Nel novembre 2009 si svolsero le prove scritte, che portarono a una prima selezione di 120 candidati. Nell'aprile 2010 si tennero le prove pratiche, al termine delle quali rimasero 71 persone ammesse alle prove orali. La Regione stabilì il calendario per i colloqui, che sarebbero cominciati il 19 maggio 2011, sei anni dopo il bando. Ma una settimana prima delle prove, un dirigente regionale ha comunicato il rinvio a data da destinarsi. Da allora non si è saputo più nulla e i 71 selezionati per i 14 posti da coadiutore amministrativo (elevabili a 39) sono ancora in attesa di una convocazione.
(*La Verità* 3.5.'19)

Il business dei parcheggiatori abusivi a Napoli

Secondo uno studio, “il fenomeno dei parcheggiatori abusivi a Napoli frutta incassi per 500.000 euro al giorno, che in gran parte finiscono alla camorra. Prosegue parallelamente anche la distruzione di cassonetti, parcometri e paletti per far posto alle auto in sosta vietata estorcendo denaro agli automobilisti”.
(*La Verità* 27.4.'19)

Giustizia lumaca

“Nell'Unione europea soltanto Cipro è più lento dell'Italia nel risolvere i casi di contenzioso civile, amministrativo e commerciale: nell'isola del Mediterraneo servono mediamente 1.118 giorni per arrivare a un giudizio di primo grado. L'Italia è a quota 399, oltre un anno. In testa alla classifica c'è la Danimarca, dover per chiudere questi casi sono sufficienti 22 giorni. In Olanda ne servono 83, in Spagna 258 e in Francia 300. Per una sentenza di secondo grado, in Italia occorrono 893 giorni mentre per la pronuncia definitiva di terzo grado si raggiungono i 1.299 giorni in media”.
(*La Verità* 4.5.'19)

“Il caso degli autisti-scrutatori, bus a rischio da Torino a Napoli”

“Emergenza a Roma, un dipendente dell'Atac su 5 (...) impegnato ai seggi: tagli fino al 20% delle corse”.
(*Corriere della Sera* 26.5.'19)

Sanità laziale malata

“Sono nel Lazio gli operatori sanitari più cagionevoli d'Italia. E' la Regione che ha totalizzato, infatti, più giorni lavorativi di assenza per malattia tra ospedali, distretti e poliambulatori: quasi il doppio dell'ultima classificata (la Valle d'Aosta con 7,8) e il 44% in più della media nazionale (10,5). Ma il Lazio figura anche sul podio delle assenze dal servizio per ferie, congedi e altre assenze retribuite (terza Regione con 38,2 giorni a fronte di una media nazionale di 36,2) e al quinto posto per assenze dovute a maternità o permessi previsti dalla Legge 104 per assistenza ai familiari (9 giorni di media contro i 7,5 nazionali). Nella classifica finale, che somma malattie, maternità e legge 104 con ferie, congedi e altre assenze retribuite, il Lazio si piazza al secondo posto assoluto con 62,2 giorni medi per dipendente, preceduto dalla sola Basilicata con 65,1 giorni (la media nazionale è di 54,2)”.
(*Il Tempo* 9.5.'19)

Sanità pubblica e liste di attese infinite

“Un'altra interminabile lista d'attesa scuote la sanità della Regione Marche. Dopo il caso di Ida Cucco, 102 anni, rinviata al 2020 per un'ecografia «urgente» all'ospedale di Fabriano, ecco un uomo di 64 anni (...), a cui a gennaio è stato asportato un rene per un tumore. Il protocollo prevede controlli ogni sei mesi, ma all'ospedale Torrette di Ancona gli hanno detto che non se ne parla sicuramente prima dell'anno prossimo. Il paziente ha dovuto rivolgersi a un centro privato che gli ha fissato gli esami a giugno, prima di una importante visita con i chirurghi”.
(*La Verità* 26.5.'19)

“Quando il cittadino finisce per sentirsi in una trappola”

“Per adempiere al mio dovere di cittadino ho installato nella mia casa una caldaia a risparmio energetico e ho fatto richiesta per un rimborso al 50%, dopo aver fatto in Comune la Scia (pagando un geometra...). All'atto della presentazione dei documenti per compilare il 750 (sempre pagando, mentre prima era gratis) mi è stato detto, ai primi d'aprile, che non avendo comunicato all'Enea entro il primo aprile 2018 l'avvenuta installazione, dovrò pagare una multa di 250 euro. Devo pagare 250 euro per avere una detrazione di 1.100 euro in dieci anni. Se muoio dopo aver pagato la multa ricevo una fregatura multipla... L'indignazione che provo mi fa dire che era meglio se mi tenevo la vecchia caldaia con tanti saluti alla difesa dell'ambiente. Mi sembra una vera angheria, anche se molti che hanno subito questa fregatura, la definiscono porcata per spillare soldi ai poveri pensionati ignari di queste mostruose disposizioni inventate da individui che forse provengono da altri pianeti”.
(Da una lettera pubblicata su *Il Fatto Quotidiano* del 24.4.'19)



La parola

SPREAD

È il differenziale tra i tassi di rendimento decennali dei titoli di Stato italiani (Btp) e quelli tedeschi (Bund) e viene misurato in punti base. Sale o scende in base al grado di fiducia degli investitori o creditori

da *Corriere della Sera*, 28.5.'19

Liberi di comprare dove si vuole

In un'economia moderna, la merce deve andare dove il mercato la richiede. Se c'è qualcuno il quale desidera acquistare i generi alimentari esclusivamente vicino casa, per carità!, deve essere libero di poterlo fare. A patto che, dopo, non accampi particolari privilegi perché ritiene di aver tutelato l'ambiente... (un po' come i ciclisti della domenica che, equipaggiati come neanche Coppi, pensano di salvare il mondo facendo strame del codice stradale...).

Felice Modica



La parola

CAVALIERI

L'Ordine al Merito del Lavoro è un'istituzione ereditata dal Regno d'Italia ed è destinato a cittadini che si siano distinti per la loro attività lavorativa e professionale. L'unico titolo previsto è quello di Cavaliere. Ne vengono nominati 25 in tutto all'anno.

da *Corriere della Sera*, 1.6.'19

A chilometro zero

L'espressione “a chilometro zero”, anzi “a chilometri zero” nasce nel campo automobilistico, ufficialmente il 22 giugno 1997, in un articolo di Tommaso Tommasi su *Repubblica*, indicando automobili che hanno percorso, dal momento in cui sono state fabbricate, zero chilometri.

Felice Modica

Le aziende in cui cresce solo IL DEBITO PUBBLICO

Si contano a migliaia e hanno un passivo di oltre 100 miliardi di euro: sono le società amministrate dagli enti locali. In attesa (a settembre) dell'ennesimo provvedimento per la loro chiusura ecco come, dove e perché la mala gestione fa più danni.

da *Panorama*, 16.1.'19

PARADOSSO ITALIA

Vietato sistemare le vie pubbliche con i soldi privati

Avrebbe dell'incredibile se non fosse che, purtroppo, non è la prima volta che la cronaca ci presenta simili episodi. A Polizzi (...)

il commento ->

SE LO STATO CIECO COMBATTE IL SINDACO CHE FA DA SÉ

dalla prima pagina

(...) Generosa, vicino a Palermo, il sindaco del paese - Giuseppe Lo Verde - dopo avere più volte sollecitato la città metropolitana a ripristinare un collegamento stradale ha deciso di muoversi da solo, mettendo all'opera mezzi e uomini concessi gratuitamente da alcune imprese locali. In un mondo di persone assennate Lo Verde avrebbe avuto se non proprio un premio, quanto meno un plauso, per avere preso a cuore il problema e averlo risolto senza oneri per la collettività. Invece nelle scorse ore è arrivata ai carabinieri una denuncia a carico di ignoti, ma che di tutta evidenza vuole puntare il dito contro l'amministratore locale. Tutto finirà nelle mani di avvocati e legulei. E l'intrico del diritto italico è ormai tale che, anche senza conoscere nello specifico la vicenda, è facile prevedere che vi sarà chi riuscirà a trovare argomenti a difesa delle prerogative di questo o quell'ente, così da mettere in croce questo sindaco troppo dinamico. Il quale si difende sostenendo di avere fatto tutto alla luce del sole: rendendo pubblica l'ordinanza, aspettando ben venti giorni prima di agire, mandando una Pec al sindaco metropolitano e, soprattutto, avendo presenti i

suoi doveri di primo cittadino e la necessità di ripristinare la strada che, a suo dire, «è l'unica via rimasta ai proprietari di terreni per raggiungere le proprie abitazioni rurali». Questa vicenda conferma una volta di più come l'ordine legale - che avrebbe la sua ragion d'essere nel facilitare la vita sociale, favorendo le relazioni umane ed evitando le ingiustizie - abbia spesso perduto la sua ragion d'essere. Ormai le norme non proteggono la libertà, ma la limitano; non difendono i diritti, ma li conculcano. Il risultato è che alla fine le istituzioni non aiutano lo sviluppo della società, ma l'ostacolano. All'origine di tutto ciò c'è il fatto che l'ordinamento non è visto in primo luogo come una limitazione del potere, ma come uno strumento nelle mani dei governanti. In questo senso, le parole usate dal sindaco del palermitano sono eloquenti: mentre il suo agire è stato finalizzato a servire la comunità e tutelare esigenze cruciali (a partire dalla possibilità di accedere alla propria casa), chi gli si oppone evoca logiche gerarchiche. Pensa il diritto come un comando: come una semplice funzione del dominio che alcuni esercitano su altri. E forse interpreta il nostro tempo, anche se è triste ammetterlo, in maniera del tutto corretta.

Carlo Lottieri

da *il Giornale*, 29.4.'19

» La lente sulla casa

di **Corrado Sforza Fogliani***

Le locazioni brevi e il fisco

L'Agenzia delle entrate ha fornito alcune indicazioni sul nuovo regime fiscale delle locazioni brevi, previsto dall'articolo 4, decreto legge 50/'17, come convertito. La normativa si applica a tutti i contratti di locazione di immobili a uso abitativo (anche di singole stanze) di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare.

I contratti si intendono stipulati nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (articolo 1326 codice civile), non rilevando la data di pagamento del corrispettivo o la data di utilizzo dell'immobile (per i contratti stipulati attraverso intermediari rileva invece il momento in cui il conduttore riceve la conferma della prenotazione). La norma stabilisce che per tali contratti e per quelli equiparati - cioè per i contratti stipulati da sublocatore e da comodatario - anche se vi è la prestazione di alcuni servizi accessori quali, per esempio, la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, la concessione delle

utenze telefoniche o del wi-fi, il locatore, così come il sublocatore e il comodatario, possano - ai fini della tassazione del canone/corrispettivo lordo percepito - assoggettare tali redditi al regime opzionale della cedolare secca oppure farli concorrere al reddito complessivo, secondo le rispettive categorie reddituali.

Per quanto concerne la sublocazione, l'applicazione della cedolare secca non modifica la qualificazione reddituale dei proventi derivanti dal contratto mentre, relativamente alla concessione in godimento dell'immobile da parte del comodatario, l'Agenzia ha ritenuto che, per effetto delle nuove disposizioni che prevedono l'applicazione della ritenuta in capo al comodatario, il comodante resti titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile oggetto del comodato, mentre il comodatario/locatore diventi titolare del reddito derivante dal contratto di concessione in godimento qualificabile come reddito diverso assimilabile alla sublocazione.

**Presidente*

Centro studi Confedilizia

Twitter @SforzaFogliani

da *il Giornale*, 19.3.'18



da *La Repubblica*, 3.2.'19

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

La rubrica "Bellitalia" - costantemente aggiornata - è presente e consultabile sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it).



da 7 supplemento Corriere della Sera

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

I DEBITI PONTIFICI

Alla vigilia della rivoluzione liberale, lo Stato pontificio aveva accumulato un debito pari a 41 milioni di scudi, conseguenza di vent'anni ininterrotti di disavanzi pubblici. Per avere un'idea, lo scudo valeva circa 5 lire piemontesi. Il Regno delle Due Sicilie nel 1860 aveva un debito di 700 milioni di lire. Il Regno di Sardegna un miliardo e 482 milioni. La relazione del Tesoriere monsignor Monichini pubblicata dal Risorgimento del 15 gennaio 1848 faceva tirare al giornale fondato da Cavour un sospiro di sollievo, fiducioso che le riforme introdotte da Pio IX avrebbero risanato "la finanza romana, la parte forse dell'amministrazione più manomessa". Le speranze andarono deluse: la repubblica di Mazzini e Garibaldi nel 1849 e la restaurazione successiva interruppero quel sottile sentiero riformatore. Nonostante tre giubilei straordinari, nel 1870 anche i debiti della nuova capitale s'abbatterono (in proporzione agli abitanti delle province annesse) su quelli del Regno d'Italia gravati dalle guerre d'indipendenza e dagli interessi pagati alle banche francesi e inglesi che avevano finanziato il Piemonte e poi il nuovo stato italiano. Il rapporto tra debito e pil secondo le stime di diversi economisti, in particolare Vera Zamagni, passa in Italia dal 45 per cento del 1861 al 96 per cento nel 1870, una volta incorporati tutti gli stati e staterelli (restano fuori solo Trento e Trieste). Dopo una breve discesa torna a salire fino a raggiungere il 120 per cento alla fine del secolo. Mentre subito dopo l'unità, l'indebitamento viene gonfiato soprattutto dal grande piano di sviluppo delle ferrovie, negli anni 90 contribuiscono in modo determinante il sostegno del comune di Napoli e soprattutto Roma dove scoppia la bolla edilizia e lo scandalo della Banca romana mette in luce l'intreccio tra palazzinari, banchieri e politici.

(da *IL FOGLIO*:
20-21.4.'19)

**CERTIFICAZIONE
QUALITÀ
IMMOBILI**

Rivolgersi alla Confedilizia

lo spillo

L'arte di Fico nel seppellire il congiuntivo

C'è un partito che sta uccidendo il congiuntivo. Lo fa con metodo, cura, come una goccia che ogni giorno scava la pietra e lo fanno in tanti, come un popolo sgrammaticato. L'ultima pugnalata arriva dal presidente della Camera Roberto Fico. Siamo nel cuore di Roma, sull'isola Tiberina, negli spazi meloniani di Atreju. Fico risponde alle domande di Nicola Porro. Sorride. Non si sente a casa, ma non mostra neppure alcun disagio. Tutto procede nel migliore dei modi. Si sta ragionando sulla riforma del fisco, un provvedimento che è una delle ultime bandiere salviniane ma che sta a cuore anche a tutti i cittadini a Cinque Stelle. Fico dice: «Non voglio sottrarmi alla domanda, ma la mia risposta non ha tutti i dati di quello che può succedere se ci sarebbero due aliquote». Quel sarebbero è una ferita alla grammatica. E il fossero, dilapidato, stramazza al suolo.

da *il Giornale*, 23.9.'18

La parola

PHISHING

Il phishing è un tipo di truffa effettuata su Internet attraverso una mail nella quale si cerca di ingannare la vittima convincendola a fornire informazioni personali, dati finanziari o codici di accesso, fingendosi un ente affidabile: istituti finanziari, banche o società emittenti di carte di credito

da *Corriere della Sera*, 20.4.'19

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

1 Luglio - Lunedì

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2019 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2018 e la prima rata in acconto per il 2019.

Cedolare secca immobili ad uso abitativo Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca relativa all'anno 2018 e per il versamento della prima rata della cedolare secca relativa all'anno 2019.

Versamento della ritenuta del 4%

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

Irpef - Presentazione Mod. REDDITI cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2019 (redditi 2018) tramite gli uffici postali.

Presentazione Quadro AC cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio che non presentano il Quadro K del Modello 750 - del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2018 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Imu - Dichiarazione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2018.

Tasi - Dichiarazione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per la presentazione della dichiarazione Tasi concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2018.

8 Luglio - Lunedì

Irpef - Presentazione Modello 750

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 750/2019 (redditi 2018) ordinario o precompilato al sostituto d'imposta (se presta assistenza fiscale).

Presentazione Quadro K del Modello 750

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale, possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 750, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2018, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non

compilare la sezione del Quadro K, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

16 Luglio - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 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 giugno 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 giugno 2019; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2019, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

23 Luglio - Martedì

Irpef - Presentazione Modello 750

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 750/2019 (redditi 2018) ordinario o precompilato, direttamente all'Agenzia delle entrate o al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato.

Presentazione Quadro K del Modello 750

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale, possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 750, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2018, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione del Quadro K, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

31 Luglio - Mercoledì

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della terza rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 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 - LUGLIO 2019

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

Versamento dei contributi Inps e Cassa colf

Mercoledì 10 luglio sarà l'ultimo giorno utile per il versamento dei contributi Inps e Cassa colf per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2019.

Predisposizione prospetto paga

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

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it



PER CONOSCERCI

- ci si può rivolgere alla più vicina Sezione Assindatcolf;
- ci si può rivolgere alla Sede Nazionale, in Via Principessa Clotilde, 2 - 00196 Roma;
- si può telefonare al numero verde: **800.162.261**;
- si può inviare un fax al numero: **06.32.65.05.03**;
- si può inviare una e-mail all'indirizzo: **nazionale@assindatcolf.it**
- si può consultare il nostro sito internet: **www.assindatcolf.it**

I prodotti locali

I prodotti locali vanno certo tutelati, ma senza la pretesa assoluta che il fatto che essi siano locali li renda meritevoli di fronte alla causa dell'ambiente.

Felice Modica

Notizie dalle APE

Dall'Associazione di PIACENZA

È nata la "Sezione imprese edilizie di Confedilizia piacenza". Consulenza e assistenza per aiutare le medie/piccole imprese

È stata formalizzata la costituzione della "SEZIONE IMPRESE EDILIZIE DI CONFEDILIZIA PIACENZA" (enunciabile - come risulta dal suo logo - anche come EDILCONF IMPRESE).



È risaputo che il comparto dell'edilizia, settore determinante per il rilancio dell'intera economia del Paese, a causa della enorme pressione fiscale, erariale e locale, sta attraversando un periodo di crisi che pare inarrestabile.

In un momento così difficile per il settore edile e immobiliare in genere, la Confedilizia ha voluto quindi dare un segnale importante, ponendosi come punto di riferimento specie per le medie e piccole imprese, che faticosamente resistono alla crisi in atto, puntando sul comune lavoro edilizio privato e pubblico piuttosto che sulle grandi infrastrutture.

La nuova Associazione, che avrà sede presso l'Associazione Proprietari Casa-Confedilizia alla quale aderisce, si propone di promuovere, tutelare e rappresentare gli interessi e i diritti delle imprese associate che svolgono la propria attività nell'ambito del comparto edilizio.

La Sezione Imprese Edilizie presterà attività di consulenza e di assistenza alle imprese, con particolare riguardo agli aspetti tecnici, economici, giuridici, fiscali ed urbanistici e comunque per ogni aspetto connesso alla loro attività. Inoltre, EDILCONF IMPRESE si propone di promuovere ed organizzare convegni, conferenze e iniziative varie di interesse per le imprese che operano nel comparto edile.

Il Consiglio della neonata Associazione ha eletto quale Presidente Pietro Scagnelli di C.S.M. Costruzioni Srl.

Gli imprenditori interessati ad ottenere ulteriori informazioni anche sui servizi prestati possono rivolgersi presso la sede dell'Associazione Proprietari Casa-Confedilizia di Piacenza (Via Tempio 27-29 - Piazzetta della Prefettura, tel. 0525.527273. Uffici aperti tutti i giorni dalle 9.00 alle 12.00, lunedì, mercoledì e venerdì anche dalle 16.00 alle 18.00; e-mail: edilconfimprese@confediliziapiacenza.it).

Dall'Associazione di REGGIO EMILIA

Partnership con l'Università per la realizzazione del nuovo Polo universitario

L'Ape Confedilizia di Reggio Emilia ha aderito al progetto UniMoRe, un piano di recupero del Seminario per adibirlo a nuovo Polo universitario. Circa 2000 studenti in più che popoleranno dall'autunno del 2020 la città, con conseguente impulso per le attività localitè abitative e commerciali, anche per l'adiacente centro storico.

Apertura di una sub-delegazione

Inaugurata la sub-delegazione dell'Ape Confedilizia a Correggio, aperta tutti i giovedì pomeriggio, presso gli uffici dell'Ascom Servizi-Confcommercio in attuazione di un accordo che prevede anche, per gli associati Confedilizia, la fruizione dei servizi di consulenza contabile e fiscale forniti da Ascom Servizi, con uno sconto del 20% sul tariffario ordinario.

Costituzione dell'Associazione di Promozione Sociale "Insieme per la città-Gruppi Volontari Confedilizia"

L'11 maggio è stata costituita una nuova "costola" dell'Ape Confedilizia di Reggio Emilia; si tratta di una Associazione di Promozione Sociale nella quale potranno convogliare tutti coloro che intendono prendersi cura della città. È denominata "Insieme per la città-Gruppi Volontari Confedilizia" e vede come soci fondatori tutti i consiglieri di Confedilizia Reggio.

Per le sue caratteristiche l'associazione potrà accedere, tra l'altro, a contributi pubblici e al 5x1000.

Interventi Gruppi Antigrffiti

Nel mese di maggio si sono svolti ulteriori interventi dei Gruppi Antigrffiti con la collaborazione degli studenti del Liceo Chierici, dei Soci del Lions Club Canossa Val d'Enza (nuovi partner dell'iniziativa) e di diversi candidati alle elezioni amministrative invitati a partecipare. Insieme alla Soprintendenza e a due *street artist* si è svolto anche un incontro formativo teorico-pratico sulla rimozione degli atti vandalici e sulla storia e la realizzazione dei murales presso il Liceo artistico.

Corsi di formazione iniziale e periodica e consegna attestati

Il 13 giugno, alla presenza del Vescovo di Reggio Emilia, verranno consegnati gli attestati di partecipazione ai corsi di formazione iniziale e periodica per amministratori di condominio svolti nel primo semestre.

Dall'Associazione di TORINO

"La verità vi prego sul neoliberalismo", il libro

Giovedì 9 maggio nel Collegio Artigianelli di corso Palestro a Torino è stato presentato 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. L'incontro è stato introdotto dal presidente di Torino, Pier Luigi Amerio, seguito dal saluto del presidente Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Il libro è stato presentato dal presidente del Centro studi di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, che in dialogo con l'autore ha fatto emergere la necessità di un maggior liberalismo all'interno della nostra società. L'incontro si è concluso con un interessante dibattito con il pubblico.

Si inaugurano nuove delegazioni

Si inaugurano nuove delegazioni nella provincia di Torino alla presenza del presidente Amerio e della vice presidente Penna.

Giovedì 30 maggio è stata inaugurata Rivalta. A giugno, giovedì 6 è toccato a Moncalieri e giovedì 20 toccherà a Orbassano.

Hanno partecipato tra gli altri, a Rivalta l'avvocato Agerli, a Moncalieri l'avvocato Cardaci e a Orbassano parteciperà l'avvocato Del Vecchio, tutti dirigenti della sede provinciale, che hanno l'incarico di mantenere i collegamenti tra la sede centrale e le rispettive delegazioni.

Corso di aggiornamento amministratori

Il 10 maggio è iniziato il corso di aggiornamento per amministratori sul tema "Morosità dei condòmini e azioni dei fornitori" con Anna Rosa Penna e Carlo Besostri. Il programma è proseguito il:

17 maggio "Argomenti tecnici: impianti ed energia con Domenico Italia e Lorenzo Balsamelli"

24 maggio "Esecuzioni immobiliari" con Giorgio Cesare Amerio e Fabrizio Cardaci

31 maggio: "Argomenti tecnici: catasto" con Pier Giorgio Mattiazzi

7 giugno: "NTC 2018" con Alessandro Bono

Il corso è terminato il 14 giugno con approfondimenti relativi alle restanti materie di cui all'art. 5 del DM 140/2014 ed esame finale.

Corso base amministratori

Il Comitato scientifico presieduto dall'avvocato Penna, sta pensando di organizzare per l'autunno un corso base per amministratori.

Gli appuntamenti del presidente

Venerdì 17 maggio ha portato il saluto di Ape Confedilizia al convegno organizzato ad Ivrea da "My House studio immobiliare" con l'adesione di Fiaip sul tema "Evoluzioni". Ha partecipato al convegno anche il vicepresidente avv. Penna che ha tenuto una relazione su "Riqualificazione e smart city, importanza dell'intervento della pubblica amministrazione".

Giovedì 30 maggio il presidente è stato ospite di un incontro organizzato dal Collegio geometri della provincia di Torino. Si è parlato della possibilità di nuove forme di collaborazione tra Collegio e Ape Confedilizia.

Da giovedì 6 a sabato 8 giugno ha partecipato al Congresso internazionale UIPI a Roma.

Mercoledì 19 giugno ha partecipato all'incontro organizzato da Aspesi su "Progetto di recupero e sviluppo della vecchia stazione ferroviaria dismessa di Porta Susa".

**C'è molto di più
delle 32 pagine
che stai sfogliando**

**Leggici anche online
www.confedilizia.it**

La parola

SPYWARE

Crasi fra *software* e *spy*, lo *spyware*, installato in un dispositivo, può monitorare l'attività e raccogliere i dati di chi lo utilizza, dai siti visitati alle fotografie alle email. Può trasmetterli ad aziende di marketing o usarli per spiare l'utente. A differenza di un virus, non si diffonde da solo ma va installato, anche a insaputa dell'utente

da *Corriere della Sera*, 15.5.'19

Libertà di scegliere

Ognuno deve essere libero di scegliere secondo gusti ed esigenze personali, anche di campanilismo regionale, per carità!, facendo i conti solo col proprio denaro onestamente guadagnato; non ci può essere, in Italia, un Soviet che ci imponga ciò che è giusto e ciò che è sbagliato nell'Interesse Generale!

Felice Modica

SEGNALAZIONI

Monica Pais, *Animali come noi*, ill. di Paolo D'Altan, Longanesi ed., pp. 208

L'autrice, chirurga veterinaria, ha fondato col marito una clinica per animali a Oristano, per prendersi cura di quelli che definisce "rottami" e "ultimi del mondo animale": bestie maltrattate, abbandonate, torturate.

Yves Mény, *Popolo ma non troppo*, il Mulino ed., pp. 210

Speranze, illusioni e delusioni nella storia della democrazia, attraverso crisi e riassorbimenti, fino ai giorni nostri, con tanti problemi che si pongono, dalla selezione della classe dirigente al mito stesso del popolo.

Lucianna Argentino, *Il volo dell'allodola*, pref. di Gianni Maritati, Segno ed., pp. 82

Tre personaggi biblici (Adele, la samaritana e l'emorroissa) narrati in versi, testimonianza di fede e rinnovamento spirituale.

John Maynard Keynes, *Prosperità*, pref. di Francesco Saraceno, chiarelettere ed., pp. XXII + 88

Estratti da testi keynesiani degli anni Venti e Trenta, a favore di investimenti pubblici, tassazione progressiva e protezione detta sociale.

BREVI

Banana, rimedio naturale contro ictus e infarto

"Altro che mela! È la banana che toglie il medico di turno. Lo ha dimostrato uno studio condotto presso l'università dell'Alabama: una banana al giorno aiuta a prevenire infarti e ictus. Di chi è il merito? Ma del potassio naturalmente. Il minerale, infatti, è un ottimo alleato dell'uomo contro blocchi cardiaci e ostruzione arteriosa. In più, cosa sconosciuta a molti, la banana è il frutto del buonumore grazie alla combinazione di magnesio, potassio e acido folico che aiutano a combattere lo stress psicofisico e il tono dell'umore basso".

È quanto scrive *Il Tempo* del 21.5.'19.

"Ex conviventi e Imu, diritto di abitazione per l'assegnatario"

"In caso di separazione, ai fini Imu le coppie di fatto sono equiparate a quelle che hanno contratto matrimonio. Lo ha deciso la Corte di cassazione con la sentenza 11416 (...). La richiesta di rimborso era fondata su un'interpretazione estensiva dell'articolo 4, comma 12-*quinquies*, del d.l. 16/2012 in base al quale ai fini Imu «l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione» (...). La Corte rileva (...) come i recenti interventi legislativi (come la legge Cirinnà) e la stessa giurisprudenza di legittimità, mirano a una sempre maggiore equiparazione tra coniugi e conviventi "more uxorio" e ciò induce ad optare «per un'interpretazione estensiva» dell'articolo 4 del d.l. 16/2012. Né, ad avviso della Corte, è di ostacolo la natura della norma, «non trattandosi di norma tributaria disciplinante un'ipotesi di agevolazione o di esenzione, ovvero di norma speciale, non vale per la stessa il divieto di interpretazione analogica nonché di interpretazione estensiva ai sensi dell'art. 14 delle disposizioni preliminari del Codice civile». Ciò comporta, ma solo in presenza di figli, che nel caso di costituzione con sentenza del diritto di abitazione in capo al genitore affidatario, successiva alla cessazione della convivenza *more uxorio*, il soggetto passivo diventi l'assegnatario".

Così *Il Sole 24Ore* dell'1.5.'19.

La "gentilezza" come materia d'insegnamento a scuola

"Un'insegnante della provincia di Treviso (...) ha introdotto nelle sue ore scolastiche una nuova materia: la gentilezza. La docente di italiano nella scuola media Marco Polo di Silea l'ha resa obbligatoria adottando come testo il libro *Wonder* di R.J. Palacio e facendo annotare agli alunni su un diario tutte le buone azioni fatte e quelle ricevute. Tra le letture consigliate, anche il sonetto *Tanto gentile e tanto onesta pare* di Dante Alighieri. Dopo qualche settimana, i ragazzini hanno imparato a rispondere «buongiorno» a tutti e a sorridere alle persone che incontrano e sono stati nominati dalla loro prof «messaggeri della gentilezza»".

Ne dà notizia *La Verità* del 5.5.'19.

"La parcella va sudata"

"Il legale ha l'onere di dimostrare l'attività svolta nell'ipotesi in cui il cliente contesti la parcella e ciò quand'anche quest'ultima sia stata vistata dall'Ordine di appartenenza: è quanto ha asserito la Cassazione nell'ordinanza 11790/2019 intervenendo sul ricorso di una donna che, in sede di merito, aveva proposto opposizione a decreto ingiuntivo nei confronti del suo difensore (...). Invero, spiegano i giudici della VI-2 sezione civile, (...) «in tema di opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di diritti e onorari di avvocato o procuratore, la contestazione comunque mossa dell'opponente circa la pretesa fatta valere dall'opposto sulla base della parcella corredata dal parere del Consiglio dell'Ordine non deve necessariamente avere carattere specifico, essendo sufficiente una contestazione anche di carattere generico a investire il giudice del potere/dovere di dar corso alla verifica della fondatezza della contestazione e, correlativamente, a determinare l'onere probatorio a carico del professionista in ordine all'attività svolta quanto alla corretta applicazione della pertinente tariffa». Ne consegue che pur a fronte di una siffatta contestazione generica, il professionista è «comunque» tenuto ad assolvere il relativo onere probatorio inerente tanto all'*an* quanto al *quantum*".

Così *ItaliaOggi* del 27.5.'19.

L'ITALIA MALE, GLI ALTRI BENE

L'Italia, mancando una strategia economica e sentendosi «oppressa» da Bruxelles, è l'unico Paese europeo ad aver perso ricchezza già dall'ingresso nell'euro, ma soprattutto dopo l'annuncio della crisi del 2008 e rischia di continuare a perderla: il Pil pro capite italiano dal 2008 al 2016 ha perso il 10%, mentre quello tedesco è cresciuto di più del 6% (quello francese è rimasto invariato). Curiosamente il crollo del Pil pro capite in Italia si è inasprito però subito dopo la fine del 2011, il fatidico anno del primo «governo cooptato» nella storia italiana e ha continuato negli anni successivi. Soprattutto dal 2012 al 2014, il Pil pro capite italiano stimato è passato da circa 27 a 25.000 euro, quando invece Germania, Francia e Spagna iniziavano (con intensità diversa) la ripresa della crescita. Nel 2016, in Italia il Pil pro capite era 25.500 euro, mentre in Germania il Pil pro capite arrivava a 34.000 euro e in Francia a 32.600.

ETTORE GOTTI TEDESCHI
La Verità, 5.5.'19

DIRITTI NEGATI

Tra occupazioni e inquilini morosi a pagare è sempre il proprietario

Roma Decine di lettere, telefonate e testimonianze affidate alle sedi locali di Confedilizia. I protagonisti sono i più vari, dai piccoli proprietari espropriati mentre erano in vacanza agli enti pubblici condannati a pagare le bollette degli occupanti, fino all'affittuario pensionato che si ritrova ad affrontare un inquilino che non paga e non ha intenzione di lasciare l'immobile.

Dato in comune delle vittime delle occupazioni degli immobili, la sensazione di essere lasciati soli. Non c'è solo il caso dell'edificio ex Inpdap a Roma, al quale il messo papale ha riallacciato l'energia elettrica nonostante una bolletta non pagata da 300 mila euro. Le vittime delle occupazioni sono nella maggior parte dei casi famiglie o piccoli risparmiatori. Ma anche imprenditori, costretti a rinunciare all'investimento e quindi anche ad assumere. La proprietà privata è ancora sotto attacco.

Tra gli ultimi casi arrivati all'associazione dei proprietari guidata da Giorgio Spaziani Testa quella di una coppia di pensionati perugini che un anno fa si è ritrovata mezza casa occupata. Si erano concessi una giornata al mare per cercare un appartamento da affittare d'estate, ma al ritorno si sono accorti che qualcuno era entrato dal terrazzino e si era impossessato di una parte del loro appartamento, divisa dall'abitazione vera e propria da un solo armadio. Una volta liberato l'appartamento è iniziata una sorta di stalking da parte degli aspiranti inquilini a titolo gratuito. In esatte se li sono ritrovati persino nella località di villeggiatura e sono dovuti ricorrere più volte alla forza pubbli-

LE DENUNCE A CONFEDILIZIA

Casi di stalking a danno di chi è riuscito a cacciare gli abusivi entrati nell'abitazione durante le vacanze

ca. La loro colpa, non avere accettato passivamente l'occupazione.

Altro caso, quello di un piccolo proprietario bolognese, che ha dato in affitto un appartamento di 50 metri quadrati a due donne, madre e figlia. Gli hanno chiesto di essere sfrattate per rientrare nelle graduatorie per le case popolari. Il piano fallito e le due inquiline hanno smesso di pagare affitto e riscaldamento. Nello stesso periodo una delle due (la figlia) ha portato nell'appartamento il compagno, dal quale ha due figli. Poi li ha raggiunti il compagno della madre. Quattro adulti e due bambini in un mini appartamento. Caso risolto, il proprietario dopo mesi è riuscito a liberare l'appartamento, facendosi chiaramente carico dei costi extra per i consumi della famiglia numerosa.

Poi ci sono le occupazioni vere e proprie, quelle che hanno una copertura politica e vanno particolarmente di moda a Roma.

Famoso il caso dell'Aniene palace, residence da 72 camere che, appena finito di costruire e ammobiliato, dotato di condizionamento e Wifi è stato occupato dai cosiddetti movimenti per la casa. Il risultato? Decine di abusivi e una ventina di posti di lavoro persi.

AnS

da il Giornale, 25.5.'19

I SOCI sono l'unica vera NOSTRA FORZA
ASSÓCIATI a CONFEDILIZIA per il 2019
e diventa PROTAGONISTA delle nostre battaglie e campagne

Bene riduzione obblighi srl

“L'emendamento della Lega al decreto crescita, con cui si limitano gli obblighi per le società a responsabilità limitata in tema di sindaci e revisori, è una buona notizia per tante società immobiliari. Ne diamo volentieri atto al Viceministro dell'economia Garavaglia, il quale in tal senso si era impegnato rispondendo a una segnalazione di Confedilizia. Nelle conclamate difficoltà del mercato immobiliare, gravare di nuovi oneri società che faticosamente resistono alla crisi non è la strada giusta.

Confidiamo che l'emendamento sia approvato, così come auspichiamo che nel provvedimento trovino spazio alcune altre misure minime di attenzione al settore immobiliare. Tra esse ricordiamo: l'eliminazione dell'Imu sui negozi sfitti, preannunciata dal Vicepremier Salvini; l'estensione della cedolare secca per gli affitti commerciali, introdotta con l'ultima manovra ma limitata ai contratti stipulati nel 2019; la stabilizzazione della cedolare del 10 per cento per le locazioni abitative a canone concordato, che scade alla fine di quest'anno e il cui incerto futuro ha già impedito la stipula di molti contratti a canone calmierato; l'estensione della deducibilità dell'Imu dalle imposte sui redditi, prima a tutti gli immobili delle imprese, inclusi quelli abitativi locati a terzi, e poi anche a quelli delle persone fisiche.

Si tratta di interventi finalizzati alla crescita, in coerenza con gli scopi del decreto. Una crescita che l'immobiliare, se non ostacolato, può assicurare più di qualsiasi altro comparto”.

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



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

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



Appartiene a voi

LA PUBBLICAZIONE DEL PROPRIETARIO DI CASA

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti degli organi giudiziari

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

CONSULTA LA MAPPA DEL SITO e ne scoprirai tutti i preziosi contenuti

SU INTERNET
www.confedilizia.it

ASSOCIAZIONI

IO, domani...

‘IO, domani...’ è l’Associazione onlus per la lotta contro i tumori infantili nata nel 1984 grazie ad un’iniziativa del prof. Manuel Castello insieme ad alcuni genitori di bambini ricoverati al reparto di oncologia pediatrica del Policlinico di Roma, che lamentavano la scarsa attenzione per la qualità della vita dei propri figli.

All’inizio gli interventi hanno seguito la logica dell’emergenza: rendere più confortevoli e familiari gli spazi del reparto, creando stanze singole per accogliere il piccolo accompagnato da un genitore; fornire servizi igienici, arredi e attrezzature medicali a misura di bambino; sopperire alla carenza di personale medico e paramedico specializzato nell’assistenza ai bambini; prevedere servizi di accoglienza per le famiglie; formare personale in grado di capire e risolvere il problematico rapporto fra ospedale, famiglia, piccolo paziente e malattia.

Col tempo l’associazione – di cui presidente è ora la dottoressa Maria Grazia Rossi – acquisì organicità e costanza, divenendo un sostegno attivo per il Centro di oncologia pediatrica nella Clinica pediatrica dell’Università ‘La Sapienza’ di Roma.

Nel 1994 questo aiuto attivo si trasformò nella convenzione con ‘La Sapienza’ con la quale si è previsto l’intento di promuovere, tra l’altro, ogni tipo di intervento per migliorare l’assistenza ai bambini malati.

Negli ultimi anni la lunga esperienza accumulata e il progresso dell’oncologia pediatrica hanno ampliato e rafforzato i primi ambiti di intervento e definito nuovi obiettivi dell’associazione: considerando la ricerca l’unica via per sconfiggere la malattia, ‘IO, domani...’ si preoccupa di finanziarla; sostiene il laboratorio sperimentale del Policlinico Umberto I guidato dal prof. Carlo Dominici, centro di riferimento italiano per lo studio dei tumori solidi pediatrici e uno dei cinque più importanti a livello mondiale per la ricerca di farmaci mirati; sponsorizza gli studi di verifica dello stato di evoluzione della ricerca sui tumori infantili, le eventuali difficoltà e gli interessi sui tumori stessi; contribuisce alla formazione medica, erogando borse di studio in Italia e all’estero per la specializzazione dei giovani medici pediatri nel campo dell’oncologia; promuove convegni e seminari per l’aggiornamento degli addetti ai lavori e l’informazione del pubblico; redige e distribuisce trimestralmente la rivista ‘IO, domani...’; seleziona e si impegna nella formazione di volontari al fine di garantire un’assistenza adeguata e costantemente presente ai bambini del reparto e alle loro famiglie; si pone come punto di riferimento per le esigenze mediche, burocratiche e logistiche delle famiglie provenienti dall’Italia e dal bacino del Mediterraneo; fornisce sostegno psicologico nei momenti più delicati della malattia attraverso percorsi dedicati; è impegnata nella ricerca di collaborazioni verso i Paesi del mondo meno ospedalizzati al fine di canalizzare risorse economiche e mediche per lo sviluppo ed il consolidamento delle competenze locali.

L’associazione è presente su Internet www.iodomani.it/

Cedolare per i negozi anche se l’inquilino non è persona fisica

Nella locazione di un immobile «commerciale» (negozi, categoria catastale C1) la cedolare secca del 21% sui canoni spetta anche se l’inquilino non è una persona fisica.

La precisazione viene dalla risoluzione 50/E di ieri della divisione contribuenti - direzione Centrale persone fisiche, lavoratori Autonomi ed enti non commerciali dell’agenzia delle Entrate. La questione era stata posta da alcune direzioni territoriali delle Entrate, che avevano rilevato una sorte di ‘buco’ nella norma (articolo 1, comma 59, della legge 145/2018) che estendeva la cedolare alle locazioni di immobili

classificati catastalmente C1 da parte di un conduttore non privato ma che agisce nell’esercizio di attività di impresa. Tuttavia, l’articolo 3 del Dlgs 23/2011, istitutiva della cedolare affitti, limita l’applicazione al fatto che il conduttore sia una persona fisica, cosa che evidentemente

non può riguardare (se non raramente) gli affitti di negozi. Le Entrate hanno così chiarito che la cedolare, in questo caso, si applica ai conduttori persona fisica così come «ai soggetti societari che svolgano attività commerciale». Il locatore, invece, deve essere sempre una persona fisica.

21%

L’ALiquOTA DELLA «TASSA PIATTA»

La legge 145/2018 ha esteso alle locazioni dei negozi la cedolare secca assai conveniente per i proprietari

da 24Ore, 18.5.19

UN PO’ DI TRIBUTARIO

I vizi dell’atto: nullità e annullabilità

La regola generale è esposta nell’art. 21 della legge sul procedimento amministrativo, sopra citata, la quale sancisce la *nullità del provvedimento che manca degli elementi essenziali*, che è viziato da difetto assoluto di attribuzione, che è stato adottato in violazione o elusione del giudicato nonché negli altri casi espressamente previsti dalla legge. Il difetto di elementi essenziali (ad es., la mancanza del dispositivo o della sottoscrizione), la provenienza da un ufficio incompetente o privo di poteri fiscali, l’addebito a persona deceduta o estinta, costituiscono cause di radicale invalidità dell’avviso come di qualunque altro atto amministrativo in genere.

Singole disposizioni prevedono, poi, casi specifici a determinati tipi di imposta. In materia di imposte dirette, il citato art. 42 prevede la nullità dell’avviso di accertamento non sottoscritto (ma attualmente se l’atto è prodotto tramite procedure automatizzate è sufficiente l’indicazione a stampa del funzionario responsabile), non motivato o privo di altre indicazioni essenziali per esso richieste specificamente (le aliquote applicate, la misura delle sanzioni, ecc...). In altri casi la nullità consegue a inosservanze di norme dettate a garanzia del contraddittorio con il contribuente, da rispettarsi prima dell’emanazione dell’avviso (invito a comparire, richiesta obbligatoria di chiarimenti, e simili).

Manca nel diritto tributario una organica disciplina dei vizi degli atti finanziari. Si concorda dunque nel ritenere che la nullità si verifica nei casi riconducibili al dettato della legge e che al di fuori di questi casi sussistano semplici fattispecie di irregolarità. Spetta all’interprete stabilire se una determinata mancanza costituisca, oppure no, un difetto di elemento essenziale o comunque configuri la violazione di una precisa norma di legge; in caso negativo il vizio dà luogo a una irregolarità che non invalida l’atto ma ne rende opportuna una correzione. Si ritiene che un parametro fondamentale da tenere presente nella valutazione della nullità dell’atto sia rappresentato dalla tutela del contribuente e dalla mancanza di interesse di questi a dedurre inosservanze che non possono pregiudicarlo.

(da: Bartolini-Savarro,

Compendio di diritto tributario, ed. La Tribuna)

SCOVATI NELLA RETE

QUANDO TI RENDI CONTO CHE L’IMPOSSIBILE È DIVENTATO REALTÀ

ISA **Indici sintetici di affidabilità fiscale**
— 2019 —

Modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell’applicazione ed elaborazione degli indici sintetici di affidabilità fiscale

E RIMPIANGI GLI STUDI DI SETTORE

da ItaliaOggi, 16.5.19

GIURISPRUDENZA TRIBUTARIA

Il Comune è tenuto per legge a chiedere all'UTE la classificazione di immobili il cui classamento risulti non aggiornato, ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche. È illegittimo, pertanto, l'avviso di accertamento ICI, qualora il Comune abbia autonomamente operato un diverso classamento, sostituendosi all'UTE, al fine di determinare la base imponibile dell'ICI, costituita dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in casto dei moltiplicatori individuati dalla legge.

Cass., ord. 7732 - 20 marzo 2019

Anche a voler escludere ogni rilevanza ai valori OMI, a fondare l'accertamento di un maggior reddito derivante dalla cessione di beni immobili è sufficiente anche soltanto lo scostamento tra il minor prezzo indicato nell'atto di compravendita e l'importo del mutuo erogato all'acquirente, ciò non comportando alcuna violazione delle norme in materia di onere della prova.

Cass., ord. 7819 - 20 marzo 2019

È illegittimo l'avviso di accertamento IMU, qualora sia stato posto a base del calcolo dell'imposta il valore dell'area edificabile emergente da una perizia acquisita agli atti comunali, ma non allegata all'avviso di accertamento.

Comm. trib. Latina, sent. 156/06/19 - 18 febbraio 2019

In tema di ICI, l'avviso d'accertamento che fa riferimento alla delibera della Giunta comunale contenente la determinazione dei valori minimi delle aree edificabili, comprensiva di quella oggetto di imposizione, deve ritenersi sufficientemente motivato in quanto richiamante un atto di contenuto generale avente valore presuntivo e da ritenersi conosciuto (o conoscibile) dal contribuente, spettando a quest'ultimo l'onere di fornire elementi oggettivi (eventualmente anche a mezzo perizia di parte) sul minor valore dell'area edificabile rispetto a quello accertato dall'Ufficio.

Cass., ord. 6859 - 8 marzo 2019

In tema di ICI, il trattamento agevolato previsto per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale spetta solo a quanti traggono dal lavoro agricolo la loro esclusiva fonte di reddito e non va, quindi, riconosciuto a chi sia titolare di pensione, avendo ottenuto la cancellazione dall'elenco dei coltivatori diretti.

Cass., ord. 7139 - 13 marzo 2019

La sottoposizione di un atto a una determinata tassazione, ai fini dell'imposta di registro, con il trattamento agevolato richiesto o comunque accettato dal contribuente, comporta, in caso di decadenza dal beneficio, l'impossibilità di invocare altra agevolazione, nemmeno se richiesta in via subordinata già all'inizio, in quanto i poteri di accertamento e di valutazione del tributo si esauriscono nel momento in cui l'atto viene sottoposto a tassazione e non possono rivivere, sicché la decadenza dell'agevolazione concessa in quel momento preclude qualsiasi altro accertamento sulla base di altri presupposti normativi o di fatto. Pertanto, qualora il contribuente sia decaduto dall'agevolazione "prima casa", perché avente i requisiti di lusso, non può poi invocare e ottenere l'agevolazione spettante per gli immobili di interesse storico-artistico.

Cass., ord. 8078 - 21 marzo 2019

Purtroppo finiremo per essere schedati

I sistemi di intelligenza artificiale stanno ancora muovendo i primi passi e già lasciano stupefatti per la semplicità con cui riescono a risolvere problemi fino a oggi irrisolvibili. È facile immaginare che le applicazioni che saranno studiate e realizzate nei prossimi anni saranno in grado di cambiare completamente il mondo nel quale viviamo, non solo il modo di lavorare. Ma le conseguenze ultime di questa rivoluzione sono difficili da immaginare. Un esempio.

DI MARINO LONGONI

mentare il punteggio etico di ciascun cittadino, le cattive

lo riducono. Un punteggio alto garantisce un plus di diritti civili (accesso facilitato ai servizi pubblici, ai prestiti bancari, alla sanità ecc.) mentre un basso comporta delle penalità (divieto di accesso a impieghi pubblici o di acquisto di biglietti aerei e ferroviari ecc.). Il ritratto dei cittadini migliori e peggiori viene addirittura esposto pubblicamente nelle piazze della città, i primi come modello da imitare, gli altri additati alla pubblica esecrazione. Dall'anno prossimo il governo cinese conta di

estendere questo grande fratello a un numero sempre maggiore di città, tra cui anche Pechino.

Tutti e dovunque con l'intelligenza artificiale

In Cina è già in fase avanzata

un esperimento sociale che fa impallidire il grande fratello orwelliano. In alcune città, tra cui Rongcheng, è stato infatti attivato un meccanismo di controllo dei cittadini basato sull'intelligenza artificiale e supportato dalla diffusione a tappeto di telecamere per il riconoscimento facciale. Tutto quello che fanno gli abitanti viene registrato e catalogato, distinguendo le azioni positive (fare una donazione a un ente di beneficenza, andare a trovare un anziano, fare volontariato ecc.) e negative (infrazioni stradali, abbandono di rifiuti, diffusione di odio sui social ecc.).

Le azioni «buone» fanno au-

Un sistema di controllo così capillare aprirà le porte a un mondo migliore, spingendo dolcemente tutti i cittadini verso comportamenti sempre più virtuosi, oppure l'annichilimento delle libertà individuali ci trascinerà verso una società disumanizzata? Una società governata dalle macchine trasformerà l'uomo in un ingranaggio ben oliato e privo di attriti o sarà il trampolino verso una società sempre più ipocrita?

da ItaliaOggi, 20.3.19

DIRITTO & ROVESCIO

I beni non sono a disposizione di chi, impunemente, ci mette le mani addosso come pensa il Cardinale elemosiniere. Se sono immobili privati, la sottrazione a chi li possiede legittimamente andrebbe trattata come un furto. Quindi l'illegalità dovrebbe essere contrastata con lo sgombero immediato mentre invece legge, polizia e magistratura preferiscono guardare altrove finendo per sostenere l'illegalità. Se le case sono popolari, si prevede che esse siano assegnate attraverso graduatorie basate sulle oggettive condizioni di bisogno. Chi, con la violenza, occupa appartamenti assegnati, esercita una inaccettabile violenza a danno dei bisognosi riconosciuti tali. In questo caso la legge dovrebbe prevedere l'allontanamento immediato degli occupanti abusivi per decisione autonoma della polizia. Ci vorrebbe però una legge. Ma i partiti (anche quelli di sinistra che dovrebbero essere dalla parte dei poveri) non hanno trovato il tempo di farla. Questi ultimi dicono, guarda te, che sarebbe una legge di destra.

da ItaliaOggi, 15.5.19

BRAVI, SIETE IL NOSTRO FUTURO!



da l'Espresso, 14.4.19

Circolazione e scambio

È dalla circolazione e dallo scambio che nasce il progresso. Tutti questi nostalgici dell'Arcadia che mai ci fu non hanno la più pallida idea di quante lacrime e sangue, analfabetismo, miseria, violenza, caratterizzassero la civiltà contadina. Rimpianta solo da chi non l'ha conosciuta né studiata.

Felice Modica

Il prezzo d'acquisto

La stragrande maggioranza dei consumatori si preoccupa esclusivamente del prezzo d'acquisto. Perciò acquista in super, iper e harddiscount, avendo come obiettivo, non la "filiera corta", ma il risparmio.

Felice Modica

Trasporto carne via mare

Il trasporto via mare e a mezzo nave refrigerata determina un consumo di carburante sette volte inferiore a quello della cosiddetta filiera corta. Cioè, si consuma meno petrolio e si inquina di meno, trasportando la carne in grandi quantità per ben 20mila chilometri!

Felice Modica

"Km0" non salva l'ambiente

Il chilometro zero non salva l'ambiente. Può essere un affare e può anche permettere al consumatore di mangiar meglio riscoprendo e salvaguardando antichi sapori. Può essere questo e non c'è nulla di male, anzi, è un bene, ma non deve venire spacciato per ciò che non è.

Felice Modica

Vizi privati e virtù pubbliche

Il rischio della politicizzazione del chilometro zero è altissimo, come in tutti i casi in cui "un comportamento individuale piacevole porti con sé ricadute positive sul piano collettivo. Piccoli vizi privati e grandi virtù pubbliche: "accordare preferenza al prodotto locale sembrerebbe unire gli uni e le altre".

Felice Modica

CORBELLE

Cartolina postale a destinazione dopo 44 anni e nove mesi

"Una cartolina postale ha impiegato 44 anni e nove mesi per raggiungere la propria destinazione, un'abitazione di Calcara, frazione di Valsamoggia (Bologna). Era stata spedita dal lago di Braies, sulle Dolomiti, il 6 agosto 1974 ed era indirizzata a Gianni Turrini, il quale, però, è morto sette anni fa. La cartolina è stata ricevuta dal fratello Luciano, pensionato di 72 anni. Quando l'ha consegnata, il giovane postino si è scusato pregando Turrini di non prendersela con lui perché non era colpa sua".

Così *La Verità* 3.5.'19

"«Troppo sesso», così i figli denunciano l'amante della madre 85enne"

"I figli di una ottantacinquenne della Valconca, nel riminese, si sono rivolti prima ai carabinieri, poi alla Procura. Ce l'hanno con il «fidanzato» coetaneo della madre che l'avrebbe trascinato verso una relazione intensamente sessuale, una specie di gioiosa maratona consumata fra le lenzuola che non conosce soste e sieste. La donna, affetta da eccesso di libido e demenza senile, fa l'amore con il rubacuori stagionato anche tre volte al giorno, dimenticandosi subito dopo (...). Non c'è stato verso di far ragionare gli amanti, non hanno funzionato i dinieghi e le minacce benevole rivolte agli ardenti ottantacinquenni. Ad ogni ramanzina hanno annuito, hanno atteso che i figli salutassero e se ne tornassero a casa per scappare a riflettere sul da farsi a letto. Lui è uno di quegli anziani che non conosce depressione né acciacchi: ancora guida l'automobile e frequenta, attivissimo, le balere della Romagna (...). L'amante, secondo i figli dell'anziana donna, è funzionante sessualmente come un martello pneumatico grazie al viagra. Prima di accusare il ballerino appassionato di tango, la famiglia della signora ha cercato di affrontare il problema assumendo una badante. Non è servito a niente l'*escamotage*, anzi ha reso più piccante la relazione. Bastava che la donna uscisse (...) che i due fidanzati ne approfittavano per darsi conforto fisico e spirituale ovunque ci fosse un giaciglio (...). Spetterà ai carabinieri valutare l'ipotesi di «circonvenzione di incapace» (assieme ai reati di *stalking* e violenza sessuale) o quella, più probabile, di miracolo".

È quanto riporta *Il Tempo* del 25.4.'19.

"Maschi ossessionati dal ritocco «intimo»"

"Sempre più narcisi, sempre più ossessionati dall'aspetto fisico e... dalle misure. Sono gli uomini di oggi che affollano gli studi dei chirurghi plastici. Molto più delle donne. Soprattutto chi torna in gioco dopo la fine d'una storia d'amore, tra i 35 e i 50 anni, chiede il ritocco «intimo». Il 70-80% di chi vi ricorre insegue il mito delle dimensioni perfette, spinto da un disagio sotto le lenzuola non motivato da una reale «avarizia» di madre natura con i centimetri (...). Risultato: si viaggia al ritmo di 25 interventi al mese, per un totale di 300 l'anno, considerando solo uno dei più noti centri italiani che vanta una maxi casistica di falloplastica: il Centro di medicina sessuale di Milano (...). Ma le richieste che riceve lo staff della struttura – fra visite, contatti via mail e telefonate – sono di gran lunga più alte, «arrivano a quota 5mila», riferisce l'andrologo, ma vengono accuratamente selezionate già in partenza".

Così *Il Tempo* del 5.5.'19.

A Praga i prezzi delle case ai massimi dopo la lunga crisi

da *24Ore* 3.6.'19

Cedolare negozi e caratteristiche del conduttore

Con la risoluzione n. 50 del 17 maggio 2019, l'Agenzia delle entrate ha riconosciuto l'applicabilità della cedolare secca sulle locazioni commerciali in caso di conduttore esercente attività di impresa. Conclusione in linea con la lettera della legge, che non prevede vincoli soggettivi in capo al conduttore. E non li prevede – si ricorda – neppure nel caso della cedolare per le locazioni abitative, nonostante l'opinione contraria dell'Agenzia, più volte smentita dalla giurisprudenza.

Il testo della risoluzione è scaricabile dal sito confederale, sezione Fisco.

GIURISPRUDENZA TRIBUTARIA

PRIMA CASA, RIACQUISTO IN RITARDO NON IMPUTABILE

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE di Roma, Sez. XXII, Pres. ed Est. Bruno
Sent. 205 dell'8 gennaio 2019

Non decade dall'agevolazione "prima casa" il contribuente che, a seguito di cessione infraquinquennale dell'immobile già acquistato con i benefici fiscali, acquisti un nuovo immobile 12 giorni dopo la scadenza annuale prevista dalla legge per mantenere l'agevolazione, qualora il ritardo non sia imputabile all'acquirente stesso, ma al venditore che non abbia tempestivamente ottenuto il frazionamento del mutuo e la riduzione dell'ipoteca relativa all'immobile in oggetto.

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

5

a cura di Flavio Saltarelli

Convocazione assemblea con semplice e-mail - Trasformazione del giardino in parcheggio - Criteri di suddivisione delle spese - Quando esiste un supercondominio - Ultimo piano e sopraelevazione - Dissenso alla lite

È valida la convocazione dell'assemblea con semplice e-mail?

In materia di convocazione dell'assemblea condominiale – pur vigendo il principio che l'unico strumento equipollente alla raccomandata è la comunicazione con posta elettronica certificata, PEC, (posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio d'accettazione e consegna dell'avviso) – si ritiene valida la convocazione con semplice e-mail qualora lo stesso condòmino abbia richiesto espressamente tale informale mezzo di notifica (in questo senso anche Corte appello Brescia sez. II, 03/01/2019, n.4).

Trasformare il giardino comune in parcheggio costituisce innovazione?

La trasformazione del giardino comune, realizzata mediante modifiche strutturali quale abbattimento di muretti, livellamento del suolo, in funzione della nuova destinazione dell'area a parcheggio, costituisce innovazione e come tale deve essere assoggettata al regime previsto dall'art. 1120, commi 1 e 2, Cod. civ. (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. VI, 10/04/2019, n.10077).

Si possono derogare i criteri del Codice civile di suddivisione delle spese?

In mancanza di apposita convenzione approvata all'unanimità da tutti i condòmini, non è possibile derogare ai criteri di ripartizione delle spese previsti dal Codice civile.

Quando si configura un supercondominio?

Ai fini della configurabilità di un supercondominio è sufficiente che sussista un solo bene o servizio in comune tra due condomini (cfr. Cassazione civile sez. II, 28/01/2019, n.2279). Il supercondominio, che sorge di diritto ove si realizzi la fattispecie, è distinto ed autonomo rispetto ai singoli condomini che lo compongono.

Il proprietario dell'ultimo piano può sollevare?

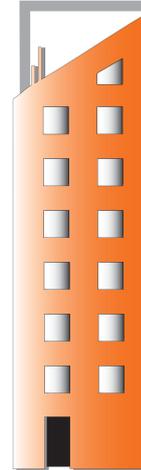
Secondo quanto disposto dal primo comma dell'articolo 1127 del Codice civile, il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare dell'edificio condominiale può elevare "nuovi piani o nuove fabbriche", salvo risulti altrimenti dal titolo.

Gli ermellini hanno anche precisato (Cassazione Sezioni unite numero 16794/2007) che si è in presenza di sopraelevazione ex art. 1127 Cod. civ. laddove non ci si limiti a modificazioni soltanto interne contenute negli originari limiti del fabbricato, ma ci si adoperi per l'innalzamento dell'originaria altezza dell'edificio e lo spostamento in alto della copertura del fabbricato medesimo.

Come si formalizza il dissenso alla lite?

Ogni condòmino può, ex art. 1152 Codice civile dissociarsi da una lite condominiale sia attiva che passiva. Per farlo deve notificare al condominio, in persona dell'amministratore, il proprio dissenso entro 30 giorni dalla data della delibera che decide in merito alla lite. Perfezionando tale formalità il dissenziente separa la propria responsabilità da quella degli altri condòmini in relazione all'esito della causa. Ciò significa che in caso di soccombenza del condominio egli andrà esente dalla richiesta pagamento di qualsivoglia spesa riferibile alla lite.

Sempre l'art. 1152 del Codice civile, all'ultimo comma, prevede poi che, qualora l'esito della lite sia stato favorevole al condominio, il condòmino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.



ASSEMBLEA E DANNI

di Cesare Rosselli

Accade spesso che l'assemblea condominiale "addebiti" al condòmino le spese delle riparazioni necessarie per riparare danni alle parti comuni causati dal suo inquilino, "addebito" che avviene solitamente con l'approvazione di rendiconto e relativo riparto, spesso nella categoria delle cosiddette spese personali.

Una recente sentenza del Tribunale di Milano, la n. 3332 del 3 aprile 2019, è intervenuta sul tema consolidando un principio importante: l'assemblea non ha il potere di autotutela, cioè di porre a carico del singolo condòmino spese che hanno natura risarcitoria, senza che vi sia stato preventivamente un accertamento giudiziale della responsabilità dei danni o che la responsabilità sia riconosciuta dall'autore del danno.

Nel caso concreto non vi era alcuna prova che i danni lamentati fossero stati effettivamente causati da quel determinato conduttore; il che, evidentemente, superava ogni ulteriore questione. Ma vale la pena ricordare che, quand'anche tale prova vi fosse stata, la delibera sarebbe stata ugualmente invalida proprio in forza del principio della carenza di potere dell'assemblea in simili situazioni.

Ulteriore questione strettamente collegata che va ricordata è la sussistenza di una responsabilità del condòmino locatore per il fatto del suo conduttore. È ipotizzabile una simile corresponsabilità solo nel caso in cui un regolamento contrattuale preveda una pattuizione per la quale il condòmino è tenuto al risarcimento dei danni causati dal suo conduttore. In mancanza di una simile pattuizione, occorre rifarsi alle norme di carattere generale sulla responsabilità civile: se il danno deriva da un comportamento diretto del conduttore (per esempio rottura di lampadari nell'androne o danneggiamento delle scale durante un trasloco) il condòmino può essere coinvolto solo se risulti un suo qualche obbligo di vigilanza – sempre che vi sia – sul comportamento del conduttore. Diverso è il danno derivante alla violazione dei doveri di custodia (tipico il caso delle infiltrazioni derivanti dalle condutture di un appartamento locato): la responsabilità graverà sul locatore o sul conduttore a seconda di chi tra i due sia obbligato alla custodia di quel certo bene.

**AMMINISTRATORI
DEL PROPRIO CONDOMINIO**

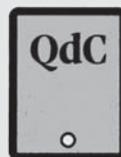
**AMMINISTRATORI
SEMIPROFESSIONISTI**

**La Confedilizia si rivolge a voi,
specificamente**

**La Confedilizia ha apprestato per voi
APPOSITI SERVIZI**

**RIVOLGETEVI
ALLA SEDE CONFEDILIZIA
PIÙ VICINA**

**Elenco e indirizzi sedi sul sito
www.confedilizia.it**



**DISTURBATORI
Legittimo il «daspo»
condominiale**

Per il condòmino imputato di violenza privata perché impedisce il voto di una delibera in assemblea è lecito irrogare l'obbligo di presentazione alla polizia giudiziaria nei giorni e negli orari dell'assemblea di un condominio, in prima e seconda convocazione, con l'obbligo di permanenza in tale ufficio per tutta la durata dell'assemblea.

— **Giulio Benedetti**

Il testo integrale dell'articolo su:
quotidianocondominio.ilssole24ore.com

TUTTOCONDOMINIO

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Formazione,
i corsi sono periodici

L'attuale quadro normativo - così come delineato dall'articolo 71-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice civile - prevede che, per svolgere l'incarico di amministratore, occorra la frequentazione obbligatoria di un corso di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica. Un'eccezione è prevista per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo che intercorre tra il 18.6.2010 e il 18.6.2013. Sono invece esonerati dagli obblighi di formazione iniziale e periodica gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile (pur, magari, non risiedendovi).

Il decreto ministeriale numero 140 del 13.8.2014 ha poi chiarito che la periodicità dell'aggiornamento deve avvenire con «cadenza annuale». Proprio quest'ultima precisazione ha posto il problema, però, se l'aggiornamento debba essere scadenzato sulla base dell'anno solare oppure in ragione dell'entrata in vigore del citato decreto.

A seguito della interpretazione fornita da Confedilizia, la maggioranza degli interpreti propende per ritenere che la periodicità dell'aggiornamen-

to decorra dal 9.10.2014, data di entrata in vigore del decreto di cui s'è detto. E ciò, perché è giusto reputare che il legislatore delegato abbia voluto assicurare una risposta immediata all'obbligo di formazione che, diversamente (e, cioè, andando immotivatamente con l'anno solare), sarebbe scattato dal primo gennaio, creando una chiara incongruenza tra l'entrata in vigore del provvedimento e la sua effettiva operatività.

Ricordiamo che, per adempiere ai predetti obblighi di formazione (iniziale e periodica), la Confedilizia pone a disposizione degli interessati corsi di formazione sia per via telematica (con esame finale da svolgersi nella sede individuata dal responsabile scientifico), sia in sede e che tanto per i corsi frontali/residenziali convenzionati Confedilizia, è assicurato il rispetto di tutte le indicazioni e di tutti i requisiti previsti dalle norme di legge e regolamentari (maggiori informazioni sul sito www.confedilizia.it e al numero verde 800.400.762).

*Presidente

Centro studi Confedilizia
Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 27.5.'19

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Formazione,
le regole da seguire

La legge di riforma del condominio (n. 220/12) ha espressamente consentito anche alle società di svolgere l'incarico di amministratore condominiale. Occorre allora aver presente chi, nell'ambito di queste società, sia chiamato a frequentare i corsi di formazione iniziale e periodica.

Per rispondere bisogna prendere l'avvio dal disposto del nuovo articolo 71-bis, terzo comma, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, che stabilisce che possano svolgere l'incarico di amministratore anche le «società di cui al titolo V del libro V del Codice civile». Si tratta delle società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice, per azioni, in accomandita per azioni e a responsabilità limitata. In questi casi - sempre ai sensi del citato articolo 71-bis - «i requisiti» per svolgere l'incarico in questione «devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, (nonché) dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali le società prestano i servizi». Premesso che tra «i requisiti» cui si riferisce la norma c'è anche, ovviamente, quello di frequentare i corsi di forma-

zione in parola, e che non solleva particolari problemi interpretativi il riferimento - contenuto sempre nella stessa norma - agli «amministratori» (individuabili sulla base dell'atto costitutivo e dello statuto delle società) e ai «dipendenti» (che devono solo essere quelli «incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii»), per rispondere compiutamente al quesito ciò che va chiarito è, allora, chi siano «i soci illimitatamente responsabili» delle diverse società che sono richiamate dall'art. 71-bis delle citate Disposizioni di attuazione.

Secondo il Codice civile sono tali i soci delle società semplici e in nome collettivo nonché i soci accomandatari delle società in accomandita semplice e in accomandita per azioni. Anche questi soggetti, dunque, dovranno frequentare i corsi di formazione, affinché le società di cui fanno parte possano svolgere legittimamente l'attività di amministratore condominiale. È da tener presente, infine, che nell'oggetto sociale, tra le attività della società, si ritiene debba essere indicata anche quella di amministrazione di condominii.

*Presidente

Centro studi Confedilizia
Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 3.6.'19

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

CONFEDILIZIA

www.latribuna.it
redazione@latribuna.it

TUTTOCONDOMINIO

L'INTERVISTA Corrado Sforza Fogliani

«La responsabilità è del condominio (e dei condomini)»

TRAGEDIA

Rosario Padolino è morto a 200 metri dal suo negozio di vestiti. Era un commerciante molto conosciuto nella zona. Dopo l'incidente è spirato al Cto



In sede civile

Se l'assicurazione non copre il danno ci si può rivolgere a un solo condomino che si rivarrà sugli altri

Milano Corrado Sforza Fogliani, presidente del centro studi di Confedilizia, chi è responsabile in casi come la tragedia di Napoli?

«C'è una norma del codice della strada che prevede espressamente sanzioni per la caduta di calcinacci. Se provocano danni, feriti o addirittura morte come nel triste caso di Napoli, si risponde per reato colposo».

I comuni non dovrebbero vigilare?

«Non c'è un obbligo specifico degli enti locali, se non quello a effettuare una vigilanza generica. Se c'è caduta di calcinacci ci deve essere chiaramente un intervento, ma non c'è un obbligo preventivo».

La responsabilità è del condominio o del singolo proprietario?

«Risponde il condominio. Il cornicione è di solito parte comune e quindi risponde il condominio che però non ha responsabilità giuridica».

Chi ce l'ha?

«Se l'immobile è condominiale l'amministratore. Anche i condomini possono essere responsabili se si sono accorti dell'incuria dell'amministratore e non hanno provveduto a segnalare il problema».

E la responsabilità civile?

«Rispondono tutti i condomini solidalmente. Significa che ciascuno risponde anche per l'intero. Se l'assicurazione non copre il danno o se ne copre solo una parte, chi ha subito il danno può rivolgersi a uno solo dei condomini e chiedergli l'intero risarcimento. Lui poi può a sua volta rivalersi sugli altri condomini».

Le polizze che coprono rischi del genere sono obbligatorie?

«Sono facoltative, ma sono talmente diffuse che tutti, compresi gli amministratori di condominio, pensano che siano obbligatorie. Diffuse, ma non è detto che coprano tutti i rischi, dipende dal singolo contratto, dal massimale e quindi dal premio».

Ci sono sufficienti incentivi per mettere in sicurezza gli edifici?

«Come sappiamo oggi gli immobili sono un incubo: non rendono e il fisco li colpisce duramente. I proprietari hanno difficoltà a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Di incentivi fiscali a questo scopo specifico non ce ne sono, tranne le agevolazioni alle ristrutturazioni che i governi rinnovano ogni anno».

AnS

Fabbricato assicurato senza consenso

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro.

Si domanda se l'amministratore di condominio sia legittimato a stipulare il contratto di assicurazione del fabbricato senza l'autorizzazione assembleare.

Seconda la giurisprudenza la risposta è negativa. E ciò perché il contratto di assicurazione del fabbricato non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce l'art. 1130, primo comma, numero 4), cod. civ. "avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato" (cfr. Cass. sent. n. 8233 del 3.4.2007).

da METRO, 50.4.'19

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

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

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

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

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

Mangiare italiano

Il successo del Km0 si innesta pure in un più generale movimento culturale che fa leva sulla rivendicazione dell'identità nazionale e sul "mangiare italiano", oltre a dipendere anche dalla maggiore consapevolezza del consumatore, oggi più attento che in passato a scadenze, tracciabilità, dichiarazioni di provenienza sull'etichetta ecc. ecc.

Felice Modica

TUTTOCONDOMINIO

Il finanziamento in ambito condominiale e il problema delle maggioranze assembleari

Richiedere un finanziamento è un'operazione assai comune. Ma se a richiedere un finanziamento è un condominio si pone, all'evidenza, un interrogativo della massima importanza: la maggioranza che deve essere espressa in sede assembleare.

Si tratta di una questione ingiustificatamente trascurata dagli studiosi. E questo, nonostante il fatto che nella gestione delle cose comuni possa essere utile (se non addirittura necessario) procedere a finanziare, ad esempio con un mutuo, opere particolarmente onerose (si pensi al rifacimento della facciata di un edificio), così da evitare ai condòmini l'esborso di somme rilevanti in tempi molto brevi.

Ma tant'è. Tra gli interpreti – che risulti – l'argomento del finanziamento in ambito condominiale è stato affrontato, essenzialmente, per dirimere la questione se la stipula del relativo contratto, da parte dell'amministratore, debba o meno essere autorizzata preventivamente dall'assemblea: la conclusione è stata che tale autorizzazione occorre solamente se la somma presa a prestito risponde all'esigenza di far fronte a spese di straordinaria manutenzione, non risultando invece necessaria se la medesima somma viene impiegata per far fronte alle spese correnti, essendo, questo, un obbligo che deriva all'amministratore ai sensi dell'art. 1130 cod. civ. (cfr., fra gli altri, P. L. Amerio, *L'amministratore del condominio*, in *Arch. loc. e cond.* 2004, 645). E quando, da parte di alcuni studiosi, ci si è spinti a trattare del problema delle maggioranze è stato concluso (in modo forse eccessivamente sbrigativo) che per approvare un finanziamento occorre il consenso della totalità della compagine condominiale comportando, tale operazione, dei costi (es.: spese istruttoria, interessi, ecc) che necessariamente devono essere accettati da ogni singolo condòmino (cfr., fra gli altri, E. Ditta, *La maggioranza per deliberare il finanziamento condominiale*, in *Consulente Immobiliare*, ed. Gruppo 24Ore, n. 1059/2019, 30).

Quanto alla giurisprudenza, la magistratura si è pronunciata sull'argomento che ci occupa anch'essa solo per risolvere la questione della preventiva autorizzazione assembleare. In tal caso, però, è stato ritenuto che l'amministratore non possa, proprio sulla base delle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 cod. civ., contrarre autonomamente finanziamenti in nome e nell'interesse del condominio. E ciò indipen-

dentemente dalla distinzione tra spese afferenti l'ordinaria o la straordinaria manutenzione (in tal senso, Cass. sent. n. 1734 del 5.3.'90).

La soluzione al quesito da cui abbiamo preso l'avvio, tuttavia, forse è più semplice di quanto, a prima vista, possa apparire, ove si consideri il disposto dell'art. 1108 cod. civ. (norma applicabile al condominio in virtù dell'espresso rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ.: cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 2585 del 25.5.'88). Il quarto comma di questa disposizione prevede, infatti, che possa essere consentita l'ipoteca dalla maggioranza indicata dal precedente primo comma – e cioè con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune – qualora ciò “abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune”.

È evidente che se con l'indicata maggioranza è possibile accendere un'ipoteca sui beni comuni per le finalità appena descritte, sarà da ritenersi legittima una decisione che approvi, con lo stesso *quorum* deliberativo (tanto in prima quanto in seconda convocazione), un semplice finanziamento non assistito da garanzia reale avente le medesime finalità (e quindi, tornando all'esempio iniziale, volto al rifacimento della facciata ma anche, in ipotesi, al miglioramento energetico o statico dell'edificio di interesse).

Ma il tema offre anche ulteriori spunti di riflessione.

Non può sfuggire, infatti, che, sulla base della tesi che precede, per deliberare un finanziamento che coprisse, in ipotesi, solo in parte l'esborso sostenuto dai

condòmini per interventi straordinari di notevole entità – interventi per i quali è sufficiente il *quorum* di cui al quarto comma dell'art. 1136 cod. civ. (e cioè la maggioranza dei condòmini presenti in assemblea rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio) – sarebbe necessario il *quorum*, ben più gravoso, di cui al quarto comma del predetto art. 1108 cod. civ.

Si tratta di un aspetto che non può essere trascurato e che, anzi, potrebbe essere utilmente evidenziato per sostenere soluzioni meno stringenti rispetto a quella che (quantomeno in via cautelativa), in questa sede, in tema di maggioranze, viene prospettata.

Sotto un'ulteriore e diversa prospettiva, poi, è possibile anche ipotizzare – onde ovviare al problema che ci occupa – che siano i singoli condòmini interessati (i quali, così, si assumerebbero direttamente le conseguenze dell'operazione), e non già l'assemblea, a conferire un incarico, in comune, all'amministratore perché si attivi per tutti gli adempimenti connessi al finanziamento, di modo da spuntare condizioni migliori rispetto a quelle che potrebbero essere ottenute agendo individualmente.

Tutto quanto sopra – ben inteso – fermo restando che, in concreto, ciascun istituto di credito è libero di seguire una propria linea di condotta. Il finanziamento, infatti, è un contratto, sicché nulla vieta all'Istituto contraente di pretendere che l'amministratore venga autorizzato alla stipula da delibere assembleari assunte all'unanimità. Così come nulla vieta all'Istituto di credito di richiedere ai singoli condòmini, in ipotesi, garanzie personali, come può essere una fideiussione.

Ultimissime di giurisprudenza

Delibere nulle e annullabili

Debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini; le delibere, comunque, invalide in relazione all'oggetto. Debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

Cass. sent. n. 10586 del 16.4.'19

Piccola fetta di consumatori

Va innanzi tutto osservato che, nonostante tanto si parli di km zero, questo interessi realmente solo ad una piccola fetta di consumatori italiani.

Felice Modica

CONDOMINIO



Appropriazione indebita

La Cassazione è intervenuta più volte, negli ultimi tempi, con varie sentenze sull'amministratore di condominio che hanno delineato una sua generale posizione di «soggetto garante» dell'incolumità dei condòmini e della sicurezza finanziaria del condominio. Sul primo aspetto, quello dell'appropriazione indebita, la Cassazione ha precisato che è un reato istantaneo e si consuma con la prima condotta appropriativa, quando l'agente compie un atto di dominio sulla cosa, con la volontà espressa o implicita di tenere questa come propria. Il momento in cui la persona offesa viene a conoscenza del

comportamento illecito è irrilevante ai fini della data di consumazione del reato e della prescrizione

Responsabilità per danni

Secondo la Cassazione l'articolo 2051 del Codice civile comporta un'inversione dell'onere della prova, per cui è l'amministratore che, per evitare l'addebito di responsabilità, deve provare la riconducibilità dell'incidente (accaduto nelle parti comuni) al caso fortuito. Ma la persona danneggiata deve comunque provare in giudizio l'entità delle lesioni ed il nesso di causalità tra la cosa custodita (bene comune) e il danno subito

TUTTOCONDOMINIO

Imposizione locale sugli immobili e condominio

Il 17.6.'19 scade il termine per il pagamento dell'acconto Imu e Tasi (cfr. *Cn mag.* '19). Una scadenza che ci offre l'occasione per trattare – sotto il profilo condominiale – dell'imposizione locale sugli immobili.

In proposito occorre aver presente che, a partire dal 2014, tale imposizione è incentrata sulla Iuc (acronimo di imposta comunale unica), la quale – secondo l'art. 1, comma 659, l. n. 147/'13 – si basa su due presupposti impositivi: uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La Iuc, infatti, è formata dall'imposta municipale propria (Imu), di natura patrimoniale, dovuta dal "possessore" di immobili (inteso – come era per l'Ici – quale proprietario o titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sugli stessi), escluse le abitazioni principali, e da una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (Tasi), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (Tari), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

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

Nel periodo di vigenza dell'Ici, invece, la disciplina che regolava la materia (art. 10, comma 4, d.lgs. n. 504 del 30.12.'92) disponeva che, per le parti comuni di cui art. 1117, n. 2), cod. civ., alle quali era attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione doveva essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condòmini. E il Ministero, con diverse circolari (cfr., fra le altre, la n. 136 del '98), aveva precisato, con riferimento agli obblighi di versamento, che per le parti comuni dell'edificio (es.: alloggio del portiere) detto versamento poteva essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio stesso.

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

Passando alla Tasi, il suo pre-

supposto impositivo è il "possesso" (nel senso specificato ai fini Imu) o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, come definiti ai fini dell'Imu. Inizialmente era sottoposta alla Tasi anche l'abitazione principale, ma dall'1.1.'16, grazie alla legge di stabilità del 2016 (l. n. 208 del 28.12.'15), tale tipologia di immobili (e relative pertinenze, come chiarito dalle Entrate) è stata esentata dal tributo, fatte salve le categorie catastali A1, A8 e A9. Nella sua versione originaria, inoltre, la legge istitutiva della Tasi prevedeva (art. 1, comma 670, l. n. 147/'13) che fossero escluse dal tributo le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponenti, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 cod. civ. che non fossero detenute o occupate in via esclusiva. Tale previsione è stata però successivamente soppressa. Con la conseguenza che anche per la Tasi devono ritenersi

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

Per completezza resta da dire, infine, della Tari. Il presupposto di questa tassa è il "possesso" (da intendersi sempre quale titolarità del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento) o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Analogamente a quanto prevedeva la normativa relativa alla Tarsu, l'art. 1, comma 641, l. n. 147/'13 dispone che siano escluse dalla Tari le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 cod. civ. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Opere di manutenzione straordinaria

Le opere di manutenzione straordinaria sono di competenza dell'assemblea dei condòmini (cod. civ., art. 1155), che deve predisporre un "fondo speciale", d'importo pari all'ammontare dei lavori. L'amministratore può tuttavia ordinare lavori di manutenzione straordinaria, ma soltanto in caso di loro "carattere urgente", con l'obbligo di riferirne all'assemblea nel corso della prima riunione successiva.

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDÒMINO
ALLEATO

PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

SEI A POSTO CON LA FORMAZIONE PERIODICA 2019-20 ?

Non farti cogliere in difetto dall'Assemblea

DA OTTOBRE È SCATTATA LA FORMAZIONE 2019-20

Il fotovoltaico in condominio

L'Ecobonus è un'agevolazione che prevede la detrazione Irpef o Ires in sede di dichiarazione dei redditi di una percentuale delle spese sostenute per gli interventi sugli immobili esistenti o sugli impianti che comportano un risparmio energetico (per conoscere la percentuale della detrazione – variabile a seconda dei lavori dal 50% fino ad arrivare all'85% in caso di lavori combinati che portino anche un miglioramento antisismico degli edifici – si può consultare la tabella sulle agevolazioni fiscali pubblicata sul sito di Confedilizia).

Si può usufruire dell'Ecobonus, nelle sue attuali misure potenziate, fino al 31 dicembre 2019 per i lavori sugli edifici privati e fino al 31 dicembre 2021 per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio.

Tra gli interventi condominiali che si possono realizzare vi è il fotovoltaico, che rappresenta un'ottima opportunità di risparmio, poiché permette di ammortizzare i costi con gli altri condòmini e nel contempo di ridurre le spese condominiali riferite alle bollette elettriche di parti comuni come luci scale, ascensore, luci esterne, citofoni, ecc.

Sfruttando uno spazio condiviso per il montaggio dei pannelli (lastrico solare o tetto dell'edificio, balaustra o altre superfici esterne adatte), il fotovoltaico permette l'auto-produzione di energia pulita con risparmio sulla bolletta elettrica.

L'energia prodotta dall'impianto può essere immessa in rete, conteggiata dal contatore di scambio e venduta oppure essere auto-consumata. Nel caso in cui l'energia immessa fosse più di quella prelevata, l'energia in eccesso viene valorizzata ad un prezzo di vendita che è il prezzo di mercato medio dell'anno precedente.

Le detrazioni Irpef o Ires per il fotovoltaico (inteso quale intervento atto a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva dell'edificio) possono arrivare fino al 75% da calcolarsi su un limite di spesa massimo di 40.000 euro moltiplicato per il numero di appartamenti che compongono il condominio stesso.

Per approfondimenti relativi ai consumi, ai benefici economici e alla normativa anche tecnica per l'utilizzo del fotovoltaico si rende disponibile, con i propri tecnici specializzati (tel: 348.777.60.64 – mail: ordini@gmenergia.eu), l'azienda GM Energia con la quale Confedilizia ha in essere una specifica convenzione a favore degli associati. Maggiori informazioni sugli sconti – che possono essere fruiti anche dai condòmini – per l'acquisto di pannelli fotovoltaici portatili e da ringhiera, con e senza batteria di accumulo, si trovano sul sito confederale nella sezione relativa alla Card-Confedilizia.

Ultimissime di giurisprudenza

Edificio condominiale e lastrico solare

In tema di condominio negli edifici, per lastrico solare deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura-tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensiva di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione, ma non estesa a quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, siano dotate di autonomia consistenza e abbiano una specifica destinazione al servizio delle parti comuni. Pertanto non possono ricomprendersi nella nozione di lastrico solare i torrioni della gabbia scale e del locale ascensore con la relativa copertura, i quali costituiscono distinti e autonomi manufatti di proprietà condominiale sopraelevati rispetto al piano di copertura del fabbricato.

Cass. ord. n. 11771 del 6.5.'19

Condominio orizzontale

In considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, ove dotati delle strutture e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 cod. civ.

Cass. sent. n. 11729 del 5.5.'19

Lesione del decoro architettonico

In tema di condominio, non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condòmino, quando sussista grado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino.

Cass. sent. n. 10583 del 16.4.'19

Condòmino che lascia l'assemblea prima del tempo

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

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

La magistratura ha, infatti, osservato che l'allontanamento in questione non influisce sul *quorum* costitutivo, dovendo lo stesso essere verificato solo all'inizio della riunione (cfr. Cass. sent. n. 89 del 9.1.'67); influisce, invece, sul *quorum* deliberativo, per i punti all'ordine del giorno ancora da trattare, giacché "solo il momento della votazione determina la fusione delle volontà dei singoli condòmini creatura dell'atto collegiale" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1208 del 15.2.'99). Tanto, naturalmente, salvo che l'interessato rilasci apposita delega scritta ad uno dei presenti.

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

Assemblea di condominio e partecipazione dei comproprietari

In ambito condominiale la circostanza che un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più soggetti pone, in genere, alcuni interrogativi. Fra questi, due, in particolare, sono ricorrenti. Il primo: chi partecipa alla riunione di condominio in rappresentanza degli altri comproprietari necessita di specifica delega? Il secondo: il comproprietario che partecipi all'assemblea è portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa?

Vediamo di chiarire questi aspetti iniziando dal primo quesito.

In proposito si evidenzia che, sebbene sia da condividersi l'orientamento assertore del fatto che chi partecipa alla riunione di condominio in rappresentanza degli altri comproprietari non necessita di specifica delega da parte di questi ultimi (in tal senso si veda: A. Cirila e G. Rota, *La riforma del condominio*, ed. Gruppo 24Ore, 2015, 137) essendo egli stesso un condòmino, va anche evidenziato come il principio introdotto dal legislatore della riforma in ordine alla necessità della forma scritta per la partecipazione del delegato all'assemblea condominiale, porti a ritenere, analogamente, che l'intervento in qualità di rappresentante della comunione vada comunque comprovato da idonea documentazione (quale può essere il verbale della riunione dei comunisti recante la designazione in questione o uno scritto di designazione del rappresentante firmato da tutti i comproprietari). E, conseguentemente, che la mancanza di detta documentazione legittimi l'esclusione di colui che si qualifica come rappresentante dalla partecipazione all'assemblea.

Del resto, la giurisprudenza, in passato, ha avuto modo di osservare che, dal principio contenuto nell'art. 67, secondo comma, disp. att. cod. civ., (secondo cui allorché un'unità immobiliare appartenga "in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea"), si desume che gli eventuali contrasti fra comproprietari sull'assemblea condominiale vadano "risolti all'interno del gruppo, di modo che la volontà del rappresentante valga quale espressione irretirabile della volontà comune, per tutti, e, cioè, sia per i proprietari dissenzienti della minoranza, sia per i rimanenti condòmini" (Cass. sent. n. 590 del 24.1.'80). Un orientamento, questo, che può ritenersi ancora attuale (ponendo la previgente formulazione del predetto art. 67 gli stessi problemi interpretativi che reca l'attuale formulazione circa la volontà espressa in assemblea da chi è designato a parteciparvi) e che, nel rimarcare il carattere vincolante delle determinazioni assunte dal rappresentante, avvalorava la tesi della necessità di comprovare da parte di quest'ultimo, con apposita documentazione, la sua qualifica.

Quanto invece al secondo quesito, precisato che per calcolare il numero dei condòmini occorre aver riguardo al numero delle unità immobiliari che siano in proprietà separata e distinta rispetto alle altre, con la conseguenza che il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condòmino e che eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi, anch'essi, come un solo condòmino, è di tutta evidenza che il comproprietario che partecipi all'assemblea non potrà che essere portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa.

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.

I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE DI QUESTO NOTIZIARIO SONO AUMENTATI DEL 370%

Per ricevere questo notiziario
aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a
confedilizianotizie@confedilizia.it

TUTTOCONDOMINIO

IMPUGNARE LA DELIBERA DELL'ASSEMBLEA

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

Le delibere dell'assemblea di condominio sono obbligatorie per tutti i condomini ma, se contrarie alla legge o al regolamento di condominio, il singolo condòmino dissenziente (che ha votato contro in assemblea) o astenuto può impugnarle chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della delibera per i dissenzienti o astenuti; per gli assenti il termine decorre dalla data di comunicazione della stessa. L'impugnativa di annullamento non ne sospende l'esecuzione salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria. Prima di portare la questione avanti al giudice, l'impugnante deve adire - nei trenta giorni - un Organismo di mediazione abilitato competente per territorio e, solo se la mediazione fallisce, decorre un nuovo termine di trenta giorni per ricorrere al giudice.

Per far decorrere il termine ai fini dell'impugnazione per l'assente è sufficiente (ma necessario) che, pur non avendo preso parte alla deliberazione, questi possa conoscerne e apprezzarne il contenuto in maniera adeguata alla tutela delle sue eventuali ragioni e, quindi, che possa esaminare il testo del verbale da cui risulta il contenuto della delibera ed il modo con cui sono ad essa pervenuti i condòmini pre-

senti all'assemblea (Cass. 16.12.2011, n. 29386). È configurabile un onere dell'amministrazione condominiale di comunicare al condòmino assente il verbale della delibera assembleare affinché, in mancanza della dimostrazione di una conoscenza comunque acquisita, scatti il termine di decadenza stabilito dall'art. 1137 cod. civ. per l'impugnativa.

Non è richiesto al condòmino assente, ai fini del decorso del termine per l'impugnazione, un dovere di attivarsi per conoscere le decisioni assembleari adottate là dove manchi la prova dell'avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale assembleare. La presunzione di conoscenza sorge dalla trasmissione del verbale all'indirizzo del condòmino destinatario, non dal mancato esercizio, da parte di quest'ultimo, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nell'attivarsi e documentarsi in proposito. È consigliabile che l'amministrazione mandi una copia della delibera all'assente con raccomandata con ricevuta di ritorno, e lo faccia il prima possibile, onde evitare che le decisioni prese in quel contesto rimangano in situazione di annullabilità, col rischio che vengano travolti (dalla sentenza che accoglie l'impugnazione) contratti approvati e incarichi conferiti. —

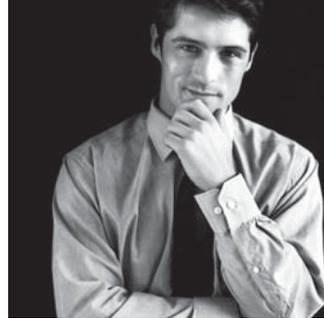
da LA STAMPA, 11.5.'19

L'allevamento tedesco

L'allevamento tedesco a km zero consuma più carburante di quanto ne sia necessario per il trasporto dello stesso bestiame da un altro, lontanissimo continente.

Felice Modica

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



La Confedilizia è vicina per ogni necessità agli amministratori del proprio condominio

Informati presso l'Associazione della tua provincia
Elenco Associazioni territoriali: www.confedilizia.it



LEGGI & SENTENZE

CONTI CORRENTI, STOP ALLA «CONFUSIONE»

di Cesare Rosselli

Il conto-calderone bancario non è un lontano ricordo: si verifica ancora di frequente il caso dell'amministratore che trasferisce fondi dal conto corrente di un condominio a quello di un altro, sempre da lui amministrato. In questi casi, il condominio A, quello dal quale sono stati distratti i fondi, agisce nei confronti del condominio B (che li ha ricevuti) chiedendo la restituzione degli stessi a titolo di indebito.

La Corte d'Appello di Milano, con la sentenza 3525/2018, si è trovata a dover decidere proprio un caso simile. L'amministratore, già prima dell'instaurarsi del giudizio, a fronte di una diffida del condominio A, aveva provveduto a versare (con vari assegni) allo stesso importo pari a quello distratto e aveva poi concluso una transazione che riguardava però altre contestazioni. Aveva poi dichiarato nell'assemblea del condominio B che la controversia con il primo per la restituzione dei fondi era chiusa.

Ma il Tribunale aveva condannato il condominio B a restituire l'importo, ritenendo che il pagamento già fatto dall'amministratore con assegni riguardasse la successiva transazione e non avesse nulla a che fare con la restituzione dell'indebito fatto valere in giudizio.

Il condominio B era stato perciò

condannato a restituire al condominio A l'importo distratto.

La Corte ha però riformato totalmente questa sentenza di primo grado, ritenendo invece che il pagamento con assegni fosse stato fatto come restituzione della somma distratta - e che, conseguentemente, il debito di restituzione del condominio B fosse estinto già prima dell'instaurarsi del giudizio.

La decisione ha anche affermato che, quando l'attore (condominio A) prospetti come ignota la causa del pagamento, allo stesso incombe solo l'onere di dimostrare l'effettivo movimento del danaro (il prelievo da un conto corrente ed il versamento su di un altro conto), mentre spetta al convenuto (il condominio B) dimostrare l'esistenza di una causa giustificativa del pagamento. L'attore dovrà semmai provare l'inidoneità della causa giustificativa prospettata dal convenuto.

Trattandosi di giudizio in sede civile non sono state affrontate le implicazioni penali ma va ricordato che la Suprema Corte con la sentenza 31322/2017, in un caso analogo, ha riconosciuto sussistente il reato di appropriazione indebita da parte dell'amministratore di condominio.

A cura di Assoeditizia - sez. milanese di Confedilizia

da 24Ore, 9.4.'19

SEGNALAZIONI

Marcello Veneziani, *Nostalgia degli dei*, Marsilio ed., pp. 302

Dieci idee sviluppate sul piano filosofico e storico, dalla civiltà al mito, da Dio alla famiglia, dalla comunità alla tradizione, costruendo una visione del mondo non accademica, che sintetizza decenni di riflessioni e di scritti dell'autore.

Eugenio Di Rienzo, *Ciano*, Salerno ed., pp. 698

Imponente biografia di Galeazzo Ciano, inserita in una ricostruzione della politica estera e anche di quella interna dell'Italia nel periodo fascista, dall'attività diplomatica del "delfino del regime", a quella di governo, alla tragica fine.

Federico Canaccini, *1268 La battaglia di Tagliacozzo*, Laterza ed., pp. 172

Una delle battaglie più importanti del Basso Medioevo, vinta da Carlo d'Angiò su Corradino di Svevia: favori il rafforzamento del potere temporale dei papi e limitò la presenza del Sacro Romano Impero.

Marina Alessandra Intelisano, *Lungo il cammino verso est*, Segno ed., pp. 156

Testimonianze di sette madri che hanno perso il figlio per una malattia oncologica e danno sfogo al dolore per riabbracciare una speranza spirituale.

Louis Huart, *Filosofia del sarto*, ill. di Paul Gavarni, pref. di Giuseppe Scaraffia, Suv ed., pp. 156

Un curioso testo del 1841, presentato con le gradevoli illustrazioni originali, che documenta brillantemente il ruolo del sarto nella società parigina, ma non solo, a metà dell'Ottocento, nei rapporti con clienti aristocratici, borghesi e intellettuali.

George Lakoff, *Non pensare all'elefante!*, pref. di Gianrico Carofiglio, chiarelettere ed., pp. X + 244

L'uso della metafora nel linguaggio politico: come incide sui sistemi di credenze individuali e collettive, orientando e perfino determinando comportamenti e scelte, così da trasformare o addirittura creare la realtà.

Paolo Savona, *Una politeia per un'Europa diversa, più forte e più equa*, pref. di Giorgio La Malfa e Giulio Sapelli, Rubbettino ed., pp. 164

Documenti e proposte inoltrate da Savona, nella veste di ministro per gli Affari europei, alle autorità dell'Ue per conto del governo italiano, al fine di completare l'architettura istituzionale del continente e correggere le politiche finora seguite.

DAL PARLAMENTO

Proposte di nostro interesse

Il deputato Pettarin (FI) ha depositato una proposta di legge con la quale intende modificare l'articolo 1130 del codice civile, in materia di documentazione delle spese del condominio.

Modifiche all'articolo 545 del codice di procedura civile in materia di applicazione dei limiti alla pignorabilità dei ratei di pensione sono previste in una proposta di legge a prima firma del deputato Potenti (Lega).

Dal senatore Lannutti (M5S) proviene un disegno di legge volto ad introdurre misure in materia di tutela della proprietà immobiliare sottoposta a procedura esecutiva. Il deputato Cataldi (M5S) ha predisposto due distinte proposte di legge con le quali intende introdurre disposizioni urgenti per la semplificazione e l'accelerazione delle procedure di ricostruzione nelle aree dell'Italia centrale colpite dagli eventi sismici del 2016, per la semplificazione e l'accelerazione del processo civile nonché in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali.



Le ricette Confederali di Marco Fantini

Pappa al pomodoro

Ingredienti per 6 persone

6 fette pane toscano raffermo, 5 spicchi d'aglio, 800 gr. di polpa di pomodoro (o pomodori maturi), basilico, 1 peperoncino fresco e 1 secco, brodo vegetale q.b., 200 gr. pecorino grattugiato, sale, pepe, olio e.v.o., 1 cucchiaino di zucchero e 1 di aceto

Procedimento

Soffriggere in olio, aglio e peperoncini tritati. Aggiungere la polpa di pomodoro, qualche fogliolina di basilico, un cucchiaino di zucchero e uno di aceto e portare a cottura.

Tagliare il pane a pezzetti, immergerlo nella passata, coprire con il brodo, aggiungere basilico, portare a cottura continuando a mescolare fino a quando il pane risulterà una zuppa.

Spegnere il fuoco, aggiungere il pecorino; far riposare a pentola coperta per circa 5 minuti.

Servire con un filo d'olio crudo e foglie di basilico.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione novembre	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 marzo	2018 - marzo	2019	0,8 % 0,600%
Variazione aprile	2018 - aprile	2019	0,9 % 0,675%

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 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%
Variazione marzo	2018 - marzo	2019	1,1%
Variazione aprile	2018 - aprile	2019	1,1%

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

Citazioni

FELICE MODICA CHILOMETRO ZERO UN CAVOLO

Dietro un fortunato slogan si consuma una spregiudicata e demagogica battaglia di marketing

il Giornale | fuori dal coro

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *CHILOMETRO ZERO UN CAVOLO - Dietro un fortunato slogan si consuma una spregiudicata e demagogica battaglia di marketing* - di FELICE MODICA, edito da *il Giornale - fuori dal coro*.

I prodotti agricoli del territorio

Il "chilometro zero" un giorno si mette a camminare e, cammina cammina, arriva nei campi e diventa lo slogan utilizzato per pubblicizzare "i prodotti agricoli del territorio".

Felice Modica



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

Anno 29 Numero 6

Direttore responsabile CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione Publitip - Piacenza

Stampa TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 13 giugno 2019

Il numero di maggio 2019 è stato postalizzato il 23.5.2019