

All'interno

EDITORIALE

(pag. 2)

LE TASSE INVISIBILI (3)

BICICLETTE SUI MARCIAPIEDI (3)

Ecobonus e cessione del credito (4)

Il libro sui cinguettii (5)

Casi clinici di locazione (6)

30 ANNI DALLA CADUTA
DEL MURO (7)Approvata la legge
di delegazione europea 2018 (9)

 ASSOCIAZIONE
AMICI
VERI
- Il cappottino per Fido (10)
Prevenzione incendi
e foglio informativo (11)

Contributi con piattino elettorale (11)

Assemblee e condòmino
in conflitto di interessi (12)

L'abuso dei Consorzi di bonifica (13)

Notizie dalle APE

 (20)

Belluno - Torino

Demagogia e esecuzioni immobiliari (21)

A Satspay l'Innovation Award (24)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 26-31)

Passaggio di consegne senza approssimazioni - Regolamenti e supercondominio - Condominio e sottosuolo - Assemblea condominiale e conduttore - Compravendita in condominio e attestazione liti in corso - I pagamenti e la caldaia centralizzata - Le regole per adeguare gli impianti tv - Controlli impianti termici - Provvedimenti amministratore - Casi clinici di condominio - Portiere e spese - Formazione amministratori - Poteri del Consiglio - Verbali assembleari di prima e seconda convocazione

Obiettivo centrato!

LA CEDOLARE SECCA resta al 10% e diventa definitiva



VITTORIA DI CONFEDILIZIA

EDITORIALE

Vittoria di Confedilizia (ma non è finita)

Dopo aver bloccato in ventiquattr'ore la riforma al rialzo del catasto, Confedilizia ha scongiurato – questa volta in due settimane – l'aumento al 12,5% della cedolare secca sulle locazioni “a canone concordato”, che dal 2020 diventerà invece definitiva al 10%.

Sono vittorie di Confedilizia, dobbiamo dircelo forte e chiaro. Sul catasto, come abbiamo riferito sul notiziario di ottobre, il Governo ha prima inserito e poi eliminato dalla nota di aggiornamento al Def il progetto di riforma. Sulla cedolare, il lavoro è stato più lungo e articolato. Confedilizia ha iniziato la sua “campagna” alle 8 del mattino del giorno (il 16 ottobre) in cui il quotidiano *Il Messaggero* ha pubblicato l'indiscrezione sulla volontà del Governo di portare al 12,5%, in via permanente, la misura della cedolare. Da quel momento è iniziato un lavoro ininterrotto – fatto di comunicati stampa, di articoli sui giornali, di interviste televisive e radiofoniche, di interventi sui *social network*, di contatti con membri del Governo, di interlocuzioni con parlamentari della maggioranza e dell'opposizione – che ha portato l'Esecutivo a fare una vera e propria marcia indietro, approdando all'ipotesi migliore per i proprietari interessati: la stabilizzazione della cedolare del 10%, sinora prevista solo in via provvisoria.

Di positivo, nel testo del disegno di legge di bilancio, ci sono anche il rinnovo delle detrazioni per ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico nonché l'introduzione del nuovo “bonus facciate”, vale a dire la detrazione Irpef del 90% per gli interventi edilizi, ivi inclusi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero o al restauro della facciata degli edifici.

Siamo contenti così? Assolutamente no. Il testo del disegno di legge di bilancio, che approda in Parlamento proprio nelle ore di chiusura in tipografia di questo numero di *Confedilizia notizie*, presenta diversi problemi. Da un lato, manca la conferma della cedolare secca del 21% sugli affitti dei negozi (i locali di categoria C1 fino a 600 metri quadri di superficie) che la manovra dello scorso anno ha introdotto limitatamente ai contratti di locazione stipulati nell'anno 2019. Lo abbiamo subito messo in evidenza e lavoreremo senza sosta – chiedendo anche il sostegno delle associazioni dei commercianti – per convincere Parlamento e Governo a non rendersi responsabili di un'assurdità come quella di una misura introdotta per un solo anno e poi lasciata morire.

Ma la manovra entrata in Senato presenta un ulteriore intervento che non ci trova concordi: l'unificazione dell'Imu e della Tasi in un unico tributo (di fatto, l'eliminazione della Tasi). Il Governo, infatti, oltre a non essere sfiorato dall'idea di ridurre questo carico di tassazione insopportabile, peggiora la situazione in vari modi: 1. aumenta l'aliquota di base dal 7,6 all'8,6 per mille (cosa che non comporta, in sé, un aumento di tassazione, ma può avere l'effetto di portare quei Comuni che finora applicavano l'aliquota di base Imu e non applicavano la Tasi, ad aumentare l'aliquota di base); 2. con dubbia legittimità, fissa definitivamente all'11,4 per mille l'aliquota massima per alcuni Comuni (come Roma e Milano), rispetto al limite ordinario del 10,6; 3. fa scomparire qualsiasi collegamento ai servizi, presente ora nella Tasi; 4. aumenta la tassazione sui proprietari di immobili locati, scaricando su di essi la quota di imposta che nella Tasi era a carico dei conduttori; 5. mantiene imposizioni vessatorie come quelle sugli immobili “inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati” e su quelli sfitti per assenza di inquilini o acquirenti. Il tutto, quel che è peggio, presentato come un'opera di semplificazione. Anche su questo, naturalmente, ci adopereremo perché il Parlamento modifichi il testo proposto dal Governo.

g.s.t.

twitter@gspazianitesta

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

La parola

CODICE ROSSO

Si tratta della legge contro la violenza domestica e quella di genere varata nel luglio scorso. Tra le tante novità, accelera lo svolgimento delle indagini e obbliga i pm ad ascoltare le vittime entro tre giorni dalla denuncia

da *Corriere della Sera*, 22.10.'19

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

La cattiveria



Salvini: “Ho un candidato sindaco per Roma, ma non posso fare nomi”. Perché, è già ricercato dai carabinieri?

WWW.FORUM.SPINOZA.IT

da *Il Fatto Quotidiano*, 31.10.'19

ASTE GIUDIZIARIE SUL NOSTRO SITO

Tribunali di

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

La morte di Gesù

La morte in croce di Gesù per i Giudei costituisce l'epilogo cruento di un processo culminato con una sentenza di condanna; per i musulmani, l'evento non avrebbe avuto luogo e, pertanto, sarebbe stata infondata l'affermazione dei Giudei di aver ucciso Gesù. Per i cristiani, invece, la morte in croce di Gesù (unitamente alla sua risurrezione) costituisce il punto cardine e imprescindibile della storia della salvezza e, di conseguenza, dell'intero impianto dottrinale. Pertanto i musulmani, negando la realtà della crocifissione, scardinano l'elemento stesso sul quale si basa la dottrina cristiana della redenzione dell'umanità.

Giancarlo Rinaldi

EINAUDI SULLA SCUOLA

Formare la mente ed anche il carattere del giovane: ecco lo scopo della scuola

Compito della scuola è formare l'intelletto e il carattere del giovane, in guisa che possa orientarsi in seguito nella vita per affrontare e superare le difficoltà che gli si pareranno incontro

Anche nella scuola tutto ciò che è ugualitario, uniforme, obbligatorio è il male; e la varietà e la libertà sono il bene

Monopolio, uniformità, conformismo sono causa di decadenza e di mortificazione. La scuola si salva e progredisce nella libertà

Luigi Einaudi

TORNIAMO AL LATINO

Habent sua fata libelli

(Anche) i libri hanno il loro destino. Oggi, si potrebbe interpretare che i libri (come tutta la carta stampata) sono destinati a finire, e in breve (i giornali italiani sono passati in pochi anni da 800 mila copie a 150/200 mila). Ma il detto è nato molto prima, quando i libri trionfavano. Vuol dire, infatti, che i libri hanno il loro destino nel senso che, nelle vendite, possono andare bene o andar male. Come le cause giudiziarie, insomma (ma queste, magari, con maggior alea, senza arrivare ai – meno costosi e più celeri – dadi turchi).

PAPA FRANCESCO SULLA SCUOLA

La missione della scuola e degli insegnanti è di sviluppare il senso del vero, del bene e del bello

Francesco

LE TASSE INVISIBILI



Questo pamphlet ha la pretesa di affermare che forse è meglio buttare nel cestino i manuali di scienza delle finanze. Non perché siano inutili. Bisogna prima conoscere per poi cestinare. Inoltre se c'è un primato intellettuale del made in Italy, questo è proprio nella scienza delle finanze. Quando ancora gli anglosassoni pensavano alle recinzioni dei campi (*enclosure acts*) e alle norme per regolare l'attribuzione dei diritti di proprietà individuale, dalle nostre parti si studiavano gli effetti dell'imposizione dello stato sugli incentivi a produrre e risparmiare, e si scoprivano le proprietà distorsive dei prelievi fiscali.

Le tasse e le imposte sono un virus che è mutato negli anni. La loro forma si è adattata al portatore sano, cioè alla Bestia statale, e il contagio avviene in forme completamente diverse da quelle un tempo conosciute e studiate. L'imposizione fiscale si è adeguata ai tempi e alle mode: oggi la tassa è buona, politicamente corretta, biologica e verde. Come alcuni superbatteri, le imposte sono così diventate immuno-resistenti agli antibiotici conosciuti.

Questo mutamento ha seguito il processo di globalizzazione e la residua speranza che taluni potessero "votare con i piedi", magari cambiando residenza, ovvero di sottrarsi artatamente all'obbligo fiscale, è di fatto scomparsa. O meglio, è rimasta solo per pochi eletti.

L'imposta si è globalizzata. C'è ancora una certa forma di concorrenza, ma è formale. In fondo, anche il voto con i piedi ha rappresentato solo una clausola di salvaguardia retorica. Quando cambiare Paese per cambiare imposizione poteva avere un senso, era qualcosa di concretamente molto difficile da attuare. Tranne per un'élite di fortunati, che anche oggi possono scappare con la propria cassa. Secondo un report del 2016 di *Citizens for Tax Justice e dell'Us Public Interest Research Group Education Fund*, le maggiori cinquecento società americane detengono 2100 miliardi di dollari fuori dai confini, in Paesi dove l'erario pesa meno.

PERSONALITÀ

Marco Di Maio
deputato Commissione
Affari costituzionali



Una vivace attività giornalistica impegna fin da giovanissimo la vita di Marco Di Maio, nato a Forlì il 30 ottobre 1983 e laureato in scienze politiche e delle relazioni internazionali. Dopo varie collaborazioni, fonda nel 2003 il quotidiano *RomagnaOggi.it*, di cui diventa prima direttore responsabile e poi amministratore, lasciando l'incarico in coincidenza con l'elezione parlamentare. Presiede anche l'Anso-Associazione nazionale stampa on-line.

Entra in politica con il Pd, ricoprendo varie cariche pubbliche (consigliere comunale di Forlì) e di partito. Nel 2015 è eletto alla Camera, nella circoscrizione XI Emilia-Romagna. Durante la legislatura appartiene alle Commissioni Finanze e Affari costituzionali. È rieletto nel 2018, nel collegio uninominale di Forlì, per la coalizione di centro-sinistra (32,7%). Ritorna nella Commissione Affari costituzionali, aderendo al Pd. Considerato particolarmente vicino a Matteo Renzi e a Maria Elena Boschi, passa a Italia viva al momento della costituzione dei nuovi gruppi parlamentari.

Sono particolarmente lunghi gli elenchi sia dei progetti di legge da lui firmati, sia degli atti di sindacato ispettivo, sia degli interventi, così in aula come in commissione. Molto attivo nella rete sociale, è considerato un parlamentare presente e attento, documentato nei suoi numerosi discorsi. Politicamente, ha un incarico molto delicato: rappresenta Iv nel gruppo di maggioranza impegnato a studiare la riforma della legge elettorale.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

BICICLETTE SUI MARCIAPIEDI

Un socio Confedilizia del Centro Sud ci segnala un caso speciale, che desideriamo – per la sua singolarità – condividere.

Ci dice, dunque, di aver avuto “grane pregiudiziarie” con un disabile che, girando con la propria carrozzella, aveva (riportandone disagio ed anche escoriazioni) incespicato – per così dire – in due biciclette ferme sul marciapiede della casa del nostro corrispondente. Gli veniva, tramite avvocato, contestato che non avesse impedito la sosta (illegittima) di biciclette sul suo marciapiede. Di non aver, in sostanza, fatto rispettare il Codice della strada (che al suo art. 158, in effetti, vieta la sosta delle biciclette sui marciapiedi).

E a bene – diciamo noi – che prendersela coi proprietari di casa è oggi (sulla scia di quanto sta facendo questo Governo che oggi ci amministra) lo sport nazionale, ma il caso che ci viene rappresentato ci lascia molto perplessi. Per la fondamentale osservazione che non pare che competeva ai proprietari di casa anche l'obbligo di far rispettare la legge. Osserviamo, comunque, che i proprietari di casa possono difendersi (se del caso mostrando – a fronte di ciclisti che protestassero, come è possibile avvenga – anche il ritaglio di questo articolo) posando su biciclette posteggiate sul marciapiede di casa (nel portapacchi, nel cestello portaroba, sui freni) un pezzo di catta predisposto con la scritta “Divieto di sosta sui marciapiedi – art. 158 Codice strada”. Ad ogni buon fine, potranno così dimostrare di aver fatto il proprio dovere (morale, non obbligo – ad evitare danni all'incolumità delle persone) e di averlo sempre fatto, per quanto possibile. Non in tutti i casi, e neanche in un solo caso specifico, ma in tanti altri casi. Così che un altro caso come quello sopra riportato, non possa verificarsi (nel senso che il proprietario potrà sempre dimostrare di aver fatto il massimo di quanto a lui richiesto, per solito se non – come si diceva – nel caso specifico).

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Marcantonio

“Essere un marcantonio” vuol dire essere un uomo prestante, alto e robusto. L'espressione è generalmente ritenuta derivare dal nome di Marco Antonio, triumviro dell'antica Roma (82 a.C. - 30 a.C.) e uomo di corporatura assai massiccia, noto per la sua storia d'amore con la regina egiziana Cleopatra. Secondo alcuni, però, avrebbe un'altra origine: la figura del marcantonio scaturirebbe, infatti, dalla maschera comica, carnevalesca, di Marc-Antoine, attore francese che nel Cinquecento ebbe fama europea e che, evidentemente, aveva anch'egli un fisico imponente.

Ozi di Capua

Con “ozi di Capua” si intende un periodo di vita oziosa e a volte dissipata che finisce per compromettere l'esito di una situazione già intrapresa. Il riferimento è di origine storica. Nel 215 a.C., dopo la battaglia di Canne che l'aveva visto vincitore, Annibale rinunciò a marciare immediatamente su Roma, preferendo prima ripristinare i suoi approvvigionamenti. Si fermò così nella cittadina etrusca di Capua (che pur rientrando nella sfera d'influenza romana, sosteneva Cartagine) e lì passò l'inverno per riposare dalle fatiche della guerra, in vista di un futuro attacco alla capitale. Ma quel periodo d'inattività, oltre a indurre l'esercito a una vita pigra e oziosa, diede modo di riorganizzarsi anche ai nemici, e nello scontro successivo il generale cartaginese fu battuto.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Interessi legali

L'art. 11 della legge n. 392 del 1978 (equo canone) prevede che il deposito cauzionale sul canone sia produttivo d'interessi legali, da corrispondersi al conduttore anno per anno. Il saggio d'interesse legale è stabilito (art. 1284 cod. civ.) dal Ministero dell'economia. Esso ha subito rilevanti variazioni nel corso degli anni (dal 10% in vigore fra il 1990 e il '96 allo 0,1% del 2017). Attualmente è fissato allo 0,8% (cfr *Cn* genn. '10).

» di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

L'Ecobonus e la cessione del credito

Con la Risoluzione numero 84/E l'Agenzia ha fatto il punto sugli adempimenti da rispettare per la cessione del credito fiscale corrispondente alla detrazione per interventi di «ecobonus» e «sismabonus» effettuati su parti comuni di edifici. Le Entrate hanno ribadito quanto affermato con le circolari n. 11/E del 18.5.'18 e n. 17/E del 23.7.'18 oltre a richiamare i principi espressi nei precedenti provvedimenti datati 2017. Affinché il condòmino possa detrarre un lavoro eseguito su parte comune di edificio, rientrante tra quelli agevolabili, l'amministratore deve provvedere al pagamento della fattura del fornitore secondo i dettami legislativi e ripartire la spesa tra gli aventi diritto. Per i lavori di riqualificazione energetica e «sismabonus» è prevista la possibilità, per ogni singolo condòmino, di cedere il credito fiscale generato dal lavoro deliberato. Il condòmino cedente potrà manifestare tale volontà o attraverso la richiesta di inserimento in delibera condominiale dell'operazione o dandone comunicazione all'amministratore, en-

tro il 31 dicembre del periodo di imposta in cui è stata sostenuta la spesa, ove sia presente l'intenzione del cedente di cedere il proprio credito fiscale a un cessionario, che a sua volta dovrà manifestare la propria disponibilità a ricevere tale credito.

L'Agenzia ha rilevato che, ai fini della cessione del credito d'imposta, non assume rilevanza la forma utilizzata per la cessione. E ha precisato che, se l'atto di cessione del credito fiscale è redatto in forma scritta, non sorge obbligo per le parti di richiedere la registrazione, visto l'articolo 5 della Tabella allegata al D.P.R. n. 131/'86.

Nell'operazione di cessione di credito fiscale entra l'amministratore, che è tenuto a trasmettere - pena l'inefficacia della cessione - all'Agenzia delle entrate, entro il 28 febbraio di ogni anno, i dati dei soggetti coinvolti e la quota ceduta. Il testo integrale della Risoluzione è consultabile nella sezione «Banche dati» del sito Internet federale Confedilizia riservata agli associati.

* **Presidente**
Centro studi Confedilizia
 @SforzaFogliani

da *il Giornale*, 21.10.'19

Canoni concordati, i conti in tasca al rincaro

In apparenza un piccolo aumento, in realtà un segnale

aspettarsi una revisione al rialzo dei canoni nei nuovi accordi comunali, tanto più che quelli liberi stanno salendo, ma il costo potrebbe scaricarsi sull'inquilino anche sui quelli in corso. Come spiega Spaziani Testa il decreto ministeriale 16 gennaio 2017 che regola i contratti concordati prevede (articolo 6 comma 4) la possibilità per il proprietario di ricorrere a una commissi-

da *L'Economia del Corriere della Sera*, 28.10.'19

DIRITTO & ROVESCIO

*Il card. **Pietro Parolin** è il segretario di Stato del Papa. In termini laici, è il presidente del consiglio o, se si vuole, il vicepontefice. Il cardinale **Giovanni Angelo Becciu** era sostituto per gli Affari generali della Segreteria di Stato: in termini laici, è il vicepresidente vicario del Consiglio o, forzando il paragone, il vice vicepontefice. Diversità di posizioni, di vedute, di prospettive nella S. Sede si sono sempre registrate: mai, però, si era giunti ai pesci in faccia come capitato con Parolin, il quale ha pubblicamente bollato come «operazione opaca» gli interventi finanziari a suo tempo promossi da Becciu. Questi ha preso cappello e si è rivolto, a un'agenzia di stampa, respingendo «in modo fermo e sdegno accuse infanganti». A infangarlo, dunque, era Parolin, redarguito per averlo «dipinto come uno che ha giocato e manomesso i soldi dei poveri». Nessuno si sarebbe aspettato che per l'acquisto di un immobile a Londra si affrontassero due principi della Chiesa, ai vertici del collegio cardinalizio, i più vicini al Papa. Finora, al massimo, c'erano vertenze subito silenziate fra un parroco arraffone e il superiore vescovo. Adesso è saltato il coperchio. Ad ogni livello.*

da *ItaliaOggi*, 31.10.'19

L'assurda sofferenza di Sangalli

Il presidente di Confcommercio accusato di molestie era innocente e ricattato

Il presidente di Confcommercio, Carlo Sangalli, fu vittima di "un piano criminoso" con una "strategia ricattatoria" finalizzata a estorcergli denaro e a costringerlo alle dimissioni. A quasi un anno di distanza dallo scandalo che, nel pieno della campagna #MeToo, nel novembre 2018 travolse Sangalli, accusato di molestie sessuali nei confronti della sua ex segretaria Giovanna Venturini, la vicenda si ribalta clamorosamente. Il Corriere della Sera ha infatti dato notizia che Giovanna Venturini, l'ex segretaria di Carlo Sangalli, e Francesco Rivolta, ex direttore generale di Confcommercio, che gli avevano mosso accuse sono ora indagati per estorsione aggravata dalla procura di Roma, che ha ottenuto il sequestro dei 216 mila euro donati alla donna da Sangalli nel gennaio 2018. Il versamento, secondo le prime accuse, aveva avuto l'obiettivo di mettere a tacere la donna (che comunque non aveva mai sporto denuncia per le presunte molestie). Sangalli, invece, ha sempre sostenuto di aver subito un ricatto e di aver pagato, pur innocente, per evitare l'esplosione di un caso. I

fatti ora danno ragione al presidente, che rifiutò di dimettersi. Nel sequestro ordinato dal gip di Roma si legge che "la minaccia di rivelare l'esistenza di una relazione extraconiugale e di rendere dichiarazioni circa molestie sessuali subite sul posto di lavoro dal presidente di Confcommercio appare idonea a coartare la volontà" dello stesso Sangalli, come è accaduto. Rivolta, "si poneva come intermediario per evitare uno scandalo che avrebbe a suo dire coinvolto anche Confcommercio e chiedeva di pagare per il silenzio della donna e di rassegnare le dimissioni". Le indagini svolte dai Carabinieri confermerebbero l'esistenza di una strategia ricattatoria messa in piedi da Rivolta. Nei prossimi mesi si conoscerà l'epilogo della vicenda. Nel frattempo, restano le sofferenze generate dall'ennesima caccia alle streghe in salsa #MeToo. Interrogato dal pm, Sangalli ha detto di essere stato preda di un "grande sconforto" al punto da aver "meditato il suicidio", nonostante non avesse mai fatto nulla di disdicevole. Occorre il morto prima di mettere fine a questa gogna?

da *IL FOGLIO QUOTIDIANO*, 17.10.'19

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

CINGUETTII CONFEDILIZIA

*Fatti, considerazioni, slogan: di tutto un po'
Carrellata unica sulla nostra vita e sulla vita pubblica
Una voce indipendente, fuori dal coro*

Una rassegna di fatti, curiosità e opinioni lontana dal “politicamente corretto”.

In questo modo (ma probabilmente in molti altri) potrebbe essere descritta la raccolta dei “cinguettii” elaborati nel corso di sei anni da Corrado Sforza Fogliani.

A volte il testo consiste in un’osservazione su un fatto di attualità o su una questione di costume. Altre volte, ad essere pubblicato è il semplice titolo di un giornale, o il sommario di un articolo. Nel secondo caso, però, apparentemente meno creativo, a fare la differenza sono due elementi, che in molti casi coesistono: l’originalità della notizia, o comunque del tema, e quella della fonte, che non è certo limitata (anzi...) ai cosiddetti “giornaloni”, vale a dire ai grandi quotidiani del pensiero dominante, ma contempla soprattutto quelli “fuori dal coro”.

Il risultato è un insieme di *tweet* che – letti tutti in una volta – mantengono intatta la loro attualità e consentono, anzi, di ripercorrere in poco tempo accadimenti di varia natura racchiusi in oltre un lustro.

Tra i tanti che potrebbero essere riportati a titolo di esempio, può essere di buon auspicio ricordare quello che segue, consistente nell’evocazione di una disposizione normativa di cui nessuno parla: “Durante la rivolta fiscale del 1978 in California (a quei tempi governata da Reagan) si votò per referendum una legge, la Proposition 13, che rese illegale da parte dello Stato aumentare le imposte sugli immobili”.

In Italia, al momento, una legge del genere servirebbe solo a limitare i danni (essendo urgente diminuirle, le imposte sugli immobili), ma quanto ci sarebbe servita una Proposition 13 prima della manovra Monti di fine 2011...

Giorgio Spaziani Testa
(presidente Confedilizia)



Tutela e trasferimento del patrimonio di famiglia



Il 10 ottobre si è svolta, nella Sala Einaudi di Confedilizia, una lezione sulla tutela e sul trasferimento del patrimonio di famiglia, curata da Alessandro Gallo, consulente strategico e formatore esperto in pianificazione patrimoniale.

Durante l’incontro – seguito da molti avvocati e introdotto dal Segretario generale di Confedilizia, Alessandra Egidi – si è affrontato l’importante tema di come trasferire al meglio il patrimonio di famiglia alle generazioni future, suggerendo strumenti giuridici e fiscali adatti alle diverse tipologie dei casi di volta in volta esaminati.

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

BOTTA E RISPOSTA

ANSA 12:11 03-10-19
++ Conte, escludiamo qualsiasi patrimoniale ++

Non tocchiamo diritto all’abitazione, non penalizziamo edilizia (ANSA) - MILANO, 3 OTT - Il governo “esclude l’introduzione di qualsiasi patrimoniale” lo ha assicurato il presidente del Consiglio Giuseppe Conte all’Assemblea di Assolombarda alla Scala dicendo che non c’è alcuna intenzione di penalizzare il settore dell’edilizia, tutt’altro e di “non toccare il diritto all’abitazione”.

ANSA 15:12 03-10-19
Confedilizia a Conte: patrimoniale c’è già, e’ Imu-Tasi

(v. ‘Conte, escludiamo qualsiasi...’ delle 12.10 circa)
(ANSA) - MILANO, 3 OTT - “Il presidente del Consiglio ha detto che il Governo esclude l’introduzione di qualsiasi patrimoniale e di non voler penalizzare la casa e l’edilizia. Purtroppo, c’è già una patrimoniale che sta facendo tutto ciò: si chiama Imu-Tasi, vale 22 miliardi l’anno, sono 183 dal 2012”. Così su Twitter il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, in risposta alle affermazioni del premier, Giuseppe Conte a Milano. (ANSA).

Libero

Quotidiano Data 03-10-2019
Pagina 2
Foglio 1 / 2

**LA RICETTA GIUSTA
Imposta bassa e facile
Così si è dimezzata
l’evasione sugli affitti**

Una flat tax in Italia c’è: la cedolare secca voluta dal Cavaliere che ha abbattuto le locazioni sommerse del 50,5%. Una misura che però scade a fine anno e che non è stata ancora rinnovata

L’ACCADEMIA DELLA CRUSCA SUL TERMINE STIPULA

Stipula è voce attestata già da metà Settecento, non solo da metà Novecento.

Quanto all’etimologia, *stipula* sembra rientrare nel novero di quella ricca serie di voci che sono state definite da Pietro Fanfani e Costantino Arlita, nel *Lessico dell’infima e corrotta italianità* (Milano, Paolo Carrara editore, 1890), “mozziconi” o addirittura “cani senza coda” (una trattazione relativamente recente della materia si ha in Montermini e Thornton 2014, ma si veda già Thornton 1990). Si tratta di voci create a partire da un pre-esistente derivato in *-zione* (spesso prestito dotto dal latino) tramite l’eliminazione di questo suffisso (la “coda” della parola), e con conservazione del significato della base. Thornton (2004: 519) scrive che “il gruppo dei sostantivi ottenuti per troncamento di *-zione* comprende soprattutto parole del linguaggio giuridico (*condanna, confisca, delibera, denuncia, deroga, parifica, permuta, procura, ratifica, stipula...*) e burocratico (*autentica, convalida, delega, nomina, notifica, proroga, revoca, rettifica*)”.

Stipula dunque non è derivato direttamente da *stipulare*, ma da *stipulazione*, per troncamento del suffisso.

IN G.U.

Regolamento per i dispositivi antiabbandono

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 25.10.'19, n. 249, il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2.10.'19, n. 122, contenente il regolamento di attuazione dell'articolo 172 del nuovo codice della strada in materia di dispositivi antiabbandono di bambini di età inferiore a quattro anni.

Legge di delegazione europea 2018

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 18.10.'19, n. 245, la legge 4.10.'19, n. 117, di delega al Governo per il recepimento delle direttive europee e l'attuazione di altri atti dell'Unione europea (legge di delegazione europea 2018).

Testo legge costituzionale, riduzione parlamentari

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 12.10.'19, n. 240, il testo di legge costituzionale approvato in seconda votazione a maggioranza assoluta, ma inferiore ai due terzi dei membri di ciascuna Camera, recante: «Modifiche agli articoli 56, 57 e 59 della Costituzione in materia di riduzione del numero dei parlamentari».

Commissioni tributarie: regolamento per l'abilitazione all'assistenza tecnica

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 4.10.'19, n. 253, il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 5.8.'19, n. 106, recante il regolamento sulle disposizioni in materia di abilitazione all'assistenza tecnica innanzi alle Commissioni tributarie.

Non confondere "arabo" con "musulmano"

Bisogna stare attenti a non confondere "arabo" con "musulmano", quasi che fossero sinonimi: vi sono, infatti, Arabi che sono cristiani, così come vi sono musulmani che non sono Arabi (si pensi, ad esempio, agli Indonesiani).

Giancarlo Rinaldi

CASI CLINICI
DI LOCAZIONE

52

a cura di Flavio Saltarelli

Si possono pignorare i canoni di locazione?

Il creditore del proprietario di un immobile locato può legittimamente pignorare i canoni che spettano al locatore in adempimento ad un contratto di locazione. I canoni di locazione rappresentano, infatti, uno di quei beni che un creditore può legittimamente sottoporre ad esecuzione forzata in seguito a provvedimento del giudice. In buona sostanza, su ordine del tribunale, l'inquilino, anziché versare i canoni al proprietario dell'appartamento, li corrisponderà direttamente al creditore precedente. Si tratta del cosiddetto "pignoramento presso terzi"; istituto giuridico utilizzabile ogni volta in cui vi sia un rapporto triangolare tra un creditore, un debitore e un debitore del debitore, il primo può rivolgersi a quest'ultimo (cosiddetto "terzo") prima che versi le somme al debitore, perché sia costretto a versarle direttamente a lui.

Quando il conduttore risponde del deterioramento dell'appartamento locato?

Il conduttore risponde del deterioramento dell'appartamento locato se tale deterioramento è ascrivibile all'agire del locatario (anche in caso di danni conseguenti ad incendio) o a persone che l'inquilino medesimo ha ammesso, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa e non provi che la rovina è dipesa da causa a lui non imputabile. In capo al conduttore vige una presunzione di responsabilità dalla quale l'inquilino può liberarsi solo dimostrando la non imputabilità dell'evento pregiudizievole alla sua condotta.

Canone Rai: spetta all'inquilino o al proprietario?

L'individuazione del soggetto tenuto al pagamento del canone Rai è disciplinata dal regio de-

creto n. 246 del 21 febbraio 1938 e successive modificazioni. In particolare l'art. 1 di tale vetusta, ma ancora vigente, disciplina recita: chiunque detenga uno o più apparecchi atti alla ricezione delle radioaudizioni è obbligato al pagamento del canone d'abbonamento. Da ciò ne consegue che, in ipotesi di locazione avente ad oggetto un appartamento ammobiliato dotato di apparecchio televisivo, sarà non il proprietario a dover pagare il canone Rai relativo a tale apparecchio, bensì l'utilizzatore, cioè l'inquilino.

Appartamento ammobiliato: chi paga la riparazione dell'elettrodomestico rotto?

Occorre valutare il tipo di guasto e la sua causa. Infatti, l'articolo 1609 del Codice civile precisa che le riparazioni di piccola manutenzione a carico dell'inquilino sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle derivanti da vetustà o caso fortuito. Da ciò ne consegue che se l'elettrodomestico ha smesso di funzionare perché molto datato o a causa di un guasto elettrico cagionato da un fulmine sarà il proprietario a farsi carico dei costi di riparazione; viceversa, se la rottura è conseguente ad un uso improprio da parte dell'inquilino, sarà quest'ultimo a dover sopportare le spese di ripristino, salvo – ovviamente – diverse disposizioni contrattuali, anche *de relato* (tabelle di ripartizione delle spese concordate dagli organismi di categoria).

Pignoramento canoni di locazione

Responsabilità per deterioramento dell'appartamento

Canone Rai e appartamento ammobiliato

Chi paga la riparazione dell'elettrodomestico

DALLE RIVISTE...

Locazioni turistiche e "affitti cosiddetti in nero"**Divisione e vendita della casa familiare****Il diritto di visita dei nonni – Trasferimenti di beni in trust****Le quotazioni OMI (Ag. Entrate) non fanno testo****Cedolare secca, "scalettatura" del canone, mediazione, antincendi****Ai lettori**

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

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

Su *Consulente Immobiliare* (n. 1072/19), Alberto Celeste tratta l'argomento delle locazioni turistiche "tra prescrizioni formali e affitti cosiddetti in nero".

L'argomento della divisione e vendita della casa familiare è approfondito da Filomena Lipardi sulla *Rivista del diritto di famiglia e delle successioni* (n. 4/19). Il diritto di visita dei nonni è invece illustrato da Donatella Manasse sullo stesso numero della stessa rivista.

Diversi argomenti da segnalare dall'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* (n. 5/19), come sempre. La rivista diretta dal Presidente del Centro studi Confedilizia Corrado Sforza Fogliani pubblica articoli di Paolo Scalettari (in materia di cedolare secca, e di aggiornamento e "scalettatura" del canone nonché in materia di forfezzazione degli oneri condominiali), di Angela Maria Tamburro (conduttore e sanatoria edilizia), dello stesso Direttore scientifico (mediazione, antincendi), di Antonio Fontana (sinallagma nell'affitto).

Per finire, *il fisco*. Che pubblica – nel suo numero 50/19 – un bel commento di Antonio Piccolo ad una motivata sentenza che afferma il principio (ormai consolidato) che i valori OMI possono essere contraddetti con prove documentali (contratti e rogiti con valori diversi). Sul successivo numero della stessa rivista, segnaliamo un completo commento di Marco Peirolo sull'Iva e i clienti alloggiati in strutture oggetto di multiproprietà. Per finire – torniamo al n. 30 della rivista – due articoli da segnalare: uno (di Alessandro Albano e Marco Tamburini), sulla tassazione degli atti di trasferimento di beni in *trust* e l'altro (di Matteo Balzanelli e Giovanni Valcarengi), sulla deducibilità IMU ("un percorso ad ostacoli").

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

30 ANNI DALLA CADUTA DEL MURO



“I primi ad accorgersi che qualcosa stava cambiando furono i cani da confine. Venivano addestrati la notte, perché le fughe quasi sempre si tentavano nel buio, non avevano contatti sociali, mangiavano solo ogni due giorni per essere più aggressivi. Ammaestrati a inseguire l’odore del grande sospetto che avviluppava l’intera Ddr, i cani del Muro non potevano riconoscere il profumo della libertà che si spargeva nelle strade dell’Est europeo, arrivando a disperdersi alle porte di Berlino”. Tutti sappiamo cosa è successo il 9 novembre 1989 a Berlino, quando, all’interno dei 108.000 chilometri quadrati della Ddr, il blocco comunista si sgretolò e si affranca dalla prigionia del Muro, che separava il mondo correndo per 156 chilometri e divideva così una città e l’Europa intera. Era un simbolo del titanismo totalitario, non una semplice barriera: era un’arma.

Ed era destinato a fallire.

Ezio Mauro, per 20 anni direttore de *la Repubblica*, nella pubblicazione della copertina di cui sopra.

Il Corano

Il Corano è il testo base della fede islamica. Il termine arabo si riferisce al concetto di “recitazione salmodiata”. I musulmani ritengono che esso sia nato dalla dettatura che faceva Maometto il quale si sarebbe attenuto fedelmente a un modello del libro conservato in cielo (“madre del libro”) le cui parti di volta in volta gli venivano rivelate. Il Corano consta di 114 sezioni di diversa lunghezza dette *sure*.

Giancarlo Rinaldi

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Presunzione, titolo controverso

Importante sentenza (n. 20693/18, inedita). “Al fine, ha detto la Cassazione, di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all’art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all’atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un’unità immobiliare dell’originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell’ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni”.

Accertamenti catastali e rendita

“In tema di classamento di immobili, qualora l’attribuzione della rendita catastale abbia luogo a seguito della procedura disciplinata dall’art. 2 del D.L. n. 16 del 1993, conv. In L. n. 75 del 1993, e del D.M. 19 aprile 1994, n. 701 (cd. procedura DOCFA) ed in base ad una stima diretta eseguita dall’Ufficio (come accade per gli immobili classificati nel gruppo catastale D), tale stima, che integra il presupposto ed il fondamento motivazionale dell’avviso di classamento (esprimendo un giudizio sul valore economico dei beni classati di natura eminentemente tecnica, in relazione al quale la presenza e l’adeguatezza della motivazione rilevano ai fini non già della legittimità, ma dell’attendibilità concreta del censito giudizio, e, in sede contenziosa, della verifica della bontà delle ragioni oggetto della pretesa), costituisce un atto conosciuto e comunque prontamente e facilmente conoscibile per il contribuente, in quanto posto in essere nell’ambito di un procedimento a struttura fortemente partecipativa, con la conseguenza che la sua mancata riproduzione o allegazione all’avviso di classamento non si traduce in un difetto di motivazione”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 1797/18, inedita).

Locatore e titolo abilitativo

La Cassazione ha fissato, in una recente sentenza (n. 20796/18, inedita) un importante principio. “In materia – ha detto – di locazione ad uso non abitativo, il mancato ottenimento, da parte del conduttore, dei titoli amministrativi abilitativi necessari allo svolgimento dell’attività imprenditoriale convenuta, non determina la nullità del contratto per difetto di causa, ma dà luogo alla responsabilità del locatore solo nel caso in cui lo stesso abbia assunto l’impegno di conseguire detti titoli, ovvero se il loro ottenimento sia reso definitivamente impossibile in ragione delle caratteristiche intrinseche del bene concesso in godimento”.

Disturbo del riposo delle persone

“Ai fini della configurabilità della contravvenzione di cui all’art. 659 cod. pen., non sono necessarie né la vastità dell’area interessata dalle emissioni sonore, né il disturbo di un numero rilevante di persone, essendo sufficiente che i rumori siano idonei ad arrecare disturbo ad un gruppo indeterminato di persone, anche se raccolte in un ambito ristretto, come un condominio”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 18521/18, inedita).

Presunzione di comunione

“In tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall’art. 1117 c.c. non è necessario – ha detto la Cassazione (sent. n. 20593/18, inedita) – che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l’attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condòmino che ne affermi la proprietà esclusiva darne prova”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

LOTTE E CONCORDIA IGNAVA

Non le lotte e le discussioni devono impaurire, ma la concordia ignava e le unanimità dei consensi

Luigi Einaudi

SIAMO L’UNICO PAESE ANCORA IN CRISI

Da Eurostat ennesima conferma: mercato immobiliare italiano in crisi

L’Italia, anche nel secondo trimestre del 2019, è l’unico Paese europeo in cui i prezzi delle case scendono. A confermare per l’ennesima volta lo stato di crisi del nostro mercato immobiliare è Eurostat, che contemporaneamente segnala la crescita che caratterizza tutto il resto del continente (+ 4,2 per cento).

“La tendenza è talmente conclamata – ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – che ormai Eurostat fa ‘copia e incolla’ quando diffonde le statistiche sui prezzi delle case in Europa. Ha già la frase pronta: ‘...while prices fell in Italy’.

Nonostante questo, il nostro Parlamento e il nostro Governo non sembrano aver colto la gravità della situazione. Nella nota di aggiornamento del Def, infatti, non abbiamo letto nulla in merito a propositi di rilancio del settore immobiliare. Grazie a Confedilizia è stata ritirata l’idea di una riforma del catasto, raccomandata dalla Commissione europea al fine di aumentare la tassazione sugli immobili, ma è solo uno scampato pericolo: la patrimoniale Imu-Tasi da 22 miliardi l’anno va ridotta, anche per stimolare i consumi, altro che aumentata. Al contrario, si legge di progetti di ridurre gli incentivi per le ristrutturazioni immobiliari (l’unico sistema che ha consentito di muovere il settore negli ultimi anni) e non si sono ancora ricevute rassicurazioni sulla stabilizzazione della cedolare secca per gli affitti, nonostante lo stesso Governo abbia scritto nella NadeF che si tratta di un formidabile disincentivo all’evasione”.

INTERVENTO

di CORRADO SFORZA FOGLIANI

■ Immaginiamo per un momento di non sapere che il Pd è tornato al governo. Lo capiremmo dal fatto che con la finanziaria in gestazione (chiamiamola ancora così), si ritorna a colpire la casa.

Anni fa, Francesco Forte - al Festival per la cultura della libertà che si tiene a Piacenza ogni fine gennaio - ha dimostrato, dati alla mano, che non è un caso se l'immobiliare (e con esso una trentina di settori che trascina con sé, dall'arredamento ad ogni altro aspetto alla casa collegata) sia in crisi. Così ha voluto, infatti, la finanza internazionale (al quale il Pd è politicamente organico) che - con la tassazione Monti, uscita fuori da una forzatura di un documento Banca d'Italia - ha ottenuto che gli italiani perdessero il vizio di investire nel mattone anziché negli strumenti finanziari (risultato appieno conseguito, con grande gioia di certi enti internazionali che, partecipati dalle banche d'affari americane, non mancano di consigliarci ogni anno di colpire

La firma dei dem in questo esecutivo è incisa sui mattoni delle nostre case

Stavolta si sono inventati la stretta sugli affitti agevolati. Un regalo alla finanza

gli immobili).

Che poi - proprio per questo, per una tassazione fuori dal mondo - la crisi persista solo in Italia, lo ha dimostrato la Confedilizia, con un documentato studio pubblicato sul suo notiziario. Persiste solo in Italia, perché solo in Italia persiste questa inqualificabile tassazione espropriativa, erariale e locale (con buona pace degli amministratori locali, ingenuo strumento di un disegno ben più grande di loro).

Oggi, così, siamo esattamente a questo. L'Italia ha bisogno di rinnovarsi, la mobilità sul territorio è un requisito indispensabile dell'innovazione, dello sviluppo tecnologico in particolare. L'affitto è a sua volta lo strumento indispensabile di questa mobilità, gli estoni - tanto per fare un esempio - fanno ormai tutto da casa, nella casa nella quale si trasferiscono ad abitare al di là della propria residenza (tutto



ATTACCO Le case degli italiani per la sinistra sono un bancomat [Istock]

fuorché sposarsi, separarsi o divorziare, vendere o comprare immobili). Ebbene, cosa t'inventa allora in Italia il Pd? Qua da noi, la sola forma d'affitto che funziona, è quella degli affitti cosiddetti

agevolati (come dice la legge istitutiva) o concordati (come dice la gente). Sono gli unici, infatti, che - uniti alla cedolare secca - assicurano una modesta redditività al proprietario di casa. Ebbene, il Pd - nella sua prima finanziaria dopo il ritorno al governo - vuole colpire proprio questi affitti, alzandone l'aliquota fiscale per la prima volta (portandola dal 10% al 12,5%) da che quel tipo di affitto è nato, e rompendo una tregua che durava da anni (così ottenendo anche un altro deleterio effetto, psicologico: che della politica italiana non ci si può mai fidare). Vengono colpiti gli affitti agevolati facendo insomma un ragionamento (tipico della finanza) come questo: so-

no affitti che funzionano? Ebbene, colpiamoli allora. A nulla importa che siano affitti a canone più basso di quelli di mercato, che questi canoni siano fissati - pressoché in tutta Italia - dalla Confedilizia insieme ai sindacati inquilini di Cgil, Cisl Uil. Anzi, proprio per questo: osano dunque sfidare i colossi? Vogliono investire la tendenza di non investire più nel mattone? Colpiamoli. E che m'importa che siano affitti destinati alle classi deboli, quelli che in difetto affittano proprio dei casermoni dei fondi speculativi internazionali.

E così che, contro la decisione di colpire in finanza la casa e, in particolare, la forma di affitto che funziona, si sono alzati a protestare anche i sindacati inquilini. Protestano? Che facciamo pure, comunque. La finanza internazionale, ce lo comanda. Da New York, lo vogliono. E se c'è qualcosa, nel settore, che funziona bisogna farlo fuori. Come in tanti altri casi, la politica - in Italia - è fatta per questo.

da La Verità, 22.10.19

GIURISPRUDENZA

Iva ordinaria per clienti alloggiati in multiproprietà

CASSAZIONE, Pres. Virgilio, est. Succio - Sent. n. 14942 del 31 maggio 2019-10-29

L'aliquota IVA del 10% applicabile alle prestazioni rese ai clienti alloggiati nelle strutture ricettive, non si applica in caso di multiproprietà

STATALISMO E FISCALISMO, NON C'È SOLO LA CASA

I pagamenti

Dal primo luglio incentivi e sanzioni per carte e bancomat

30

euro è la sanzione per i commercianti che rifiutano un pagamento con carta o bancomat e in più il 4% della somma pagata dal cliente

Partiranno solo dal primo luglio 2020 tutti gli incentivi per i pagamenti con carta di credito e bancomat, introdotti per contrastare l'evasione fiscale. Da quella data scenderà da 3 mila a 2 mila euro il tetto per le transazioni in contanti, che dal primo gennaio 2022 scenderà ancora, fino a mille euro. Chi supera il limite, sia il compratore che il venditore, rischia una sanzione che ha lo stesso importo della soglia: 2 mila euro dal luglio 2020, mille dal gennaio 2022. I commercianti che non accettano un pagamento con carta di credito o bancomat, invece, rischiano una sanzione di 30 euro, più il 4% della somma che il cliente è stato «costretto» a versare in contanti. Sempre dal primo luglio scatta anche il credito d'imposta, cioè uno sconto sulle tasse future, per limare i costi delle transazioni elettroniche a carico dei commercianti. Sarà pari al 30% delle commissioni, ma solo per quelli con un fatturato sotto i 400 mila euro l'anno.

Frodi sopra 100mila euro

Pene inasprite (fino a otto anni) per chi non paga

8

anni di reclusione è il massimo della pena prevista per reati come la dichiarazione fraudolenta o le fatture per operazioni inesistenti

Vengono inasprite le pene per gli evasori fiscali. L'intero pacchetto di misure, tuttavia, non entrerà in vigore subito ma solo dopo la conversione in legge del decreto, lasciando quindi aperta la porta a ulteriori modifiche in Parlamento. Le novità sono numerose. Ma la sostanza è che si arriva anche alla reclusione fino a otto anni, rispetto ai sei previsti oggi, per alcuni reati fiscali come la dichiarazione fraudolenta o l'emissione di fatture per operazioni inesistenti. Ma questo a patto che la somma sottratta al Fisco sia superiore ai 100 mila euro, altrimenti ci ferma ancora a sei anni. L'inasprimento delle sanzioni ha alcuni effetti collaterali, come l'allargamento della possibilità di disporre intercettazioni da parte degli investigatori o di fare ricorso alla custodia cautelare, ad esempio quando l'ipotesi di reato è quella di omessa dichiarazione delle imposte sui redditi oppure sull'Iva.

Approvata la legge di delegazione europea 2018

È stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 245 del 18.10.2019 la legge recante Delega al Governo per il recepimento delle direttive europee e l'attuazione di altri atti dell'Unione europea - Legge di delegazione europea 2018.

La legge consta di 26 articoli, le cui disposizioni di delega riguardano il recepimento di 26 direttive europee inserite nell'allegato A, nonché l'adeguamento della normativa nazionale a 10 regolamenti europei e a una decisione quadro GAI del Consiglio. L'articolo contiene principi e criteri direttivi specifici per l'esercizio della delega relativa a 14 direttive.

Tra le norme che maggiormente interessano il settore immobiliare c'è l'articolo 23 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica). Tra i criteri di esercizio della delega, il Governo dovrà assicurare che le norme introdotte favoriscano, nel rispetto delle disposizioni dell'Unione europea, l'ottimizzazione del rapporto tra costi e benefici, al fine di minimizzare gli oneri a carico della collettività. Confedilizia, attraverso l'azione dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare, ha condotto con successo questa battaglia, ottenendo l'inserimento nel testo della direttiva di tale disposizione.

L'articolo 1 della direttiva modifica ed integra dunque in più punti la Direttiva 2010/31/UE, ed introduce un nuovo articolo 2-bis che disciplina la strategia di ristrutturazione a lungo termine, in particolare vengono trasposte, estese e precisate le azioni per la realizzazione della strategia di ristrutturazione a lungo termine già contenute nell'articolo 4 della Direttiva 2012/27/UE. La finalità della Strategia è ottenere un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050, facilitando la trasformazione in termini di costi degli edifici esistenti in edifici a energia quasi zero.

La nuova Direttiva integra tale disposto, stabilendo, tra l'altro, che all'interno delle Strategie nazionali possa essere contemplata l'introduzione di un sistema facoltativo di "passaporto" di ristrutturazione degli edifici.

L'articolo 1 della Direttiva in esame interviene sulla disciplina sui requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione.

Per quanto concerne gli edifici esistenti oggetto di ristrutturazione importante, l'articolo 1

della Direttiva, attraverso una novella all'articolo 7 della Direttiva 2010/31/UE, prescrive che gli Stati membri incoraggino sistemi alternativi ad alta efficienza, nella misura in cui è tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile, e prendano in considerazione le questioni del benessere termigrometrico degli ambienti interni, della sicurezza in caso di incendi e dei rischi connessi all'intensa attività sismica.

Anche il successivo articolo 8 della Direttiva 2010/31/UE concerne l'ottimizzazione del consumo energetico nei sistemi tecnici per l'edilizia. L'obiettivo è quello di "sensibilizzare i proprietari e gli occupanti sul valore dell'automazione degli edifici e del monitoraggio elettronico dei sistemi tecnici per l'edilizia e dovrebbe rassicurare gli occupanti circa i risparmi reali di tali nuove funzionalità migliorate". Gli Stati membri debbono introdurre l'obbligo di installare, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, nei nuovi edifici, dispositivi autoregolanti che controllino separatamente la temperatura in ogni vano o, quando giustificato, in una determinata zona riscaldata dell'unità immobiliare. Negli edifici esistenti l'installazione dei dispositivi autoregolanti è richiesta al momento della sostituzione dei generatori di calore, sempre laddove tecnicamente ed economicamente fattibile. Per ciò che concerne la mobilità elettrica e l'installazione di punti di ricarica negli edifici residenziali e non residenziali nuovi ed esistenti, gli Stati membri devono prevedere semplificazioni anche amministrative-autorizzatorie all'installazione di tali punti di ricarica. Inoltre, negli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, con più di dieci posti auto, la Direttiva prevede che gli Stati membri provvedano all'installazione di almeno un punto di ricarica e di infrastrutture di canalizzazione, per cavi elettrici, per almeno un posto auto su cinque, per consentire in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici. La previsione opera laddove il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio o ne sia adiacente e, nel caso di ristrutturazioni importanti, la ristrutturazione riguardi il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio o del parcheggio. Gli Stati devono inoltre stabilire i requisiti per l'installazione di un numero minimo di punti di ricarica per tutti gli edifici non residenziali con più di venti posti auto entro

il 1° gennaio 2025. Gli Stati membri possono escludere dalle previsioni sopra indicate gli edifici di proprietà di piccole e medie imprese, da esse occupati.

Per quanto riguarda gli edifici residenziali di nuova costruzione e gli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti con più di dieci posti auto, gli Stati devono assicurare l'installazione, in ogni posto auto, di infrastrutture di canalizzazione, per cavi elettrici, per consentire l'installazione in una fase successiva di punti di ricarica per i veicoli elettrici. La previsione opera laddove il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio o ne sia adiacente e, nel caso di ristrutturazioni importanti, la ristrutturazione riguardi il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio o del parcheggio. Sono indicate casistiche specifiche di esclusione dalle previsioni di cui sopra, tra le quali la presentazione di domande di licenza edilizia o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021, o laddove il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio. Per ciò che concerne l'automazione degli edifici, la Commissione viene delegata ad adottare, entro il 31 dicembre 2019, un atto delegato integrativo della Direttiva in esame ed istitutivo di un sistema comune facoltativo a livello di Unione per valutare la predisposizione degli edifici all'intelligenza, con la definizione di un indicatore di predisposizione degli edifici all'intelligenza e una metodologia con la quale esso dev'essere calcolato, in conformità dell'allegato I-bis della Direttiva in esame che fissa il "quadro generale comune per la valutazione della predisposizione degli edifici all'intelligenza".

Infine, viene modificato l'Allegato I della Direttiva del 2010/31/UE sui criteri e la metodologia di calcolo della prestazione energetica di un edificio. Essa è determinata sulla base del consumo di energia calcolato o effettivo e riflette l'uso normale di energia dell'edificio per tutte le seguenti attività: riscaldamento degli ambienti, rinfrescamento degli ambienti, produzione di acqua calda per uso domestico, ventilazione, illuminazione incorporata e altri sistemi tecnici per l'edilizia. Nel testo originario si faceva riferimento al solo riscaldamento e il rinfrescamento (energia necessaria per evitare un surriscaldamento). Il termine di recepimento è il 10 marzo 2020.

L'unità religiosa della cristianità

L'unità religiosa della cristianità, e con questa la pace connessa, era oramai (V-VI secolo) irrimediabilmente perduta, vittima della rissosità dei vescovi e del miraggio illusorio di voler definire nei dettagli più minuti ciò che ufficialmente pur si continuava a proclamare il *mistero* di Gesù. Proprio in questi anni, gli Arabi, agitando le loro scimitarre, invadevano le regioni dei cristiani e le trovavano turbate e sconvolte dagli scontri violenti tra chi in teoria si professava seguace del "principe della pace". Le controversie tra cristiani costituiscono un motivo enfatizzato dalla letteratura coranica. Da queste lacerazioni i seguaci di Maometto ebbero modo di trarre ulteriore motivo per opporre la loro fede a quella dei cristiani. Sta di fatto, dunque, che la Siria e l'Egitto vennero occupate dagli Arabi rispettivamente nel 636 e nel 640-642: saranno da allora in poi definitivamente perdute per Bisanzio.

Giancarlo Rinaldi

La piaga della burocrazia

La piaga italiana sta principalmente nella burocratizzazione generale: lo Stato, le aziende statali, le banche, gli enti statali o parastatali e perfino le grandi imprese industriali e agrarie sono tutte burocratizzate: la burocrazia vi comanda e vi impera.

L'impresa piccola e media, fisco permettendo, banca permettendo, sindacato permettendo, congiuntura permettendo, vive o vivacchia, secondo i casi, o va in malora con fallimenti risanatori. Ma il grosso, quello che Ernesto Rossi definisce dei «pirati», dei «briganti», dei «baroni», vive con l'aiuto diretto o indiretto dello Stato, con i favori della burocrazia, con il consenso non disinteressato dei partiti.

Quel poco che ci mette l'iniziativa privata da sola, al di fuori dei contatti ibridi e torbidi con lo Stato, è merito di imprenditori intelligenti, di tecnici superiori, di mano d'opera qualificata, della vecchia libera tradizione italiana. Ma va scomparendo sotto l'ondata dirigista e monopolista.

don Luigi Sturzo,
in *La via* 6.10.51

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Castelfranco Veneto (Tv)

Abito a Castelfranco Veneto, a pochi passi da una meravigliosa chiesetta di origine longobarda oggi purtroppo ridotta in condizioni disastrose. È la più antica chiesa dell'area castellana: in origine era probabilmente un sacello pagano romano con successiva titolazione religiosa longobarda, la cui influenza è evidente nella dedizione locale al santo militare san Giorgio. Dopodiché il sacello si è allargato diventando un monastero nel periodo dei grandi pellegrinaggi. Si attesta che nel 1192 la chiesa è stata un priorato di monaci benedettini di grande importanza per lo sviluppo di borgo San Giorgio, uno dei borghi più antichi di Castelfranco. Dal 1542 la casa religiosa si ingrandì con un ospizio e luogo di ricovero per viandanti e pellegrini. Le mappe austriache del 1842 riportano anche la presenza di un mulino. Nel 1901 la chiesa è stata restaurata ma successivamente non è più stata oggetto di alcun intervento. Negli anni è passata di mano in mano a società private, l'ultima delle quali è fallita, per cui la chiesa è ancora del Tribunale di Treviso e il Comune di Castelfranco Veneto non riesce a comprarla, pur avendo i fondi e il progetto di restauro. Se questo problema burocratico non si sbroglierà, rischieremo di perdere un'importante testimonianza culturale del territorio.

Marta Zanini

(da: *Il Giornale dell'Arte*)

65

Collaborano i lettori
 Segnalazioni alla redazione

Islàm

La fede predicata da Maometto è detta islàm che significa abbandonare incondizionato alla volontà di Dio. Il termine musulmano, invece, deriva dal vocabolo *muslim*, participio passato del verbo arabo *salima* ("sottomettersi") che significa, appunto, "sottomesso a Dio".

Giancarlo Rinaldi



ASSOCIAZIONE
**AMICI
 VERI**

(ADERENTE ALLA CONEDELIZIA)

avuto malattie varie e ha rischiato di essere investito, eppure si è sempre presentato lungo la strada, nella speranza di veder un giorno tornare i suoi «padroni». Quattro anni dopo ci è riuscito. Leo è un cane meticcio che vive in Thailandia nella periferia di Khon Kaen e la sua incredibile storia, fatta di forza di volontà e attesa, è stata raccontata dal portale *Dog Thailand* e diversi altri siti thailandesi. È metà febbraio 2015 quando una donna thailandese, Nang, oggi di 64 anni, stava guidando insieme al marito verso la città di Khon Kaen per andare a trovare la figlia. Dietro, con i finestrini abbassati, c'era il loro cane meticcio chiamato Bon Bon. I due coniugi non si accorgono di nulla: a un incrocio, probabilmente attratto da chissà cosa, il cane salta fuori dal finestrino (...). Passano i mesi, gli anni, finché un abitante che per lavoro percorreva sempre la stessa strada comincia a notare quel cane fermo ogni giorno ad un incrocio. Una mattina vede che a dargli da mangiare c'è una donna e si ferma a fare due chiacchiere. La signora Saowalak, 45 anni, racconta di aver incontrato l'animale alcuni anni prima. Incuriosito dalla storia, la persona che ha raccolto la vicenda nei primi giorni di settembre del 2019 ha deciso di pubblicarla su Facebook con una foto dell'animale. Il post è diventato virale e la vicenda del cane che aspettava da anni all'incrocio è rimbalzata velocemente sui social, tanto da arrivare fino alla figlia di Nang (...). I vecchi proprietari si sono immediatamente diretti a quell'incrocio e lì hanno chiamato «Bon Bon»: è arrivato scodinzolando e facendo festa: l'attesa durata quattro anni era finita. Dopo un po' di ore a coccolare il loro cane, la famiglia di Nang ha incontrato anche Saowalak, la donna che si è presa cura di lui. Quando tutti insieme si sono ritrovati in quell'incrocio ed è arrivato il momento di riportare Bon Bon a casa il cane è però apparso riluttante a seguire la sua vecchia famiglia. «Sembra essere legato alla nuova padrona», ha detto Nang. Bon Bon, a tutti gli effetti, era diventato Leo. Dopo averci pensato un po' la vecchia famiglia ha deciso di affidare il cane a Saowalak (...). L'animale adesso vivrà con la sua nuova amica mentre i suoi precedenti padroni promettono di andarlo a trovare spesso. Ora saranno loro, per quattro e forse molti più anni, a doverlo cercare: per Leo è arrivato il tempo di farsi attendere".

Così *la Repubblica* del "La pet economy" del 24.9.'19.

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

"L'incredibile storia di Leo, il cane che ha atteso i proprietari per quattro anni ad un incrocio"

«Per quattro anni Leo ha aspettato ad un incrocio. Quasi mille e cinquecento giorni di pura speranza: nel mezzo si è preso la rabbia, ha avuto malattie varie e ha rischiato di essere investito, eppure si è sempre presentato lungo la strada, nella speranza di veder un giorno tornare i suoi «padroni». Quattro anni dopo ci è riuscito. Leo è un cane meticcio che vive in Thailandia nella periferia di Khon Kaen e la sua incredibile storia, fatta di forza di volontà e attesa, è stata raccontata dal portale *Dog Thailand* e diversi altri siti thailandesi. È metà febbraio 2015 quando una donna thailandese, Nang, oggi di 64 anni, stava guidando insieme al marito verso la città di Khon Kaen per andare a trovare la figlia. Dietro, con i finestrini abbassati, c'era

Attenzione al cappottino per Fido

Vedo già per strada, specie la mattina e la sera, cani con impermeabili o cappottini come se fossimo già in pieno inverno. Ora, posso capire qualche forma di protezione su cani anziani che magari hanno sofferto di malattie respiratorie in passato, indossare qualche indumento impermeabile quando piove forte, ma, in tutti gli altri casi, le coperture pesanti o non traspiranti sono del tutto ingiustificate e, anzi controindicate in questo periodo. Vero che siamo in autunno inoltrato, vero che capita qualche giornata uggiosa, vero che nelle pianure interne, la mattina presto, i cristalli dell'automobile sono opacizzati da una spessa pelliola d'acqua (e smog), ma vediamo di non confondere l'elevato tasso di umidità con il freddo.

Forse qualche giornata uggiosa e una settimana di abbassamento delle temperature con sbalzi di oltre 15°C che ci ha fatti passare da un'estate rovente a un mite autunno, ci ha tratti in inganno, ma se date un'occhiata al termometro le temperature sono ancora al di sopra delle medie, per il periodo dell'anno in cui siamo. Al centro nord si raggiungono ancora, di giorno, i 22 - 23 gradi, mentre al sud si arriva addirittura a 26

- 27 se non oltre. Mettere un cappottino al cane, magari a pelo lungo, di mattina o di sera, magari ancora con 18 gradi di temperatura, è profondamente sbagliato. Provate voi a mettervi camicia, giacca e soprabito in questo periodo e vi ritroverete a sudare abbondantemente appena fatti 20 passi e anche stando fermi. I cani notoriamente non sudano e quindi non possono eliminare il calore superfluo se non aumentando la respirazione, cosa che accade quando il cappottino viene messo nel momento sbagliato e al cane sbagliato.

La paura che prenda freddo fa sì che si metta a dura prova il suo centro termoregolatore facendogli aumentare la frequenza respiratoria, mettendo a dura prova la pompa cardiaca e favorendo proprio l'insorgenza di tosse, tracheiti e talvolta polmoniti.

Quando poi mi capita di vedere, in questo periodo, il cappottino addosso a un cane brachicefalo (quelli «tampognati» come i Carlini e i Bull Dog) mi succede, a costo di non farmi i fatti miei, di avvertire i proprietari che il loro cane già respira male per come è stato «costruito» e coprirlo eccessivamente, anche se ha il pelo cortissimo, lo costringerà a respirare ancora peggio con seri danni per la sua salute.

Prevenzione incendi ed obbligo di esposizione del foglio informativo

Abbiamo già trattato su queste colonne del decreto 25.1.19 del Ministero dell'interno recante modifiche ed integrazioni al d.m. n. 246 del 16.5.'87, concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione. Per gli edifici di nuova realizzazione le nuove norme tecniche sono già operative. Per gli edifici esistenti alla data del 6.5.'19 è previsto, invece, l'adeguamento entro il 6.5.'20. Fanno eccezione le disposizioni riguardanti l'installazione, ove prevista, degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza: in tal caso la data entro cui provvedere è il 6.5.'21.

Ciò posto, ritorniamo ora sull'argomento per evidenziare che - per gli edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri - tra gli adempimenti da porre in essere entro la predetta data del 6.6.'20 vi è, in particolare, l'obbligo di esporre "un foglio informativo riportante divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza, nonché le istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio". Se si tratta di edifici superiori ai 24 metri l'obbligo in questione si concreta nell'"esposizione di foglio informativo e cartellonistica riportante divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza, nonché riportante istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio" (istruzioni da redigersi "in lingua italiana" ma che "eventualmente, su esplicita richiesta dell'assemblea dei condòmini o qualora l'amministratore lo ritenga opportuno, potranno essere redatte anche in altre lingue fermo restando l'utilizzo di cartellonistica di sicurezza conforme alla normativa vigente").

Per completezza precisiamo che per "altezza antincendi" negli edifici civili è da intendersi l'altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile o agibile (escluse quelle dei vani tecnici) al livello del piano esterno più basso. Inoltre, che l'inadempimento non è espressamente sanzionato ma laddove si tratti, ad esempio, di edifici soggetti al Cpi (cioè al certificato di prevenzione incendi; certificato che è richiesto, fra l'altro, per edifici ad uso civile con altezza antincendio superiore a 24 metri), l'avvenuto adeguamento alla previsione in questione è condizione per il rinnovo di tale certificato.

CONTRIBUTI CON PIATTINO ELETTORALE

L'Emilia Romagna impegnerà 205.700 €, alla vigilia della campagna elettorale, per 6 (sconosciute) frazioni di 4 comuni della nostra provincia e per un ulteriore Comune: Rompeggio 40.000 €, Perotti 8.200 €, San Genesis 18.500 €, Franchini 40.000 €, Colla Ozzola 32.000 €, Nicelli 40.000 € e Cerignale 25.000 €.

Si dovrebbe trattare di finanziamenti di altrettanti progetti al 60% con un contributo massimo di 40.000 €. Che uso ne verrà fatto non si sa, quello che è certo è che sarebbe meglio che non spellassero i contribuenti per poi dargli delle briciole in questo modo. Ma così facendo, allora, la propaganda in limine alle Regionali svanirebbe...

25.10.'19

CORBEILLE

"Hotel solo per donne che viaggiano da sole"

"Viaggi al femminile. Non una proposta limitata all'8 marzo o a un addio al nubilito, ma un hotel riservato a una clientela di sole donne, e senza figli, per 365 giorni all'anno. La proposta arriva dall'isola spagnola di Palma di Maiorca, dove ha aperto il *Som Dona Women Only Hotel*. La struttura ricettiva, che si trova nella città balneare di Porto Cristo, accetta ospiti di sesso femminile dai 14 anni in su, per un'esperienza di soggiorno tutta declinata al femminile. L'hotel è un quattro stelle con 39 camere tutte con il letto matrimoniale (il prezzo parte da 72,50 euro a notte), curato in ogni dettaglio pensando alla sensibilità e al gusto femminile: è dotato di una piscina, di un centro benessere e di un *lounge bar* con vista panoramica sul mare. La catena alberghiera parla di «un nuovo spazio per le donne che vogliono staccare dallo stress della vita quotidiana».

Così *ItaliaOggi* del 4.10.'19.

Concorso a Treviso per selezionare la più bella canzone per un funerale

"Anche l'estremo saluto esige un sottofondo adeguato. È l'idea che ha spinto un'agenzia funebre di Treviso a lanciare «Due sotto», concorso internazionale per selezionare canzoni nuove da eseguire durante un funerale. Secondo i titolari, oggi l'accompagnamento è triste mentre a concorso ultimato la speranza è di avere un repertorio più ampio. Così, con la collaborazione di un'associazione musicale locale, l'agenzia ha promosso questa competizione il cui nome richiama il momento della sepoltura (due metri sotto terra, appunto) (...). Il vincitore riceverà un premio di 500 euro".

Ne dà notizia *La Verità* del 17.9.'19.

"I cinque cibi più costosi al mondo"

"*Luxury food*. Anche mangiare può trasformarsi in un vero e proprio lusso (...). Ecco qualche esempio di prodotto gioiello. Le carni certificate *Hida-wagyu*, alias il manzo giapponese da mille dollari al chilo. La principale caratteristica di questa carne, riscontrabile anche a occhio nudo sui tagli ancora crudi, è la percentuale e la distribuzione di grasso interno alle fibre che forma una ragnatela, come un marmo (...). C'è poi il miele *Elvish*, il nettare degli Dei più costoso al mondo. Una varietà di miele che viene estratta a 1.800 metri di profondità, in una grotta presso la valle di Saricayir, nel nord-est della Turchia (...). Il primo chilogrammo fu venduto a 45mila euro, ma successivamente il prezzo è sceso, fino ad approdare ai 5mila euro al chilo di oggi. E che dire del tartufo bianco di Alba, il «*King dei tartufi*», noto come il più aromatico e raro, e anche il più caro tubero, che arriva a costare 160.406 dollari per 1,51 kg (...). Senza contare il caviale di *Almas Beluga*, che viene ricavato da storioni del Mar Caspio con almeno 100 anni di età. L'esclusività in cucina è salatissima: per la sua rarità, questo caviale ha, difatti, un costo di 25mila dollari al chilogrammo (...). Ancora, c'è il melone *Yubari King*, il frutto più caro al mondo. Prezzo: 20mila euro. È una particolare varietà di melone, coltivata in Giappone, nella città di Yubari (...). Ne vengono coltivati pochissimi tipi ogni anno, e i frutti vengono sollevati da terra per essere massaggiati e lavati più volte al giorno".

Così *Il Tempo* del 12.10.'19.

INDISCRETO

"Martin Luther King frequentava orge e prostitute"

"Un fascicolo tutt'ora secretato dell'FBI, il cui contenuto è stato però rivelato per grandi linee dal biografo David Garrow, ridisegnerebbe completamente la figura di uno dei principali esponenti della lotta per i «diritti civili» in America, Martin Luther King (1929-1968). Il predicatore, premio Nobel per la Pace nel 1964, secondo Garrow avrebbe avuto oltre quaranta amanti, ed era abituale frequentatore di orge e prostitute. Inoltre, fu testimone di uno stupro, al quale assistette ridendo senza intervenire mentre un altro prete suo amico, Logan Kearsse, violentava una «parrocchiana» (o almeno così veniva definita nelle registrazioni ambientali dei servizi USA). I «federali» avevano messo sotto stretta sorveglianza il predicatore su diretto ordine del potentissimo John Edgar Hoover, che odiava King, considerato una «quinta colonna» della minaccia comunista all'America. Carte e nastri resteranno secretati ancora fino al 2027, quando sarà scaduto il segreto sulle registrazioni dell'FBI. Garrow, che non ha avuto accesso alle registrazioni ma solo ad alcune minute, ha affermato tuttavia che la documentazione preliminare è sufficiente a mostrare l'attività «sessualmente predatoria» di King. Le rivelazioni di Garrow hanno suscitato un vespaio di polemiche. Garrow, che è un accreditato biografo del predicatore negro ed è un Premio Pulitzer, ha visto il suo lungo articolo rifiutato dai più importanti giornali americani e britannici: *Atlantic*, il *Washington Post*, il *New York Times* e il *Guardian*, riuscendo infine a pubblicarlo sulla rivista britannica *Standpoint* solo lo scorso 7 giugno. Molti storici hanno respinto le rivelazioni di Garrow, tacciandolo di «irresponsabilità» nell'uso di fonti che, secondo i moltissimi estimatori di questo simbolo delle lotte per i «diritti civili», al quale è perfino dedicata una festa nazionale americana, potrebbero essere viziate dai pregiudizi dell'FBI verso King. Secondo altri, addirittura, in quanto «razzista», la documentazione esaminata da Garrow non dovrebbe essere neppure presa in considerazione".

E quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di luglio/agosto 2019.

IMMOBILIARE, PROBLEMI VARI

a cura di Nicola Mastromatto

Deliberazioni dell'assemblea assunte con il voto del condòmino in conflitto di interessi

In quali casi è possibile impugnare – ma, soprattutto, ottenere l'annullamento – della delibera assembleare assunta con il voto di un condòmino in conflitto di interessi?

La Corte di Cassazione, in una recente pronuncia (n. 18553/2018), ha ribadito un orientamento ormai consolidato affermando che, in primo luogo, nella disciplina delle assemblee di condominio, si applica (facendo ricorso ad un'applicazione analogica) l'art. 2375 c.c., norma riguardante il conflitto di interessi del socio nelle deliberazioni della società per azioni, in base al quale "La deliberazione approvata con il voto determinante di coloro che abbiano, per conto proprio o di terzi, un interesse in conflitto con quello della società è impugnabile a norma dell'articolo 2377 qualora possa recarle danno."

Sulla base di ciò la Corte – nella sentenza citata – conclude stabilendo che, da un lato, il condòmino portatore di un proprio interesse, anche in potenziale conflitto con quello condominiale, non ha alcun obbligo di astenersi dal prendere parte alla votazione (ciò vale a prescindere dal peso che ha il voto sull'approvazione della delibera, sia esso determinante o non); dall'altro lato, l'invalidità della delibera – e dunque la concreta possibilità di ottenerne l'annullamento – non dipende tanto, o soltanto, dalla verifica del carattere risolutivo del voto del condòmino avente un interesse in conflitto con quello del condominio, quanto dalla dannosità, sia pure soltanto potenziale, della stessa deliberazione, che ricorre in particolare "quando la stessa sia diretta al soddisfacimento di interessi extracondominiali, ovvero di esigenze lesive dell'interesse condominiale all'utilizzazione, al godimento ed alla gestione delle parti comuni dell'edificio". Resta fermo, in ogni caso, che "il sindacato del giudice sulle delibere condominiali deve pur sempre limitarsi al riscontro della legittimità di esse, e non può estendersi alla valutazione del merito, ovvero dell'opportunità, ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei partecipanti".

La rivoluzione a 30 anni dalla caduta del Muro

Berlino. «30 anni di rivoluzione pacifica. La caduta del Muro» è il nome del Festival che animerà Berlino fra il 4 e il 10 novembre, esattamente 30 anni dopo l'evento epocale che portò alla resa del blocco comunista dell'Europa orientale, preambolo alla riunificazione delle due Germanie. In 7 luoghi chiave cittadini, là dove si svolse fra ottobre e novembre 1989 la cosiddetta «Friedliche Revolution», sarà possibile partecipare a celebrazioni di varia natura, con proiezioni 3D e mostre open air; sono nell'ordine: Alexanderplatz-Urania Orologio del Mondo, dove si svolse la più grande manifestazione della storia della Ddr; Brandenburger Tor, angolo Ebertstraße-Straße des 17.Juni, laddove si aprì la prima breccia; l'ex Centrale della Stasi, edificio n. 22



sulla Frankfurter Allee e bunker del Campus für Demokratie, occupati dai manifestanti nella notte fatale per il Sed; la Schlossplatz (dove era il centro governativo della Ddr) oggi Humboldtforum e Marx-Engel Forum; Gethsemanekirche e Zionskirche dove si organizzarono i primi Berliner Oppositionsgruppen; Ku'damm e Breitscheidplatz, luoghi della Sehnsucht nella Berlino divisa; l'intera East Side Gallery, lungo i resti del Muro. □ F.P.

A proposito di integrazione

Si parla sempre di dialogo, di confronto, di integrazione ma si dimentica che tutto ciò presuppone un'adeguata chiarezza d'identità delle parti. Circolano luoghi comuni ed errori. Tra questi la ricorrente e pernicioso identificazione del cristianesimo come "religione dell'Occidente", laddove la fede in Gesù è storicamente un prodotto proprio di quel Vicino Oriente, al pari del giudaismo e dell'islam, salvo a ricevere nelle società occidentali adattamenti, modificazioni e corruzioni che ne hanno sovente alterato il volto antico.

Giancarlo Rinaldi



da Corriere della Sera, 27.10.'19



da TEMPI, 9.'19

Ellekappa

L'EUROPA
VORREBBE SAPERE
COM'È QUESTA
MANOVRA

ANCHE
CONTE



da la Repubblica, 25.10.'19

CONIA - IL PUNTO DI VISTA

NON CI SONO PIU' GLI ISTITUTI DI UNA VOLTA

Fra i beni e i servizi indispensabili al benessere generale primeggia l'edilizia residenziale. Per intenderci le fanno compagnia l'istruzione, l'assistenza, la sanità, la fornitura di acqua luce metano, la fognatura, le reti telefoniche.

Infrastrutture economiche necessarie a tutti i cittadini a prescindere dal reddito.

Solo che le suddette attività un tempo "protette" per l'azione combinata keynesianamente tra mano pubblica e mercato, negli ultimi trent'anni hanno subito un cambiamento di prospettiva.

Il confine tra pubblico e privato è stato spostato in danno del pubblico, considerando le bollette pagate dalle famiglie come un interessante flusso di cassa da gestire non tanto per assicurare la gestione dei servizi e per ridurre le tariffe, quanto per ricavare più alti rendimenti finanziari.

Se prima gli enti preposti del settore si comportavano da Istituti (autonomi case popolari), rimarcando la natura e le finalità pubbliche, con la trasformazione in società per azioni o equiparate da cui ricavare alti rendimenti senza alcuna attenzione alle politiche di qualità e di accessibilità per gli utenti, ora si chiamano aziende: ATER, ALER, ATC, ACER e via elencando lungo lo stivale.

Tali modelli commerciali applicati all'economia politica tendono a consumare risorse piuttosto che a crearne di nuove, contribuendo così a distruggere la vita delle comunità piuttosto che a rafforzare i legami di solidarietà e di convivenza civile.

In definitiva il pensiero unico accentua le disuguaglianze.

Case popolari non se ne costruiscono più, che anzi si svende il già mal ridotto patrimonio; gli assegnatari soggetti a brusche alternative o così o te ne vai; mentre una schiera di decine di migliaia di aventi titolo per ogni Regione, attendono invano un alloggio e altrettante famiglie costrette a vivere in condizioni disperate.

Non si tratta di tornare al passato con l'acquisizione di nuovi alloggi o favorendo cooperative edilizie, ma di liberarsi dall'idea strisciante che il privato sia il nuovo pubblico. Soluzioni. Il nostro è un Paese che oltre alla più alta percentuale di proprietari di casa d'abitazione, presenta uno smisurato patrimonio edilizio inattivo.

Si può, anzi si deve impiegarlo: tanto spreco è un insulto a chi ne ha bisogno.

E allora se non lo fanno le Regioni, che per vero non hanno dato buona prova, tantomeno quelle che reclamano autonomia, lo deve fare lo Stato. Con la leva fiscale. Colpendo effettive ricchezze (canone equivalente): di case vuote e di prime case indiscriminatamente esenti IMU. Agevolando invece la messa in circolo a determinate condizioni di case per abitazione. Senza spesa (Erp, canoni agevolati, bonus vari) si possono soddisfare le esigenze abitative. Un vasto programma di protezione sociale dalle evidenti ricadute redistributive oltreché economiche; e uscire una buona volta dalle (convenienti) emergenze.

ANSA 12:10 09-10-19

Manovra: Zambrano (Cni), bene Sismabonus ma fare di piu'

Per ridurre rischio sismico

(ANSA) - ROMA, 9 OTT - La politica non ha piu' alibi per non intervenire sulla prevenzione sismica. Così' in sintesi, il presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri, Armando Zambrano durante la presentazione della seconda edizione della Giornata Nazionale della Prevenzione sismica che si terra' il 20 ottobre.

"Da parte del nostro mondo c'e' una forte disponibilita' ad affrontare questo problema", ha detto. "Purtroppo, non altrettanto possiamo dire per quanto riguarda la politica che, al di la' del Sisma Bonus, fatica ad attivare iniziative atte a diminuire il rischio sismico, anche introducendo degli elementi che vadano verso l'obbligatorietà degli interventi. Oltre tutto, oggi i professionisti hanno a disposizione tecniche per intervenire sui fabbricati senza l'obbligo, da parte dei cittadini interessati, di abbandonare le abitazioni. Insomma, non esistono piu' alibi".

(ANSA).

PAT-COM

Il Presidente degli ingegneri vorrebbe che i proprietari fossero obbligati a fare interventi sui loro immobili.

Capiamo che qualcuno avrebbe più lavoro, ma la linea corretta è sempre quella degli incentivi. Che spesso non bastano, visti la crisi e la patrimoniale Imu-Tasi.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

L'abuso dei Consorzi di bonifica

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

molti vi rinunciano, ovviamente, subendo la malagiustizia).

A questo scandalo aveva messo rimedio il ministro Calderoli che, col "taglialeggi", aveva - con voto del Parlamento - eliminato dal vecchio provvedimento del '33 l'assurdo art. 21, che è quello che permetteva ai Consorzi di esigere i tributi tramite ruoli esecutivi. I Consorzi - alla faccia della volontà del Parlamento - hanno però continuato, beffardamente, ad emettere cartelle esecutive. Senza tener conto della volontà del Parlamento.

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

*presidente Centro studi Con-fedilizia

da il Giornale, 28.10.'19



ASSOCIAZIONE
**AMICI
VERI**
(ADESIONE ALLA CONFEDILIZIA)

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

AUSTRALIA

Multe severe a chi non porta fuori il cane tutti i giorni

■ A Canberra (Australia) l'amministrazione comunale sta facendo sul serio, con le leggi sul benessere animale, forse anche troppo, tanto che un congruo numero di cittadini si sta opponendo e ne è nata un'aspra polemica. Tutti concordano sulla definizione di «esseri senzienti e in grado di provare sofferenze», per quanto riguarda gli animali domestici, ma quando l'assemblea legislativa ha pensato di emanare leggi troppo restrittive si è scatenato il putiferio.

La ragione del contendere sta soprattutto nella norma che sanziona con 4.000 dollari australiani (circa 2500 euro) chi tiene confinato in casa (o in ambiente chiuso) il cane per un giorno intero. Anche se la pena non si applicherebbe se un cane fosse tenuto in un cortile o in un giardino, dove potesse muoversi, o se dovesse essere confinato in casa per il suo benessere, la normativa è parsa troppo severa. Molte persone anziane abitano i cani di piccola taglia a fare i propri bisogni in una cassetta (come i gatti) perché hanno raggiunto un'età troppo avanzata o perché problemi di salute gli impediscono di portare il cane a passeggiare diverse volte al giorno. La stessa sanzione verrà applicata, ma qui so-

no tutti d'accordo, a chi dimentica (o fa finta) di fornire agli animali cibo, acqua, riparo o un ambiente pulito e igienico adeguati. La dimenticanza non sarà una scusante.

Le leggi entreranno in vigore tra sei mesi e la discussione tra le parti sta diventando molto accesa.

Chris Steel, ministro dei servizi urbani ha affermato: «Abbiamo assistito a recenti incidenti, nella nostra città, in cui si verificano abusi sul benessere degli animali e abbiamo bisogno di leggi che ci consentano di intraprendere azioni appropriate contro le persone che si comportano male».

I proprietari di negozi di animali e i canili dovranno ottenere una nuova licenza per operare e hanno già da dire apertamente, mentre gli agricoltori si affidano all'opposizione affinché non siano penalizzati allevamenti e pratiche relative all'agricoltura. Tutti d'accordo su chi fa combattere i cani. Tre anni di reclusione (seria) e 48.000 dollari australiani di multa. Favorevole alle nuove leggi la Protezione Animali (RSPCA), ma, visto il sollevarsi di molti scudi, con un'inusuale cautela. L'amore per gli animali non sfugge alla regola che il troppo stroppia.

OG

da il Giornale

LE DONNE DI CONFEDILIZIA

Luigia Macrì

Nata a Crotona nel 1969, frequenta l'istituto "Gravina" della provincia calabrese, in seguito si iscrive a Bari alla facoltà di pedagogia e contestualmente inizia le sue prime esperienze lavorative in ambito scolastico.



Appena laureata si specializza in pedagogia clinica e nello stesso tempo inizia a lavorare sia in campo scolastico sia nel sociale. Trasferitasi ad Imola, dopo il matrimonio, intraprende una collaborazione con il "Banco alimentare", facendo anche esperienza presso l'associazione "Arcobaleno", come assistente e consulente per ragazze madri in difficoltà.

Dopo qualche anno ritorna in Calabria e costituisce, nella provincia di Crotona, l'associazione "Assocasalinghe". Successivamente, viene eletta presidente nazionale di "Confocasalinghe", carica che ricopre tuttora. Contestualmente lavora come docente presso vari istituti scolastici e ricopre anche il ruolo di coordinatrice presso una comunità educativa per le problematiche giovanili e familiari, oltre ad una collaborazione con il CO.PRO.SS. ente provinciale per i servizi sociali nella provincia di Crotona. Come presidente di Confocasalinghe si occupa della proposta di modifica della legge sull'assicurazione obbligatoria per le casalinghe e per i casalinghi, ottenendo ottimi risultati. Stipula vari protocolli d'intesa tra Confocasalinghe e alcuni Comuni della provincia di Crotona e relaziona in diversi incontri itineranti per offrire informazioni, sostegno e consulenze utili alle donne sui disagi e le problematiche del mondo femminile e non solo, organizza convegni ed eventi culturali e manifestazioni per promuovere l'importanza del ruolo delle donne nella nostra società.

Come libero professionista in pedagogia clinica si occupa di tematiche socio-relazionali, psicomotorie, del linguaggio, terapie individuali, di gruppo e di coppia.

Nel corso degli anni ha acquisito competenze ed esperienze grazie ai master e corsi di formazione che la stessa ha conseguito per arricchire il suo bagaglio culturale.

Nel 2004 si impegna attivamente in politica con una lista civica formata da sole donne, questo per sottolineare la determinazione e l'impegno affinché venga riconosciuto il ruolo e l'importanza della donna nella società. Nel 2005 è membro della commissione per le pari opportunità nella misura 1.15 per la Regione Calabria.

Nel 2007, trasferitasi a Taranto con la famiglia, continua a lavorare in ambito scolastico e come pedagogista clinico, conciliando il tutto con il ruolo di mamma.

A livello nazionale è consigliere di Confedilizia.

I grandi flussi migratori

Il fenomeno dei grandi flussi migratori nei Paesi europei sta ponendo in modo drammatico il problema di una possibile (o meno) integrazione di coloro che praticano la religione islamica. In ogni caso prima di formulare qualsiasi giudizio è indispensabile chiarirsi le idee su come questa religione sia sorta e quali siano le sue più rilevanti caratteristiche.

Sembra che sul tema le parti si dividano immediatamente radicalizzandosi, da un lato un superficiale buonismo "ecumenico" che vorrebbe farci concludere che non v'è alcuna sostanziale differenza tra cristianesimo e islam, religioni accomunate da una identica discendenza "abramica". Dall'altro canto v'è la politica del muro contro muro che vorrebbe farci individuare nel musulmano il nemico *sic et simpliciter*.

Giancarlo Rinaldi



ISCRIVITI DA NOI DIVENTERAI
UN AMMINISTRATORE AFFERMATO

IL TEMPO

Quotidiano Data 02-10-2019
Pagina 7
Foglio 1

Parla Spaziani Testa (Confedilizia)

«Governo assetato sulla casa Solo rischi per i proprietari»

Gaetano Mineo

Diciotto mesi fa, è stato rieletto presidente di Confedilizia. E così, fino al 2020, Giorgio Spaziani Testa guiderà la storica Confederazione italiana proprietà edilizia, punto di riferimento soprattutto per proprietari e inquilini di immobili. Un settore notoriamente in crisi, quello

scaie...». Che di certo è il tasto più dolente per i cittadini... «Indubbiamente. Basti ricordare che nel 2012, con la manovra del governo Monti, dai nove miliardi di euro dell'Ici, si è passati a circa venticinque miliardi di euro all'anno di Imu. Poi, s'è registrato un calo qualche anno fa, quando è stata eliminata la tassazione sulla prima casa. E ora ci siamo assetati su ventidue miliardi di euro

prietari di immobili? «Pensiamo che ci siano solo rischi per i proprietari. Primo, come detto, a causa della riforma del catasto che porterebbe a un aumento della tassazione locale sugli immobili; secondo, perché si parla sempre più insistentemente di revisione delle cosiddette "tax expenditures", ovvero di ridurre gli incentivi fiscali sulle opere di ristrutturazione e di miglioramento del rendi...

vorare per rendere strutturata sia le detrazioni per le ristrutturazioni edilizie, sia quelle per l'efficientamento energetico. Ora, che qualche giorno dopo si paventi l'ipotesi di ridurle, anche se in relazione al reddito, mi sembra molto grave». È vero che sul piano abitativo, i proprietari mobili si sentono telati dei loro in...

SPAZIANI SCRIVE A CONTE

Si riporta di seguito il testo della lettera inviata dal Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, al Presidente del Consiglio

«Signor Presidente, in queste ore decisive per il varo della manovra di bilancio, mi permetto di richiamare la Sua attenzione su una misura – annunciata, anche se ancora non formalizzata – riguardante il nostro settore. Mi riferisco all'aumento della cedolare secca sugli affitti per i contratti di locazione abitativi a canone calmierato, che si applica a famiglie e studenti universitari. La cedolare sugli affitti calmierati esiste da sei anni. È stata introdotta nel 2014 e confermata nel 2017. È una misura sociale, condivisa da forze politiche, sindacati inquilini, operatori ed esperti del settore immobiliare: non a caso, contro il suo aumento si sono espressi in questi giorni il Sunia-Cgil (significativamente la controparte di noi proprietari) e un istituto indipendente come Nomisma. In questi anni di applicazione ha garantito un'offerta abitativa estesa, favorendo la mobilità di lavoratori e studenti sul territorio. Inoltre, come rileva la nota di aggiornamento del Def, la cedolare ha determinato una riduzione senza precedenti dell'evasione fiscale nelle locazioni. Alla luce di tutto questo, la conferma della misura – il cui sesto anno di applicazione scade alla fine del 2019 – veniva unanimemente data per scontata. Peraltro, oltre a scoraggiare l'utilizzo di questa tipologia di affitto riservata ad inquilini meno abbienti, l'incremento della tassazione rischierebbe di provocare anche una richiesta generalizzata di ricalcolo al rialzo dei canoni da parte dei proprietari, consentita da una norma del decreto ministeriale che regola la materia (art. 6, comma 4, d.m. Infrastrutture 16.1.2017). Oltretutto, l'aumento dell'aliquota sarebbe una scelta in contraddizione, da un lato, con la linea anti-evasione con la quale l'Esecutivo ha voluto caratterizzare la manovra per il 2020 e, dall'altro, con il sostegno alla locazione che il Ministero delle infrastrutture si propone di fornire nell'ambito del nuovo piano casa. Confido nel Suo intervento, signor Presidente, affinché il Governo ripensi al suo proposito, consentendo alle locazioni a canone calmierato di non subire contraccolpi negativi, continuando a rappresentare un punto di riferimento essenziale per l'offerta abitativa a canoni non di mercato».

IMMOBILI: SFORZA FOGLIANI "ITALIA UNICO PAESE CHE PENSA AUMENTO TASSE"

ROMA (ITALPRESS) - "Calano le tasse, vola il mattone portoghese (La stampa di oggi). Lisbona e' diventato il mercato piu' attraente, prima anche di Berlino. Da noi (unico mercato al mondo non uscito dalla crisi) si vaneggia di aumentarle addirittura! Ma in che Paese siamo?". Così, su Twitter, Corrado Sforza Fogliani, presidente del Centro studi di Confedilizia. (ITALPRESS). ads/com 21-Ott-19 16:11

NUOVE PROFESSIONI

L'educatore cinofilo



I cani che condividono la nostra vita quotidiana sono in Italia ormai oltre sette milioni. Moltissimi proprietari non conoscono però il proprio cane a fondo, e hanno un crescente bisogno della guida di esperti professionisti per gestirne al meglio il comportamento e rendere – per entrambi, cane e proprietario – felice e armonica la convivenza.

Questo professionista è l'educatore cinofilo, che non educa semplicemente l'animale, ma coinvolge cane e proprietario in un comune percorso di crescita: entrambi così imparano a comprendersi e a comunicare meglio tra loro.

Sopra, la copertina di una pubblicazione con lo stato dell'arte dell'educazione cinofila; dopo una parte iniziale con i presupposti scientifici e le basi teoriche, la deontologia professionale e gli ambiti concreti di applicazione (l'educatore infatti opera non solo per i privati, ma anche nei canili, negli allevamenti, nella Pet Therapy, e in situazioni complesse legate ai disturbi del comportamento), il libro mette a disposizione una "cassetta degli attrezzi" con tutti gli strumenti pratici del mestiere – esercizi e comandi di base e avanzati, premi e punizioni, guinzaglio, passeggiate e gestione della "libertà".

In questo manuale chiaro, completo e ricco di esperienze e testimonianze dirette, Aldo La Spina, pioniere e caposcuola dell'educazione cinofila in Italia e in Europa, svela i segreti di una professione sempre più socialmente rilevante, che conta ormai migliaia di aspiranti educatori fra i giovani e gli appassionati.

Non solo, il libro si rivolge anche ai proprietari e agli amanti dei cani che vogliono conoscere l'educazione cinofila per rendere ancora più saldo e soddisfacente il rapporto con il proprio quattrozampe. Perché i cani ci offrono, ogni giorno, la possibilità di imparare qualcosa di bello e importante su noi stessi.

 **Le ricette Confederali**
di Marco Fantini

Pasta e ceci con cavolo nero e calamari

Ingredienti per 6 persone

300/350gr. pasta KAMUT, 500 gr. calamari o coda di rospo, 200 gr. ceci secchi, 150 gr. cavolo nero, aglio, 200 gr. pelati, peperoncino, olio, 1 pizzico di sale, scalogno, grana padano, un rametto rosmarino, brodo vegetale (per cottura pasta).

Procedimento

Preparare e lessare i ceci in acqua con rosmarino e aglio. Soffriggere aglio e scalogno con 5 cucchiaini d'olio e.v.o. e peperoncino; unire il cavolo tritato e stufare per 10 minuti. Aggiungere il pesce a dadini (se coda di rospo) o a listarelle (se calamari) e i pelati (facoltativi). Cuocere per 15/20 minuti. Unire i ceci e far insaporire. Cuocere la pasta in modo risottato; a metà cottura unire il sugo. Condire con un poco di grana padano.

Variante: con la fregola

Procedere come sopra per la preparazione del sugo. Poi aggiungere la fregola e continuare la cottura con brodo vegetale a mo' di risotto per circa 15 minuti. Alla fine mantecare con burro e ricotta salata.

 **La parola**

CRIPTOVALUTE

Traduzione dall'inglese *cryptocurrency*, monete elettroniche basate sulla rappresentazione digitale di valore attraverso la crittografia: possono essere «stablecoin», cioè legate a una valuta sottostante oppure, come nel caso dei Bitcoin, senza corrispondente in moneta. Le criptovalute non sono sottoposte ad autorità centrali; il controllo è legato alla blockchain, un database decentralizzato di transazioni.

Il Braghettone all'Unesco e il ridicolo della cultura



Passato alla storia con il nomignolo insultante di Braghettone, per aver coperto con foglie e veli le pudenda nei nudi di Michelan-

andosi senza nemmeno che fosse loro richiesto alle ridicolaggini del politicamente corretto internazionale, hanno ordinato a un artista di oggi, Stéphane Simon, di coprire con mutandoni e perizomi i suoi nudi in statua (omaggio alla civiltà classica) che la stessa pernicioso organizzazione mondiale per la distruzione della cultura gli aveva chiesto di esporre, perché qualcuno avrebbe potuto restarne turbato. E' successo un mese fa, in occasione delle esposizioni organizzate nella sede di Parigi per le Giornate del Patrimonio. Ma si è saputo solo ora, forse perché, grazie al Cielo, all'Unesco nessuno ci va. E non si sa se Simon abbia accettato di farlo in burla, o covando la rabbia repressa di Daniele da Volterra. Però ci sono le foto, strabilianti. E quelle bastano.

CONTRO MASTRO CILIEGIA - DI MAURIZIO CRIPPA

gelo alla Sistina su ordine di Pio IV, un anno dopo la fine del Concilio di Trento, Daniele da Volterra fu in realtà un buon pittore, non tra gli ultimi del suo tempo. Ed era a suo modo uno spirito libero, tempi permettendo. Perché di Michelangelo era discepolo ammirato e col suo infamante sacrificio d'artista evitò che il Papa andasse per le spicce e facesse cancellare tutti quanti gli affreschi. Ma quello era il Rinascimento peccatore e romano, si poteva ancora ragionare. Cosa che non riescono più a fare all'Unesco dove, inchi-

da IL FOGLIO, 31.10.'19

Manovra: Confedilizia, fusione imu tasi riduca peso fisco

'Non aumentare cedolare secca, e' efficace contro evasione'

(ANSA) - ROMA, 23 OTT - "Un'eventuale unificazione dell'*imu* e della *tasi* porti a una riduzione del carico fiscale che adesso pesa sul comparto Immobiliare". Lo ha detto il presidente di **Confedilizia**, Giorgio **Spaziani Testa**, in una conferenza stampa organizzata alla Camera con Fdi, per chiedere che in manovra non vengano introdotte misure che gravino sulla *casa*. "Il carico fiscale e' eccessivo e deve ridursi - ha aggiunto - visto che il settore immobiliare e' un volano dell'economia".

Spaziani Testa ha ricordato che dal 2010, in media, il valore degli *immobili* e' sceso del 23% e ha espresso "preoccupazione" per l'ipotesi di portare la cedolare secca sui canoni concordati dal 10% al 12,5%. "Sarebbe un errore grave e una contraddizione - ha spiegato - E' uno strumento efficace nella lotta all'evasione fiscale, che e' un punto forte della manovra". Infine, sull'ipotesi di una riforma del *catasto*: "L'Ue - ha spiegato - scrive che dovrebbe essere finalizzata al recupero di gettito, in questi termini e' inaccettabile".

Fdi, ha spiegato il capogruppo Francesco Lollobrigida, "osteggia qualsiasi provvedimento che gravi sulla *casa*". Il crollo del settore dell'edilizia, ha aggiunto il deputato di Fdi Tommaso **Foti** "e' il problema dei problemi. L'edilizia e' il settore che piu' ha pagato la crisi". "La *casa* e' un elemento di rassicurazione per le famiglie - ha concluso il deputato di Fdi Marco Osnato - La propensione italiana ad avere una *casa* va tutelata. Temiamo che ancora una volta il governo pensi a una patrimoniale piu' o meno occulta". (ANSA).

GR5

BELLITALIA

Capitale invasa dai topi

“Ratti all’assalto dei palazzi di Roma: 12.000 bonifiche negli ultimi 5 mesi”.
(*La Verità* 2.10.’19)

“Alla stazione di Reggio Aeroporto scendono solo 20 persone al giorno”

“La modernissima stazione ferroviaria di Reggio Calabria Aeroporto viene utilizzata da 20 passeggeri al giorno, a fronte di 58 treni che si fermano. Nonostante una discreta frequenza di collegamenti, la stazione pensata e costruita in funzione dello scalo aeroportuale non funziona. A causa delle poche fermate dei convogli e della scomodità, l’infrastruttura non spinge i pochi che decidono di arrivare o partire dall’Aeroporto dello Stretto a utilizzare il treno e a non prendere l’automobile. La stazione è stata inaugurata nel 2012”.
(*La Verità* 24.9.’19)

L’odissea sanitaria di un ottantunenne sardo

“Odissea sanitaria per un ottantunenne di Tergu (Sassari) che soffre di ipertensione arteriosa e doveva fare una visita di controllo periodica semestrale. Il 3 marzo l’uomo ha saputo dal centro unico di prenotazioni che l’agenda della sua dottoressa di riferimento all’ospedale era piena fino alla fine dell’anno, così si è rivolto alle Cliniche di San Pietro. Qui, il giorno della visita, gli hanno detto che gli ambulatori cardiologici erano altrove. Giunto alla nuova destinazione, l’anziano ha scoperto che il medico non c’era”.
(*La Verità* 3.10.’19)

Malasanità

“557 giorni”. Tanto ha dovuto aspettare una signora napoletana per una mammografia bilaterale al distretto sanitario 33 dell’Asl Napoli.
(*La Verità* 3.10.’19)

Roma, “dieci anni per aggiustare una fogna: chiesti 100 milioni di danni al Comune”

“Anche riparare una fogna a Roma può diventare una questione molto complicata, oltre che dispendiosa. Un costo che, se il Tribunale dovesse accogliere le richieste di parte, potrebbe essere pari a 100 milioni di euro. Da quasi 10 anni, infatti, il Comune non riesce a risolvere un problema apparentemente banale: sostituire un collettore fognario. E così, un consorzio di imprese edili aspetta inutilmente l’agibilità di appartamenti costruiti per il libero mercato, ma anche per l’edilizia popolare. Paradosso che si snoda tra carte, burocrazia e un presunto scarico di responsabilità”.
(*Il Tempo* 24.9.’19)

Parentopoli

“La preside di un istituto tecnico di Pioltello, in provincia di Milano, ha assunto nella propria scuola il figlio come insegnante per due supplenze di inglese tra il 2016 e il 2018. In più, questi ha lucrato allo Stato i 58.648 euro di stipendio sulla base della falsa attestazione del rampollo di non avere ostativi carichi penali, mentre era stato condannato definitivamente a 6 anni e 4 mesi per associazione a delinquere, usura, estorsione e lesioni. Entrambi andranno a processo per truffa allo Stato e il figlio anche per falso ideologico. La madre preside ora si trova in pensione”.
(*La Verità* 17.9.’19)

Toxic tax

Le tasse etiche (plastic e sugar) non fanno bene all’ambiente economico

Contro le tasse etiche, più del buon senso poté l’Umbria. Dopo la débâcle elettorale alle regionali, il governo è sceso a più miti consigli sulla “plastic tax”, la tassa che doveva essere l’emblema del nuovo corso green alla guida del paese. “C’è un bell’accordo nella compagine di governo sul non toccare tutto ciò che è compostabile, riciclabile e biodegradabile, e sul diminuire il packaging di plastica”, ha dichiarato il ministro dell’Ambiente Sergio Costa che è il massimo esponente dell’ala dura green del M5s. Anche il ministro dell’Economia Roberto Gualtieri ha dichiarato che la tassa verrà “applicata esclusivamente sui manufatti plastici destinati a essere usati una sola volta”. Gli aggiustamenti del governo sono però un po’ come mettere il rossetto a un maiale, come dicono in America, abbelliscono ma non cambiano la sostanza di una tassa completamente sbagliata che infatti è stata contestata anche da insospettabili ambientalisti come Rossella Muroni, deputata di Leu ed ex presidente di Legambiente, perché colpisce in ma-

niera lineare tutte le plastiche senza modificare i consumi. Visto che il polimero per imballaggi costa 0,90 al kg, l’imposta da 1 euro indicata dal governo è pari al 110 per cento. Un costo notevole sia per le imprese italiane – il settore della plastica è molto florido – sia per i consumatori. Lo scopo della tassa è essenzialmente quello di fare cassa ed è proprio questo il problema: il gettito previsto è di 1 miliardo in 6 mesi (2 miliardi nel 2021) e quindi è difficile trovare coperture alternative. Ma i danni economici potrebbero essere superiori. L’esempio massimo della cecità delle nuove tasse è rappresentato dalla Sibeg, l’azienda italiana che in Sicilia imbottiglia le bevande Coca-Cola: la combinazione plastic tax (3 milioni) e sugar tax (13,7 milioni), farà perdere alla Sibeg – secondo le stime dell’azienda – il 27 per cento del fatturato, mettendo a rischio 185 posti di lavoro (la metà dei dipendenti). Il governo green e no global voleva fare bene all’ambiente e colpire le multinazionali, in pratica colpirà i consumatori, i lavoratori e le aziende italiane.

TUTTO (ma proprio tutto) SUL CONDOMINIO



Due preziosi volumi dell’editrice *La Tribuna* utili per seguire i corsi di formazione on-line, sia iniziale che periodica, ma utili anche a tutti i pratici, aggiornati a settembre di quest’anno.

Maometto e i Giudei

Segno visibile della rottura con il giudaismo fu, tra l’altro, il mutamento di direzione durante la preghiera, ora non più verso Gerusalemme, bensì verso la Mecca, e il cambiamento del periodo di digiuno, non più un giorno alla settimana ma un periodo di luce solare di un mese intero (*ramadan*). Alla fine Maometto ebbe ragione dei suoi avversari Giudei che fece uccidere, espellere dalla città oppure vendere come schiavi.

Giancarlo Rinaldi

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assindatcolf-Idos: su immigrazione regolare e lavoro domestico

Immigrazione regolare e lavoro domestico: queste le tematiche che saranno al centro dell'evento, in agenda per l'11 novembre a Milano, organizzato da Assindatcolf in partnership con Idos, l'Istituto di ricerca che ogni anno pubblica il "Dossier statistico immigrazione". Novità dell'edizione 2019 del rapporto, presentato ufficialmente lo scorso 24 ottobre a Roma e contemporaneamente in tutte le regioni e le province autonome d'Italia, è il capitolo redatto da Assindatcolf e dedicato al "Libro bianco europeo del lavoro domestico". Nel corso dell'evento di novembre saranno presentati i dati Idos contenuti nel Dossier, con particolare riferimento alle entrate/uscite nelle casse dello Stato legate alla componente immigrata in Italia. Un'occasione per avviare una discussione su come regolamentare gli ingressi.

Audizione sulle misure a sostegno della genitorialità

Aumentare la 'dote' da utilizzare per il pagamento dei servizi di assistenza ai bambini e prevedere incentivi fiscali per chi assume una baby sitter. Sono queste, in sintesi, alcune delle principali richieste avanzate da Assindatcolf alla Commissione Affari Sociali della Camera dei Deputati in occasione dell'audizione svoltasi lo scorso 8 ottobre sulla proposta di legge n. 687 recante "Delega al Governo per riordinare e potenziare le misure a sostegno dei figli a carico attraverso l'assegno unico e la dote unica per i servizi".

Nonostante il giudizio positivo espresso rispetto ad una legge che punta a razionalizzare le misure ed i dispositivi esistenti, Assindatcolf ha sottolineato l'esigenza di prevedere alcuni correttivi: dall'introduzione della totale deduzione del costo della baby sitter, all'aumento dei fondi che dovrebbero essere destinati alla 'dote unica', lo strumento da mettere a disposizione delle famiglie per il pagamento dei servizi, tra cui asili nido e personale addetto alla cura dei bambini. Due strumenti non alternativi - ha sottolineato Assindatcolf alla Commissione - ma che devono potersi integrare per consentire una conciliazione dei tempi di vita e di lavoro. Anche alla luce di tale considerazione, Assindatcolf ha ritenuto insufficiente la somma dei 400 euro mensili previsti per ogni figlio a carico (un importo massimo da modularsi in base all'Isce), un ammontare con il quale si riuscirebbe a coprire solo il costo di una baby sitter assunta per 10 ore settimanali, 2 ore al giorno, dal lunedì al venerdì.



I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Compatibilità tra l'attività di agente immobiliare ed amministratore

Un'interessante interrogazione viene posta all'attenzione del Ministro dello sviluppo economico, dalla deputata Latini (Lega), in merito all'interpretazione restrittiva, fornita dalla Direzione generale per il mercato, la concorrenza, il consumatore, la vigilanza e la normativa tecnica, in merito alle attività incompatibili con l'esercizio della mediazione immobiliare. Ad avviso dell'interrogante tale interpretazione restrittiva fornita dalla Direzione si pone in contrasto con la ratio che ha portato il legislatore alla riforma dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 39 del 1989 e, più in generale, con l'orientamento espresso dalla Commissione europea nella procedura di infrazione n. 2018/2175.

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia



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

Fastighetsagarna nuovo membro dell'Uipi

Il Comitato esecutivo dell'Uipi, riunitosi a Budapest anche per le celebrazioni del Property day 2019, ha approvato all'unanimità l'adesione all'Unione della Federazione svedese della proprietà immobiliare (Fastighetsagarna). L'esecutivo ha altresì accolto la richiesta della Federazione svedese alla Commissione affari europei dell'Unione medesima.

Rallegramenti e buon lavoro da Confedilizia.

A Budapest le celebrazioni del Property day 2019



Grande successo per l'edizione 2019 del Property day ospitato dalla Federazione magiara della proprietà (Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesülete). La ricorrenza, ideata dall'Uipi, ha lo scopo di ricordare come il diritto di proprietà - inserito nella Dichiarazione dei diritti dell'uomo - rientri tra i diritti fondamentali della persona e, pertanto, vada rispettato da parte dei Governi e delle Autorità di tutto il mondo.

I delegati delle 29 organizzazioni nazionali aderenti all'Unione - presenti, per Confedilizia, i vicepresidenti Nasini e Vigne, e l'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale - hanno partecipato ad un convegno sul diritto di proprietà condominiale. Dopo i saluti della dott.ssa Agnes Bek, Presidente della locale organizzazione, i lavori sono stati aperti da Stratos Paradias, Presidente dell'Uipi, cui sono seguiti gli interventi della dott.ssa Izsak Orsolya (avvocato ungherese esperta nel diritto immobiliare e condominiale) e dell'avv. Vincenzo Nasini, che ha illustrato la disciplina italiana del condominiale. È stata svolta un'approfondita disamina dell'istituto condominiale nelle molteplici declinazioni che vi sono negli Stati europei e agli interventi è seguito un dibattito tra i presenti.

A conclusione della due giorni ungherese, il Presidente Paradias ha ricordato che il Property day 2020 si svolgerà a Genova, ospiti della locale Associazione territoriale Confedilizia.

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



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



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e reiezione dell'istanza di assegnazione

“Appartiene al giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità della reiezione dell'istanza di assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, a titolo di regolarizzazione, da parte di chi lo occupa abusivamente. Infatti, tali controversie si riferiscono alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri e non già a quella successiva ricadente nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato”.

Così il Tar della Campania (Napoli, Sez. V), con pronuncia n. 3959 del 17.7.'19.

Assegnazione

Il soggetto originariamente incluso nel nucleo familiare dell'assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica che vi faccia rientro dopo essersi allontanato senza comprovate ragioni di carattere contingente, non ha diritto, nonostante il vincolo di parentela o affinità con l'assegnatario, al subentro ai sensi dell'art. 15, comma 1, della legge regionale Piemonte n. 46 del 1995, ove l'ente gestore non abbia autorizzato l'ampliamento stabile del nucleo familiare dell'assegnatario ai sensi dell'art. 32, comma 6, legge reg. cit., previa concessione al nuovo componente dell'ospitalità temporanea nell'alloggio ai sensi dell'art. 32, comma 6 reg. cit. • Cass. civ., sez. III, 4 ottobre 2018, n. 24165, B. c. A.

Cessione in proprietà

In materia di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia economica e popolare, la situazione precedente alla verifica, da parte dell'IACP, delle condizioni e dei termini di acquisto comunicati alla assegnataria non è trasmissibile “iure hereditatis”, non sussistendo per effetto della comunicazione e dell'accettazione del prezzo di cessione un diritto all'acquisto già costituito e maturato in capo all'assegnataria. • Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 2018, n. 27057, M. c. A. (l.r. Liguria 29 giugno 2004, n. 10, art. 33; l. 24 dicembre 1993, n. 560). [RV65101501]



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il trustee è soggetto passivo ai fini Imu

“La segregazione patrimoniale del *trust* traslativo, inquadrata nel contesto delle finalità perseguite dall'istituto, comporta l'effetto di rendere i beni conferiti in *trust* non aggredibili dai creditori personali del disponente né da quelli del *trustee*, ma ciò non esclude che il *trustee* debba amministrare e, quindi, debba fare fronte a tutte le spese di amministrazione; in particolare il *trustee*, che diviene proprietario dei beni in *trust*, acquista tutti i poteri e i doveri del proprietario, limitati soltanto dall'uso che egli deve fare di questi beni, secondo le disposizioni del *trust*. Di conseguenza, il soggetto passivo dell'Ici (oggi Imu) dei beni conferiti in un *trust* traslativo deve essere individuato nel *trustee*”.

Così la Cassazione, con sent. n. 16550 del 20.6.'19.

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

@SforzaFogliani

COORDINAMENTO URBANISTICO

A Roma riunione del Coordinamento urbanistico



Si è svolta a Roma, sotto la guida dell'avv. Bruna Gabardi Vanoli, una riunione del Coordinamento urbanistico nel corso della quale sono state affrontate le problematiche inerenti la perequazione urbanistica e i diritti edificatori. Un altro punto all'ordine del giorno ha riguardato la variazione delle rendite catastali alla luce della recente sentenza della Cassazione n. 22671 dell'11.9.2019. Su tale argomento i componenti del Coordinamento presenti, e quelli collegati in videoconferenza, hanno potuto ascoltare l'intervento del dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario, che ha rappresentato nel dettaglio quanto contenuto nella sentenza citata. Gli specialisti in urbanistica torneranno a riunirsi nel 2020 secondo il calendario che verrà diramato ad inizio anno dalla Sede centrale.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Accordo tra Confagricoltura e ADSI per coniugare produzione agroalimentare con cultura, arte e turismo

Aziende agricole e dimore storiche insieme per dimostrare come sia possibile coniugare la tutela dell'arte e del paesaggio con la produzione agroalimentare di alta qualità e con l'offerta di un turismo esperienziale, che consenta di vivere la straordinaria bellezza della campagna italiana. A Roma, a Palazzo della Valle, il Presidente di Confagricoltura Massimiliano Giansanti e il Presidente dell'Associazione Dimore Storiche Italiane (A.D.S.I.) Giacomo di Thiene hanno stipulato un importante accordo basato su questa comunanza di interessi.

Quella tra Confagricoltura e l'Associazione Dimore Storiche Italiane è una collaborazione che prosegue da molti anni, poiché sono numerose le aziende socie dell'Organizzazione agricola che fanno capo a dimore antiche, soggette a vincolo per la loro rilevanza come beni di interesse storico-artistico.

Dalle ville venete ai castelli toscani, ai palazzi romani, fino alle antiche masserie pugliesi, gli immobili storici sono parte integrante del patrimonio culturale del nostro Paese, e al tempo stesso svolgono un ruolo importante per la protezione e valorizzazione del paesaggio rurale italiano. In particolare, le cantine storiche offrono ai viaggiatori italiani e stranieri l'opportunità di soggiornare in luoghi ricchi di storia e di gustare le eccellenze eno-gastronomiche dei nostri territori in contesti unici ed irripetibili.

L'accordo firmato formalizza questa collaborazione attraverso l'impegno a promuovere a livello nazionale, regionale e provinciale iniziative comuni volte a favorire lo sviluppo di attività imprenditoriali in grado di coniugare sostenibilità, innovazione e territorio.

In particolare, la convenzione prevede la possibilità di portare avanti azioni comuni per la tutela delle dimore storiche e per l'armonizzazione delle leggi regionali con quelle nazionali; l'elaborazione di linee sinergiche di azione nei confronti di enti esterni a difesa degli interessi comuni a livello fiscale; la possibilità di partecipare congiuntamente a bandi europei connessi alla valorizzazione degli immobili storici e dei loro contesti; l'individuazione di nuove opportunità di commercializzazione dei prodotti agricoli.

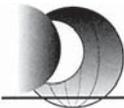
SISTEMA CONFEDILIZIA



Assemblea di metà mandato

Lavoro, sindacato e innovazione tecnologica sono state le tematiche principali al centro dell'Assemblea di metà mandato della Fiaip, che si è tenuta a Napoli. Una tre giorni che ha visto la partecipazione dei principali protagonisti del settore immobiliare italiano e di oltre 600 professionisti, oltre ai dirigenti delle principali associazioni di categoria del settore immobiliare e creditizio. Al centro dell'Assemblea l'innovazione tecnologica, l'evoluzione delle agenzie immobiliari multiservizi e multidisciplinari, la nuova metodologia comune di lavoro UNAFiaip, il nuovo rapporto tra agenti immobiliari e istituti di credito. E si è parlato anche di come far fronte alla situazione di stagnazione dell'economia.

All'assemblea è intervenuto anche il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, nell'ambito del dibattito dal titolo "Mercato immobiliare: bancomat di Stato o possibile leva per la ripresa?"



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Gravi danni per gli apicoltori

La Nuova Proprietà Fondiaria ha pubblicato un importante articolo sulla situazione dell'apicoltura italiana.

Nel 2019 – scrive il giornale – la sola produzione nazionale di miele di acacia e agrumi ha fatto registrare una contrazione del 41% rispetto alle attese. In termini economici questo ha significato una riduzione dei ricavi per gli apicoltori pari a circa 73 milioni di euro.

È questa la fotografia – prosegue il giornale – che emerge dalle stime che l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (Ismea) ha realizzato sulla prima parte della campagna produttiva 2019. L'andamento climatico anomalo, che ha caratterizzato il primo semestre dell'anno, infatti, ha messo definitivamente in ginocchio un settore già alle prese con problemi sanitari e minacciato dalla forte concorrenza del prodotto di provenienza estera.

Le perdite produttive per il miele d'acacia, stimate intorno ai 55 milioni di euro, hanno penalizzato soprattutto le Regioni del Nord (Piemonte, Emilia Romagna, Toscana, Lombardia, Veneto e Friuli Venezia Giulia).

Per il miele di agrumi, la stima del danno si aggira intorno ai 18 milioni di euro, con una situazione critica in tutto il Mezzogiorno e perdite produttive tra il 40% e l'80%.

La situazione appare particolarmente compromessa in Sicilia, con perdite che si attestano attorno ai 7 milioni di euro, Campania (oltre 4 milioni di euro) e Calabria (3 milioni di euro).

SEGNALAZIONI

Sebastiano Grasso, *È ancora tempo di arcobaleni?*, disegni di Ruggero Savinio, Es ed., pp. 102 con ill.

Presente quotidiano e trascorsi d'infanzia, fra la casa di Milano e le mura del castello di Riva, nel Piacentino, con passione per mostre d'arte e musica, nello struggimento dei ricordi e nell'esaltazione della poesia.

Donald J. Boudreaux, *Libero commercio*, IBLLibri ed., pp. 88

Ritornando alle lezioni di Adam Smith e di David Ricardo, con linguaggio semplice ed esempi concreti l'autore illustra i vantaggi del libero scambio (dal quale tutti traggono benefici) e il peso del protezionismo (che a tutti torna di danno).

Luigi Ciotti, Vittorio V. Alberti, *Per un Nuovo Umanesimo*, Solferino ed., pp. 128

Riflessioni singole e comuni dei due autori per ridare un ideale a italiani ed europei, con la dichiarata speranza d'instillare un'identità democratica che germini da una decisiva rivoluzione culturale delle coscienze.

Giuliano F. Panza, Antonella Peresan, *Difendersi dal terremoto si può*, Edc ed., pp. 180

La pericolosità sismica è di solito individuata attraverso un sistema probabilistico, che si è di recente rivelato insoddisfacente, mentre riesce molto più corretto il sistema neo-deterministico, studiato e sostenuto dagli autori.

Notizie dalle APE

Dall'Associazione di BELLUNO

RIUNIONI SUL TERRITORIO

Confedilizia Belluno sta svolgendo una serie di riunioni sul territorio della provincia in merito alla tassazione sulla casa e al decremento di valore delle stesse a causa di politiche miopi. Scopo di queste riunioni è di informare diffusamente i proprietari di casa, soci e non soci, sulla pesante situazione in essa e di rispondere ai numerosi dubbi e preoccupazioni che il proprietario di casa si trova a dover affrontare.

Nelle due riunioni già svolte a Pieve di Cadore e ad Agordo, è stato presente, tra gli altri, il presidente della Federazione regionale della proprietà edilizia, Michele Vigne.

Le recenti avversità climatiche che si sono abbattute sulla montagna bellunese, soprattutto sull'agordino, infatti, stanno letteralmente "svenando" i proprietari di casa in lavori di ripristino, manutenzione di edifici e impianti.

"Sembrirebbe – ha evidenziato Michele Vigne – che si vogliono penalizzare coloro che investono sul territorio, acquistando uno o più beni immobili".

Maggiori informazioni presso la Confedilizia di Belluno.

Dall'Associazione di TORINO

FESTA DEL CONDOMINIO

Una bella giornata estiva ha fatto da cornice alla Festa Nazionale del Condominio, che si è tenuta sabato 28 settembre a Torino alla presenza del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

"L'abbattimento delle barriere architettoniche" è stato il tema centrale dell'interessante convegno, condotto da Pier Luigi Amerio, presidente di Ape Torino il quale nel suo saluto iniziale ha sottolineato come il primo abbattimento delle barriere deve essere un fatto culturale.

Ha portato il suo saluto Tommaso Mongiovi, Presidente A.G.I.A.I. e la Sindaca, Chiara Appendino, impegnata istituzionalmente in altra sede, ha inviato il suo saluto scritto auspicando un intensificarsi dei rapporti di collaborazione tra Comune di Torino e Ape Confedilizia.

Cristian Tarasco, referente P.E.B.A. Comune di Torino, l'arch. Silvia Fasolo, consulente Studio Mellano Associati, l'avv. Vincenzo Nasini, Vicepresidente Confedilizia e responsabile del Coordinamento Condominiale di Confedilizia, l'on. Roberto Rosso, assessore Regione Piemonte per i Diritti Civili, Gabriele Piovano, presidente Consulta per le Persone in Difficoltà, hanno, ciascuno, nell'ambito delle proprie competenze, trattato con completezza l'argomento. Ha concluso gli interventi il notaio Roberto Grassi Reverdini, esaminando la cosiddetta normativa del "Dopo di noi". È stato, infine, presentato da parte dell'ing. Davide Aprà, titolare della 2 M il progetto DEPS (Disabled Easy Park System) un progetto di parcheggio per disabili che ha destato l'interesse della Regione Piemonte che si è dichiarata disponibile a prenderlo in considerazione per quanto di sua competenza.

La giornata è stata accompagnata dall'animazione per i bambini e nel pomeriggio dimostrazioni di sport per atleti diversamente abili con la boccia paralimpica e la danza inclusiva dell'associazione *Ballo anch'io* hanno concluso la giornata.

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

UN PO' DI TRIBUTARIO

L'appello

Avverso la sentenza della commissione tributaria provinciale è consentito l'appello alla commissione tributaria regionale. Per la proposizione dell'impugnazione è previsto un termine di decadenza di 60 giorni dalla notificazione della sentenza di primo grado, che è onere della parte far eseguire; in difetto di questa notifica, il termine di decadenza è quello di 6 mesi dalla pubblicazione della sentenza, fissato in generale dall'art. 527 c.p.c. Si osservano, in linea di principio, le norme dettate per il giudizio di primo grado.

L'appello ha natura di *impugnazione sostitutiva*, in quanto tende a far sostituire la pronuncia impugnata, sfavorevole, con un'altra che riconosca l'assunto dell'appellante. Pertanto, il ricorrente appellante deve non soltanto esporre le ragioni in forza delle quali chiede che la sentenza gravata venga sostituita ma anche riproporre i motivi sui quali era fondato il giudizio di primo grado: quanto non riproposto non costituisce più oggetto di controversia, si intende rinunciato e, se costituisce un capo autonomo di sentenza, su di esso si forma il giudicato. Ne segue che il ricorrente ha il preciso onere di munire l'atto di appello di motivi specifici, che segnano il contenuto e l'oggetto del giudizio ma che anche lo delimitano. L'appello ha effetto devolutivo, nel senso che pone alla cognizione del giudice *ad quem* l'intera materia che era stata portata all'esame nel grado precedente, a condizione che a parte di essa non venga fatta rinuncia.

Non sono ammesse domande nuove ed eccezioni nuove; è consentita la richiesta degli interessi maturati dopo la sentenza di primo grado, nelle azioni di rimborso.

L'appellante può chiedere alla commissione regionale di sospendere in tutto o in parte l'esecutività della sentenza impugnata, se sussistono gravi e fondati motivi. Il contribuente può comunque chiedere la sospensione dell'esecuzione dell'atto se da questa può derivargli un danno grave e irreparabile.

La decisione in appello può essere di *rito* o di *merito*. Le sentenze in rito dichiarano l'inammissibilità dell'impugnazione, l'estinzione del giudizio o la rimessione alla commissione di primo grado. Le sentenze di merito sostituiscono quella del grado precedente e accolgono o respingono il ricorso. La rimessione alla commissione provinciale è disposta in ipotesi tassativamente previste e che sussistono quando occorre rifare il processo: se viene dichiarata la competenza o la giurisdizione che era stata negata dal primo giudice; se si accerta la violazione del contraddittorio; se la sentenza impugnata ha erroneamente dichiarato estinto il processo in sede di reclamo contro il provvedimento presidenziale; se la composizione della commissione risulta viziata; se la sentenza impugnata non era stata sottoscritta.

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



di Corrado Sforza Fogliani*
La lente sulla casa
Demagogia e esecuzioni immobiliari

Un provvedimento (legge numero 12/19) del passato Governo ha riscritto l'articolo 560 codice procedura civile, che ora stabilisce che il debitore e i familiari conviventi non perdano il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. In dettaglio, la norma dispone che, nelle espropriazioni immobiliari iniziate col 13.2.19, il giudice non possa «mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia» di tale decreto allorché l'immobile di interesse sia «abitato dal debitore e dai suoi familiari». Questo, salvo «sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti», oppure che «l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare» o, ancora, salvo che il debitore violi «gli altri obblighi che la legge pone a suo carico».

Precisato che tale decreto, prima della conversione in legge, si limitava ad aggiungere due nuovi periodi all'originario testo dell'articolo 560 per assicurare un trattamento di favore ai soli debitori esecutati che fossero altresì creditori della Pa, ciò qui interessa evidenziare è co-

me l'intervenuta riformulazione sia un radicale stravolgimento della precedente impostazione normativa. Secondo il vecchio testo dell'articolo 560, infatti, la permanenza del debitore nell'immobile oggetto di esecuzione forzata costituiva un'eventualità e avveniva a discrezione del giudice, che poteva autorizzare il debitore a continuare ad abitare nell'immobile. E in questa prospettiva erano previste disposizioni - ora soppresse - che dettavano un procedimento semplificato e accelerato per la liberazione dell'immobile. Allo stato, invece, è la liberazione anticipata del cespite che rappresenta una mera eventualità, condizionata al verificarsi di una delle ipotesi sopra indicate. La regola è l'occupazione del bene da parte del debitore e dei suoi familiari fino al decreto di trasferimento. Si tratta di una scelta del legislatore, assolutamente non condivisibile. Ciò, perché consentire al debitore esecutato di conservare la disponibilità dell'immobile pignorato per tutta la durata del procedimento costituisce un evidente aggravio anche per il mercato delle aste giudiziarie.

*Presidente Centro studi Confedilizia @SforzaFogliani

da il Giornale, 4.11.19

LETTO PER VOI

di Francesco Forte

La manifestazione popolare di sabato sarà una manifestazione per la libertà, quella della persona e della famiglia, quella politica, quella economica e sociale, quella della nostra nazione, contro il governo più illiberale e più spostato a sinistra da quando c'è la Seconda Repubblica. Il decalogo delle minacce alla libertà è di chiara evidenza.

1 La riforma della giustizia del ministro Bonafede è contro il primo canone del diritto penale di Cesare Beccaria per cui col diritto penale noi ci togliamo un po' di libertà personale per averne di più.

2 Per il suo costruito ambizioso e nebuloso toglie libertà

IL GOVERNO PIÙ ILLIBERALE DI SEMPRE

economica e complica il diritto fallimentare, il contenzioso fiscale, amministrativo e commerciale.

3 Con il taglio delle sovvenzioni statali agli enti locali il governo crea le premesse dell'aumento della pressione fiscale e pseudo tariffaria, in particolare di quella patrimoniale.

4 Con le cosiddette tasse verdi e tasse etiche slegate da ogni strategia di tutela dell'ambiente, si aumentano le accise e poiché l'Iva colpisce i prezzi comprensivi di accise, si aumenta anche la pressione dell'Iva.

5 Con la manipolazione di quota 100, si va contro la libertà di

andare in pensione prima, con una minor pensione.

6 Con la lotta all'uso della moneta contante si viola la libertà monetaria, che consiste nella possibilità di usare le banconote, mentre la patologia delle operazioni in nero nasce da cause perverse, in gran parte create dallo stato iper dirigista. Bisognerebbe eliminare quelle cause, non rincarare l'uso del contante. Fra queste cause, campeggiano l'iper dirigismo che ha ingessato il mercato del lavoro, con l'abrogazione della legge Biagi, il divieto ai contratti di lavoro aziendali e regionali in deroga a

quelli nazionali tipizzati con i Jobs Act e poi con il dl Dignità; e l'eccesso di progressività dell'Irpef che fa fuggire il lavoro qualificato all'estero. È un grave errore bocciare la flat tax ragionevole, introdotta a tappe, che mira a ridurre il costo del lavoro dipendente qualificato, e il lavoro autonomo della piccola impresa personale.

7 Con il reddito di cittadinanza premiano il non lavoro anziché la produttività

8 Il lavoro nero e l'illegalità che generano abusi nell'uso del contante sono fomentati dalla presenza di stranieri illegali.

L'estensione della concessione del reddito di cittadinanza che il governo progetta li aumenterebbe ancora

9 Con la mancata riduzione delle spese pubbliche e con il conseguente aumento sia delle tasse che del deficit per finanziare le spese correnti anziché gli investimenti si bloccano la crescita del Pil e della produttività. Esse, invece, hanno bisogno di meno tasse, meno spese correnti, più investimenti

10 Di fronte al problema dell'eccidio di curdi e al rischio di ondate di profughi si limitano a suggerire il blocco della vendita di armi alla Turchia che ne ha già abbastanza per sterminarli, mentre urge una nuova politica della sicurezza.

da il Giornale, 14.10.19

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

2 Dicembre - Lunedì

Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2019 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Cedolare secca immobili ad uso abitativo Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca per il 2019.

16 Dicembre - Lunedì

Imposte e contributi

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

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2019.

Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta municipale propria per il 2019,

pari al saldo dell'imposta dovuta (effettuando gli eventuali conguagli).

Tasi - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata della tassa sui servizi indivisibili per il 2019, pari al saldo dell'imposta dovuta (effettuando gli eventuali conguagli).

20 Dicembre - Venerdì

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.

31 Dicembre - Martedì

Comunicazione cessione del credito

Comunicazione all'amministratore di condominio dei dati relativi alla cessione del credito - derivante da detrazione fiscale per interventi di risparmio energetico e per interventi antisismici effettuati sulle parti comuni di edifici nell'anno 2019 - se la cessione non risulta da delibera condominiale. Devono essere indicati i dati personali del cedente e quelli del cessionario nonché l'accettazione, da parte di quest'ultimo, del credito ceduto.

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)

SEGNALAZIONI

Atlante 2019 geopolitico del Mediterraneo, a cura di Francesco Anghelone e Andrea Ungari, pref. di Antonio Iodice, intr. di Andrea Margelletti, bordeaux ed., pp. 480 con ill.

Accanto ad alcuni approfondimenti specifici, si rilevano le accurate schede dedicate ai singoli Paesi asiatici e africani che si affacciano sul Mediterraneo, valide per accostarsi sia alla storia sia alla contemporaneità, in rapporto pure col mondo intero.

Robi Ronza, *Non siamo nel caos*, pref. di Angelo Scola, Ares ed., pp. 362

Una *summa* di cinque anni d'interventi giornalistici, sui più vari temi di politica internazionale, interna, sociale, religiosa, articolati per dimostrare che dalla crisi si può uscire seguendo una visione cristiana della vita.

Massimo Adinolfi, *Hanno tutti ragione?*, Salerno ed., pp. 108

Fra post-verità, bufale, menzogne, notizie varie, populismi, sono posti in dubbio i rapporti fra verità e democrazia, che l'autore, associato di filosofia teoretica e puntuale commentatore sulla stampa, intende ricomporre.

Simone Testa, Marco De Luca, *Vita di Niccolò Machiavelli Fiorentino*, Minerva ed., pp. 96 con ill.

Un'originale e curiosa biografia a fumetti del Segretario Fiorentino, con ampie citazioni dalle sue opere: si leggono con simpatia le vicende personali e le riflessioni storiche e politiche del grande Niccolò.

L'ultima battaglia per la Divisione Acqui, a cura di Luigi Garoppo e Pierandrea Vanni, Midea ed., pp. 206 con ill.

Sono presentati gli atti di un recente convegno dedicati alla controversa vicenda della Divisione Acqui, subito dopo l'armistizio del 1945, dal ruolo svolto dal generale Antonio Gandin ai processi svoltisi per decenni contro militari tedeschi.

Renzo Gandolfo, *Conoscenza - e coscienza - attuale del passato piemontese*, Centro studi piemontesi ed., pp. 56

Commosse e documentate pagine in lode del Piemonte, fra storia e cultura, geografia e tradizioni.

Adriano Viarengo, *Lorenzo Valerio*, Istituto per la storia del Risorgimento italiano, Comitato di Torino, pp. 368

La densa e corposa biografia propone l'impegno di Valerio (1810-1865) quale fautore della "terza via del Risorgimento", liberaldemocratica, capace di unire iniziativa regia e popolo: Mazzini la definì "una rivoluzione italiana con un re".

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE 2019

Predisposizione prospetto paga

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

Erogazione tredicesima mensilità

Entro il mese di dicembre il datore di lavoro domestico deve corrispondere al lavoratore la

tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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

tuttosoldi

Lisbona è il mercato immobiliare più attraente, seguita da Berlino, Madrid e Dublino

Calano le tasse, vola il mattone portoghese

da LA STAMPA 21.10.'19

A ROMA L'INCHIESTA DI «QUARTA REPUBBLICA»

Lo scandalo dei 5mila furbetti della casa popolare

Hanno hotel e ville, ma pagano a canone agevolato. Segnalati, gli sgomberi toccano al Comune

da il Giornale, 15.10.'19

BREVI

Anziani malati di Alzheimer celebrano il matrimonio nell'Asl presso cui sono ospiti

“A Napoli si sono sposati due malati di Alzheimer, entrambi ospiti dell'Asl Frullone. Lui, 74 anni, e lei, 68, vedovi, si sono conosciuti proprio all'interno della struttura sanitaria. Poiché i familiari non vedono di buon occhio l'unione, il *buffet* è stato pagato dai medici e il vestito bianco è stato regalato alla sposa da un'assistente sociale. La cerimonia nuziale si è svolta nella cappella del plesso Ulisse; l'età media degli invitati era superiore ai 70 anni”.

Così *La Verità* del 2.10.'19.

I nonni valgono duemila euro al mese

“I nonni sono una risorsa che vale più di 2.000 euro al mese. A dirlo (...) *ProntoPro.it*, portale che mette in contatto domanda e offerta di servizi professionali, che ha voluto calcolare l'ipotetico stipendio dei nonni, nel caso venissero pagati per i preziosi servizi che ogni giorno offrono alla famiglia. Un salario che si attesterebbe intorno ai 2.250 euro al mese. Lo stipendio medio è stato calcolato prendendo in considerazione tutte le attività svolte, e le relative paghe orarie riconosciute a chi esercita gli stessi mestieri come lavoratore professionista, attingendo ad un database di 400.000 professionisti, suddivisi su 500 categorie di servizi”.

È quanto scrive *Il Tempo* del 2.10.'19.

L'intelligenza artificiale si fa giudice

“L'intelligenza artificiale entra nelle aule di giustizia: il tribunale di Genova e la scuola Sant'Anna di Pisa hanno firmato un accordo per catalogare tutte le sentenze emesse dai giudici liguri, individuare le soluzioni prevalenti e quelle minoritarie e arrivare a stabilire a priori quale potrebbe essere la soluzione di una causa. L'algoritmo dovrebbe dunque prevedere la sentenza. Obiettivo del progetto è fornire ai giudici elementi per valutare la correttezza delle decisioni, ma anche avvocati, aziende e cittadini potranno analizzare meglio se conviene aprire una causa o presentare un ricorso”.

Così *La Verità* del 21.9.'19.

In Piemonte nascono le «stoviglioteche» contro l'accumulo di plastica

“In Piemonte stanno nascendo alcune «stoviglioteche», ovvero centri che noleggiavano stoviglie di plastica a chi deve organizzare feste: lo scopo è evitare l'accumulo di plastica usa e getta. Ne sono state avviate a Torino, Grugliasco e Chivasso. Il set è composto da posate, bicchieri e piatti per 40 persone più alcune brocche, il tutto può essere conservato per cinque giorni con una caparra di 20 euro e offerta libera; le stoviglie vengono consegnate lavate e vanno restituite pulite. Principali clienti sono i produttori agricoli e vinicoli che organizzano degustazioni”.

Lo riferisce *La Verità* del 2.10.'19.

L'esercito della porta accanto

“È l'esercito della porta accanto, oltre 70mila uomini armati e inquadrati che occupano quotidianamente le strade delle nostre città. Nulla di minaccioso, anzi. Sono metronotte, guardie giurate, vigilantes, poliziotti privati, comunque li si voglia chiamare. Non hanno generali ma manager, visto che fanno capo a oltre 1.500 aziende, concentrate soprattutto al Sud, con un giro d'affari, tenendo conto di tutti gli addentellati, da tre miliardi e mezzo di euro. E il numero contribuisce a dare l'idea di uno dei settori più in salute del nostro terziario”.

Così *il Giornale* del 25.9.'19.

CONDOMINIO Quota Tasi in caso di comodato

Confedilizia risponde ai lettori

In caso di comodato a soggetti non aventi alcuna parentela con il proprietario dell'immobile, qual è la percentuale della Tasi che il Comune può porre a loro carico?

La disciplina della Tasi stabilisce che, qualora l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sulla stessa, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria e l'occupante versa “la Tasi nella misura, stabilita dal Comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo della Tasi”. In caso di mancata scelta da parte Comune, la legge pone a carico dell'occupante il 10% del tributo in questione. Il comodatario non pagherà la quota Tasi, qualora sia abitazione principale.

da *metro*, 17.4.'18



ASSINDATCOLF notizie
la voce dei datori di lavoro

ASSOCIAZIONE SINDACALE NAZIONALE DEI DATORI DI LAVORO DOMESTICO
ASSOCIAZIONE RICONOSCIUTA ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA COMPONENTE FIDALDO

Anno XVIII - n° 4 (114) luglio-agosto-settembre 2019

Licenziato per la stampa il 04/09/2019 Direzione e redazione - Via Principessa Clotilde, 2 int. 4 - 00196 Roma Tel. 06.32.85.00.52 Fax 06.32.85.05.03 nazionale@assindatcolf.it Notiziario bimestrale fuori commercio diffuso esclusivamente dall'Associazione Sped. in Abb. Postale al 70% Roma Registrato al Tribunale di Roma, n. 205/02 www.assindatcolf.it

FORMAZIONE PROFESSIONALE: LA 'QUESTIONE DOMESTICA' ARRIVA IN CONFERENZA DELLE REGIONI

PRODOME: CONFERENZA FINALE DEL PROGETTO EUROPEO

"FORMATO" FAMIGLIA IN TUTTA ITALIA PARTONO NUOVI CORSI PER DOMESTICI DA 10 E LODE

Le decisioni di Calcedonia

La protesta contro le decisioni di Calcedonia (sulla natura di Gesù - 451 d.C.) vigoreggiava nell'Egitto e godeva di rilevanti adesioni anche nelle regioni della Siria. Ma più incisive erano le motivazioni di natura politica, come la protesta contro una pesante tassazione.

Giancarlo Rinaldi

CONDOMINIO Assemblee e quorum costitutivo

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

Si domanda se il quorum costitutivo necessario per l'inizio di un'assemblea debba sussistere per tutta la durata della stessa.

Secondo la giurisprudenza la risposta è negativa. Per i giudici, infatti, è sufficiente che il quorum costitutivo sussista al momento della costituzione dell'assemblea, essendo influente che alcuni condòmini si allontanano nel corso della stessa fino anche ad abbattere il quorum necessario per il suo inizio (cfr. Cass. sent. n. 89 del 9.1.'67).

da metro, 17.9.'19

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

ASSOCIAZIONI

LIFC Lazio Comitato Officium

La LIFC Lazio Comitato Officium è un'associazione onlus con sede presso l'ospedale pediatrico Bambino Gesù di Roma, regolarmente iscritta all'albo delle associazioni di volontariato, costituita nel maggio del 1993 per spontanea aggregazione di forze tra genitori e pazienti affetti dalla fibrosi cistica. Inizialmente sono stati i genitori, vivendo quotidianamente i problemi che la malattia comporta, a costituirsi in associazione con l'obiettivo di condividere il gravoso impegno fisico e psicologico che i loro figli dovevano affrontare. Poi sono entrati a far parte dell'associazione anche i pazienti, adolescenti ed adulti, partecipando a pieno titolo alla vita associativa e contribuendo attivamente ai progetti della stessa.

L'associazione si occupa di garantire ai bambini ed ai ragazzi con fibrosi cistica l'assistenza medica e psicologica necessaria e di fornire supporto alle famiglie. Svolge, inoltre, un'importante attività di sensibilizzazione dell'opinione pubblica attraverso l'organizzazione di manifestazioni e campagne nelle quali, tra l'altro, vengono raccolti i fondi necessari per il supporto delle attività e degli scopi associativi, quali l'acquisizione di strumentazione ad alta tecnologia o il finanziamento di borse di studio o assegni di ricerca.

L'associazione è presente su Internet www.officiumroma.it/chisiamo/

SATISPAY ALLA GRANDE...

LE MARCHE ECCELLENTI

Va a Satispay l'Innovation Award per Best Brands nel 2019

È Satispay, il servizio di mobile payment basato su un network alternativo alle carte di credito, il vincitore dell'Innovation Award 2019, premio che insieme con quelli per Best Corporate Brand, Best Product Brand, Best Growth Brand saranno consegnati il 20 novembre durante il Gala di Best Brands: la classifica delle marche che dal 2015 viene elaborata da Serviceplan e GfK. Indagare ogni anno quali sono i brand più amati dagli italiani, a indicazione dei cambiamenti della società, è uno dei compiti di Best Brands. In questa edizione le nuove tecnologie sono un tema chiave: quanto sono in grado di modificare la nostra percezione dei marchi? E riusciranno a cambiare un'Italia che sembra molto tradizionalista nelle sue scelte? Da qui il premio a Satispay, servizio che può essere utilizzato, da chiunque abbia un conto corrente bancario, per scambiare denaro con i contatti della propria rubrica telefonica e pagare nei punti vendita ed e-commerce convenzionati. «Siamo onorati di questo riconoscimento che premia il lavoro quotidiano di un team fortemente motivato» è il commento di Alberto Dalmasso, ceo e co-founder di Satispay.

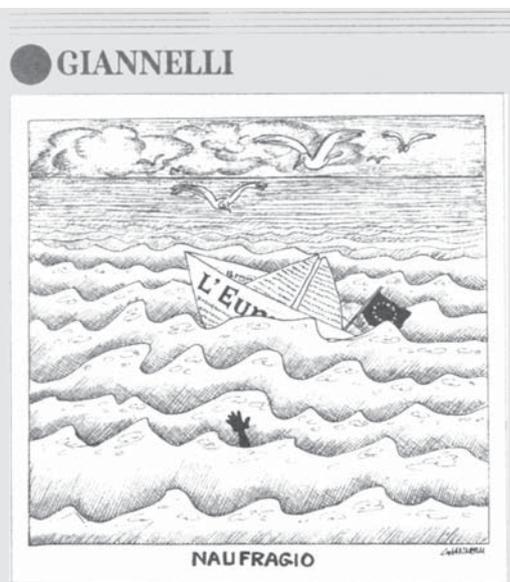
da 24Ore, 19.10.'19

Niente Imu per i campi da tennis del condominio

I campi da tennis di cui è titolare un supercondominio sono esenti dall'Ici, e quindi anche dall'Imu e dalla Tasi, poiché sono destinati all'esercizio di un'attività sportiva. Il condominio va equiparato a un ente non profit se l'attività viene svolta in forma non commerciale, in quanto i condòmini non pagano uno specifico compenso, ma versano solo le spese di gestione in proporzione ai millesimi di proprietà. Piuttosto, l'attività ha scopi solidaristici perché consente di usufruire di un bene ai suoi proprietari. E' così che si è espressa la Ctr di Milano, sezione XXII, con la sentenza 3262 del 13 luglio 2018. Per i giudici d'appello, «nel caso in questione non è discusso che i campi di tennis siano destinati all'esercizio di attività sportiva e che non esistano modalità commerciali nella loro gestione in quanto non risulta che per il loro utilizzo i condòmini paghino uno specifico compenso, partecipando solo alle spese di gestione in proporzione ai millesimi di proprietà». A ciò si aggiunge che il regolamento condominiale esclude l'utilizzo da parte di terzi. Quindi, «il supercondominio» deve essere equiparato a un ente non commerciale. Del resto, secondo la tesi del giudice di merito, si tratta di un ente che non svolge attività commerciale e che permette di usufruire di un bene ai suoi proprietari.

Sergio Trovato

da ItaliaOggi, 14.10.'19



da Corriere della Sera, 8.10.'19

Proviamo a far capire come stanno le cose a chi – invece di iniziare, almeno, a ridurre l'assurda (attuale) patrimoniale sugli immobili – pensa a cambiarle il nome, approfittando per un ritocchino all'insù. Qui si parla di Torino, non dell'ultimo paesino d'Italia.

LA STAMPA TORINO <small>28 ANNI DI STORIA</small>	Quotidiano Data 13-10-2019 Pagina 39+43 Foglio 1 / 3
---	--

I DATI PUBBLICATI DAL RAPPORTO ROTA

Il mercato immobiliare stravolto in dieci anni Resiste soltanto il centro

Crolli del 60% in periferia, in crisi anche la zona del Lingotto e la collina

La grande crisi economica ha lasciato cicatrici che potrebbero non sparire più. A raccontare i cambiamenti che hanno stravolto le finanze e il volto di Torino sono i valori del mercato delle case.
GIUSEPPE BOTTERO — P. 43

La fotografia: crolli in Borgo Vittoria e Madonna di Campagna, il centro ha resistito. I due volti di San Salvario e della Crocetta

Il mercato delle case stravolto in dieci anni In periferia c'è chi ha perso il 60% del valore

Confedilizia lancia una pagina Facebook contro l'aumento della cedolare secca al 12,5% per chi affitta a canone concordato

La rivolta dei padroni di casa

da *IL TEMPO*, 27.10.'19

■ **L'INTERVISTA** «Al 10% ha dimostrato di funzionare e di contrastare l'evasione»

Scoppa: «Un errore legislativo»

Dal presidente di Confedilizia Calabria pollice verso all'aumento della cedolare secca

da *il Quotidiano del Sud*, 27.10.'19

■ **A Siracusa**

Fanno pipì dopo il colpo, rapinatori incastrati dal Dna



■ I carabinieri sono riusciti a risalire a loro grazie all'urina lasciata su un muretto. In seguito alle analisi, le forze dell'ordine hanno rintracciato e arrestato tre rapinatori accusati di aver commesso quattro colpi in altrettanti supermercati in provincia di Siracusa. A incastrarli è stato il Dna. Per loro è stato disposto l'obbligo di dimora nel comune di residenza con permanenza in casa la notte e di presentazione alla polizia giudiziaria.

I rapinatori seriali identificati sono Alfio Simone Sapienza di 21 anni, Raul Lo Re, 22 anni, Andrea Finocchio, 21 anni, tutti di Lentini: i tre avevano messo a segno le loro rapine, tutte nel mese di ottobre, a Lentini, Carlentini e Francofonte. Avrebbero agito sempre con il volto coperto, minacciando con pisto-

le e cacciaviti i commessi degli esercizi commerciali. L'indagine dei militari ha avuto il supporto del Ris di Messina: i tre erano stati ripresi dagli impianti di videosorveglianza. Determinante è stato l'episodio del 25 ottobre, quando i tre hanno urinato sul muretto nei pressi del supermercato: i campioni di Dna hanno permesso di identificarli con certezza.

da *il Giornale*, 2.11.'19

IL VIAGGIO DI PIOVENE (64)

Rimini

Pensavo come lo stesso Rinascimento prenda un diverso aspetto secondo il luogo in cui si riflette. Il Rinascimento emiliano, a Ferrara, a Cesena, a Rimini, dà nel magico e nel favoloso, ed anche la pietra più bianca acquista un soffio di colore ideale. Invece in Toscana ha un'alta perfezione tombale. Anche dall'arte si capisce come qui le idee politiche ed il gioco degli interessi raggiungano l'estremismo della secchezza.

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

QUI ESPERANTO

Ekster la funkcioj, kiuj laŭleĝe koncernas ĝin, stato sukcesas fari nenion bone aŭ per egala ŝparemo, kiom la privata sektoro de la ekonomio en ĝia loko.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Ronald Reagan: "Al di fuori delle funzioni che legittimamente competono ad esso, uno stato non riesce a fare nulla di bene o con uguale parsimonia quanto il settore privato dell'economia al suo posto".

a cura del
Centro esperantista romano
tf. 533 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

● **La parola**

BREXIT

È il processo che porrà fine all'adesione del Regno Unito all'Unione europea. Il 31 ottobre, salvo un accordo, scatterà la *hard brexit*, ovvero l'uscita dal mercato unico della Ue.

da *Corriere della Sera*, 16.10.'19

CONFEDILIZIA ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

LEGGI & SENTENZE

PASSAGGIO DI CONSEGNE
SENZA APPROSSIMAZIONI

di Cesare Rosselli

Regole precise per il passaggio di consegne: per le spese straordinarie l'amministratore uscente deve preparare un vero e proprio rendiconto. Nel caso esaminato dal Tribunale di Milano con la sentenza 7942 del 3 settembre 2019 (un'azione per il risarcimento di danni promossa da un condominio nei confronti di un precedente amministratore) si ritrovano delle utili indicazioni per affrontare alcune delle questioni più frequentemente ricorrenti nei rapporti tra condòmini ed ex amministratori.

Una prima questione riguarda il compenso per opere straordinarie: il Tribunale ha ribadito che la percentuale richiesta dall'amministratore, anche se indicata nel preventivo presentato all'atto della nomina, spetta solo ove via sia stata esplicita approvazione assembleare.

Una seconda questione consiste nelle richieste di restituzione di saldi di cassa esistenti al momento del passaggio delle consegne. Tale richieste non possono essere accolte se gli importi pretesi non risultano da effettivi movimenti finanziari e non può essere considerata sufficiente una ricostruzione solo contabile del saldo. Inoltre, poiché rientra nei normali compiti dell'amministratore procedere al versamento delle ritenute d'acconto, il mancato o ritardato adempimento obbliga

l'amministratore al risarcimento dei danni consistenti in sanzioni e interessi a seguito di iscrizione a ruolo da parte dell'agenzia delle Entrate.

Altro tema riguarda il momento del passaggio delle consegne: l'ex amministratore non può limitarsi a fornire un elenco di spese, ma deve redigere un rendiconto redatto secondo i criteri di cui all'articolo 1130 bis del Codice civile con separata indicazione delle entrate e delle uscite, da sottoporre all'approvazione assembleare. Il principio è affermato però in relazione a opere straordinarie chiuse e definite prima del passaggio delle consegne e non rendicontate.

Infine, il condominio ha chiesto in giudizio il rimborso delle spese, comprese quelle per l'assistenza legale, inutilmente sostenute per la mediazione alla quale l'ex amministratore chiamato non aveva partecipato. Il Tribunale ha però respinto la richiesta rilevando che, per la mancata partecipazione alla mediazione, la conseguenza di legge sia il versamento allo Stato di un importo pari al contributo unificato e non il rimborso della parte istante. Va però detto che in sé la non partecipazione alla mediazione non è un illecito e quindi dalla stessa possono conseguire solo le conseguenze espressamente previste dalla legge.

—A cura di **Assoedilizia**
(associazione milanese della Confedilizia)

da 24Ore, 15.10.'19

LEGGI & SENTENZE

REGOLAMENTI, PREVALE
IL SUPERCONDOMINIO

di Cesare Rosselli

Lotta tra condòmini all'interno di un supercondominio per la questione dei posti auto: la sentenza del Tribunale di Milano n. 7219/2019 ha affrontato la spinosa questione dei rapporti tra i regolamenti dei singoli edifici condominiali e quello del supercondominio.

Nel caso esaminato dal Tribunale un supercondominio aveva approvato un proprio regolamento che consentiva a tutti i condòmini dell'intero complesso di posteggiare nel cortile comune «nei limiti delle disponibilità delle aree perimetrali». Però il regolamento specifico di uno dei condòmini facenti parte del complesso attribuiva un diritto di posteggio ad alcuni condòmini. Costoro, ritenendo di essere pregiudicati dal nuovo regolamento supercondominiale, hanno impugnato la relativa delibera di approvazione. Il Tribunale, dopo aver rilevato che oggetto del regolamento del supercondominio era (anche) il cortile comune a tutti, ha rigettato la domanda in forza di due argomentazioni.

La prima, basata sull'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo il quale le clausole regolamentari che impongono limitazioni sulle proprietà esclusive debbono essere trascritte con apposita nota (non è sufficiente un generico rinvio al regolamento condo-

miniale trattandosi di disposizioni inquadrabili nelle servitù), consiste nel rilievo che il preteso diritto di posteggio a favore di soli alcuni condòmini (nato dal regolamento del singolo condominio) anche sul cortile supercondominiale non era stato mai trascritto e che pertanto non era opponibile agli altri condòmini del supercondominio. La seconda consistente nel rilievo che, in ogni caso, il regolamento di un condominio sito all'interno di un più vasto complesso immobiliare non è opponibile a chi non ne faccia parte e, quindi, non abbia concorso alla sua approvazione.

Prese insieme, le due affermazioni consentono di chiarire i rapporti tra regolamenti condominiali e supercondominiali come pure tra atti d'acquisto dei singoli condòmini e beni comuni del supercondominio: da un lato, ogni regolamento da un suo specifico ambito di efficacia sui beni comuni tra i destinatari del regolamento stesso, restando inefficaci le eventuali disposizioni che riguardassero beni comuni di supercondominio; dall'altro lato, le limitazioni o gli ampliamenti dei diritti di proprietà o d'uso nei regolamenti o negli atti d'acquisto sono efficaci e opponibili nei confronti dei condòmini degli altri condomini del complesso, solo se trascritti.

—A cura di **Assoedilizia**
(associazione milanese della Confedilizia)

da 24Ore, 29.10.'19

I cristiani e l'epoca
dei martiri

Per i cristiani l'epoca dei martiri non è stata tanto quella dell'Impero romano quanto la nostra, quella in cui noi stessi abbiamo vissuto e viviamo. Dopo la piaga del comunismo totalitarista, che ha insanguinato la "chiesa perseguitata" oltrecortina nel silenzio pressoché totale dei cristiani viventi in Paesi liberi, è ora la volta di un fondamentalismo religioso che, nella sua radicalità, rinnova i (ne)fasti di ogni intolleranza antica di matrice ideologica.

Giancarlo Rinaldi

Condominio e sottosuolo

Un argomento spesso oggetto di discussione tra i condòmini concerne la natura giuridica del sottosuolo dell'edificio condominiale. In particolare la questione controversa è se la parte del terreno che si trova al di sotto dell'edificio sia oggetto di proprietà comune o sia invece oggetto di proprietà esclusiva del condòmino proprietario dei locali posti immediatamente al di sopra.

Bisogna allora aver presente che, in argomento, è stato ripetutamente affermato dalla giurisprudenza che "il sottosuolo costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto della proprietà superficaria che è alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente dall'art. 1117 cod. civ., va considerato di proprietà comune in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini", e ciò, in particolare, "con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato" (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 11138 del 25.12.'94). Deriva da tanto – sempre secondo la magistratura – che "un condòmino non può senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione procedere alla escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, giacché con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva viene a ledere il diritto dei condòmini su una parte comune dell'edificio" (cfr., ancora, sent. n. 11138/94, e, più recentemente, sent. n. 5085 del 9.3.'06 e sent. n. 6154 del 30.5.'16).

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

TUTTOCONDOMINIO
Assemblea di condominio: diritto di intervenire del conduttore e modificazione dei servizi comuni

L'art. 10 della legge n. 392 del 1978 – ancora in vigore tanto per le locazioni ad uso abitativo quanto per quelle ad uso diverso – prevede, al primo comma, che “il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria”. Aggiunge, al secondo comma, che lo stesso conduttore “ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni”.

Ciò posto – e precisato anche che la legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/12) nulla ha innovato sotto questo specifico profilo – interessa, in questa sede, fare il punto sul significato da attribuire ai due termini citati nel secondo comma: “intervenire” e “modificazione”.

Con riferimento al primo termine (“intervenire”), non risulta che la questione della sua interpretazione sia stata affrontata in giurisprudenza; risulta, invece, essere stata trattata in dottrina. E sul punto l'orientamento degli interpreti sembra essere univoco: il conduttore non va considerato “un mero osservatore”; egli ha diritto di partecipare alla discussione, di far verbalizzare le proprie osservazioni, di manifestare il proprio dissenso in ordine alla decisione adottata (cfr. F. Lazzaro e M. Di Marzio, *Le locazioni per uso abitativo*, Giuffrè editore, 1053, 2007, e M. Trimarchi, *Codice delle locazioni*, Giuffrè editore, 556, 2010). Ciò, in sostanza, sulla base della considerazione che l'obiettivo della norma che ci occupa è di coinvolgere attivamente il conduttore nelle delibere che lo riguardano.

In ogni caso, a conferma della tesi di cui sopra depone – deve ritenersi – l'espressione utilizzata dal legislatore: *diritto di intervenire (...)* “sulle delibere”. Poiché certamente il conduttore non può far ciò con il voto, è gioco-forza ritenere che un tale diritto possa essere esercitato (“sulla deliberazione”) soltanto attraverso un'efficace partecipazione alla discussione.

Passando ora all'altro termine di interesse (“modificazione”), si segnalano, in proposito, contributi sia della giurisprudenza sia della dottrina.

Quanto agli interpreti, anche in tal caso il loro orientamento sembra essere chiaro: il termine “modificazione” comprenderebbe non le trasformazioni strutturali,

ma solo quelle relative alla fornitura dei servizi, recanti una nuova spesa o un aggravio di spese già esistenti e di spettanza del conduttore (cfr., ancora, M. Trimarchi, in *op. cit.*, 356).

Illuminante, al riguardo, è la motivazione adottata a sostegno della suddetta tesi che può leggersi nel *Codice delle locazioni* di C. Sforza Fogliani (ed.: La Tribuna, 128, 2018). Nel commento all'art. 10, l. n. 392/78, si precisa, infatti, che tale “disposizione trova applicazione nei casi in cui le spese di riscaldamento e di condizionamento, nonché di fornitura di altri servizi, siano rimaste a carico – ex art. 9 – del conduttore”; sicché “deve ritenersi che il secondo comma (che si applica solo nei casi di condominio), parlando di «modificazione» dei servizi comuni, abbia inteso riferirsi non a modificazioni strutturali,

ma solo a modificazioni nella fornitura dei servizi medesimi”.

Allineata sulle stesse posizioni pare essere, del resto, anche la Cassazione che, nella sentenza n. 19308 del 3.10.'05, si è così espressa: “In quanto volto a tutelare l'interesse del conduttore a non sopportare maggiori spese per la fornitura dei servizi comuni, il diritto d'intervento è peraltro limitato alle sole assemblee in cui si discutano modificazioni dei predetti servizi da cui derivi una spesa o un aggravio di spesa che, in definitiva, andrà a gravare sul conduttore”.

Anche nella suddetta pronuncia, dunque, si pone l'accento sulla “fornitura dei servizi comuni” e sul relativo interesse del conduttore ad intervenire in assemblea laddove dalla modificazione di tali servizi derivi una nuova spesa o un aggravio di spesa a suo carico.

Ultimissime di giurisprudenza

Presunzione di comunione di autorimesse e locali commerciali

Le autorimesse ed i locali commerciali, anche se situati nel perimetro dell'edificio condominiale, non sono inclusi fra quelli di proprietà comune elencati nell'art. 1117 cod. civ., neppure sotto l'aspetto di “parte dell'edificio necessaria all'uso comune”, e il condominio non può perciò giovare della relativa presunzione al fine di pretendere il contributo di ogni condòmino alle relative spese di manutenzione, così come al condòmino che adduca di non essere tenuto al detto contributo per non essere proprietario di tali locali non incombe l'onere della relativa prova negativa. Allo scopo di accertare l'obbligo del condòmino di sostenere in misura proporzionale le spese di manutenzione di un locale non incluso fra quelli di proprietà comune elencati nel citato art. 1117 cod. civ., occorre, quindi, che sia data la prova dell'appartenenza di detti locali in proprietà comune e al fine anzidetto determinante è l'esame dei titoli di acquisto e delle eventuali convenzioni.

Cass. sent. n. 25001 del 16.9.'19

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

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

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

E-mail: corsiamministratori@confedilizia.it

**Compravendita in ambito condominiale
e attestazione delle liti in corso**

Può capitare che un condòmino che venda la sua unità immobiliare non informi l'acquirente dell'esistenza di una causa in corso che coinvolge il condominio. In tal caso c'è da chiedersi se il venditore possa essere chiamato a rispondere di tale comportamento.

Per dare risposta al quesito occorre prendere l'avvio dai principi generali del codice civile in tema di comportamento delle parti nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto. Materia, questa, che trova la sua disciplina nell'art. 1357 cod. civ., il quale prevede che, in tali casi, le parti hanno l'obbligo di “comportarsi secondo buona fede”. Ciò che implica – come chiarito dalla Cassazione – il “dovere di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti maliziosi o anche solo reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o anche solo conoscibile con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto” (sent. n. 19024 del 29.9.'05).

Sempre la giurisprudenza di legittimità ha osservato che la violazione del suddetto obbligo di comportarsi, nel corso delle trattative, secondo buona fede assume rilevanza anche nel caso in cui il contratto, ancorché concluso validamente, “risulti pregiudizievole per la parte rimasta vittima” della condotta scorretta. E, in tale ipotesi, ha ragguagliato “il risarcimento del danno al minor vantaggio o al maggior aggravio economico” determinato da tale comportamento. Ciò, salvo la prova dell'esistenza di ulteriori danni che risultino collegati alla condotta in questione “da un rapporto rigorosamente consequenziale e diretto” (cfr., ancora, la citata sent. n. 19024/05).

Se a quanto precede aggiungiamo, poi, che, secondo la giurisprudenza di merito, il venditore che tace l'esistenza di situazioni, in ambito condominiale, che possono rivelarsi onerose per parte acquirente viola il predetto obbligo di buona fede (Trib. civ. Milano sent. n. 10141 del 14.9.'06), possiamo allora concludere che in effetti, ove dalla condotta in parola derivi un pregiudizio alla controparte, quest'ultima deve ritenersi possa agire nei confronti del venditore per il risarcimento del danno subito.

Dunque, in caso di compravendita di un immobile sito in un edificio condominiale, è bene che non solo chi acquista ma anche chi vende si attivi per fare chiarezza in ordine ad eventuali contenziosi pendenti. E in questa prospettiva si rileva di particolare utilità la previsione di cui all'art. 1150, n. 9, cod. civ., che indica tra i compiti dell'amministratore anche quello di fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione di “eventuali liti in corso”: chi intende vendere può così, tramite l'amministratore, avere il quadro delle vertenze giudiziarie in essere e rendere facilmente edotto, sul punto, il futuro acquirente.

» di Corrado Sforza Fogliani*
La lente sulla casa**I pagamenti e la caldaia centralizzata**

Una domanda ricorrente, in ambito condominiale, è se sia legittimo il comportamento di un condòmino che, lamentando un'insufficiente erogazione di calore nel suo immobile, si rifiuti di contribuire alle spese di riscaldamento. Secondo la giurisprudenza, la risposta è negativa. La Cassazione, a Sezioni unite, ha precisato, infatti, che l'obbligo del condòmino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento (come di ogni altra parte comune) non viene meno «per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore» né, quest'ultima circostanza, «può giustificare un esonero dal contributo». Ciò, in ragione del fatto - hanno puntualizzato i giudici - che «il condòmino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica e, quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio» (sentenza numero 10492 del 26.11.'96). Dello stesso avviso è la dottrina, la quale ha evidenziato che la strada da intraprendere, per il condòmino

che lamenti una scarsa erogazione di calore, non è certo quella di rifiutarsi di contribuire alle spese di riscaldamento, ma è quella di diffidare l'amministratore affinché si attivi per risolvere il problema e, in caso di inerzia dello stesso, di ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere, in via d'urgenza, i provvedimenti necessari a rimediare alla lamentata situazione (cfr. A.A. V.V. Il trattato del condominio, 1039, 2008).

Orientamento comune è stato espresso da giudici e interpreti anche sul fatto che l'interessato - nell'ipotesi di colpevole omissione del condominio nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto - possa richiedere il risarcimento dei danni. La Cassazione si è espressa più volte in tal senso chiarendo che la relativa liquidazione debba avvenire tenendo conto dei «contributi pagati» a titolo di riscaldamento e delle eventuali «spese affrontate per supplire» alla «carente erogazione del servizio centralizzato» (cfr., ex multis, sentenza numero 12596 del 28.8.'02 e numero 12956 del 31.5.'06).

*Presidente
Centro studi Confedilizia
@SforzaFogliani

da il Giornale, 7.10.'19

» di Corrado Sforza Fogliani*
La lente sulla casa**Le regole per adeguare gli impianti tv**

Tra le diverse disposizioni introdotte dalla legge di riforma del condominio (legge 220/2012) ve n'è una che va a integrare le norme transitorie del codice civile. Si tratta dell'articolo 155 bis che recita: «L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122 bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice».

Il primo aspetto da chiarire per interpretare la disposizione è il riferimento all'articolo 1122 bis (in vigore da giugno 2013). In particolare, al suo primo comma, il quale stabilisce che «le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze» debbano essere realizzati «in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro

architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche».

Gli impianti cui fa riferimento l'articolo 155 bis sono, dunque, quelli non centralizzati «per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo». Impianti che, se di nuova installazione, trovano la loro disciplina nell'articolo 1122 bis; mentre, se già esistenti, sono regolati, ai fini del loro adeguamento, dal predetto art. 155 bis. Tuttavia è da ritenersi che il richiamo al primo comma dell'art. 1122 bis sia stato operato dal legislatore non solo allo scopo di individuare il tipo di impianti interessati dalla disposizione, ma anche per richiamare le condizioni che le installazioni debbono rispettare in tema di pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà esclusiva, oltre che di decoro architettonico. Discende l'ulteriore considerazione che bisogna tener conto, per una corretta lettura dell'articolo 155 bis, anche dell'articolo 1122 bis al fine di prevenire eventuali pregiudizi ai beni condominiali.

*Presidente
Centro studi Confedilizia
@SforzaFogliani

da il Giornale, 14.10.'19

Ultimissime di giurisprudenza*Manutenzione dei beni comuni e ripartizione delle spese*

Le parti dell'edificio in condominio quali, in particolare, muri e tetti ovvero le opere ed i manufatti (fognature, canali di scarico e simili) deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione necessaria all'uso collettivo, fra le cose comuni, le cui spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1125 cod. civ., non ricomprendendosi, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condòmini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condòmini e non di altri, di cui al secondo e terzo comma dell'art. 1125 cod. civ. La ripartizione delle spese di manutenzione proporzionate all'uso delle cose comuni o correlate all'utilità che se ne tragga non si giustifica, infatti, con riferimento a quelle parti, come il tetto (o la facciata), che costituiscono le strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato e che sono destinate a servire in maniera eguale ed indifferenziata le varie unità immobiliari dell'edificio.

Cass. ord. n. 24927 del 7.10.'19

Limiti all'uso dei beni comuni

In tema di condominio, è conforme a legge, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condòmino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condòmini, sia l'uso più intenso della cosa, purché non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno.

Cass. ord. n. 24718 del 3.10.'19

TUTTOCONDOMINIO

Controlli sugli impianti termici, alcune indicazioni

Sull'ultimo numero di *Confe-dilizia notizie* abbiamo trattato della possibilità, che l'ordinamento offre, di delegare la gestione dell'impianto termico – e trasferire, così, le connesse responsabilità – ad un soggetto terzo, che la legge definisce appunto “terzo responsabile”. Aspetto, questo, che, come sottolineavamo, è utile aver presente, specie in ambito condominiale, giacché, per usufruire di tale possibilità, viene imposto all'organo assembleare di rispettare specifiche condizioni. Rimanendo in argomento, per completezza, riteniamo ora il caso di riassumere – nell'interesse tanto dei proprietari di immobili, condòmini o meno, quanto degli amministratori di condominio – il quadro in tema di controlli e manutenzione degli impianti termici.

La materia è disciplinata dal d.p.r. n. 74 del 16.4.'15, il quale (in assenza di diverse disposizioni regionali) detta i criteri generali per l'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici.

Tale provvedimento fissa, anzitutto, la periodicità minima dei controlli sugli impianti di riscaldamento ai fini del risparmio energetico: ogni due anni per gli impianti di potenza superiore ai 10kW e inferiore ai 100kW, alimentati a combustibile liquido o solido; ogni quattro anni per quelli della stessa potenza alimentati a gas, metano o GPL. Nel caso di impianti di potenza termica uguale o superiore a 100kW, i tempi appena descritti si dimezzano.

Altre indicazioni vengono, poi, fornite in riferimento, in particolare, alla periodicità dei controlli su macchine frigorifere e pompe di calore (allegato A al d.p.r. n. 74/'15).

Per i controlli e l'eventuale manutenzione degli impianti termici ai fini della sicurezza, il provvedimento in questione stabilisce, invece, che occorre fare riferimento alle istruzioni dell'impresa installatrice o, in mancanza, a quelle elaborate dal costruttore o ancora, in via residuale, alle norme tecniche Uni e Cei prescritte per lo specifico tipo di impianto. A tal fine gli installatori e i manutentori degli impianti termici devono dichiarare “esplicitamente al committente o all'utente, in forma scritta e facendo riferimento alla documentazione tecnica del progettista dell'impianto o del fabbricante degli apparecchi: a) quali siano le operazioni di controllo e ma-

nutenzione di cui necessita l'impianto da loro installato o mantenuto, per garantire la sicurezza delle persone e delle cose; b) con quale frequenza le operazioni di cui alla lettera a) vadano effettuate” (art. 7, comma 4).

Il decreto prevede, inoltre, che gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria siano muniti di un “Libretto di impianto per la climatizzazione” e che, “in caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'unità immobiliare” tale libretto sia consegnato all'avente causa (art. 7, comma 5).

Da tener presente, infine, che il provvedimento in questione, con riguardo ai valori massimi della temperatura dell'ambiente, dispone che, durante il funzionamento dell'impianto di climatizzazione invernale, “la media ponderata delle temperature

dell'aria, misurate nei singoli ambienti riscaldati di ciascuna unità immobiliare”, non debba superare: a) 18°C (+ 2°C di tolleranza) per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili; b) 20°C (+ 2°C di tolleranza) per tutti gli altri edifici (art. 3, comma 1).

In argomento è da evidenziare, altresì, che, in ipotesi di inadempimento alle prescritte operazioni di controllo e manutenzione degli impianti termici, il d.p.r. n. 74/'15 richiama le sanzioni di cui all'art. 15, comma 5, d.lgs. n. 192/'05; disposizione che prevede che il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo responsabile, che non eseguano le suddette operazioni siano soggetti ad una “sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro”.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Provvedimenti dell'amministratore

Secondo l'art. 1153 cod. civ., immutato dopo la riforma del condominio, i provvedimenti che l'amministratore assume nell'ambito dei propri poteri sono obbligatori per i condòmini. Contro di essi è ammesso ricorrere sia all'assemblea condominiale, sia all'autorità giudiziaria.

Le scritture

A differenza del Corano, che viene considerato verità assoluta e, per così dire, extratemporale, le Scritture vengono ritenute dai cristiani una bussola che mai t'inganna, ma che consta di testi partoriti nella storia che, pur veicolando il messaggio di Dio, sono caratterizzati dai colori dell'umana vicenda.

Giancarlo Rinaldi

AMMINISTRATORE PREPARATO CONDÒMINO ALLEATO

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

9

a cura di Flavio Saltarelli

Otturazione colonna di scarico e spese ripristino - Spazio aereo sopra il cortile - Approvazione bilancio e rendiconti precedenti - Condominio e piano del consumatore - Installazione impianto ricarica auto elettriche

Chi paga il ripristino della colonna di scarico illegittimamente otturata?

Se è identificato l'autore dell'ostruzione il risarcimento dei costi sarà al medesimo imputabile, ma se il responsabile non è individuato, l'obbligo di sostenere le spese di ripristino spetta a tutti i condòmini che si servono di quella colonna ex art. 1123, terzo comma, Cod. civ. E dovrà contribuire alla spesa, in quanto parte comune, anche il condòmino del piano terra, sebbene sia certo che l'ostruzione – data la posizione – non possa essere stata da lui causata.

Il singolo condòmino può utilizzare lo spazio sopra il cortile?

Ai sensi dell'art. 840, comma 3, Cod. civ. lo spazio aereo che sovrasta i cortili comuni che ha la funzione di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano – non può essere utilizzato dai singoli condòmini mediante la realizzazione di costruzioni proprie in oggetto quando ne consegua una compromissione della destinazione naturale del medesimo spazio (cfr. in punto anche Cassazione civile, sez. II, 21 marzo 2016, n. 5531).

Quando si approva il bilancio vanno analizzati anche i rendiconti precedenti?

Non esistono prescrizioni normative che impongano in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del condominio il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati. Da ciò deriva che non si può, in sé e per sé, ritenere illegittima la delibera assembleare che approvi il bilancio con-

suntivo senza aver esaminato la situazione finanziaria relativa al periodo antecedente (In argomento cfr. Cassazione civile, sez. II, 31 marzo 2017, n. 8521).

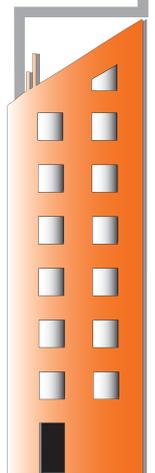
Il condominio può essere ammesso al “piano del consumatore”?

È inammissibile il piano del consumatore proposto da un condominio in quanto soggetto privo dei requisiti di cui all'art. 6 L.5/2012 – normativa che disciplina l'istituto – perché non è qualificabile come “persona fisica” (in questo senso si consideri Tribunale Bergamo, 16 gennaio 2019).

Come si delibera l'installazione di un impianto di ricarica auto elettriche?

L'acquisto e la conseguente installazione nelle parti comuni di un impianto di ricarica per auto e biciclette elettriche vanno deliberati dall'assemblea in prima o seconda convocazione secondo le maggioranze previste dal secondo comma art.17-quinquies decreto legge 22.06.2012 n. 85 e cioè secondo le maggioranze statuite dall'art. 1156 comma secondo Cod. civ.

Il costo di acquisto e montaggio va suddiviso in base ai millesimi di proprietà, quello delle successive ricariche in base al consumo effettivo registrato dai condòmini utilizzatori. Qualora il condominio non delibere entro tre mesi dalla richiesta, il condòmino richiedente può provvedere all'installazione direttamente, sopportandone integralmente la relativa spesa. Prevista, da ultimo, la possibilità degli altri condòmini – in ogni successivo momento – di utilizzare l'impianto di ricarica contribuendo alle spese di manutenzione e di esecuzione dell'opera.



CONDOMINIO Portiere e spese condivise

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro

In un edificio condominiale è sorta la questione se anche i proprietari dei negozi con accesso diretto dalla strada siano tenuti a corrispondere le spese relative al portiere con alloggio.

Giacché il portiere svolge un'attività di custodia e di vigilanza nell'interesse di tutti i condòmini e quindi anche a beneficio dei proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 5081 del 30.5.1990, e Cass. sent. n. 12298 del 21.8.2003), la risposta – circa la partecipazione di questi ultimi alle spese di cui trattasi – deve ritenersi positiva. Ciò, naturalmente, salvo diversa previsione contenuta in un regolamento di condominio di origine contrattuale.

da metro, 22.10.'19

La diaspora di Medina

Per affermarsi definitivamente Maometto avrebbe avuto bisogno dell'appoggio della potente diaspora giudaica di Medina. Ma i Giudei, nonostante il loro monoteismo, furono ben lungi dal prestargli fede e sostegno. Questa chiusura fece maturare nel pensiero di Maometto un'avversione per i Giudei, colpevoli ai suoi occhi di aver alterato la rivelazione loro largita da Mosè.

Giancarlo Rinaldi

AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

FORMAZIONE 2019/2020



Per svolgere l'incarico di amministratore condominiale - fatte salve le eccezioni di legge - occorre la frequentazione obbligatoria di un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica.

La periodicità dell'aggiornamento deve avvenire con "cadenza annuale", ritenendosi che essa decorra dal 9 ottobre 2014, data di entrata in vigore del decreto che regola la formazione.

Confedilizia pone a disposizione degli amministratori di condominio corsi sia per via telematica (con esame finale da svolgersi nella sede individuata dal responsabile scientifico) sia in sede (cd. corsi frontali o residenziali). Tanto per i corsi per via telematica quanto per i corsi frontali/residenziali convenzionati Confedilizia è assicurato il rispetto di tutte le indicazioni e di tutti i requisiti previsti dalle norme di legge e regolamentari.

PER MAGGIORI INFORMAZIONI:
WWW.CONFEDILIZIA.IT
NUMERO VERDE 800.400.762



da 24Ore, 29.10.'19

Ultimissime di giurisprudenza

Deroghe ai criteri di partecipazione alle spese condominiali

I criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 cod. civ., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), ovvero in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata da tutti i condòmini. La natura delle disposizioni contenute nell'art. 1123 cod. civ., primo comma, e art. 1123 cod. civ., non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. Pertanto, in assenza di limiti posti dall'art. 1123 cod. civ., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali può arrivare a dividere in quote uguali tra i condòmini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condòmini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime.

Cass. ord n. 24925 del 7.10.'19

ATTENZIONE

Alle consuete prossime assemblee di condominio per la nomina o la conferma dell'amministratore o per l'approvazione dei bilanci, qualsiasi condòmino potrà chiedere l'esibizione della documentazione relativa all'espletamento sia del corso iniziale che del corso periodico/annuale

CONDOMINIO

FUNZIONI E POTERI DEL CONSIGLIO

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

L'art. 1130-bis del cod. civ., dopo la riforma del condominio (Legge 220/2102), consente all'assemblea condominiale di nominare un consiglio di condominio; nomina facoltativa ma utile indipendentemente dal numero di condòmini. I componenti devono essere almeno tre, se nominati negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. La norma prevede che il consiglio di condominio ha "unicamente funzioni consultive e di controllo", quindi organo destinato a garantire una tutela degli interessi dei condòmini, specie nei grandi complessi immobiliari. Possono venire nominati condòmini che, a prescindere dai millesimi di proprietà, sono a contatto con le problematiche comuni e disponibili a dedicare tempo, interagendo con l'amministratore e l'assemblea. Vengono nominati dall'assemblea e delle loro riunioni (tra di loro o con l'amministratore) può venire redatto un verbale. Non possono prendere decisioni vincolanti per il condominio, non possono approvare spese, firmare contratti, far eseguire lavori e non possono sostituirsi ai poteri dell'assemblea o a quelli dell'amministratore. Il consiglio può con-

trollare che i servizi condominiali funzionino correttamente e, in caso contrario, riferirne all'assemblea o all'amministratore e può anche controllare l'operato dell'amministratore; può poi esercitare un potere consultivo ed esprimere opinioni (non vincolanti). Può esaminare i preventivi per l'esecuzione di lavori, ma le sue valutazioni e scelte diventano vincolanti per tutti i condòmini - anche dissenzienti - solo in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze di legge prescritte, da parte dell'assemblea, le cui funzioni non sono delegabili ad un gruppo di condòmini (Cass., ord. 15.3.2019, n. 7484).

Il consiglio, anche dopo la riforma, non può, dunque, esautorare l'assemblea dalle sue competenze inderogabili e se lo facesse, le decisioni sarebbero illegittime.

Un verbale del consiglio che approvasse un lavoro, con relativa spesa e la ripartizione della stessa tra i condòmini sarebbe impugnabile da ogni condòmino che potrebbe opporsi alla richiesta di pagamento da parte dell'amministratore delle quote condominiali scadute e pari alle rate ripartite nell'impugnata delibera del consiglio. Ogni valutazione o scelta va portata in assemblea. —

da LA STAMPA, 7.10.'19

CONDOMINIO

VERBALI ASSEMBLEA DI PRIMA E SECONDA CONVOCAZIONE

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

L'Avviso di convocazione va comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per la seduta in prima convocazione, con raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano, e deve contenere l'indicazione di luogo ed ora della riunione. La Pec è legalmente valida se mittente e destinatario sono titolari di casella Pec (Trib. Genova, 23.10.'14). In prima convocazione l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio; sono valide le delibere approvate dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio; è quindi raro che le assemblee si riescano a tenere validamente in prima convocazione. Occorre comunque redigere un verbale in cui l'amministratore elenchi i presenti con i relativi millesimi; si deve poi eleggere un presidente che chiama a svolgere le funzioni di segretario l'amministratore o un condòmino. Il presidente, verificato che l'avviso di convocazione è stato regolarmente inoltrato e non c'è il quorum costitu-

tivo, dichiara l'assemblea non valida per il mancato raggiungimento del quorum (art. 1136, c. 1, cod. civ.). Il verbale va firmato dal presidente (se c'è) e dal segretario, e trascritto sul registro verbali. C'è scarsa propensione a partecipare alle assemblee di condominio e l'assemblea viene così aggiornata al giorno indicato, nell'avviso di convocazione, per la seconda convocazione che si deve tenere in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. Le deliberazioni sono valide se approvate dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, salvo le maggioranze più elevate in ogni caso richieste per le delibere di cui ai commi 4° e 5° dell'art. 1136 cod. civ.

Il quorum costitutivo deve sussistere al momento della costituzione dell'assemblea, ed è ininfluente se alcuni condòmini si allontanano nel corso della stessa e viene meno il quorum necessario per il suo inizio. —

da LA STAMPA, 21.10.'19

SEGNALAZIONI

Marco Mele, *Il mercato finanziario tra crescita, comportamenti e instabilità*, Aracne ed., pp. 108

Il mercato finanziario è in grado di coadiuvare la crescita e lo sviluppo dei mercati in generale: all'ultima crisi finanziaria del 2007-2008 è seguita una grave sfiducia, retaggio di azioni lontane dal concetto puro di *homo oeconomicus*.

Emanuele Franz, *L'inganno della libertà*, postfaz. di Giulietto Chiesa, Audax ed., pp. 112

Un discorso sopra la natura dell'arbitrio, distinto dal libero arbitrio, dal servo arbitrio, dal determinismo, a favore invece del fenomeno che viene definita "Scelta", risalendo a quella che è identificata come scelta originaria.

Patrizia Debicke van der Nool, *La gemma del cardinale de' Medici*, Tea ed., pp. 400

Per incarico del cardinale Ferdinando, l'abile don Giovanni de' Medici indaga accuratamente sulle morti del fratello Francesco, granduca, e della moglie, Bianca Cappello, provocate da avvelenamenti frutto di un complotto antimedicino.

60 curiosità sul Muro di Berlino, Passerino ed., eBook

Un breve promemoria di eventi, persone, bizzarrie sul simbolo della cortina di ferro.

Antonio Fiumefreddo, *Pagano solo i poveri*, Europa ed., pp. 104

L'autore, penalista e docente universitario, sovrintendente al Teatro Bellini di Catania e presidente di Riscossione Sicilia, si sofferma su problemi, vicende, magagne della Sicilia, come conosciute e vissute anche in prima persona.

Virgilio Boccardi, *Casanova. Il ritorno a Venezia*, Supernova ed., pp. 70

Le memorie di Giacomo Casanova s'interrompono al 1774, quando riesce a tornare nella sua adorata Venezia: i ventiquattro anni che gli restano da vivere sono qui ripercorsi, città dopo città, donna dopo donna, evento dopo evento.

Enrico Ricchiardi, *Musiciisti in uniforme*, Libreria Musicale Italiana ed., pp. X + 262 con ill.

L'arte dei suoni nell'esercito sabauda fra il 1670 e il 1870, in un lussuoso volume, arricchito da numerosi e simpatici figurini e da svariati documenti, con approfondite analisi che rendono l'opera un *unicum* fra i testi di storia della musica.

Paolo Sciortino, *Regine*, Piemme ed., pp. 212

Le vite di due sorelle figlie di Maria Teresa d'Austria, Carolina, regina delle Due Sicilie, e Maria Antonietta, infelice regina di Francia, vivacemente illustrate con ampi stralci tratti dal carteggio intrattenuto fra loro.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

In materia di incentivi per gli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico, numerosi deputati del Gruppo parlamentare della Lega, primo firmatario Guidesi, hanno depositato una proposta di legge.

La modifica dell'articolo 98 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di requisiti professionali del coordinatore per la progettazione e l'esecuzione dei lavori, è contenuta in una proposta di legge della deputata Licatini (M5S).

Disposizioni per la promozione dell'efficienza energetica e per l'utilizzo dell'energia elettrica e termica prodotta da fonti energetiche rinnovabili sono il tema di una proposta di legge del deputato Crippa (M5S).

Alcuni senatori del Gruppo del Pd, primo firmatario Laus, hanno depositato un disegno di legge volto a modificare l'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 25, concernente l'imposta di soggiorno e le relative sanzioni.

Dal deputato Novelli (FI) giunge una proposta di legge con disposizioni in materia di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La semplificazione del procedimento relativo all'installazione di impianti per la rilevazione degli accessi di veicoli ai centri storici e alle zone a traffico limitato è contenuta in una proposta di legge a prima firma del deputato Buratti (Pd).

Il Presidente della Commissione Ambiente della Camera, Benvenuto (Lega), ha depositato una proposta di legge con disposizioni per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e ambientale.

La senatrice Ferrero (Lega) sollecita con un'interrogazione il Ministro dell'economia per sapere se e quali provvedimenti l'Esecutivo intenda assumere per rimuovere gli ostacoli che una non corretta applicazione della normativa catastale da parte del *software* denominato "DOFCA" impedisce di fatto ai possessori di negozi situati nei centri urbani di poter legittimamente usufruire della tassazione con cedolare secca.

PER OGNI INFORMAZIONE

SUI CORSI CONFEDILIZIA DI FORMAZIONE

DEGLI AMMINISTRATORI

telefono verde 800 400 762

in orari di ufficio

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 aprile	2018 - aprile	2019	0,9 % 0,675%
Variazione maggio	2018 - maggio	2019	0,7 % 0,525%
Variazione giugno	2018 - giugno	2019	0,5 % 0,375%
Variazione luglio	2018 - luglio	2019	0,2 % 0,150%
Variazione agosto	2018 - agosto	2019	0,3 % 0,225%
Variazione settembre	2018 - settembre	2019	0,1 % 0,075%

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.

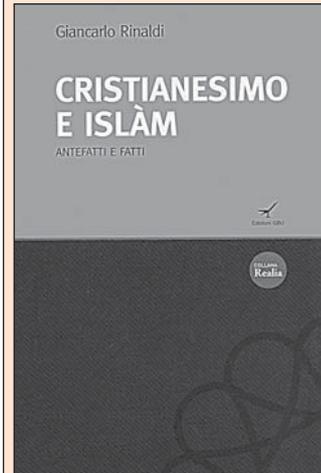
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 aprile	2018 - aprile	2019
Variazione maggio	2018 - maggio	2019
Variazione giugno	2018 - giugno	2019
Variazione luglio	2018 - luglio	2019
Variazione agosto	2018 - agosto	2019
Variazione settembre	2018 - settembre	2019

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *CRISTIANESIMO E ISLAM Antefatti e fatti* di Giancarlo Rinaldi, edito da GBU collana Realia.

Il concetto di stato "laico"

Nei Paesi di religione musulmana è solitamente estraneo il concetto di stato "laico", ormai pilastro della filosofia politica dell'Occidente, in base al quale le convinzioni religiose appartengono alla sfera delle opzioni individuali e vanno tenute separate dalla definizione e dall'esercizio dei diritti civili.

Giancarlo Rinaldi



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

Anno 29
Numero 10

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 7 novembre 2019

Il numero di ottobre 2019
è stato postalizzato il 17.10.2019