



# CONFEDILIZIA

## notizie

www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

### All'interno

**EDITORIALE** Cinque obiezioni all'Imu-Tasi (pag. 2)

- **MEDIAZIONE E IMPUGNAZIONE DELIBERE** (3)
- **IDEE PER NATALE CON LA CARD CONFEDILIZIA** (3)
- **Lastrici solari e spese di ripristino** (4)
- **Le regole per cedere il credito** (5)
- **Il portinaio parla straniero** (5)
- **Danni derivanti da cose in custodia** (6)
- **Casi clinici di locazione** (7)
- **Italia a rovescio, l'esproprio della proprietà** (8)
- **RINNOVATO CCNL PORTIERI E ALTRE FIGURE PROFESSIONALI** (9)
- **I CAPI, ECCO CHI SONO** (9)
- **ASSOCIAZIONE AMICI VERI** (10)
- **- Cani sgridati e stratonati**
- **Giurisprudenza casa inedita** (11)
- **BONIFICA, NON PIÙ RUOLI ESECUTIVI** (23)

**TUTTOCONDOMINIO** (pagg. 26-31)

Autorimessa condominiale e spese - Divieto alterazione decoro architettonico - Convocazione assemblee con pec - Contributi ammodernamento impianti elettrici - Dissenso condomini dalle liti - Reddito locazione bene comune - Casi clinici di condominio - Violenze in assemblea - Danni da infiltrazioni.

*Auguri di Buone Feste*  
(per quanto consentito dai tempi che corrono)

# CONFEDILIZIA NOTIZIE

# UN ANNO SEMPRE AGGIORNATI

EDITORIALE

**Cinque obiezioni all'unificazione Imu-Tasi**

A distanza di otto anni dall'introduzione dell'Imu, qualsiasi intervento sulla disciplina dell'imposizione locale sugli immobili dovrebbe avere caratteri di incisività, da un lato dal punto di vista della riduzione del carico di tassazione, dall'altro sul piano dell'eliminazione di palesi iniquità che caratterizzano l'attuale normativa.

Non è quello che avviene con l'articolo 95 del disegno di legge di bilancio, intitolato "Unificazione Imu-Tasi", i cui contenuti sono ben sintetizzati in questa frase del dossier 181 del Servizio Studi del Senato: "Viene prevista una sola forma di prelievo patrimoniale immobiliare che ricalca, in gran parte, la disciplina Imu e, dunque, riprende l'assetto anteriore alla legge di stabilità 2014". La benedizione dell'Imu-Monti, insomma.

Nel corso della sua audizione in Parlamento (video e documento sono disponibili sul nostro sito), Confedilizia ha formulato alcune precise osservazioni sul testo del Governo. Ecco le principali.

1. Non vi sono ragioni che giustifichino l'aumento dell'aliquota di base per l'abitazione principale (dal 4 al 5 per mille) e di quella per gli altri immobili (dal 7,6 all'8,6 per mille). L'aliquota del 4 e quella del 7,6 sono coesistite, sia in presenza della sola Imu sia in presenza di Imu e Tasi, con i limiti massimi confermati con il disegno di legge di bilancio, vale a dire 6 e 10,6. Perché aumentarle?
2. Non si giustifica neppure il fatto che a circa trecento Comuni (fra i quali Roma e Milano) sia concessa, con norma di dubbia costituzionalità, un'aliquota massima più alta rispetto a tutti gli altri: 11,4 per mille anziché 10,6.
3. Con l'eliminazione della Tasi viene soppresso l'obbligo per i Comuni di individuare, con regolamento, i servizi indivisibili e di indicare analiticamente, per ciascuno di essi, i relativi costi alla cui copertura il tributo è diretto. In sostanza, l'unica parvenza di *service tax*, da tutti a parole invocata, viene eliminata anziché essere rafforzata.
4. La soppressione della Tasi porta con sé l'attribuzione ai proprietari dell'intero importo del tributo, ora invece in parte a carico degli occupanti degli immobili, se non utilizzati come abitazione principale. Anche in questo caso, una misura che andava potenziata, per rendere più credibile il concetto di tributo sui servizi, viene cancellata.
5. Vengono mantenute imposizioni vessatorie come quelle sugli immobili inagibili (tassati al 50 per cento) e su quelli non utilizzati e privi di mercato per assenza di inquilini o acquirenti. Con riferimento a questi ultimi, Confedilizia ha proposto di escludere dalla tassazione, ad esempio, le unità immobiliari prive di mobilio e non allacciate ai servizi pubblici o quelle situate in Comuni con una popolazione inferiore, ad esempio, a tremila abitanti (nelle aree interne la patrimoniale si fa sentire in modo devastante).

Nell'audizione parlamentare abbiamo parlato anche di altri aspetti, come la necessità di estendere a tutti i contribuenti la deducibilità dell'Imu dal reddito e di intervenire sul trattamento discriminatorio nei confronti delle abitazioni di categoria catastale A1, A8 e A9, impropriamente definite "di lusso".

Ma occorre la volontà di cambiare le cose.

g.s.t.

twitter@gspazianitesta

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

(articolo pubblicato su *Italia Oggi* del 15.11.2019)

**OBIETTIVO MANOVRA 2020**

Il 19 novembre si è svolta nella Sala Einaudi di Confedilizia una conferenza stampa dal titolo "Obiettivo Manovra 2020".

Dopo una dettagliata relazione di Andrea Giuricin, economista dell'Università Milano Bicocca, sulla situazione del mercato immobiliare in Italia, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha fatto il punto su quello che c'è e su quello che manca nel disegno di legge di bilancio 2020 e nel cd. decreto legge fiscale.

Su Internet ([www.confedilizia.it/obiettivo-manovra-2020-conferenza-stampa-confedilizia/](http://www.confedilizia.it/obiettivo-manovra-2020-conferenza-stampa-confedilizia/)) sono disponibili il video della conferenza, lo studio del dott. Giuricin e le proposte di Confedilizia.

**Video audizione Confedilizia sulla manovra**

Su Internet è disponibile il video dell'audizione di Confedilizia sulla legge di bilancio 2020 dinanzi alle Commissioni Bilancio del Senato e della Camera nonché il documento depositato in Parlamento nell'occasione.

L'indirizzo è il seguente:

[www.confedilizia.it/manovra-audizione-confedilizia-video-e-documento/](http://www.confedilizia.it/manovra-audizione-confedilizia-video-e-documento/)

**CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE**

**SAVE THE DATE**

**La prossima data per sostenere l'esame finale**

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.

**SUL PROSSIMO NUMERO IL CALENDARIO ESAMI PER TUTTO IL 2020**

**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

**IN G.U.**

**Normativa antincendi**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 31.10.'19, n. 256, il decreto del Ministero dell'interno 18.10.'19 contenente modifiche all'allegato 1 al Codice di Prevenzione Incendi, emanato con il D.M. 3.8.'15.



**informa su tutte le novità che interessano**

**LALENTE DI INGRANDIMENTO**



**Boicottare**

"Boicottare" vuol dire impedire, anche con mezzi violenti, l'esercizio di un'attività altrui, rifiutando prodotti o qualunque forma di collaborazione, allo scopo di procurare un danno economico. Il termine deriva dal verbo inglese, di analogo significato, *to boycott* (da cui discende anche il francese *boycotter*) ed è stato coniato sul cognome del capitano inglese Charles C. Boycott (1852-1897), amministratore del latifondo di Lord Erne, nella contea di Mayo (Irlanda occidentale).

**Paganini non ripete**

"Paganini non ripete" è una espressione più o meno scherzosa che sta a significare che non si vuole ripetere quanto si è già detto. È usata anche per accompagnare una minaccia che s'intende eventualmente mettere in pratica senza ulteriori ammonizioni.

Il detto ha origine in un episodio avvenuto nel 1825, quando il Re di Sardegna Carlo Felice, assistendo a un concerto di Paganini, fece pregare il maestro di ripetere un brano che gli era particolarmente piaciuto. Ma Paganini, che amava improvvisare molti pezzi che risultavano pertanto impossibili da ripetere, gli fece rispondere con la frase "Paganini non replica".

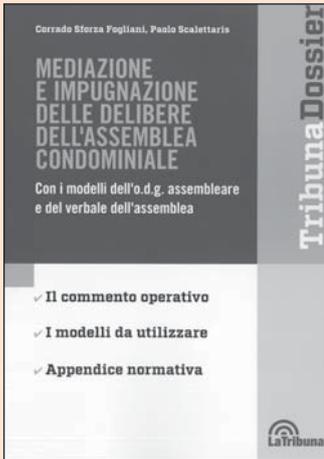
**CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI Rivolgersi alla Confedilizia**

**Corea**

Il comandante ci manda a chiamare: "Ester, vuoi vedere una cosa speciale? Stiamo sorvolando la Corea del Sud, vedi quelle luci?". "Sì." "Bene, quella è la Corea del Sud. E invece vedi che lì sopra non c'è niente di illuminato, tutto è buio, totalmente spento?" "Vedo." "Sai perché è così buio? Perché quella è la Corea del Nord. La Corea del Nord è una pericolosa ditta-tura e per scelta non illuminano niente, tengono tutto al buio".

Matteo Renzi

## MEDIAZIONE E IMPUGNAZIONE DELIBERE



La mediazione sta assumendo una crescente importanza, nella vita condominiale. Basta leggere la Premessa di Paolo Scalettaris al testo del Dossier, per rendersi immediatamente conto di quali (e di quanti) problemi – dottrinali e pratici – questo istituto comporta per condòmini, amministratori condominiali, pratici in genere.

Nell'ottica dell'Editrice (che è, costantemente, quella di fornire – nella perfetta correttezza scientifica – un ausilio concreto ai professionisti di settore), questa pubblicazione risolve le maggiori questioni che possono porsi per questi ultimi, e ciò sulla base della dottrina più accreditata e della giurisprudenza assolutamente prevalente.

Anche recependo questo nuovo istituto, il condominio dimostra così – ulteriormente – la sua vitalità, che sempre (e di continuo) si rinnova.

Come ebbe a dire quel grande giurista (oltre che grande galantuomo) che fu Domenico Riccardo Peretti Griva – al quale com'è noto dobbiamo quell'insuperato Manuale sul condominio che, dopo quasi sessant'anni di vita, conserva una sua piena validità – quella dell'istituto condominiale è infatti materia "speciale", le cui norme "sono tanto delicate" da dover sempre essere considerate "anzitutto", e valutate, in relazione alla loro natura e alla loro finalità.

A questo grande indiscusso principio si ispira il Dossier.

## PERSONALITÀ

### Giovanni Orsina politologo e storico contemporaneista



Storico contemporaneista e politologo, Giovanni Orsina nasce a Roma il 31 dicembre 1967. Si laurea in Scienze politiche alla Luiss e consegue un dottorato di ricerca a Roma Tre. È ordinario di storia contemporanea alla Luiss, ove insegna pure alla School of government, dopo avere svolto attività di docenza a Bologna, a L'Aquila e a Roma-Sapienza, oltre che in vari atenei esteri. Fra i suoi insegnamenti anche la Storia comparata dei sistemi politici europei e la Storia del giornalismo e dei media elettronici.

Ampia è la sua attività giornalistica, avendo scritto sul *Foglio* e *l'Occidentale*, per collaborare dal 2005 al 2011 al *Mattino*, quale editorialista, passando poi alle pagine culturali del *Giornale*. Da anni è fra i commentatori politici più apprezzati, presente con regolarità su *La Stampa*. È stimato per l'accurata conoscenza del pensiero politico, della politica internazionale e dei partiti italiani. Soprattutto si rinvengono in lui doti rare in un politologo: equilibrio, serenità di giudizio, assoluta neutralità nei confronti di eventi, personaggi, politiche.

Simili caratteristiche sono rinvenibili in uno studio che l'ha reso noto al vasto pubblico: *Il berlusconismo nella storia d'Italia*. Fra gli altri suoi lavori si possono citare: *Senza Chiesa né classe. Il partito radicale nell'età giolittiana*; *Partiti e sistemi di partito in Italia e in Europa nel secondo dopoguerra*; *L'alternativa liberale. Malagodi e l'opposizione al centro sinistra*; *La democrazia del narcisismo. Breve storia dell'antipolitica*.

## IDEE PER NATALE CON LA CARD CONFEDILIZIA

Sfruttando l'Ape-Card Confedilizia (e cogliendo gli sconti riservati agli associati), in occasione del Natale si può regalare ai propri cari un omaggio floreale, un abbonamento ad una rivista, ad un giornale economico o ad una prestigiosa banca dati. Oppure ancora si può scegliere un soggiorno presso un hotel esclusivo, un viaggio o una polizza assicurativa e tanto altro.

Per maggiori informazioni, si può consultare il sito confederale.

## CARD CONFEDILIZIA: consulenze, servizi e sconti per gli associati



via Borgognona, 47 - Roma  
t. 06.679.34.89 (r.a.)  
www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

**Maggiori informazioni su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)**

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

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

**PER NON  
PERDERE  
TEMPO**

*Ogni cosa al suo posto,  
un posto per ogni cosa*

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

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

**Giorgio Spaziani Testa** @gspaziantesta · 1 nov Da Twitter

Nella manovra fa capolino la fantascienza

ANSA 16:56 01-11-19  
**++ Nuova Imu da 8,6 per mille, sindaci possono azzerarla ++**  
 Bozza manovra, Comuni possono annullarla anche su ville-castelli (ANSA) - ROMA, 1 NOV - L'aliquota base della nuova Imu, frutto della fusione tra Imu e Tasi, sarà dell'8,6 per mille e i sindaci potranno aumentarla fino a un massimo del 10,6 per mille. Lo prevede la bozza della manovra. Solo nel 2020, ed entro il livello già stabilito per le due imposte, la nuova Imu potrà essere portata fino all'11,4 per mille. Con delibera comunale si potrà decidere anche di ridurla fino ad azzerarla. I sindaci potranno decidere di annullare anche il prelievo su ville, castelli e abitazioni di pregio, per i quali l'imposta si applica anche quando sono prima casa. (ANSA).



da *ItaliaOggi*, 22.10.'19

» di **Corrado Sforza Fogliani\***

## La lente sulla casa

### Lastrici solari e spese di ripristino

L'articolo 1126 codice civile stabilisce, in tema di lastrici solari (cioè, di superfici piane orizzontali di copertura dell'edificio), che quando l'uso di essi o di parte di essi non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne abbiano l'uso esclusivo siano tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni; «gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno». Ciò posto - e precisato che la norma si applica, per giurisprudenza costante, anche alle terrazze a livello di proprietà o uso esclusivo (per l'analoga funzione di copertura che queste strutture svolgono nell'edificio: cfr., fra le altre, Cassazione sentenza numero 12682 del 17.10.'01) - si pone il problema se tale criterio di ripartizione trovi attuazione anche nel caso in cui il lastrico o la terrazza servano da copertura solo a un'unica unità immobiliare.

Il dubbio, infatti, è che ipotesi del genere possano esse-

re regolate in modo diverso e, segnatamente, dall'articolo 1125 codice civile, in tema di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, il quale prevede la ripartizione in parti uguali delle spese tra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti. Della questione si è interessata la giurisprudenza di legittimità e l'orientamento prevalente è nel senso che anche nel caso in cui l'unità immobiliare coperta sia una sola si applichino i criteri di ripartizione del citato articolo 1126. In particolare, la Cassazione ha chiarito, con sentenza numero 11029 del 15.7.'03, che l'articolo 1125 è applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non ai lastrici solari o alle terrazze a livello; e ciò, pur se a tali strutture «sia sottoposto un solo locale», dato che la funzione di copertura «non viene meno». Naturalmente, ove un regolamento di origine contrattuale disponga diversamente in punto, è a tale previsione che occorre far riferimento.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da *il Giornale*, 18.11.'19

## DIRITTO & ROVESCIO

*In tempi di rievocazione del crollo del Muro di Berlino, torna di attualità l'analisi della lunga dipendenza del Pci dal Pcus, il partito comunista sovietico al cui ricordo i leader di LeU sono ancora sensibili, preferendo imporre la dizione «socialismo reale» a quella di «comunismo» forse perché ha a lungo rappresentato la loro stella cometa. In questi giorni, molto opportunamente, **Giampaolo Pansa** ha rievocato, in un'intera pagina del *Corsera*, la sua storica intervista che fece l'11 giugno 1976 a **Enrico Berlinguer** che era a capo di un Pci ancora dipendente dal finanziamento sovietico. In quell'occasione, staccandosi da Mosca, Berlinguer disse, per la prima volta, di sentirsi meglio sotto l'ombrello della Nato che sotto quello del Patto di Varsavia. L'intervista con questa affermazione uscì sul *Corsera* ma venne censurata dall'*Unità*, il giornale che parlava a iscritti e militanti del Pci che, evidentemente, non dovevano sapere le idee di Berlinguer. La decisione è stata terrificante. I fedeli del Pci infatti venivano privati delle verità del capo. E come se un'enciclica papale non venisse diffusa fra preti e fedeli.*

da *ItaliaOggi*, 14.11.'19

## DIRITTO & ROVESCIO

*Si debbono ricordare i misfatti, per non ripeterli. Il principio vale per tutte le dittature. E in questi giorni, in occasione del trentennale del crollo del Muro di Berlino, vale ancor di più, perché si assiste a una straordinaria mistificazione. Coloro che in Italia applaudivano, nel 1961, alla costruzione del Muro (basta sfogliare una collezione dell'*Unità*, il quotidiano del Pci, del tempo, per rendersene conto) adesso si collocano dalla parte di coloro che il Muro lo hanno abbattuto. Da Piacenza il Pci locale organizzava, alla fine degli anni Settanta (non nel 1945!), dei viaggi a Erfurt, una città della Germania orientale con la quale il comune stesso, guidato da una giunta Pci, si era entusiasticamente gemellato. I viaggi erano pagati dal Comune ed erano guidati da un senatore Pci. Al ritorno, tutti lodavano quello spicchio auspicabile di miracolo sociale. Cioè del paese terrificantemente descritto dal film *Le vite degli altri*. Non si va lontano coprendo il proprio passato. Specie se è indicibile. Basta ammetterlo. Platealmente, però. E poi defilarsi.*

da *ItaliaOggi*, 15.11.'19

» di **Corrado Sforza Fogliani\***

## La lente sulla casa

### Le regole per cedere il credito

Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate protocollo numero 100372 del 18.4.'19 (pubblicato sul sito dell'Agenzia il 19 aprile) si indicano le modalità di cessione del credito d'imposta nei casi in cui gli interventi di riqualificazione energetica dai quali origina la detrazione ceduta ai sensi dell'articolo 14, d.l. n. 63/'13 come convertito, siano stati eseguiti su singole unità immobiliari. Approvato anche il modulo da utilizzare per comunicare all'Agenzia delle entrate la cessione del credito.

In sintesi, si prevede che i soggetti che possono cedere la detrazione (sia i cosiddetti «incapienti» sia gli altri) debbano comunicare, pena l'inefficacia della cessione, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa, la denominazione e il codice fiscale del cedente, la tipologia di intervento effettuata, l'importo complessivo della spesa sostenuta, l'importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante), l'anno di sostenimento della spesa, i dati catastali dell'immobile oggetto dei lavori di riqualificazione energetica, la denominazione e il codice fi-

scale del cessionario, la data di cessione del credito, l'accettazione dello stesso da parte del cessionario nonché l'ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre e l'eventuale dichiarazione di trovarsi, nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese, nelle condizioni di incapienza (articolo 11, comma 2, e art. 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), Tuir).

La comunicazione può essere effettuata tramite Internet (utilizzando Entratel o Fisconline), mediante consegna del modulo a un ufficio locale dell'Agenzia oppure con invio con posta elettronica certificata e sottoscrizione con firma digitale o con firma autografa (allegando documento d'identità del firmatario). Il provvedimento regola in modo specifico le modalità di comunicazione dei dati e di utilizzo del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2018: per tali interventi era possibile effettuare la comunicazione di cessione dal 7 maggio al 12 luglio 2019

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da *il Giornale*, 25.11.'19

### Corte dei Conti poco precisa

«La Corte dei Conti scrive in un documento ufficiale (audizione parlamentare sulla manovra) che la locazione è un settore dove notoriamente si registra una diffusa evasione fiscale».

«Notoriamente».

La Corte dei Conti».

Così, su Twitter, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

La parola

### MALATTIA GENETICA

Così viene definita una malattia rara causata da una o più anomalie del genotipo. Nel caso delle bambine di Napoli la malattia non è stata ancora individuata ma impedisce alle piccole di metabolizzare i principi attivi dei farmaci

da *Corriere della Sera*, 28.11.'19

### A Roma riunione dei Coordinamenti condominiale e legali



Si sono svolte a Roma le riunioni del Coordinamento condominiale (foto sopra) e del Coordinamento legali (foto sotto). Nella prima sono stati trattati, sotto la guida dell'avv. Enzo Nasini, temi relativi alla contabilità condominiale, con particolare riferimento al rendiconto e al bilancio preventivo. Presente anche il responsabile del Coordinamento tributario, dott. Francesco Veroi, che è intervenuto per chiarire alcuni aspetti fiscali della materia.

Nella riunione del Coordinamento legali, diretta dall'avv. Cesare Rosselli, è stata approfondita, invece, la tematica dei contratti di locazione abitativa stipulati mediante piattaforme digitali, nonché esaminati, in particolare, gli orientamenti della più recente giurisprudenza di legittimità sulla determinazione del canone di locazione per gli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitativo e sul patto tra locatore e conduttore di traslazione delle imposte locali.

Le riunioni hanno visto la partecipazione di diversi componenti dei Coordinamenti interessati, alcuni dei quali collegati in videoconferenza.

Gli esperti legali e condominiali torneranno a riunirsi nel 2020, secondo il calendario che verrà diramato ad inizio anno.

### IL TREND

# Il portinaio ricompare sull'uscio e parla straniero

Confedilizia: «Il suo ruolo è cambiato  
previene truffe e sa usare le app»

da *CORRIERE TORINO*, 14.10.'19

## IMMOBILIARE, PROBLEMI VARI

a cura di Nicola Mastromatteo

### Danni derivanti da cose in custodia

In quali casi il condominio è chiamato a rispondere per i danni cagionati dalle parti comuni dell'edificio?

L'art. 2051 c.c., in materia di responsabilità extracontrattuale, stabilisce che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.

È vero sì che l'amministratore di condominio è custode dei beni condominiali (si veda Cass. n. 25251/2008 secondo cui l'amministratore ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi od agli stessi condomini); è altrettanto vero, però, che **la responsabilità extracontrattuale ex art. 2051 c.c. è a esclusivo carico del condominio**, residuando per l'amministratore esclusivamente la possibilità di incorrere in responsabilità contrattuale, nel rapporto interno che lo lega al condominio medesimo, e nella conseguente azione di rivalsa eventualmente esercitata dal condominio per il recupero delle somme che esso abbia versato ai terzi danneggiati (Cass. n. 17983/2014). Dunque, il condominio, in qualità di ente con specifiche funzioni deliberative e di gestione, deve essere considerato come il **custode delle cose comuni**.

Come visto, la possibilità per il custode di **andare esente da un giudizio positivo di responsabilità è ammessa solo ove provi caso fortuito** e la giurisprudenza è piuttosto severa nell'individuazione della prova liberatoria.

In una recente pronuncia (Cass. n. 26258/2019), tuttavia, relativa a un caso di caduta sulle scale di un palazzo causata da una macchia scivolosa ben visibile, la Corte di Cassazione ha ritenuto che **la circostanza che la vittima non si sia avveduta di una insidia percepibile con l'ordinaria diligenza costituisca, per il proprietario della cosa dannosa, un "caso fortuito", come tale idoneo a liberare il custode dalla presunzione di responsabilità di cui all'art. 2051 c.c.**

## UN PO' DI TRIBUTARIO

### L'avviso di accertamento

Quando la determinazione della sussistenza dei presupposti per il sorgere di un'imposta e del suo ammontare consegue a iniziative e indagini d'ufficio, si giunge a un atto formale che ne fa comunicazione e, insieme, imposizione al contribuente. Questo atto è disciplinato dalla legge in termini precisi di requisiti e di contenuto per evitare eccessi discrezionali e per consentire al soggetto destinatario margini di tutela. Esso è denominato "avviso di accertamento", *ha natura di atto amministrativo ed ha un contenuto vincolato*.

Le disposizioni d'ambito generale sono desumibili dall'art. 3 della L. 7 agosto 1990, n. 241, sul procedimento amministrativo in genere: come ogni altro provvedimento dell'amministrazione pubblica anche l'avviso di accertamento *deve essere motivato* e la motivazione deve consistere nell'esposizione dei "presupposti di fatto e delle ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria". A questa regola generale rinvia l'art. 7 dello Statuto del contribuente, per il quale "Gli atti dell'amministrazione finanziaria sono motivati secondo quanto prescritto dall'art. 3 della L. 7 agosto 1990, n. 241, concernente la motivazione dei provvedimenti amministrativi, indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione".

La regola così fissata è confermata dalle normative relative alle singole tipologie di imposta, con alcune precisazioni rese necessarie caso per caso.

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



## GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

### Sebastiano Maio

Nasce a Messina nel 1978, dove consegue la maturità classica presso il liceo "G. La Farina" e si laurea in giurisprudenza nel 2005, coltivando, al contempo, la passione per la disciplina sportiva del Judo nel quale ha conseguito il grado di cintura nera II Dan e di istruttore.



Avvocato dal 2008, si occupa della materia immobiliare, sia in via stragiudiziale sia contenziosa, oltre che delle tematiche di carattere amministrativo afferenti il settore urbanistico, prestando attività professionale anche per Enti pubblici e per la Pubblica amministrazione in ambito nazionale, sia dinanzi all'autorità civile ordinaria che amministrativa.

Si è specializzato nel settore dei cd. Npl (crediti deteriorati, cioè crediti delle banche per mutui, finanziamenti, prestiti, che i debitori non riescono più a ripagare regolarmente o del tutto), svolgendo l'attività di procuratore e *Asset Manager* per primari istituti di credito, con specifica competenza nei settori "business plan" e "rating" delle sofferenze per la gestione dei crediti problematici per conto di banche e investitori, conseguendo numerosi riconoscimenti (partecipa alle sedute del Comitato tecnico-legale di ABI, presieduto da Corrado Sforza Fogliani). Dal 2010, a seguito di specifica abilitazione, svolge attività di conciliatore societario professionista e presta la propria attività come mediatore presso diversi organismi di mediazione. Nel 2013, dopo un periodo di collaborazione quale consulente della sede provinciale dell'Associazione territoriale di Messina di Confedilizia, ne viene nominato presidente, carica che svolge tutt'ora, mentre, a livello nazionale, dal 2018 è consigliere di Confedilizia.

È stato relatore in numerosi convegni ed incontri aventi ad oggetto la materia immobiliare, organizzati in sede locale sia dalla Confedilizia di Messina che da altre associazioni e ordini professionali. È membro del Coordinamento legali di Confedilizia ed ha partecipato anche come relatore sul tema "Il decreto ingiuntivo *ex art. 65 disp. att. c.c. e rimedi processuali alternativi*" al 27° Convegno tenutosi presso la Sala Convegni della *Banca di Piacenza*.



## La parola SARDINE

«Stretti come sardine»: nasce da questa frase-tormentone il nome del movimento che, per la prima volta a Bologna, il 14 novembre, si è contrapposto alla piazza leghista. Così dice il *Corsera* (1.12.'19). Ma c'è chi dice che sia tutta una manovra del Pd. Non a caso il "movimento" è nato in Emilia, la Regione rossa in pericolo!

## Burocrazia

Basta con la tiritera di ogni ministro del passato in cerca di alibi: "mancano i piani", "servono troppi soldi", "magari potessimo, ma non si può", "qui non si riesce a fare nulla". Abbiamo dimostrato che voltare pagina è possibile, che non esistono bacchette magiche, ma anni di lavori in corso e una pubblica amministrazione che deve infilarsi gli stivaloni di gomma ai piedi.

Matteo Renzi

## Amministratore condominiale UN LAVORO SICURO E SUBITO PRONTO

Info: CONFEDILIZIA  
800.400 762

## Casa

Casa è anche il posto dove ci sentiamo al sicuro. E anche qui, non facciamoci incantare: per noi il significato di "sicurezza" non è lo stesso che per la destra. Per noi la sicurezza si fa con la cultura. Ma si fa anche lavorando sul territorio, prestando attenzione al tessuto urbano: un lavoro che molto spesso è stato dimenticato o rimandato ma che per noi è invece centrale.

Matteo Renzi

## NON FIDATEVI

di [presunte] statistiche, indagini varie, comunicati sui ribassi dei canoni

**CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE**

## CASI CLINICI DI LOCAZIONE

53

a cura di Flavio Saltarelli

### Vendita appartamento locato: il nuovo proprietario può attivare lo sfratto per finita locazione?

Nel caso di compravendita di un appartamento locato il nuovo proprietario subentra nella medesima posizione giuridica del proprio dante causa: l'originario proprietario cedente locatore. Pertanto, laddove il contratto abbia esaurito i propri effetti *de iure*, per intimata disdetta del contratto alla scadenza contrattuale, l'acquirente subentra nel diritto di credito alla restituzione già maturato in capo al locatore-proprietario cedente, con facoltà piena d'esercitare i diritti non esauriti ed i poteri spettanti al proprietario e dal medesimo cedutigli. Ne consegue che l'acquirente può esercitare immediatamente l'azione di sfratto per finita locazione ex articolo 657 c.p.c. (c.f.r. in argomento Tribunale Roma sez. VI, 16/10/2019, n. 19862).

### Immobile in fiamme: ne risponde il conduttore anche se era utilizzato da suoi ospiti?

Alla fattispecie si applica il comma 2 dell'art. 1588 del Codice civile; norma che rende il conduttore responsabile (nei riguardi del locatore) dell'incendio della cosa locata anche se causato da persone che egli abbia ammesso, seppure temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa (cfr. in punto anche Cass. Civ. sez. III, 14/10/2019, n. 25779).

### Se nel contratto ci sono più inquilini morosi lo sfratto va promosso verso tutti?

Nell'ipotesi in cui il contratto di locazione presenti più conduttori, il proprietario che voglia avviare un procedimento di convalida di sfratto o comunque una procedura locativa, chiedere la risoluzione del contratto oppure la dichiarazione di cessazione della sua efficacia, dovrà azionare obbligatoriamente il giudizio nei riguardi di tutti i conduttori, ricorrendo una fattispecie processuale tipica definita "litisconsorzio necessario" e prevista dall'art. 102 Codice di procedura civile; articolo che recita: "Se la decisione non può pronunciarsi che in confronto di più parti, queste debbono agire o essere convenute nello stesso processo. Se questo è promosso da alcune o contro alcune soltanto di esse, il giudice ordina l'integrazione del contraddittorio in un termine perentorio da lui stabilito".

### È valida la rinuncia preventiva all'indennità per la perdita d'avviamento commerciale?

Possiamo rispondere a questo quesito citando direttamente un'importante pronuncia della Terza Sezione Civile della Corte di Cassazione,

la sentenza del 7 marzo 2019 n. 6588, nella quale gli ermellini hanno stabilito che quando la contropartita offerta dal locatore è di scarso valore, non potrà essere considerata valida la rinuncia preventiva dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale quando la stessa è inserita nel corpo del contratto di locazione.

I giudici del Supremo Collegio nella loro citata decisione hanno anche richiamato la sentenza n.15375 del 2018 della stessa sezione, secondo cui "l'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392 non impedisce al conduttore di rinunciare all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, purché ciò avvenga successivamente alla conclusione del contratto, quando può escludersi che il conduttore si trovi in quella posizione di debolezza alla cui tutela la richiamata disciplina è preordinata".

### La proroga del contratto può essere anche tacita?

La volontà di prorogare tacitamente il contratto di locazione pervenuto a scadenza può essere manifestata dalle parti anche tacitamente o per comportamenti concludenti non equivoci.

### La tolleranza nel ricevere il canone rende inoperante la clausola risolutiva?

La tolleranza del locatore nel ricevere il canone oltre la scadenza stabilita rende inoperante la clausola risolutiva espressa presente in un contratto di locazione; tuttavia detta clausola riprende la sua efficacia se il creditore che non intende rinunciare ad avvalersene provvede, con nuova manifestazione di volontà, a richiamare il debitore all'esatto adempimento (in questo senso anche Tribunale Piacenza, 16/10/2019, n. 632).

### Locazione terminata: si può ancora richiedere il rimborso degli oneri accessori?

Il locatore ha diritto di richiedere al conduttore il rimborso degli oneri accessori anche a locazione terminata qualora l'assemblea condominiale abbia approvato il rendiconto annuale (oppure cumulativamente quello riguardante più esercizi precedenti) a condizione che il credito in questione non sia prescritto (cfr. in punto anche Corte Appello di Firenze, 6 febbraio 2012, n. 62).

Acquisto appartamento locato e sfratto per finita locazione  
Immobile in fiamme e ospiti conduttore  
Più inquilini morosi, sfratto per tutti  
Rinuncia preventiva all'indennità d'avviamento  
Proroga tacita del contratto  
Tolleranza nel pagamento del canone  
Locazione terminata e rimborso oneri accessori

## GIURISPRUDENZA

### Illegittimo riqualficare come fabbricabili gli immobili anche in caso di permuta

CASSAZIONE, Pres. Greco, rel. Esposito - Ord. il 6 settembre 2019

La riqualficazione in area edificabile della cessione di un fabbricato da demolire è illegittima anche in caso di permuta e la relativa operazione non può dare luogo ad alcuna plusvalenza.

## GIURISPRUDENZA

### Demolizione paletti

TAR CAMPANIA: 5 marzo 2019, Pres. Palligiano, rel. De Falco

Non è legittimo ordinare la demolizione dei paletti realizzati da un condominio su un'area di proprietà comune prospiciente una pubblica via, aventi la funzione di dissuasori della sosta e dell'abbandono dei rifiuti, ove detti paletti risultino distanziati tra loro in modo tale da consentire un facile accesso pedonale all'area e siano agevolmente rimovibili.

**ASSOCIAZIONI****L'Uomo che Pianta gli Alberi**

“L'Uomo che Pianta gli Alberi” è un'associazione costituita a Cagliari nel 2012, il cui nome si ispira al libro di Jean Giono e che aderisce al movimento per la difesa della sovranità alimentare e la salvaguardia dei semi, di Navdanya International, organizzazione quest'ultima fondata 30 anni fa in India da Vandana Shiva che ha dato origine ad un movimento in tutto il mondo per la difesa della sovranità alimentare, dei semi e dei diritti dei piccoli agricoltori.

L'associazione “L'Uomo che Pianta gli Alberi” promuove progetti per piantare alberi e varie iniziative di divulgazione, tra le quali si segnalano: conferenze; proiezione di film e documentari; concerti; mostre; corsi teorici e pratici sulla piantumazione; progetti di sensibilizzazione alle scuole; corsi sull'agricoltura naturale e orti sinergici; corsi sull'energia degli alberi.

L'associazione è presente su Internet  
<https://luomochepiantaglialberi.eu/>

**Reddito di cittadinanza**

Noi siamo per il lavoro di cittadinanza, non per il reddito di cittadinanza.

Matteo Renzi

**LOCAZIONI IN PILLOLE****Obbligazioni principali**

Un articolo del codice civile, il n. 1587, individua sinteticamente i maggiori obblighi del conduttore, definendoli in rubrica “obbligazioni principali”. Il primo consiste nel prendere in consegna la cosa e soprattutto “osservare la diligenza del buon padre di famiglia” (definizione di sapore ottocentesco, che a taluni sembrerà moralistica, ma è icastica) nel servirsene per l'uso contrattuale o per quello “che può altrimenti presumersi dalle circostanze”. Il secondo obbligo consiste nel “dare il corrispettivo nei termini convenuti”.

**GIURISPRUDENZA****Niente Iva se il terreno edificabile è ceduto dall'impresa agricola**

CASSAZIONE, Pres. Manzoni, rel. Leuzzi – Ord. il 25 luglio 2019

Il terreno edificabile, di proprietà e coltivato da un imprenditore agricolo, non può essere compreso tra i beni strumentali da assoggettare a IVA in caso di cessione se lo stesso ha acquisito una destinazione (edificabile) diversa da quella originariamente posseduta (agricola) e se la vendita non costituisce l'inizio di un'attività commerciale.

**L'ITALIA A ROVESCIO, TERRIFICANTE**

Roberto (romano, 60anni, 70mq nella periferia sud est di Roma) è tornato da un viaggio di lavoro in Africa – è un fabbro specializzato in carpenteria metallica – ed ha trovato la casa di sua madre ammalata di Alzheimer ed in cui lui ha stabilito la sua residenza (non, dunque, una casa popolare, di edilizia pubblica: di edifici pubblici ce ne sono addirittura un centinaio di occupati – e le singole unità immobiliari non si contano – nella sola capitale) stabilmente abitata da senegalesi. Quando Roberto s'è presentato a casa sua e ha messo le chiavi nella toppa (ma inutilmente, perché gli occupanti avevano anche cambiato la serratura) i senegalesi l'hanno riempito di botte. Denuncia al Commissariato di Polizia, ma non è successo niente.

Una signora si è ritrovata, a causa della morte del padre, proprietaria di un immobile (un'ex fabbrica di circa 700 metri) a Firenze rimasto libero ed inutilizzato e la signora, visti gli alti costi di manutenzione e gli oneri fiscali gravanti sullo stesso, aveva intenzione di venderlo. Quando era in corso una trattativa per la vendita dell'ex fabbrica, la proprietaria veniva informata da un vicino che una trentina di persone si erano impossessate dell'immobile con sfondamento di diverse porte di ingresso e sostituzione delle serrature, installandovisi stabilmente, riorganizzando lo spazio con opere di ripulitura e di tramezzatura, arredandolo e ponendovi la loro stabile dimora come se fossero a casa propria. La signora presentava immediatamente denuncia alla stazione dei Carabinieri e iniziava le pratiche per il recupero dell'immobile di sua proprietà con un'azione contro lo spoglio violento dello stesso. Successivamente, il giudice civile riconosceva le sue ragioni, ma quando l'Ufficiale giudiziario si recava sul luogo dell'occupazione abusiva, veniva accompagnato soltanto da due Carabinieri, mentre il gruppo degli occupanti, costituito a questo punto da circa 40 persone, non rilasciava l'immobile ed anzi, con cori e urla, si faceva addirittura beffa degli intervenuti, con il risultato che la manifesta insufficienza della assistenza della Forza pubblica rendeva impossibile all'Ufficiale giudiziario l'esecuzione dell'ordinanza del Tribunale di Firenze.

Un'anziana signora di Mestre ha affittato un suo immobile ad una famiglia marocchina, il cui canone era pagato al 50% dal Comune di Venezia. Successivamente il Comune – alla scadenza del contratto – non ha più corrisposto la propria quota e la famiglia conduttrice, invece di lasciare l'alloggio, ha continuato ad occuparlo (a questo punto senza un valido titolo), pagando solo la metà del canone originariamente pattuito.

Roberto, invalido, si è assentato da casa sua in La Spezia per alcune cure e al suo rientro ha trovato l'abitazione occupata da una famiglia con tre minori.

Ad Angelo, anni 67, mentre era ricoverato in ospedale, hanno occupato il suo appartamento e sostituito la serratura.

Nella Capitale c'è un palazzo che è stato occupato per 14 anni. Ciò sta a significare che per quasi tre lustri la proprietà ha atteso uno sgombero. La vicenda è emblematica in quanto quel palazzo, vicino alle basiliche di San Giovanni in Laterano e Santa Croce in Gerusalemme, 14 anni orsono fu liberato dalla proprietà per effettuare dei lavori di consolidamento. Purtroppo, prima degli operai, vi arrivarono – e vi si insediarono – un gruppo di attivisti dei “movimenti della casa”. Ed è stato occupato per 14 anni di segnalazioni, carte bollate e denunce varie, un palazzo pericolante (con molteplici lesioni, tant'è che, a protezione dei passanti, ad un certo punto si è dovuta installare una mantovana, per la cui occupazione del suolo pubblico la proprietà ha dovuto pagare 90.000 euro l'anno). Dentro vi abitavano, senza titolo, 34 nuclei familiari (senza contare un centro sociale al pianterreno e un'officina).

Un proprietario di Fuggi di una palazzina da poco ristrutturata, composta da 8 appartamenti, 2 dei quali (int. A e int. B) con accesso separato tramite un cancello e con giardino in comune, ci ha segnalato il suo caso. Uno dei due appartamenti è stato occupato da un cittadino rumeno nonostante l'immediato intervento delle Forze dell'ordine (con constatazione dell'avvenuto, effettuazione dei rilievi, acquisizione dei documenti di una decina di persone, sempre tutti rumeni, presenti sul posto) e regolari denunce (anche per furto di energia elettrica, idrica ecc.). Quasi subito, l'altro appartamento all'interno del cortile, all'epoca della prima occupazione regolarmente affittato, è divenuto sfitto poiché gli inquilini hanno deciso di andar via. Il proprietario ha fatto scaricare dei materiali all'interno del giardino, in una casetta di legno sempre di sua proprietà, utilizzando il cancello presente per accedere ai due appartamenti e alla corte comune nonché a vari posti auto di pertinenza degli altri inquilini. La stessa sera il proprietario si è recato sul posto per recuperare il materiale edile appena consegnato e depositarlo nell'appartamento ancora libero e oggetto di restauro, ma ha trovato il cancello chiuso da una catena e un lucchetto. L'intervento dei Carabinieri non è stato sufficiente per recuperare i beni anzidetti e per aprire il cancello, nonostante la presenza del rumeno e la colluttazione tra questi e uno dei Carabinieri. Risultato: cancello chiuso, entrambi gli appartamenti occupati.

Fonte: Confedilizia

## EINAUDI E PERETTI-GRIVA



Foto D. R. Peretti-Griva

La celebre foto ufficiale di Luigi Einaudi da Presidente della Repubblica. Gli fu scattata da un amico: Domenico Riccardo Peretti-Griva (*sopra*, la firma che figura nella cornice della fotografia), giurista insigne e – fra l'altro – Presidente del Tribunale di Piacenza

### Avviso garanzia

Se c'è un'indagine non si grida allo scandalo, si chiede di andare a processo.

Matteo Renzi

### La parola

#### INSTAGRAM

Il nome (che unisce il concetto di «Instant Camera» e Telegram, telegramma) è quello del social network nato nel 2010 per permettere agli utenti di scattare foto e condividerle in Rete. Nel 2012 l'azienda è stata comprata per un miliardo di dollari da Facebook. Alla sua guida Adam Mosseri, 36 anni, il quale ha reso noto che «soltanto tra aprile e giugno di quest'anno sono stati rimossi da Instagram più di 834 mila contenuti legati a suicidio e depressione, di cui il 77% non erano stati segnalati»

da *Corriere della Sera*, 1.11.'19

## Rinnovato Ccnl portieri e altre figure professionali

Il 26 novembre è stato firmato l'Accordo per il rinnovo – fino al 31 dicembre 2022 – del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, stipulato tra Confedilizia, in rappresentanza della proprietà edilizia, e i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltuacs, in rappresentanza dei lavoratori. Contratto che riguarda i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti da proprietari di fabbricati.

Dopo lunghe trattative – che hanno tenuto conto della situazione economica generale e dell'esigenza di migliorare il welfare contrattuale – con l'Accordo sono state aggiornate le retribuzioni del comparto (adeguandole e sterilizzando così l'aumento del costo della vita).

In breve, si è concordata:

- la corresponsione di 50 euro lordi mensili sul salario conglobato dei lavoratori inquadrati nei profili A5/A4 (portieri con pulizie, rispettivamente il primo senza alloggio, il secondo con alloggio) con decorrenza: 25 euro dall'1.1.'20 e ulteriori 25 euro dall'1.1.'21;
- la corresponsione di ulteriori 5 euro lordi mensili sul salario conglobato sempre dei lavoratori inquadrati nei profili A5/A4 con decorrenza dall'1.1.'22, a condizione che le Parti Sociali non prevedano un aumento di pari importo da destinare al finanziamento delle prestazioni di assistenza sanitaria integrativa a vantaggio dei familiari dei lavoratori.

Per le ulteriori figure professionali disciplinate dal Contratto, gli aumenti del salario conglobato saranno riproporzionati in percentuale rispetto a quanto sopra indicato.

Fra le altre novità, si segnala il miglioramento del trattamento di malattia (per esempio, con la riduzione da 3 a 2 delle giornate di carenza), l'introduzione di una specifica indennità per la lavatura dei bidoni dei rifiuti (qualora al lavoratore venga affidata la relativa mansione) e la rimodulazione dell'indennità per il ritiro della corrispondenza straordinaria (per esempio raccomandate e pacchi).

Per maggiori informazioni, si può contattare l'Associazione territoriale della proprietà edilizia più vicina (indirizzi al link [www.confedilizia.it/sedi-territoriali/](http://www.confedilizia.it/sedi-territoriali/)).

## La burocrazia italiana

La burocrazia italiana è un grande condominio dove tutti prima o poi hanno bisogno di qualcosa. E se vuoi accelerare, oplà, una telefonata, una cena, un caffè. Tutto perfettamente legittimo, tutto perfettamente borbonico, tutto perfettamente grottesco.

Matteo Renzi

## I CAPI, ECCO CHI SONO

### 1 I CAPI NON CERCANO GIUSTIFICAZIONI. RISOLVONO I PROBLEMI

La caratteristica ricorrente che ha reso grandi molti dei leader eccezionali con i quali abbiamo prestato servizio durante la nostra carriera era il fatto che si assumevano la responsabilità assoluta – la responsabilità totale – non solo delle cose di cui erano chiamati a rispondere, ma di tutto ciò che aveva una ricaduta sulla loro missione. Questi leader non davano colpe, non tiravano fuori giustificazioni: anziché lamentarsi delle difficoltà o dei fallimenti, elaboravano soluzioni e risolvevano problemi. Sfruttavano abilmente vantaggi, relazioni e risorse per portare a termine il proprio lavoro. Il loro ego restava in secondo piano rispetto alla missione. Questi leader erano dei veri condottieri.

### 2 I CAPI SONO ABBASTANZA UMILI DA PRENDERSI LA RESPONSABILITÀ DEI PROPRI ERRORI

Con la volontà di imparare, un atteggiamento umile e aperto alle critiche costruttive per migliorare, una pratica e un addestramento disciplinati, anche chi è meno dotato in partenza può diventare un leader di grande efficacia. Altri, che potrebbero avere tutto il talento del mondo, falliranno se non saranno abbastanza umili da prendersi la responsabilità dei propri errori, ammettere che non hanno previsto tutto, accettare consigli, imparare e crescere costantemente. Adottando un atteggiamento di responsabilità totale chiunque può diventare un leader efficace.

### 3 I CAPI IMPARANO DAI PROPRI ERRORI E AMMETTENDOLI GUADAGNANO IL RISPETTO

Le decisioni di leadership sono intrinsecamente difficili e richiedono pratica. Non tutte le decisioni saranno corrette: tutti i leader commettono degli errori. Nessun leader, per quanto competente ed esperto, ne è immune. Affrontare questi errori con umiltà è fondamentale per qualunque leader. I subordinati non si aspettano che il capo sia perfetto. Quando fa uno sbaglio ma se ne assume la responsabilità, non perde rispetto, anzi, lo guadagna proprio perché dimostra di avere l'umiltà di riconoscere i propri errori e, soprattutto, di imparare da essi.

### 4 I CAPI SANNO CHE GUIDARE LE PERSONE, È UNA DELLE ATTIVITÀ UMANE PIÙ IMPEGNATIVE

Mentre non esiste alcuna garanzia di successo nel campo della leadership, una cosa è certa: guidare le persone è una delle attività umane più impegnative e quindi più gratificanti. Perciò, con la prospettiva di quella ricompensa, accettate il peso del comando e scendete sul campo di battaglia, in qualunque arena esso sia, con la determinazione disciplinata di assumervi la responsabilità, condurre e vincere.

Jocko Willink e Leif Babin  
*MAI DIRE MA*



**INDISCRETO**

## “Germania: ritrovata tomba della «Biancaneve» storica”

“Il museo della diocesi di Bamberg, in Alta Franconia, ha annunciato di aver ritrovato la lapide di Maria Sophia von Erthal, baronessa vissuta nel '700 che avrebbe suggerito ai fratelli Grimm la fiaba di «Biancaneve e i sette nani». L'aristocratica, descritta in una cronaca locale come una ragazza d'insolita bellezza, proprio come il personaggio di fantasia avrebbe sofferto per mano di una matrigna cattiva e sarebbe morta, sola e cieca, nel 1796, lontana dalla sua città natale. La lapide sarebbe stata custodita in una chiesa fino alla demolizione avvenuta nel 1804, poi se ne sarebbero perse le tracce. In seguito sarebbe stata ritrovata da una famiglia durante lavori di ristrutturazione in casa e donata al museo della diocesi. Restaurata, la pietra tombale è presto diventata una reliquia preziosa per gli abitanti della città tedesca. Maria Sophia von Erthal sarebbe cresciuta in un castello a Lohr am Main, circa 100 km a ovest di Bamberg, e avrebbe perso la madre quando era ancora adolescente. Il padre era a capo di una importante fabbrica di specchi e infatti Lohr am Main era un centro di produzione del vetro, circondato da una foresta piena di miniere, dove potevano entrare solo uomini di statura molto bassa. Il padre della ragazza si risposò con Claudia Elisabeth Maria von Venningen, donna autoritaria che fece del suo meglio per escludere la figliastra a favore dei propri eredi. La matrigna riuscì nel suo intento: Maria Sophia non trovò marito e successivamente fu costretta a trasferirsi nella casa di una conoscente inglese a Bamberg, dove morì a 71 anni nel 1796. Secondo Holger Kempkens, direttore del museo, i fratelli Grimm appresero la storia di Maria Sophia e si ispirarono ad essa per «Biancaneve»: «La vita di Maria Sophia era ben nota già all'inizio del XIX secolo. Ci sono diverse testimonianze, anche se non possiamo provarlo con certezza, che Sophia sia stata la fonte ispiratrice del personaggio di Biancaneve». È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di ottobre 2019.



produttore. L'addestramento autoritario rischia infatti di rendere il cane più stressato e pessimista, con effetti che persistono nel tempo. Lo dimostra lo studio condotto all'Università di Porto in Portogallo (...). I ricercatori portoghesi (...) hanno filmato 42 cani addestrati con rinforzi positivi (ovvero usando giochi e cibo come ricompense per premiare i comportamenti corretti) e li hanno confrontati con 50 cani addestrati con rinforzo negativo (ovvero con richiami a voce alta, stratonamenti al guinzaglio e pressioni sulla groppa per indurre la seduta). Nel video, i quattro zampe educati con rinforzi negativi hanno mostrato evidenti segnali di stress, leccandosi più volte le labbra e sbadigliando. Questi comportamenti 'spia' hanno trovato conferma anche nel test della saliva: eseguito prima e dopo l'addestramento, ha svelato un innalzamento dell'ormone dello stress, il cortisolo. Per verificare se questi effetti si potessero protrarre nel tempo, a distanza di un mese i ricercatori hanno fatto un secondo esperimento su 79 cani per vedere come rispondevano a una potenziale ricompensa. Innanzitutto li hanno messi in una stanza dove, da un lato, li attendeva una ciotola con una salsiccia, e dall'altro lato una ciotola vuota. Dopo averli abituati a questa situazione, hanno posto una terza ciotola vuota tra le due, misurando quanto i cani si avvicinassero velocemente. Gli animali addestrati con rinforzi positivi si sono fiondati sulla ciotola, fiduciosi di trovare anche lì una salsiccia, mentre i cani addestrati con rinforzi negativi hanno tentennato più a lungo con un atteggiamento più pessimista”.

Così *Il Messaggero* in un articolo dell'11.11.19, pubblicato sul suo sito internet ([www.ilmessaggero.it](http://www.ilmessaggero.it)).

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

## “Cani più stressati e pessimisti se sgridati e stratonati”

“Le scarpe mordicchiate, la pipì sul tappeto, le fughe al parchetto: quando Fido si comporta male è difficile non perdere la pazienza, ma sgridarlo e stratonarlo al guinzaglio può essere davvero contro-

### Il consiglio utile

di Oscar Grazioli

## Prendetevi cura (anche) del cuore

**A**nche i nostri animali hanno un cuore, e non solo per la loro generosità, ma per ragioni più meramente anatomiche. Il cuore era, nell'antichità, identificato con il cervello, con le sensazioni, con gli umori. Oggi sappiamo che è il sistema nervoso centrale che governa le emozioni, eppure il cuore è sempre il cuore. Da questo organo, posto al centro del corpo, parte il sangue che trasporta l'ossigeno che va ad alimentare un po' tutti gli apparati dell'organismo. Quando il cuore si ammala, tutti sappiamo che la faccenda desta qualche preoccupazione, talvolta anche seria a seconda della gravità della patologia. Il cane e il gatto, per loro fortuna, soffrono molto meno, rispetto all'uomo, di malattie cardiache come l'infarto, la fibrillazione atriale e altre aritmie più o meno gravi, ma anche il loro muscolo cardiaco può andare incontro a inconvenienti che spesso fortunatamente sono curabili, se diagnosticati precocemente. A parte le malformazioni cardiache dalla nascita, è il cane anziano che presenta i maggiori disturbi cardiaci, mentre nel gatto, questi sono piuttosto rari.

L'insufficienza delle valvole cardiache (mitrale e

tricuspidale) è la malattia che più di frequente si incontra nel cane anziano. In parole povere, la valvola che separa l'atrio dal ventricolo si usura e non chiude ermeticamente le due camere al passaggio del sangue che refluisce in quella superiore dilatandolo a lungo andare. L'aumentata pressione fa aumentare la pressione nel circolo polmonare determinando quelli che sono i due principali sintomi cui fare attenzione, la tosse, soprattutto notturna, e l'aumentata frequenza respiratoria a riposo (oltre i 25 atti al minuto). Anche un'insolita stanchezza durante la passeggiata abituale è un campanello d'allarme che invita a una visita presso il veterinario. In tali casi controllare il funzionamento della «pompa» può fare la differenza fra la vita e la morte. Elettrocardiogrammi ed ecocardiografie sono oggi alla portata anche dei nostri amici a quattro zampe. Sono esami assolutamente non invasivi, non occorre neanche una minima sedazione (a parte rari casi) e il costo è del tutto accettabile. In caso di accertata malattia, abbiamo oggi numerosi farmaci in grado di rallentare la progressione per anni garantendo a Fido una vita del tutto normale e una vecchiaia serena.

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Casalmaggiore (Cr)

In località Canovetta, di fianco alla statale che va da San Giovanni in Croce verso Casalmaggiore, provincia di Cremona, appare in lontananza, quasi nascosto, un piccolo oratorio costruito accanto a una cascina.

Fino a qualche decennio fa, l'oratorio era usato per celebrare la messa, come dimostra l'altare rivolto verso i fedeli. Poi, quando la cascina fu abbandonata, l'oratorio ha seguito la stessa sorte. La porta è spalancata, piccioni ed altri animali entrano ed escono liberamente. L'oratorio, non necessita di grandi lavori di restauro, è sufficiente che qualcuno se ne prenda cura, e non venga lasciato nello stato attuale di completo abbandono. So bene – scrive Giorgio Borghetti sul *Giornale dell'arte* – che nella zona ci sono altri esempi d'arte molto più importanti e, forse, bisognosi di cure, ma causa un vero dispiacere che un luogo così bello sparisca dalla memoria.

**66**

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

## CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori  
dalla parte  
della proprietà**

## QUI ESPERANTO

*Neniam oni vidis sur tiu ĉi tero  
ion pli proksima al la eterna vivo  
ol registara departamento.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Ronald Reagan: “Non si è mai visto su questa terra qualcosa di più vicino alla vita eterna di un dipartimento governativo”.

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

## GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

### “Gravi difetti”, quali sono

Precisa sentenza della Cassazione (n. 24250/18, inedita) sulla nozione di “gravi difetti” degli immobili. “I gravi difetti che, ai sensi dell’art. 1669 cod. civ., fanno sorgere la responsabilità dell’appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa – hanno detto i Supremi giudici – consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica secondo la sua intrinseca natura. A tal fine, rilevano pure vizi non totalmente impeditivi dell’uso dell’immobile, come quelli relativi all’efficienza dell’impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità, ancorché incidenti soltanto su parti comuni dell’edificio e non sulle singole proprietà dei condòmini”.

### Appropriazione indebita del mediatore

Il mediatore può incorrere nel reato di appropriazione indebita. Ecco cosa ha stabilito la Cassazione (sent. n. 56955/18, inedita): “Integra il delitto di appropriazione indebita la condotta del mediatore di una compravendita immobiliare che, nonostante la mancata accettazione della proposta di acquisto, trattenga la somma di denaro consegnatagli dal proponente a garanzia della provvigione, spettante nel solo caso di conclusione dell’affare, perché tale condotta viola la specifica destinazione di scopo che alla somma hanno dato le parti”.

### Diritti individuali e parte comune

“La delibera dell’assemblea di condominio che privi il singolo partecipante dei propri diritti individuali su una parte comune dell’edificio, rendendola inservibile all’uso e al godimento dello stesso, integra un fatto potenzialmente idoneo ad arrecare danno al condòmino medesimo, il quale, lamentando la nullità della delibera, ha facoltà di chiedere la condanna al risarcimento del danno del condominio, quale centro di imputazione degli atti e delle attività compiute dalla collettività condominiale e delle relative conseguenze patrimoniali sfavorevoli”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 25076/18, inedita). Nella specie, il condominio, a seguito di delibera, aveva realizzato, nella comune corte interna dell’edificio, un ascensore che aveva ridotto la luce e l’aria dell’appartamento, posto al piano terra, della ricorrente e impedito a quest’ultima l’uso di una porzione rilevante della stessa corte.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## BELLITALIA

### 195 salme in attesa di cremazione da più di tre anni

“In una cappella del cimitero di Guidonia Montecelio (Roma) dal 2016 giacciono 195 salme che attendono di essere cremate”.

(La Verità 1.11.’19)

### Falsa invalida

“Una falsa cieca di 84 anni è stata scoperta dalla guardia di finanza di Catanzaro. L’anziana percepiva dal 1998 la pensione e l’indennità di accompagnamento riservate agli invalidi civili riconosciuti come «ciechi assoluti». Il trucco è stato scoperto quando le è stato chiesto di mettere una firma in uno spazio delimitato, che la donna ha individuato senza occhiali né altro tipo di aiuto. Le sono stati sequestrati beni e soldi per 265.000 euro, pari ai soldi incassati indebitamente da 21 anni”.

(La Verità 24.10.’19)

### Allarme sicurezza nella Capitale

“Nella Capitale tabaccherie e farmacie vengono rapinate diciassette volte nell’arco di un mese. Roma detiene il primato nazionale. Nel 67 per cento dei casi viene utilizzata un’arma da fuoco”.

(Il Tempo 7.11.’19)

### Scuola prestigiosa di Firenze in crisi spende più di

### 80mila euro per feste

“Una grave crisi ha colpito una delle scuole più prestigiose di Firenze, l’educandato Santissima Annunziata, ospitato dal 1825 nella Villa Medicea del Poggio Imperiale. L’istituto ha cambiato quattro presidi in due anni, quattro dirigenti amministrativi in nove mesi e ha avuto un crollo di iscritti: 60 in meno dell’anno scorso, 200 in meno rispetto a quattro anni fa. Il sottodimensionamento ha fatto perdere l’autonomia con il conseguente accorpamento al liceo Cicognini-Rodari di Prato. La Corte dei conti regionale ha aperto un fascicolo per danno erariale per la gestione «poco oculata»: nel 2018 per feste, ricorrenze, eventi, conferenze e attività culturali sono stati spesi 84.000 euro”.

(La Verità 24.10.’19)

### A Bologna elevate centinaia di multe abusive

“Centinaia di multe da 75 euro ciascuna sono state emesse abusivamente dal Comune di Bologna che dovrà cancellarle. A causa di lavori (...) per un cantiere aperto a luglio, per alcuni giorni il traffico veicolare è stato fatto transitare per la Ztl. Ma la telecamera (...) non è stata spenta e ha fatto scattare sanzioni per tutti coloro che vi sono passati davanti. Il Comune si è accorto dell’errore soltanto

quando sono arrivate le prime proteste di automobilisti e motociclisti. Ora tutte le contravvenzioni sono state annullate, ma parecchie persone hanno già pagato: saranno quindi rimborsate con i tempi lunghi della burocrazia”.

(La Verità 24.10.’19)

### “Divise bucate agli spazzini di Roma”

“La telenovela rifiuti della Capitale si arricchisce dell’ultimo clamoroso errore sul vestiario. Taglie sbagliate, etichette non a norma, tessuto rattoppato”.

(Il Tempo 11.11.’19)

### “Il cieco, il pazzo e il cardiopatico. Tre falsi invalidi in una sola famiglia”

“Tre falsi invalidi in una stessa famiglia: un cieco (66 anni), un cardiopatico (40) e un pazzo (69). I finanzieri di Vicenza hanno eseguito un provvedimento di sequestro preventivo di somme di denaro e di un immobile nella disponibilità dei tre, tutti stranieri, titolari di pensione di invalidità dal 2015. Le Fiamme gialle hanno verificato l’incoerenza tra le patologie lamentate e il loro stile di vita quotidiano. Scoperto anche un *trust* in cui i tre avevano fatto confluire alcuni immobili per evitare sequestri e espropri”.

(La Verità 9.11.’19)

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

Inserimenti alle 16,30  
di ogni giorno

Chi è senza lavoro, provi ad aprire una partita IVA. Altro che evasori... Vedrà!

Nella Rc auto, la tassa per le Province "abolite". Altro che cancellazione: i vecchi enti continuano a succhiarsi soldi (Liberò 21.11.'14)

G.U. 7.7.'15. 32 pagine dedicate al Fisco sull'estero. La riscossione delle imposte è la prima attività che impegna lo Stato (moderno)

1-2) L'ingiusto codice dell'illegittima difesa. Il nostro sistema penale, ancora vincolato alle norme fasciste del 1930, impone d'indagare chiunque si difenda da un'aggressione, anche in casa. Colpa di un'impostazione ideologica che risponde alla domanda: "Fin dove l'agredito può reagire?". Servirebbe un nuovo codice liberale, che al contrario stabilisca fin dove lo Stato può sanzionare (C. Nordio, Panorama 4.11.'15)

1-2) La Confedilizia - che aveva a suo tempo rappresentato al Ministro per gli affari regionali i vizi di legittimità della normativa sul libretto casa che hanno poi dato vita all'impugnativa della stessa da parte del Governo - apprende con soddisfazione la notizia dell'abrogazione regionale di tale normativa e confida che la legge soppressa non si ripresenti sotto altre vesti in futuro

Destino arabo: o il caos o i dittatori. Perché le democrazie moderne sono appannaggio dell'Occidente? Già Karl Marx parlava di «dispotismo orientale» (Panorama 28.1.'15)

Accatastamento ai Comuni? Per un proprietario, sarebbe come un bue che si iscrivesse al sindacato macellai

Chiudono negozi, bar... Almeno, non pagano più tasse. Per le case vuote, si paga!

A GENOVA, OGGI, GIORNATA MONDIALE DELLA PROPRIETA'.

Un impegno comune a difesa dei valori, di libertà e di indipendenza, che la proprietà presidia.

Altro che furbi: nel mirino c'è il ceto medio. Sotto l'Isce spunta un'altra patrimoniale. Il nuovo ricometro "peserà" le case ereditate. Così milioni di famiglie pagheranno di più i servizi (Liberò, 5.XII.'13).

I criteri per la chiusura delle società dei Comuni posti dalla legge di stabilità sembrano fatti apposta per non essere applicati. Il partito della spesa pubblica locale brinda a spumante (anzi, con champagne).

Euro? E' stato necessario - diciamo - per mettere sotto tutela la nostra (spendacciona) classe politica. L'euro, dunque, è anch'esso un costo della politica.

**OBIETTIVO MANOVRA 2020**

**UNIFICAZIONE IMU-TASI**

*"Viene prevista una sola forma di prelievo patrimoniale immobiliare che ricalca, in gran parte, la disciplina IMU e, dunque, riprende l'assetto anteriore alla legge di stabilità 2014"*  
**(Servizio Studi del Senato, Dossier 181)**

**Considerazioni generali** A distanza di otto anni dall'introduzione dell'IMU sperimentale attraverso la "manovra Monti" (alla quale si è poi affiancata la TASI), qualsiasi intervento sulla disciplina dell'imposizione locale sugli immobili dovrebbe mirare a ridurre il carico di tassazione.

Quello che servirebbe al comparto immobiliare, e all'intera economia, è uno shock uguale e contrario rispetto a quello del 2011. In assenza (o in attesa) di ciò, si dovrebbe almeno intervenire sulle situazioni più penalizzanti.

Conferenza stampa - Roma, 19 novembre 2019



**OBIETTIVO MANOVRA 2020**

**UNIFICAZIONE IMU-TASI**

**Giudizio: NEGATIVO PER ALMENO 5 MOTIVI**

- 1 Vengono aumentate le aliquote di base per l'abitazione principale (da 4 a 5 per mille) e per gli altri immobili (da 7,6 a 8,6 per mille)
- 2 A circa 300 Comuni (fra i quali Roma e Milano) viene concessa un'aliquota massima più alta rispetto a tutti gli altri: 11,4 per mille anziché 10,6
- 3 Viene soppresso l'obbligo per i Comuni di individuare, con regolamento, i servizi indivisibili e di indicare analiticamente, per ciascuno di essi, i relativi costi alla cui copertura il tributo è diretto
- 4 Viene attribuito ai proprietari l'intero importo della nuova imposta, ora invece in parte a carico degli occupanti degli immobili, se non utilizzati come abitazione principale
- 5 Vengono mantenute imposizioni vessatorie come quelle sugli immobili inagibili e su quelli non utilizzati e privi di mercato per assenza di inquilini o acquirenti

Conferenza stampa - Roma, 19 novembre 2019



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

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

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

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



## Soggetti Isa e versamenti cedolare secca

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 95/E del 12.11.'19, ha chiarito l'ambito di applicazione dell'art. 58, d.l. n. 124/19 (il cd. decreto fiscale, attualmente in corso di conversione in legge) che ha previsto che per determinati soggetti - in estrema sintesi i contribuenti Isa (cioè imprese e professionisti la cui affidabilità fiscale viene parametrata sui nuovi "Indicatori sintetici di affidabilità", che hanno sostituito i vecchi "Studi di settore"), i forfettari e coloro che applicano il regime dei cd. minimi - i versamenti di acconto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) e dell'imposta sul reddito delle società (Ires), nonché quelli relativi all'imposta regionale sulle attività produttive (Irap) debbono essere effettuati, ai sensi dell'art. 17, d.P.R. n. 435/01, in due rate, ciascuna nella misura del 50% (anziché in due rate pari la prima al 40% e la seconda al 60%), fatto salvo quanto eventualmente già versato per l'esercizio in corso con la prima rata di acconto con corrispondente rideterminazione della misura dell'acconto dovuto in caso di versamento unico.

Con la risoluzione anzidetta l'Agenzia non solo ha precisato a quali contribuenti si applica l'art. 58 citato, ma ha anche chiarito che, oltre alle imposte di cui sopra, la rimodulazione del versamento è applicabile pure, tra le altre, alla cedolare secca.

Pertanto, ricordando che l'acconto della cedolare secca si applica nella misura del 95%, si avrà che:

- 1) i soggetti Isa ed assimilati versano l'acconto in due rate, la prima del 40% del 95% e la seconda del 50% del 95% o, se in unica soluzione, pari al 90% del 95%;
- 2) gli altri contribuenti versano l'acconto in due rate, la prima del 40% del 95% e la seconda del 60% del 95% o, se in unica soluzione, pari al 100% del 95%.

Le Entrate hanno, infine, colto l'occasione per ricordare che, per il periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2019, è fatto salvo il versamento dell'eventuale prima rata di acconto ed è dovuta, quindi, la seconda rata nella misura del 50% ovvero l'unico versamento nella misura del 90%. In altri termini - ha sottolineato l'Agenzia - per il periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2019, la seconda rata di acconto è dovuta in ogni caso nella misura del 50%, a prescindere dalla data di versamento della prima rata nella misura del 40%; quando invece l'acconto è dovuto in unica soluzione, la misura è del 90%. A regime (e cioè dal periodo d'imposta 2020) chi verserà l'acconto in un'unica rata lo dovrà fare versando il 100%, mentre chi sceglierà le 2 rate, le stesse saranno pari al 50%.

Il testo integrale della risoluzione è scaricabile dalla sezione "Banche dati" del sito Internet confederale riservata agli associati.

## La parola

### CUNEO FISCALE

Il cuneo fiscale è la differenza tra quanto costa un dipendente al datore di lavoro e quanto riceve al netto lo stesso lavoratore, calcolata in percentuale del salario lordo. Il cuneo fiscale in termini nominali è uguale alla somma dell'aliquota delle imposte dirette sui redditi da lavoro e dell'aliquota dei contributi sociali sborsati sia dal datore di lavoro che dal lavoratore

da *Corriere della Sera*, 20.9.'19

In sostanza, se vogliamo dirla chiara, cuneo fiscale è la terminologia inventata (e usata) per non far capire - come si diceva una volta - che il contributo cd sociale gravava sul datore di lavoro come un altro stipendio, come se pagasse 2 lavoratori. Una situazione assurda, che solo in Italia può capitare.

## FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni  
la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

### IMMOBILIARI

## IN ITALIA, IL PEGGIO CHE CONTINUA

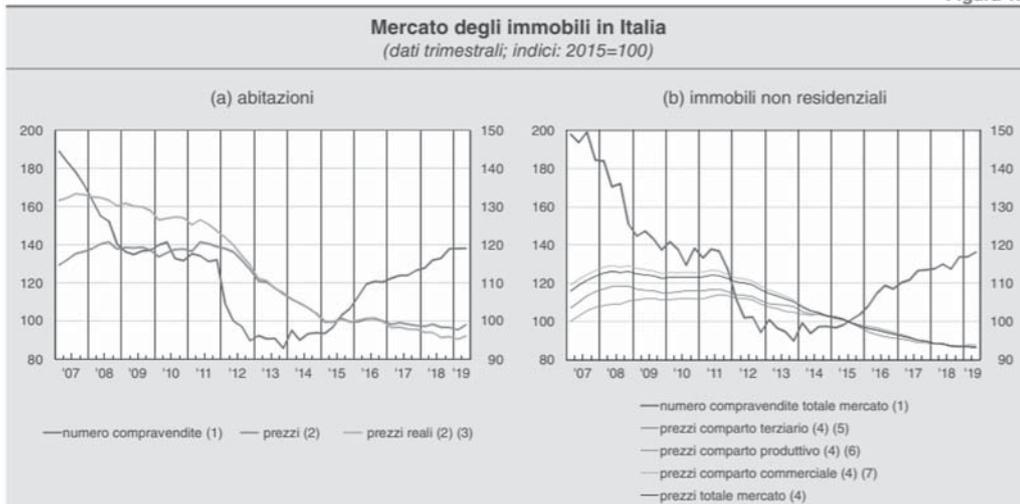
"In Europa prosegue la fase espansiva del ciclo immobiliare".

"In Italia il ciclo immobiliare è ancora debole: nella prima metà del 2019 i prezzi hanno continuato a diminuire rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sia nel mercato residenziale sia in quello non residenziale".

"Secondo nostre stime, la dinamica dei prezzi degli immobili residenziali dovrebbe rimanere debole anche durante il prossimo anno".

Sono alcune frasi contenute nel Rapporto sulla stabilità finanziaria n. 2 - 2019 della Banca d'Italia. Occorrono misure per rilanciare il settore. Ma non se ne vedono.

Figura 1.6



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia, Istat, OMI, Nomisma e Scenari Immobiliari.

(1) Dati corretti per gli effetti della stagionalità e dei giorni lavorativi. - (2) Scala di destra. - (3) Dati deflazionati sulla base della variazione dei prezzi al consumo. - (4) L'indicatore, a carattere sperimentale, utilizza informazioni desunte dalle transazioni effettivamente avvenute sul mercato. Scala di destra. - (5) Il comparto terziario include uffici ed enti creditizi. - (6) Il comparto produttivo include gli immobili destinati a impieghi industriali. - (7) Il comparto commerciale include negozi, aree commerciali e alberghi.

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (65)

### Alcamo

Alcamo è un centro vinicolo come Stradella, cresciuto a dismisura, con un numero d'abitanti che nel Nord basterebbe a fare una vera città. Ma i suoi abitanti bevono poco del vino che producono, non si riuniscono a tavole d'osteria, e nelle loro ore d'ozio si assembrano a discutere in piazza smistandosi tra un crocchio e l'altro. Sembra che trovino nell'animo, senza domandarla al vino, un'altra qualità di ebbrezza, stabile, chiusa ed esplosiva. Anziché il riso e il vino, lo svago è il canto; si usa, nei giorni di vendemmia, improvvisare versi, inventare mottetti. La Sicilia è portata al canto anche nelle zone tristi, a differenza della Calabria, che è muta. Ho visto passare fendendo i crocchi il funerale di un mercante d'agrumi, la bara tutta circondata per decorazione da coperchi di scatole d'arancio a colori violenti. "Lei ha visto un funerale", mi ha detto una persona del luogo. "Non creda che un corteo matrimoniale sia meno rigido e con facce più liete".

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

ADNKRONOS 15:23 03-10-19  
**FISCO: CONFEDILIZIA A CONTE, 'C'E' GIA' PATRIMONIALE CHE PENALIZZA L'IMMOBILIARE' =**

Roma, 3 ott. (AdnKronos) - "Il presidente del Consiglio, Giuseppe Conte 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.

## BREVI

### I segreti del Vesuvio

"Raggi X e un super algoritmo: così gli scienziati saranno in grado di leggere i papiri di Pompei ed Ercolano, «pietrificati» a causa dell'eruzione del vulcano del 79 a.C."

E' quanto scrive *il Giornale*, in un articolo del 4.10.'19, nel quale si precisa, fra l'altro, che i due rotoli "avvolti", che verranno esaminati, furono recuperati nella villa che si ritiene essere stata del suocero di Giulio Cesare, e "fanno parte di una raccolta di 1800 pezzi, scoperta per la prima volta nel 1752 durante gli scavi di Ercolano".

### Il caso del querceto di Colbert

"Nel 1670, il ministro delle finanze di Luigi XIV di Francia, Jean-Baptiste Colbert, ordinò che venisse piantata di querce la foresta di *Tronçais*, nella Francia centrale (...). Lo scopo del suo nuovo querceto di oltre diecimila ettari era quello di potere disporre a tempo debito di alberi maturi per portare le vele delle future navi da guerra della Marina francese, essendo prevedibilmente in via di esaurimento le fonti spontanee di legnami adatti (...). L'aspetto interessante è che la corretta maturazione delle querce di Colbert avrebbe richiesto circa due secoli (...). Certo, in un'epoca come quella attuale (...), fa un certo effetto leggere di uno che faceva programmi a duecento anni (...). Però, poteva risparmiarsi la fatica. Quando gli alberi maturarono, nella seconda metà del XIX secolo, non servivano più. Come ha scritto lo storico Fernand Braudel, «Colbert pensò a tutto, tranne che alle navi a vapore»".

È quanto scrive *ItaliaOggi* del 24.8.'19

### "Case alloggio" e clausole limitative in condominio

Il divieto contenuto in un regolamento condominiale contrattuale "di destinare gli appartamenti e gli altri locali del fabbricato a «case di alloggio», deve intendersi nel senso che non sia «consentita l'utilizzazione degli immobili per «attività di affittacamere, albergo, *bed & breakfast*»".

È quanto si può leggere nella sentenza della Cassazione n. 25139 dell'8.10.'19 che, nel confermare la pronuncia impugnata in tema di poteri e facoltà dei singoli condòmini sulle proprietà esclusive, ha mostrato di condividere le conclusioni dei giudici di appello sul significato da attribuire ad una clausola spesso presente nei regolamenti più datati, chiarendo, altresì, che, ai fini dell'opponibilità ai terzi acquirenti di tale genere di clausole (da ricondursi alla "categoria delle servitù atipiche"), occorre che queste vengano indicate specificatamente nella nota di trascrizione.

### Ricavi dai turisti, Stati Uniti in testa ma Europa Regina: 5 Stati nei primi 10

"Vince l'Europa, trionfano gli Usa. I flussi turistici mostrano una doppia verità sul 2018. Nel Vecchio Continente i visitatori hanno speso più soldi (570 miliardi di dollari su un totale di 1.700), ma a livello di singolo Paese dominano gli Stati Uniti con 214 miliardi. I dati dell'Organizzazione mondiale del turismo collocano al secondo posto, a livello nazionale, la Spagna con 74 miliardi di dollari, che fa meglio della Francia (67 miliardi). Ma mostrano anche che Thailandia e Regno Unito — rispettivamente 65 e 52 miliardi di ricavi dai turisti — riescono a fare meglio dell'Italia (49 miliardi), una delle destinazioni per eccellenza, che ha chiuso l'anno passato «soltanto» al sesto posto. Il nostro Paese deve fare attenzione all'Australia (appena 4 miliardi in meno di introiti) e alla Germania (43 miliardi). Mentre è testa a testa - tutto asiatico — in coda tra Giappone (41 miliardi) e Cina (40)".

Così la rivista *Corriere della Sera* 7 in un articolo del 15.11.'19.

### Diete controproducenti

"Due ricercatori italiani (...) hanno dimostrato che comportamenti scorretti molto frequenti a tavola, come diete a intermittenza, cosiddette *yo-yo* o temporanee, e drastiche privazioni di cibi desiderati ingenerano in pochissimo tempo una forma di dipendenza dal cibo «proibito», dipendenza che innesca un circolo vizioso negativo di ripetute e sempre più pesanti abbuffate e che lascia i suoi segni visibili anche nei centri neurali del piacere, gli stessi che sono attivati dal sesso o dalle droghe".

Lo riferisce *La Verità* del 24.10.'19.

### A Roma, c'è la messa in pausa pranzo

"Nella chiesa romana di Santa Maria ai Monti, non lontana da via Cavour, si celebra una messa il venerdì alle 13.15 in pausa pranzo. La chiamano «messa secca» e a richiederla sono i lavoratori della zona. Per ora è frequentata da una decina di persone ma per il parroco (...) l'iniziativa è pronta a decollare. La celebrazione non supera la mezz'ora e si chiude con un caffè".

Così *La Verità* dell'1.11.'19

### Maleducati e educati male

Io, cresciuto leggendo Chesterton, sono affezionato alla sua frase in cui definisce la democrazia come il governo dei maleducati e l'aristocrazia come il governo degli educati male.

Matteo Renzi

### Sud

L'investimento al Sud deve essere ulteriormente favorito fiscalmente a condizione che l'investimento produca l'emersione del notevolissimo sommerso e l'aumento del tasso di sicurezza e legalità.

Matteo Renzi

### La parola

#### OPEN

Open è il nome della fondazione (all'inizio si chiamava Big bang) che ha raccolto le donazioni di centinaia tra piccoli e grandi finanziatori dell'attività politica di Matteo Renzi. In sei anni di attività, tra il 2012 ed il 2017, Open ha raccolto 6,7 milioni di euro. La «cassaforte» renziana, presieduta dall'avvocato Alberto Bianchi, è stata chiusa a fine 2017, dopo che era stato ripianato un buco di bilancio. Nel cda della fondazione figuravano anche Maria Elena Boschi, Marco Carrai e Luca Lotti

da *Corriere della Sera*, 27.11.'19

### Nuove tecnologie

La diffusione delle nuove tecnologie ci costringe a ripensare ai profili necessari per vivere questo nuovo tempo. E paradossalmente l'Italia — essendo in ritardo — ha margini di crescita notevolissimi.

Matteo Renzi

AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDÒMINO  
ALLEATO

ADNKRONOS 15:16 02-10-19

**MANOVRA: SFORZA FOGLIANI, 'A STUDIO CONFEDILIZIA  
IMPOSTE CASA BASATE SU INCASSO AFFITTI' =**

'forse non è più possibile proseguire con tassazione a reddito catastale'

Roma, 2 ott. (AdnKronos) - Imposte sulla casa in base a quanto viene incassato sugli immobili affittati, con una detrazione che possa permettere al proprietario di pagare le spese assicurative e di manutenzione, abbandonando così la tassazione in base al reddito catastale. E' un'ipotesi di proposta al governo che al momento è in discussione in Confedilizia e di cui ne parla all'Adnkronos il presidente del Centro Studi dell'associazione, Corrado Sforza Fogliani, a margine della presentazione all'Abi dell'evento culturale 'Invito a Palazzo'.

"Stiamo discutendo - spiega - se sia ancora possibile proseguire con la tassazione a reddito catastale, perché il Catasto è manovrato e addirittura potrebbe essere assegnato all'Agenzia delle Entrate, quindi con dei valori assolutamente spropositati rispetto alla realtà". Confedilizia sta "seriamente pensando sul fatto che convenga che si paghino le imposte come si pagavano nello Stato unitario, cioè che ogni proprietario, sotto pena di forti sanzioni penali, doveva dire quante somme incassava dagli immobili affittati e pagava le imposte su quello che dichiarava", aggiunge Sforza Fogliani.

Quanto all'ipotesi, poi rientrata, di riforma del catasto, "credo che questo pensiero sia diabolico, se si pensa che possa essere affidato all'Agenzia delle Entrate. Sarebbe invece una bella notizia, quella della revisione, se si potesse sperare che con questi chiari di luna facessero una revisione reale, cioè che censisse la caduta dei valori immobiliari. Ma della caduta dei valori immobiliari non vogliono se ne parli e certamente non faranno la riforma del Catasto per guadagnare meno", conclude Sforza Fogliani.

(Mat/AdnKronos)

ADNKRONOS 13:22 02-10-19

**BENI CULTURALI: FRANCESCHINI, SOPRINTENDENZE VALUTANO  
VENDITA PATRIMONIO UNICREDIT =**

Roma, 2 ott. (AdnKronos) - Le Soprintendenze seguono il piano di vendita di Unicredit del proprio patrimonio di opere d'arte. Lo ha detto il ministro de Beni culturali Dario Franceschini in occasione della presentazione di 'Invito a Palazzo' dell'Abi, rispondendo a chi gli chiedeva se le Soprintendenze stiano valutando la situazione.

(Crm/AdnKronos)

ADNKRONOS 13:25 02-10-19

**BENI CULTURALI: FRANCESCHINI, BANCHE E PRIVATI CONTINUINO AD  
ACQUISTARE OPERE D'ARTE =**

Roma, 2 ott. (AdnKronos) - "Bisogna chiedere ai privati di continuare ad acquistare opere d'arte, anche di arte contemporanea". Lo ha affermato il ministro dei Beni culturali Dario Franceschini, in occasione della presentazione dell'iniziativa dell'Abi 'Invito a palazzo' arrivata alla sua 18esima edizione. Il ministro ha ricordato che l'interesse per i beni artistici da parte delle banche e dei privati "è una tradizione secolare" sottolineando che è bene che prosegua".

(Crm/AdnKronos)

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

Inserimenti alle 16,30  
di ogni giorno

Local tax? Imposta da abbassare,  
non da rinominare...

Enti locali "tassatori". Studio della Uil: nel triennio 2012-2014 imposte e tariffe sono salite del 6%. Spesa inarrestabile. E' aumentata del 2,8% nonostante lo stop delle assunzioni (IL TEMPO 28.2.'15)

1-2) C'è lo slogan che l'ex leader maximo lancia: "Chi ha di più, dia di più". Giustissimo, perbacco, è così da tempo, perlomeno dall'imposta progressiva. Di nuovo c'è solo l'incapacità, del leader e di altri accolti, a rispondere a questa domanda: "Di grazia - chiediamo -, «di più» di reddito o «di più» di patrimonio che non rende nulla?". Per i moralmente onesti, è questo il problema

Dai rifiuti ai trasporti, i costi dei servizi locali. Caro tariffe. Acqua: +95% in dieci anni. Aumenti record rispetto all'Ue (Corsera 23.3.'15)

1-2) PENSIERO UNICO. Quando si trattava di farci accettare le tasse, ci dicevano che, in mancanza, ci avrebbero gettato fuori dall'Europa, con effetti disastrosi. Oggi, sono tutti a dirci che la Grecia faccia pure quello che vuole, noi siamo "solidi"

1-2) Luca Ricolfi, Università di Torino: "Bene iniziare dagli sgravi fiscali sulla casa. Su questo ho cambiato idea io. L'incremento della tassazione immobiliare è stato mostruoso. Alleviarla ha effetto su tutta l'economia" (Foglio, 30.7.'15)

1) C'è un solo modo per affamare la Bestia (della spesa pubblica). Non nutrirla (con le imposte)

2) Non nutrire la Bestia, dunque. Invece, aumentano le imposte

3) Non nutrire la Bestia è il metodo più sicuro per diminuire gli sprechi

4) Per eliminare gli sprechi c'è anche un altro metodo. Smagrire l'apparato pubblico

5) Quanto detto al precedente cinguettio, è chiaro che vale anche per dare un colpo decisivo alla corruzione

Padoàn ha detto che la crisi è questione di fiducia. Vuoi vedere che l'ha capita?

La grande retata degli avvocati di Pechino. Arrestati oltre 230 legali, quasi tutti difensori di attivisti impegnati nei diritti civili. "Avevano infangato la giustizia cinese" (la Repubblica 24.7.'15)

Nuova legge sulla Sicurezza in Spagna: "Impedire uno sfratto: tra 600 e 30 mila euro di multa" (la Repubblica 5.7.'15). Da noi, quali sarebbero i destinatari? Pensateci un po'... lo Stato, i politici, i Comuni!

Come diceva Arthur Bloch, non discutere mai con un cretino. La gente potrebbe non notare la differenza

## CORBEILLE

**In Giappone molti clienti noleggiavano le macchine ma restano fermi**

“In Giappone non tutte le persone che noleggiavano un'auto con la formula del *car sharing* la utilizzavano per spostarsi. Analizzando i dati, diverse società hanno scoperto che un numero significativo di clienti faceva pochissima strada, o addirittura non andava proprio da nessuna parte. Da alcuni sondaggi si è scoperto che parecchi automobilisti cercano auto in condivisione soprattutto per godere di *privacy* e tranquillità: c'è dunque chi le prende a prestito per dormire, come postazione di lavoro, per custodire i propri effetti personali quando i depositi bagagli sono pieni, per mangiare velocemente un pasto preso al supermercato o semplicemente per ricaricare i telefoni cellulari”.

Così *La Verità* del 13.7.'19

**“Calzini da un milione di dollari”**

“I calzini usati da Michael Jackson all'asta per un milione di dollari”.

Così *Il Tempo*, in un articolo del 7.11.'19, nel quale si precisa, anche, che “il cantante scomparso li indossò nell'85 quando

presentò in tv il brano *Billie Jean*”, destinato a divenire la sua canzone più famosa”.

**Menù ispirato alle proteste contro Pechino in un ristorante di Hong Kong**

“Un ristorante di Hong Kong ha creato un menù ispirato alle proteste contro Pechino. Tra le proposte compaiono le «uova piccanti al wasabi gas lacrimogeno» o il «*Beating raw pork*», una battuta di carne di maiale cruda che va inteso anche come «carne bastonata», con riferimento alle violenze della polizia. Le «palline di riso cinque richieste» richiamano il numero di istanze alla base delle proteste, mentre il «dente per dente» è un drink decorato con un frutto dalla polpa bianca con un nocciolo nero (...) ricoperto di sciroppo di fragola, che fa sembrare il tutto un occhio insanguinato”.

Ne dà notizia *La Verità* del 27.10.'19.

**Riasfalto con buche per un litigio tra due Comuni confinanti**

“Brutta sorpresa per gli abitanti di Giavone, una contrada della Bassa veronese tra le località di Albaredo d'Adige e Veronella: dopo 30 anni è stata

finalmente riasfaltata una strada, ma un tratto lungo 60 metri è rimasto privo del nuovo bitume per un litigio tra i due Comuni. La ditta incaricata dei lavori ha saltato intenzionalmente il tratto lasciandolo disestato su indicazione del Comune di Albaredo. Quei 60 metri ricadono nel territorio comunale di Veronella, al quale era stato chiesto invano di partecipare alla spesa con una quota di 4.700 euro; perciò Albaredo ha interrotto il rifacimento della pavimentazione al confine e l'ha ripreso più avanti”.

È quanto riporta *La Verità* del 9.11.'19.

**Fortuna cieca**

“La probabilità che accadesse era una su 1,68 milioni. Ma lo statunitense Rolf Rhodes l'ha centrata vincendo la lotteria 2 volte di seguito. La prima volta aveva acquistato un biglietto a Milford, Massachusetts, vincendo un milione di dollari. La seconda, più recente, ha comprato il tagliando in una stazione di rifornimento nella contea di Mendon, a 50 chilometri da Boston: un altro milione di dollari”.

Così *La Verità* del 9.11.'19

## Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia

### DALLE RIVISTE...

#### Verifica fiscale – Segreto professionale Finanziamenti ai condomini, maggioranze assembleari Patto di traslazione dell'imposta e ordine pubblico

Sul n. 3 di quest'anno della *Rassegna Tributaria* importante articolo di Franco Gallo sulla verifica fiscale (tra poteri autoritativi e diritti di partecipazione). Sullo stesso numero della stessa rivista, Guglielmo Fransoni approfondisce l'argomento dei poteri d'indagine dei competenti organi in relazione alla segretezza della corrispondenza e al segreto professionale (rapporti e interferenze). Sempre sulla stessa pubblicazione, studio di Samuele Donatelli sulla esimente dell'obiettiva condizione di incertezza della norma tributaria.

#### 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.

Sempre diversi studi da segnalare sull'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* (n. 6/'19), rivista diretta dal Presidente del Centro studi Confedilizia, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento sull'immobiliare. Claudia Barina e Michele Cella trattano di differenti aspetti delle locazioni brevi e Antonio Nucera il problema delle maggioranze assembleari per i finanziamenti ai condomini. Appreziate le rubriche sui casi clinici, rispettivamente, di locazione e di condominio, dovute a Flavio Saltarelli.

Sull'ultimo numero del *Foro italiano* Pasquale Laghi tratta il problema del patto di traslazione dell'imposta ed ordine pubblico costituzionale, in relazione alla recente sentenza delle Sezioni unite della Cassazione.

Sul n. 35/'19 de *Il fisco* Matteo Balzanelli e Giovanni Valcarengi ci si occupa di eco e sisma bonus (veloce monetizzazione con la cessione del credito e lo sconto diretto). Sul n. 38 della stessa rivista, Antonio Piccolo commenta la sentenza della Cassazione sulla riqualificazione in aree fabbricabili degli immobili da demolire (massima su questo stesso numero). Sul n. 34, commento di Marco Peirolo alla sentenza relativa all'Iva sui terreni edificabili ceduti da un'impresa agricola (massima sempre su questo numero).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

CINGUETTII  
www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30  
di ogni giorno

Il premier Letta sulla Stabilità: “Diminuiscono le imposte per famiglie e imprese”. Forse, considera i proprietari di casa girovaghi, senza famiglia.

Corteo no tav, assalto alle banche. Corteo per il diritto alla casa, idem. Corteo immigrati, disoccupati, ecc., idem. Allora, si “lotta” per quel che si dice, o contro il sistema occidentale e basta?

Territorio, problemi sempre più estesi. La difesa idrogeologica ha bisogno di un approccio unitario, non ottocentesco, con strutture dedicate. I 134 Consorzi svolgono bene la loro tradizionale funzione irrigua.

L'Europa deve controllare il rispetto dei Trattati. Non può, secondo i Trattati, indirizzare e scegliere le politiche dei Paesi aderenti. E' ora di finirli e bisogna che qualcuno glielo dica ufficialmente.

“La patrimoniale in Italia c'è già. E' il frutto del calo del valore degli immobili e dell'introduzione dell'Imu, che già è molto alta”. (Matteo Renzi, *24Ore* 12.10.'12)

Contratti liberi senza cedolare, cauzioni pubblicizzate, sfitti con Imu massima. Ecco alcune proposte dell'on. Braga (componente segreteria renziana, inventrice morosità incolpevole). Il vecchio, avanza...

CONFERENZA ORGANIZZATIVA CONFEDILIZIA, con più di 200 sedi. La scelta di tassare le case – ecco la conclusione – è ideologica: le case le affitteranno i gruppi finanziari. Le persone investano in azioni ecc..

La tenaglia di costi e tributi locali viene oliata dallo spreco (M. Ainis, *Corsera* 24.11.'13).

La spesa regionale è lievitata di 90 miliardi in un decennio (M. Ainis, *Corsera* 24.11.'13).

Le tasse locali sono aumentate del 138% fra il 1995 e il 2010 (M. Ainis, *Corsera* 24.11.'13).

Enti locali, un pozzo senza fondo. Spesi 600 miliardi più dello Stato (*Repubblica* 13.1.'14).

Scelta civica insiste: no nuove tasse sulla casa. Confedilizia chiede il controllo parlamentare delle richieste dei Comuni. Governo traccheggia, tenta una resistenza.

“Politici locali, consensi ancora giù” (*24Ore*, 13.1.'14). Difendono il loro potere, non i loro cittadini.

Volete bene alla casa, per tassarla ve ne ricordate sempre. E allora andateci, e stateci.

OGGI, 150° CINGUETTIO CONFEDILIZIA. Una voce di libertà, fuori dal coro del politicamente corretto.

## LA CURIOSA INIZIATIVA DI UNA CITTÀ DEL GALLES



### Troppi approcci nei bagni pubblici Arrivano le toilette anti-sesso

■ Si vede che in Galles il problema è particolarmente sentito. Ma anche in altri Paesi non è così raro che le coppie più disibinite, prese da bollenti spiriti, si appartino nelle toilette pubbliche. Comunque, nella città gallese di Porthcawl si sono inventati i servizi igienici pubblici anti-sesso: stanno installando dei nuovi bagni con pavimenti sensibili al peso, per assicurarsi che siano occupati da una sola persona per volta, e se questo dovesse essere eccessivo o se dovesse registrare un movimento brusco il meccanismo farà scattare un allarme e un getto d'acqua che inonderà l'interno. L'allarme sarà programmato anche per prevenire il fumo e l'uso di droghe.

da *Liberio*, 18.8.'19

ADNKRONOS 15:59 14-03-19

### CLIMA: CONFEDILIZIA, ANBI LA SMETTA DI FARE MINISTERO AMBIENTE =

Roma, 14 mar. (AdnKronos) - "L'Anbi è l'Associazione nazionale dei Consorzi di bonifica, vive dei contributi di questi, che vivono a loro volta dei 600milioni circa che ogni anno, prelevano coattivamente dai contribuenti per (molte volte, pretesi) lavori di bonifica, nella connivenza di certa politica. Il fatto poi che l'Anbi si sia cambiata di nome, non l'autorizza a fare da ministero dell'ambiente sulle politiche di tipo generale da seguire e a mutare completamente la sua natura". Ad affermarlo in una nota è il presidente del Centro studi Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani

Altrettanto, aggiunge, "non bisogna confondere le carte e il pensiero della gente: un conto è la bonifica (che ha solo dei contribuenti coatti, che pagano per non vedersi pignorati i beni o per non dover fare una causa) e un conto è l'irrigazione (che serve, questa sì, e che ha, o dovrebbe avere, contribuzione volontaria e non coatta)".

(Eca/AdnKronos)

## La parola

### QUID PRO QUO

È una frase latina che significa qualcosa al posto di qualcos'altro e veniva usata nella farmacologia medievale per sostituire una medicina con un'altra. Nei Paesi anglosassoni è usata per indicare uno scambio: «Una cosa in cambio di qualcos'altro». Mentre in Italia, Francia, Portogallo e Spagna per questo concetto si usa l'espressione *do ut des*. In Italia *qui pro quo* si usa per indicare un equivoco.

Le due espressioni, *quid pro quo* e *qui pro quo*, sembrano avere la stessa origine come spiega anche il dizionario Treccani

da *Corriere della Sera*, 21.11.'19

## La cattiveria



Salvini portato in ospedale per un malore intestinale. Ora gira vestito da chirurgo

WWW.FORUM.SPINOZA.IT

da *Il Fatto Quotidiano*, 17.10.'19

## La parola

### SALVO INTESE

Il Documento programmatico di bilancio trasmesso alla commissione Ue è stato approvato con la formula «salvo intese» che significa che non esiste ancora un testo definitivo degli articoli ma una bozza che potrà essere integrata o «aggiustata» prima dell'invio al Parlamento e della pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale

da *Corriere della Sera*, 17.10.'19

## ItaliaOggi

Quotidiano

Data 11-04-2019  
Pagina 4  
Foglio 1

## È, per l'Istat, il valore che esse hanno perso del 2010 a oggi, impoverendo le famiglie Le case valgono il 23% in meno È il risultato della pazza politica fiscale di Monti

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA\*

**T**ra le decine e decine di pagine del Documento di economia e finanza (Def), è presente la seguente frase: «Il Governo non ritiene opportuno in questa fase rivedere l'imposizione sugli immobili, già oggetto di numerosi cambiamenti legislativi negli ultimi anni».

L'intento di chi l'ha scritta era quello di affermare il proposito di non aumentare la tassazione immobiliare (e ci mancherebbe, viene da dire d'impulso): lo si evince dal fatto che la frase è collocata nell'ambito delle risposte alle «raccomandazioni» del Consiglio europeo, che da tempo chiedono all'Italia di aumentare ulteriormente il carico fiscale sulla proprietà.

L'effetto per chi legge, tut-

tavia, è opposto: dire che non si intendono «rivedere» le tasse sugli immobili autorizza a pensare che, per il Governo, esse stiano bene così, non presentino problemi. E questo è molto grave. È come dire che il «Governo del cambiamento» condivide l'assetto della fiscalità immobiliare, in particolare di natura patrimoniale, creato dal Governo Monti.

Perché vi fosse davvero un cambiamento, un documento di analisi e programmazione economica come il Def avrebbe dovuto, invece, fare due cose: riconoscere la situazione di crisi del comparto immobiliare e programmare politiche per il suo rilancio.

Pochi giorni fa l'Istat ha confermato che i prezzi delle case, e

quindi i risparmi delle famiglie, continuano inesorabilmente a diminuire. Rispetto al 2010, penultimo anno prima dell'arrivo dell'Imu, il calo medio è stato del 23,2%, ma la cifra può essere considerata persino ottimistica, visto che ovviamente non considera tutte le abitazioni che non si riescono a vendere, e il cui valore è quindi prossimo allo zero (per il mercato, ma non per il catasto).

Questa situazione, che caratterizza l'Italia in negativo rispetto a tutti gli altri Paesi europei, sta deprimendo i consumi (lo ha riconosciuto anche la Bce), oltre ad aver causato altre enormi conseguenze negative che continuano a essere incredibilmente sottovalutate: chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, svalutazione delle garanzie delle banche. Senza contare gli effetti sulle possibili

dismissioni di immobili pubblici.

**Di fronte a tutto ciò, un Def del cambiamento sarebbe corso ai ripari. Avrebbe programmato la riduzione della patrimoniale Imu-Tasi da 21 miliardi di euro l'anno, il rafforzamento della cedolare secca sugli affitti, la rimozione delle storture fiscali che danneggiano le società immobiliari, la stabilizzazione e il miglioramento degli incentivi per gli interventi sugli immobili (di ristrutturazione edilizia, di risparmio energetico, di miglioramento sismico).**

**Solo così si sarebbero gettate le basi per una crescita che tutti auspicano, che troppi annunciano, ma che in realtà finora non si riesce nemmeno a intravedere.**

\*presidente Confedilizia  
—● Riproduzione riservata —■

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONE

## SISTEMA CONFEDILIZIA

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)Proprietà fondiaria tra presente e futuro  
Deposito prezzo e passaggio generazionale

Sull'ultimo numero (n. 9/19) della pubblicazione periodica *Nuova proprietà fondiaria*, interessante intervista al dott. Antonio Oliva, Direttore nazionale della Federazione. Sul n. 7/8 prezioso articolo del notaio Paolo Tonalini sulla facoltà di deposito del prezzo della compravendita. Dello stesso professionista, sul n. 6, sempre di quest'anno, approfondito articolo sul passaggio generazionale del fondo agricolo.

COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)Edilizia residenziale  
pubblica  
e competenza  
a giudicare

“In materia di edilizia residenziale pubblica i poteri del giudice amministrativo sono radicati soltanto nella prima fase dell'individuazione del soggetto con cui l'Amministrazione dovrà stipulare il contratto, che è caratterizzata da atti amministrativi pubblici (quali il bando recante i requisiti per l'assegnazione, la graduatoria e l'assegnazione), a fronte dei quali nascono posizioni di interesse legittimo; invece, una volta stipulato il contratto, sorgono posizioni di diritto soggettivo, con conseguente incardinamento della giurisdizione del giudice ordinario in ordine a tutte le vicende che si verificano, quali il subentro, la risoluzione, la decadenza, il rilascio dell'alloggio o lo sgombero”.

Così il Tar della Calabria (Catanzaro, Sez. I), con pronuncia n. 1755 del 18.10.19.

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)Gennaio 2020: novità per il versamento  
dei contributi Inps per i collaboratori domestici

Novità sul fronte del versamento dei contributi Inps: dal 1° gennaio 2020 non si potrà più utilizzare il Mav in quanto diventa obbligatorio il pagamento tramite “pagoPA”.

I datori di lavoro domestico, quindi, dovranno segnare correttamente la prima scadenza sul calendario: il versamento cioè dal 1° al 10 gennaio 2020 dei contributi Inps e Cassa colf relativi all'attività lavorativa svolta nel trimestre precedente attraverso il nuovo metodo di pagamento. Come si dovrà fare? Utilizzando gli abituali canali: banche; home banking (cercando i loghi “CBILL” o “pagoPA”); sportelli ATM abilitati; punti vendita di SISAL, Lottomatica e Banca 5, uffici postali o direttamente sul sito dell'INPS (scegliendo l'opzione paga online il “pagoPA”).

## Dicembre è il mese della tredicesima

In occasione del Natale, e comunque entro il mese di dicembre, si ricorda che va corrisposta al lavoratore domestico la tredicesima mensilità. Per coloro le cui prestazioni non raggiungano un anno di servizio, saranno corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro. La tredicesima mensilità matura anche durante le assenze per malattia, infortunio sul lavoro, malattia professionale e maternità, nei limiti del periodo di conservazione del posto. Spesso, il mese di dicembre viene scelto per liquidare anche l'anticipazione del trattamento di fine rapporto-Tfr maturato nel corso di un intero anno di lavoro: è questa una possibilità offerta ai lavoratori domestici. Il Contratto collettivo nazionale di lavoro infatti prevede che, previa richiesta del lavoratore, il datore di lavoro possa anticipare il trattamento di fine rapporto nella misura massima del 70% di quanto maturato. Sul Tfr e sulla tredicesima non si pagano i contributi Inps: l'importo che risulta dai calcoli va corrisposto per intero, senza nessuna trattenuta.

## ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)Nuovo sito *adsi.it*  
Richiesta materiale fotografico

Il Consiglio Direttivo ha nominato una commissione per la realizzazione del nuovo sito *www.adsi.it*, composta da Bernardo Gondi, Giulia Lechi e Giovanni da Schio.

Il sito verrà ovviamente strutturato anche per smartphone, e la sezione rivolta alla comunicazione verso l'esterno avrà anche la traduzione in inglese. I contenuti testuali saranno sempre bilanciati da immagini a supporto che spieghino in maniera intuitiva gli argomenti. Navigare quindi dovrà essere sempre semplice spostandosi da una zona all'altra del portale facilitando l'interazione tra le parti e la comprensione del percorso di conoscenza.

È prevista una vasta vetrina delle Dimore per far capire chi siamo e cosa stiamo proteggendo; laddove i Soci volessero inserire la loro dimora sulla homepage e nella gallery, basterà inviare all'indirizzo e-mail: *segreteria@adsi.it* l'immagine salvata con la dicitura esatta della dimora, della località e provincia con il seguente formato: jpg (salvate con qualità 80), dimensioni: 2560x1200px.

Xª EDIZIONE GIORNATA NAZIONALE  
DELLE DIMORE STORICHE

Domenica 24 maggio 2020 si terrà la Xª edizione della Giornata Nazionale delle Dimore Storiche, la manifestazione più importante organizzata da A.D.S.I. al traguardo del decennale.

Dalle 150 dimore che parteciparono alla prima edizione, lo scorso anno sono state quasi 500 le case che hanno aperto gratuitamente le loro porte e i loro cancelli ad oltre 250mila visitatori.

Questa manifestazione, che rappresenta per il pubblico un'occasione unica per avvicinarsi alle bellezze storico-artistiche private, è un evento irrinunciabile per l'Associazione ed i suoi soci al fine di sensibilizzare l'opinione pubblica e condividere con essa l'importanza della conservazione e della valorizzazione di questi monumenti privati.

Si tratta di un evento che non solo dà grande visibilità all'Associazione sull'intero territorio nazionale, ma ha soprattutto un ruolo determinante nel consolidare la posizione dell'Associazione fra gli attori di maggior rilievo del panorama non solo culturale, ma anche politico ed economico.

ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI  
DA PROPRIETARI DI FABBRICATI COSTITUITO  
DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UILBorse di studio anno 2018/2019  
per i dipendenti da proprietari di fabbricati

L'Ebinprof ha dato il via ai nuovi bandi per assegnare le borse di studio per i figli (e soggetti a questi assimilati) dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

Le borse sono in tutto 120 per un importo complessivo pari a 260.000 euro.

Ai bandi relativi agli studenti universitari possono partecipare anche gli studenti che – non avendo superato i 40 anni – siano loro stessi dipendenti da proprietari di fabbricati.

Nel merito, sono in concorso: 58 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno scolastico 2018/2019 (3 delle quali esclusivamente destinate a studenti diversamente abili); 46 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano acquisito, nell'anno accademico 2018/2019, almeno il 70% dei crediti formativi (CFU) previsti da piano di studi; 35 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2019; 3 borse di studio da 4.000 euro cadauna a neolaureati che abbiano discusso la tesi in materia di diritto del lavoro o scienze sociali ed economiche nell'anno 2019.

Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 31.5.20.

I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito Internet *www.ebinprof.it*



**I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA**

### Condominii e decreto fiscale: eliminare l'obbligo

La norma contenuta nel decreto fiscale su ritenute e compensazioni in appalti e subappalti sarà devastante per milioni di famiglie ove non si escludessero i condominii dal suo ambito di applicazione. Così Confedilizia ha commentato l'articolo 4 del decreto fiscale, all'esame della Camera per la conversione in legge, che stabilisce, a pena di pesanti sanzioni, che il committente che affidi il compimento di un'opera o di un servizio ad un'impresa è tenuto - per i lavoratori direttamente impiegati nell'esecuzione di queste attività - al versamento delle ritenute sui redditi di lavoro dipendente e assimilati.

Ad avviso di Confedilizia, che si è prontamente attivata presso tutte le sedi opportune, occorre intervenire in sede di conversione del decreto per porre rimedio ad una previsione che, così com'è attualmente formulata, pone a carico del condominio delicati quanto gravosi adempimenti i cui costi necessariamente verrebbero a gravare su tutti i proprietari di casa. A tal fine, Confedilizia ha promosso negli scorsi giorni anche la presentazione di una serie di emendamenti volti sia ad escludere i condominii dall'applicazione della norma sia a sopprimere *in toto* l'articolo 4, dannoso anche per altre realtà del nostro mondo, a partire dalle società immobiliari.



**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

### Entro il 31 gennaio, pagamento premio annuo assicurazione obbligatoria per infortuni domestici

Entro venerdì 31 gennaio deve essere pagato il premio annuo dell'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano un'età compresa fra i 18 e i 67 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abituamente e sistematicamente, anche se non continuamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Si ricorda che tale premio è stato portato dalla legge di bilancio 2019, assieme ad altre modifiche (cfr. Cn gen. '19), a 24 euro (contro i precedenti 12,91 euro). Tale premio non è frazionabile su base mensile mentre è deducibile ai fini fiscali.

L'iscrizione coincide con il pagamento del premio. L'assicurazione decorre dal giorno successivo a quello in cui è stato effettuato il pagamento. Il versamento deve essere eseguito presso gli uffici postali tramite lo specifico bollettino, modello TD451 (c/c n. 30621049), intestato a Inail Assicurazione infortuni domestici, Piazzale Giulio Pastore, 6 - 00144 Roma.

Il premio è a carico dello Stato per le persone che possiedono un reddito personale complessivo lordo fino a 4.648,11 euro l'anno e fanno parte di un nucleo familiare il cui reddito complessivo lordo non supera i 9.296,22 euro l'anno. Se ricorrono entrambi i requisiti di reddito previsti, per iscriversi deve essere presentata presso la sede Inail o trasmessa via pec un'autocertificazione che ne attesti il possesso. Il modello di autocertificazione è disponibile nella sezione "Modulistica" del sito internet dell'Inail.

## CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA  
[www.facebook.com/PresidenteConfedilizia](http://www.facebook.com/PresidenteConfedilizia)

 @gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

 @SforzaFogliani



**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

### Costo per invio passaporto elettronico a domicilio

Con decreto 17.9.'19 del Ministero dell'interno (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 12.11.'19, n. 265) è stato fissato in 9,05 euro il costo del servizio a carico del richiedente per ricevere il passaporto elettronico al proprio domicilio, mediante spedizione con apposito invio fornito in assicurazione ed eseguito da operatori postali. Il decreto stabilisce altresì che tale importo dovrà essere versato in denaro contante all'operatore postale addetto alla consegna.



**COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**

### Trust e notifiche

In tema di imposizione indiretta degli atti di dotazione del *trust fund*, la più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione rinvia il momento impositivo al trasferimento dei beni dal *trustee* ai beneficiari, ritenendo che gli atti di dotazione debbano essere assoggettati ad imposizione fissa.

Nonostante ciò, la possibile azione accertativa da parte dell'Agenzia delle entrate, orientata ad applicare i dettami prescritti a livello centrale (che impongono di liquidare le imposte in misura proporzionale sugli atti con i quali vengono disposti i beni in *trust*), impone di verificare a chi notificare gli avvisi di accertamento, poiché, mentre per le imposte dirette il legislatore è intervenuto a qualificare il *trust* come soggetto passivo IRES, in materia di imposizione indiretta manca un intervento in tal senso.

Non di rado gli Uffici infatti notificano gli accertamenti direttamente al *trust* in persona del legale rappresentante pro tempore; tale procedimento di notifica deve tuttavia considerarsi nullo, difettando il *trust* di personalità giuridica (e non potendo conseguentemente neppure avere un legale rappresentante).

Destinatario dell'atto deve piuttosto essere il soggetto che svolge l'ufficio di *trustee*, non in quanto persona fisica o giuridica, ma piuttosto nella sua qualità di *trustee* di quel determinato *trust*, che risponderà dell'omesso versamento delle imposte con il fondo in *trust*, e non certo con il proprio patrimonio.



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

### Motu proprio del Papa per modificare la denominazione dell'Archivio Segreto Vaticano

L'esperienza storica insegna che ogni istituzione umana, sorta pure con le migliori tutele e con vigorose e fondate speranze di progresso, toccata fatalmente dal tempo, proprio per rimanere fedele a sé stessa e agli scopi ideali della sua natura, avverte il bisogno, non già di mutare la propria fisionomia, ma di trasporre nelle diverse epoche e culture i propri valori ispiratori e operare quegli aggiornamenti che si rendono convenienti e a volte necessari.

Questo è l'*incipit* del documento del Pontefice con il quale viene modificata la denominazione dell'Archivio Segreto Vaticano. L'archivio che conserva un ingente e rilevante patrimonio documentario, tanto prezioso per la Chiesa Cattolica quanto per la cultura universale, non sfugge, nella sua storia ormai più che quattro volte centenaria, a tali inevitabili condizionamenti.

### Taglia i costi

*per l'amministrazione dei tuoi beni  
 vieni in Confedilizia*

**SISTEMA CONFEDILIZIA**

**Emendamenti per l'immobiliare a costo zero**

“Rilanciare il comparto immobiliare come leva anticiclica per la crescita e lo sviluppo dell'economia del Paese è un'esigenza per tutte le forze politiche di maggioranza ed opposizione che scommettono su nuove politiche economiche espansive. Sono necessarie misure più coraggiose che possano mettere al centro un'armonizzazione fiscale nell'ambito della disciplina sui trasferimenti immobiliari e, nel contempo, siano in grado di conseguire un considerevole recupero dell'evasione fiscale, anche con un introito per le casse dello Stato, che viene stimato dalla nostra Associazione in almeno 600 milioni di euro”.

Per favorire l'accesso alla casa, la legalità e la trasparenza del mercato, oltre ad arginare l'abusivismo nel settore, Fiaip ha presentato un pacchetto di emendamenti a costo zero per le casse dello Stato, per l'armonizzazione fiscale dei trasferimenti immobiliari e il recupero dell'evasione fiscale, per un mercato immobiliare sempre più sicuro.

“Chiediamo – ha dichiarato il presidente, Gian Battista Baccharini – la detrazione del compenso del mediatore in dipendenza dell'acquisto di immobili da adibire esclusivamente a 'prima casa' e per un importo non superiore a 10.000 per 10 annualità. Per Fiaip, oltre alla più generale necessità di abbassamento del prelievo fiscale sugli immobili (su cui, lo si ricorda, grava dal 2012 una patrimoniale di 22 miliardi di euro), è necessario intervenire, a livello di *tax expenditures*, anche su quanto viene versato dal consumatore per l'acquisto di immobili (quantomeno nei limiti degli acquisti per immobili da destinare all'abitazione principale)”.

**Antiriciclaggio, novità per gli agenti immobiliari**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d.lgs. n. 125 del 4.10.'19, recante modifiche alla disciplina in materia di antiriciclaggio. Il provvedimento, intervenendo sul d.lgs. n. 231 del 21.11.'07, prevede, per quanto di interesse, che gli agenti che svolgono attività di mediazione immobiliare siano tenuti al rispetto della normativa in argomento non solo in caso di compravendite, ma anche allorché agiscano “in qualità di intermediari nella locazione di un bene immobile”; in tal caso, però, “limitatamente alle sole operazioni per le quali il canone mensile è pari o superiore a 10.000 euro”.

**ASPESI**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

“La forte spinta verso l'acquisto di alloggi usati è indicativa dell'impoverimento del ceto medio della Capitale in termini di rapporto redditi/prezzi. E se i prezzi del nuovo sono alti, per la legge della domanda e dell'offerta entrano sul mercato un numero insufficiente di alloggi nuovi rispetto alla forte domanda abitativa. Occorre risolvere a Roma i due gravi problemi della crisi dell'edilizia e della carenza di residenze incentivando un programma di rigenerazione urbana con recupero delle oltre cento strutture dismesse. Sia per la vendita sia per la locazione, sia per lo *student* e *senior housing*”.

Così Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi, intervenendo ad un seminario organizzato a Roma con il titolo “Roma REgeneration: mercato, prospettive e nuovi scenari urbani della Capitale”.



**ISCRIVITI DA NOI  
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE  
AFFERMATO**

**CONTATTI**

Presidente SPAZIANI TESTA  
[www.facebook.com/PresidenteConfedilizia](http://www.facebook.com/PresidenteConfedilizia)

 @gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

 @SforzaFogliani



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

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

**CONFEDILIZIA  
dal 1885, a difesa del proprietario di casa**

*Presidenza e Segreteria generale*

*Uffici operativi e amministrativi*

Via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma  
tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6796051

*Centro studi*

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

*Uffici Organizzazioni collegate*

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

*Uffici Enti bilaterali*

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

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

» **La lente sulla casa**

di **Corrado Sforza Fogliani\***

**Come cambia il contratto dei portieri**

**È** stato firmato l'Accordo per il rinnovo - fino al 31 dicembre 2022 - del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, stipulato tra Confedilizia, in rappresentanza della proprietà edilizia, e i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs, in rappresentanza dei lavoratori. Contratto che riguarda i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti da proprietari di fabbricati. Ne ha dato notizia l'Organizzazione della proprietà immobiliare alle proprie Federazioni generali, alle Associazioni provinciali e agli Enti associati.

Dopo lunghe trattative - che hanno tenuto conto della situazione economica generale e dell'esigenza di migliorare il welfare contrattuale - con l'Accordo sono state aggiornate le retribuzioni del comparto (adeguandole e sterilizzando così l'aumento del costo della vita). In breve, si è concordata: 1) la corresponsione di 50 euro lordi mensili sul salario conglobato dei lavoratori inquadrati nei profili A3/A4 (portieri con pulizie, rispettivamente il primo senza alloggio, il secondo con alloggio) con decorrenza: 25 euro dall'1.1.'20 e ulteriori 25

euro dall'1.1.'21; 2) la corresponsione di ulteriori 5 euro lordi mensili sul salario conglobato sempre dei lavoratori inquadrati nei profili A3/A4 con decorrenza dall'1.1.'22, a condizione che le Parti Sociali non prevedano un aumento di pari importo da destinare al finanziamento delle prestazioni di assistenza sanitaria integrativa a vantaggio dei familiari dei lavoratori. Per le ulteriori figure professionali disciplinate dal Contratto, gli aumenti del salario conglobato saranno riproporzionati in percentuale rispetto a quanto sopra indicato. Fra le altre novità, si segnala il miglioramento del trattamento di malattia (per esempio, con la riduzione da 3 a 2 delle giornate di carenza), l'introduzione di una specifica indennità per la lavatura dei bidoni dei rifiuti (qualora al lavoratore venga affidata la relativa mansione) e la rimodulazione dell'indennità per il ritiro della corrispondenza straordinaria (per esempio raccomandate e pacchi). L'Accordo prevede che le parti provvedano alla stesura e pubblicazione integrale del testo contrattuale.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia  
Twitter @SforzaFogliani

da *il Giornale*, 2.12.'19



da *Corriere della Sera*, 1.12.'19

**Tassare il reddito e solo il reddito**

*Bisognerebbe cominciare col non tassare ciò che reddito non è*

Luigi Einaudi

Lettera al sen. Luigi Sturzo  
27.6.1954



da *Corriere della Sera*, 1.12.'19

**AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**  
FORMAZIONE 2019/2020

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

CONFEDILIZIA

**Notizie dalle APE**

**Dall'Associazione di TORINO**

**Corso di aggiornamento amministratori**

Si concluderà venerdì 13 dicembre il corso di aggiornamento amministratori, che si tiene nella sede di Ape Torino. Sei gli incontri, spaziando tra: antincendio, privacy e videosorveglianza in condominio, amianto, camini, sfiati e canne fumarie, novità giurisprudenziali in materia condominiale e approfondimenti relativi alle restanti materie di cui all'art. 5 del D.M. 140/2014 ed esame finale. Le lezioni comprendono la soluzione di casi pratici.

**Inaugurazione delegazione di Moncalieri**

È stata inaugurata a fine ottobre la nuova delegazione di Moncalieri. Il battesimo della sede si è tenuto alla presenza della delegata arch. Nadia Ribone, del presidente di Ape Confedilizia Torino, Pier Luigi Amerio, della vice presidente Anna Rosa Penna, del consulente Fabrizio Cardaci, che avrà il compito di collegamento con la sede Ape Torino e dell'assessora alla casa del Comune di Moncalieri.

**Confedilizia Torino aderisce al Forum Aldo Milanese**

Il 28 ottobre al Centro congressi del Lingotto si è tenuto il primo Forum dedicato ad Aldo Milanese, nel quale è stato costituito un tavolo permanente di confronto e lavoro su iniziativa dei commercialisti di Torino, con l'adesione di Confedilizia Torino, degli ordini professionali e di una serie di associazioni. Il Forum ha l'obiettivo di raccogliere idee, proposte e iniziative da poter realizzare e portare all'attenzione delle istituzioni per un rilancio della città e incidere positivamente sulla realtà economica, politica e culturale. Un appuntamento che diventerà annuale.

**I 75 anni di Ape Confedilizia Torino**

L'anno 2020 coincide con i 75 anni di Ape Confedilizia Torino e provincia. Sono allo studio idonei festeggiamenti per ricordare l'importante ricorrenza.

**100 case 100 idee**

Airbnb il 16 novembre ha ideato l'evento nazionale dal titolo "100 case 100 idee", rivolto alle community degli host. In 100 Comuni italiani in contemporanea le community si sono trovate per discutere e confrontarsi sul tema del turismo responsabile e sostenibile. All'evento ha partecipato la Vice Presidente Anna Rosa Penna e ha portato i saluti di Ape Confedilizia. Era presente il consigliere regionale, Daniele Valle.

**Ritornano i mercoledì degli associati**

Da dicembre ripartono i mercoledì dell'associato, un appuntamento fisso che proseguirà fino a luglio 2020.

Gli incontri gratuiti per i soci sempre molto frequentati e richiesti, trattano con approfondimenti i temi del momento in ambito di locazione, condominio e fiscalità.

**Gli appuntamenti del presidente**

- Il presidente ha partecipato lunedì 4 novembre all'incontro con le istituzioni sulla disciplina urbanistica, organizzato da Aspesi Torino. Erano presenti gli assessori all'urbanistica di Regione e Comune, Fabio Carosso e Antonino Iaria.
- L'11 novembre si è tenuto un incontro con l'assessore regionale Roberto Rosso al quale è stata presentata una proposta di parcheggio disabili ideata dalla D.E.P.S. (Disabled Easy Park System e spiegata dall'ing. Davide Aprà. All'appuntamento hanno partecipato il presidente Ape Torino e il presidente regionale Confedilizia Pier Paolo Bosso.

**Dall'Associazione di VICENZA**

**Incontro a Schio**

Confedilizia Vicenza ha tenuto lo scorso 30 ottobre a Schio un incontro formativo per gli agenti immobiliari al quale hanno partecipato anche molti proprietari. Durante tale evento - incentrato sull'illustrazione del nuovo Accordo territoriale sulle locazioni agevolate (classici contratti 3+2, per studenti universitari e transitori) applicabile dal 25 aprile di quest'anno a tutti i Comuni della provincia di Vicenza - si è parlato delle modalità



operative del nuovo Accordo, di come determinare il canone calmierato, delle agevolazioni fiscali per tali tipologie contrattuali e dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del singolo contratto all'Accordo.

L'incontro è stata una proficua occasione per far conoscere più da vicino la Confedilizia di Vicenza anche in provincia.

**QUANTO COSTANO LE ESENZIONI**

Nella tabella l'elenco delle spese fiscali più onerose per il bilancio pubblico. La cifra a destra indica il mancato gettito annuale, in miliardi, legato al beneficio accordato ai contribuenti

Bonus 80 euro	9,4
Detrazione recupero edilizio	6,8
Esenzione Irpef prima casa	3,6
Detrazione per spese sanitarie	3,3
Esenzione pensioni guerra e invalidità	2,4
Deduzione previdenza complementare	2,1
Imposta sostitutiva settore del credito	2,0
Super ammortamento per le imprese	1,9
Detrazione spese riqualificazione energetica	1,8
Non imponibilità assegni famigliari	1,8
Cedolare secca prima casa	1,8
Imposta registro per acquisto prima casa	1,7
Riduzione accisa gasolio autotrasporto	1,6
Credito d'imposta per ricerca e sviluppo	1,3
Detrazione mutui prima casa	1,0

## BONIFICA, NON PIU' RUOLI ESECUTIVI

Commissione tributaria Cremona  
(Pres. Massa, rel. Ardenghi)

La preliminare eccezione relativa alla Carenza del Consorzio di bonifica di riscuotere i contributi mediante iscrizione a ruolo a far tempo dal 16 dicembre 2010 è fondata e come tale deve essere accolta.

Invero, dalla data sopra indicata risulta abrogato l'art. 21 del regio decreto 15 febbraio 1935 n. 15, con la conseguenza che il Consorzio del giugno 2017 non aveva alcun potere impositivo mediante iscrizione a ruolo per il recupero dei contributi.

In proposito dell'art. 14 legge 28 novembre 2005 n. 246, il governo era delegato ad individuare le disposizioni legislative statali, anteriori al 1° gennaio 1970, da mantenere in vigore, con abrogazione di tutte le rimanenti. Con il successivo D. lgs 1.12.2009 n. 179 sono state individuate le disposizioni precedenti al 1970 che dovevano rimanere in vigore; in particolare all'allegato 1 del citato decreto, alla voce 385 riguardante il regio decreto n. 215/1995, sono stati indicati gli articoli che restavano in vigore e tra questi non risulta compreso l'art. 21 che regolava il potere di iscrizione a ruolo per il recupero dei contributi in capo ai consorzi di bonifica. Ne consegue che detta norma deve ritenersi compresa tra quelle abrogate, con conseguente esclusione, a decorrere dal 16 dicembre 2010, di qualsiasi potere dei consorzi di bonifica di riscuotere contributi a mezzo ruolo (in tal senso Commissione Tributaria Provinciale di Piacenza, 19 giugno 2019 n. 115; Commissione Tributaria Provinciale di Piacenza, 19 ottobre 2017, n. 154).

Del resto, in tale prospettiva a nulla vale il richiamo al disposto del citato art. 14 laddove prevede la permanenza in vigore delle disposizioni tributarie e di bilancio, posto che l'art. 21 era chiaramente una norma procedimentale e non già una disposizione tributaria istitutiva o modificativa di un tributo.

Né possono trarsi argomenti a favore dell'opposta tesi del Consorzio dalle sentenze della Cassazione, Sez. Tributaria, n. 8571/13 e n. 13165/14, giacché esse hanno deciso in ordine alla riscossione di contributi consortili relativi agli anni dal 1997 al 2005, in epoca chiaramente precedente all'avvenuta abrogazione dell'art. 21 del regio decreto n. 215/1935.

Ne consegue, già sotto tale profilo, la nullità della cartella emessa.

In ogni caso, nel merito, vale osservare come secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità relativa alla nozione di beneficio di bonifica, quest'ultimo deve essere inteso come un incremento di valore dell'immobile soggetto al contributo in rapporto causale con le opere di bonifica e con la loro manutenzione, e ancora, che il beneficio deve essere concreto, diretto e specifico, conseguito o conseguibile a causa della bonifica, sicché lo stesso deve tradursi in una qualità del fondo (Cass. Civile SS.UU. n. 8960 del 14.10.1996, secondo cui non è sufficiente qualsiasi tipo di vantaggio, ma è necessario che si tratti di un vantaggio di tipo fondiario, cioè strettamente incidente sull'immobile soggetto a contribuzione in funzione di un incremento di valore dello stesso; il beneficio derivante dalla bonifica non è provato dalla pura e semplice inclusione del bene nel comprensorio, perché non attiene al territorio nel suo complesso ma al bene specifico di cui si tratta).

## CINGUETTII

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

Inserimenti alle 16,30  
di ogni giorno

1) Autorevole emendamento al ddl p.a. (Lanzillotta, Ichino, Maran). Prevede l'abolizione dei Consorzi di bonifica.

2) Se la politica riuscisse ad approvarlo sarebbe una rivoluzione epocale, a salvaguardia della vera difesa del suolo e dell'ordine idrogeologico. Ma i condizionamenti clientelari si faranno sentire.

1) L'OCSE (l'organismo internazionale nel quale lavorava, prima di essere chiamato al Governo da Napolitano, il nostro ministro della Erre francese) ha dunque stabilito che da noi, nel 2013, la pressione fiscale è diminuita.

2) Se c'è un italiano che se ne è accorto, alzi un dito.

Che la situazione sia diventata insostenibile lo dimostra il fatto che nel trimestre aprile-giugno di quest'anno il numero dei fallimenti è cresciuto del 14% (D. Capezone, Italia Oggi 21.10.'14)

Stato. Incassare le tasse costa oltre 1 miliardo l'anno. Per risparmiare basterebbe che il Tesoro aprisse propri conti direttamente negli istituti di credito (S. Rizzo, Corsera 3.11.'14)

L'Italia è il Paese più corrotto? Per forza, è il Paese più stalinista e sovietizzato che sia rimasto.

Comuni senza soldi? Non so, ma se è vero è perché ne hanno gettati via troppi negli scorsi anni.

L'imposizione fiscale è del 65% in Italia, del 64% in Francia, del 58% in Spagna, del 49% in Germania, del 34% in Gran Bretagna. La media europea è del 41% (D. Capezone, Italia Oggi 21.10.'14)

Il dormitorio lager per italiani. Varese, in un capannone ci dormivano in diciassette, arrivati dal Sud. Di giorno in Svizzera a lavorare come operai edili, di notte su una branda. (la Repubblica 9.11.'14)

La Corte costituzionale ha annullato il controllo preventivo dello Stato anche sulle leggi di spesa della Regione Sicilia. In effetti, visto come ha funzionato...

"E' una posizione «legittima» dicono i politici che definiscono così tutte le posizioni che punirebbero volentieri con la lapidazione" (Italia Oggi 30.10.'14)

Film finanziati dallo Stato. Nel 2013 sono state sovvenzionate 53 opere con oltre 19 milioni di euro. I budget crescono. E gli incassi calano del 25 per cento (P. Armocida, il Giornale, 17.12.'14)

## U.S.A.

La bellezza della democrazia americana è che ha un sistema di pesi e contrappesi per cui si può passare da Bush a Obama a Trump continuando a provare emozione per la bandiera a stelle e strisce.

Matteo Renzi

## L'ITALIA A ROVESCIO, VERGOGNA

(dati di fonte governativa: Commissione inchiesta ecc.)

- ROMA: edificio occupato da 14 anni
- VENEZIA: 19 occupazioni di immobili e 14 invasioni di terreni
- TORINO: 24 stabili occupati
- REGGIO CALABRIA: 110 alloggi popolari occupati abusivamente da famiglie rom
- PALERMO: risalgono agli anni '80-'90 le invasioni di edifici siti nel quartiere San Filippo Neri: 17 plessi abitativi, per un totale di 3.000 appartamenti
- GENOVA: 200 immobili occupati, prevalentemente di edilizia residenziale pubblica
- CATANIA: invasioni di immobili di edilizia residenziale pubblica fenomeno di ampia portata - Un centinaio di unità immobiliari in diversi quartieri della provincia
- ROMA: 11.600 occupanti abusivi
- ROMA: 92 stabili illegalmente occupati di cui 66 ad uso abitativo
- ROMA: 6.834 appartamenti di proprietà dell'edilizia residenziale pubblica occupati abusivamente

PROSPERITÀ

Le prime trenta nazioni (su un totale di 167)

Classifica

- 1 Danimarca
- 2 Norvegia
- 3 Svizzera
- 4 Svezia
- 5 Finlandia
- 6 Olanda
- 7 Nuova Zelanda
- 8 Germania
- 9 Lussemburgo
- 10 Islanda
- 11 Regno Unito
- 12 Irlanda
- 13 Austria
- 14 Canada
- 15 Hong Kong
- 16 Singapore
- 17 Australia
- 18 Stati Uniti
- 19 Giappone
- 20 Malta
- 21 Estonia
- 22 Belgio
- 23 Francia
- 24 Taiwan
- 25 Spagna
- 26 Portogallo
- 27 Slovenia
- 28 Rep. Ceca
- 29 Corea del Sud
- 30 Italia

Fonte: The Legatum Prosperity Index 2019 da Corriere della Sera, 1.12.'19

CONFEDILIZIA  
ON LINE

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

Cerca sul sito  
le aste giudiziarie

Utilizza il sito  
per farle conoscere

UE: CONFEDILIZIA, MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO IN CRISI, GOVERNO NON SI RENDE CONTO GRAVITÀ" =

Roma, 7 ott. (AdnKronos) - "L'Italia, anche nel secondo trimestre del 2019, è l'unico Paese europeo i cui i prezzi delle case scendono.

Nonostante questo, rileva **Confedilizia**, "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". (segue)  
(Sec/AdnKronos)

IL VETO DELL'ANPI SU QUATTROCCHI

Vi faccio vedere come si offende un italiano

Verrebbe da dire che l'hanno ucciso un'altra volta, se non fosse che forse a essere già morti sono loro. Irak, aprile 2004, Fabrizio Quattrocchi è costretto in ginocchio, mani legate e cappuccio in testa. Le armi puntate contro, ma l'orgoglio di chiedere se lo può togliere per guardare in faccia chi gli darà la morte. Come solo gli spiriti grandi sanno fare. «No» gli rispondono i tagliagole islamici, accusandolo di essere un nemico di Allah. Ma ci vuole altro per avere ragione del suo coraggio. E strappando quel drappo nero che umilia il suo ani-

di **Giannino della Frattina**

mo di combattente, urla la sua rabbia e il suo orgoglio. «Adesso vi faccio vedere come muore un italiano» è la sfida ai vili che gli sparano alle spalle prima di buttarlo in una fossa. E lordarlo con l'accusa di essere «nemico di Dio». Ecco, se per caso sentendo quelle parole, quell'adesso vi faccio vedere come muore un italiano avete provato un brivido di amor patrio o di riconoscenza per appartenere al suo stesso popolo, ebbene sentitevi in colpa. E cancellate subito

l'emozione. Perché l'Anpi, l'associazione dei partigiani, non vuole. E si oppone al fatto che oggi a Genova gli si intitoli la passerella sul Bisagno che arriva a piazzetta Attilio Firpo, il partigiano Attila che per l'Anpi non merita l'affronto di stare vicino a Quattrocchi. Uno dicono (senza nemmeno vergognarsi), con la colpa di essere «impegnato su teatri di guerra stranieri per scelta professionale». E pazienza se lo Stato lo ha premiato con la Medaglia d'oro al valor civile, per i partigiani le medaglie buone sono (ancora) solo quelle che dava l'Urss di Stalin.

da il Giornale, 2.12.'19

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2020

16 Gennaio - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di dicembre 2019.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2019, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Gennaio - Venerdì

Tosap e Cosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento in unica soluzione della tassa occupazione spazi e aree

pubbliche (o della prima rata della stessa, se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 euro).

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

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2019.

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2020

Versamento dei contributi  
Inps e Cassa colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa colf per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2019.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del la-

voro domestico, contestualmente alla corrispondenza periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

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

## NON LASCIARE AL CASO LA GESTIONE DI COLF, BADANTI E BABY SITTER

# CONTRATTO BADANTE MAMMA

affidati ad  
**ASSINDATCOLF**

ASSOCIAZIONE SINDACALE NAZIONALE  
DEI DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
Associazione riconosciuta

- Consulenza sul rapporto di lavoro domestico
- Predisposizione contratto di lavoro
- Comunicazione di assunzione/cessazione agli enti
- Elaborazione busta paga
- Conteggio dei contributi INPS e C.A.S.A.COLF
- Conteggi TFR e competenze di fine rapporto
- Servizi di CAF e Patronato

**competenti NOI, senza problemi VOI!**

GESTIONE AMMINISTRATIVA

GESTIONE CONTABILE

GESTIONE PREVIDENZIALE

GESTIONE FISCALE

GESTIONE CONTENZIOSO

FORMAZIONE PROFESSIONALE

Numero Verde  
**800 162 261**

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

seguici su

### Le rubriche di diritto immobiliare sui giornali nazionali

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

## Le ricette Confederali di Marco Fantini

**“Mamma mia”  
che... cipolla**

### Ingredienti per 4 persone

320 gr. di Vialone nano, 4 cipolle di Tropea, vino rosso q.b., 12 cappelante, 2 lime, burro, aglio, peperoncino, zenzero, olio e.v.o., 2 acciughe sott'olio.

### Procedimento

Preparare un brodo vegetale con aggiunta delle cipolle svuotate. Togliere le cipolle ed imburrarle all'interno. Preparare olio, aglio, peperoncino, bucce di lime e succo del lime; mettere i frutti delle cappelante e cuocerle per 5 minuti.

Togliere le cappelante col liquido di cottura e tagliuzzarle. Nella medesima padella, soffriggere olio, aglio e peperoncino; unire il riso, tostarlo indi bagnarlo col vino e proseguire la cottura col brodo. A metà cottura unire le cappelante.

Mantecare e poi riempire le cipolle col risotto. Mettere le cipolle in forno per 3/4 minuti. Impiattare una cipolla per piatto con colata di risotto in fondo piatto; infine decorare, con metà pomodoro e una listarella di peperone grigliato, la parte alta del piatto.

Si possono servire anche riscaldate.

## La parola

### DIACONATO

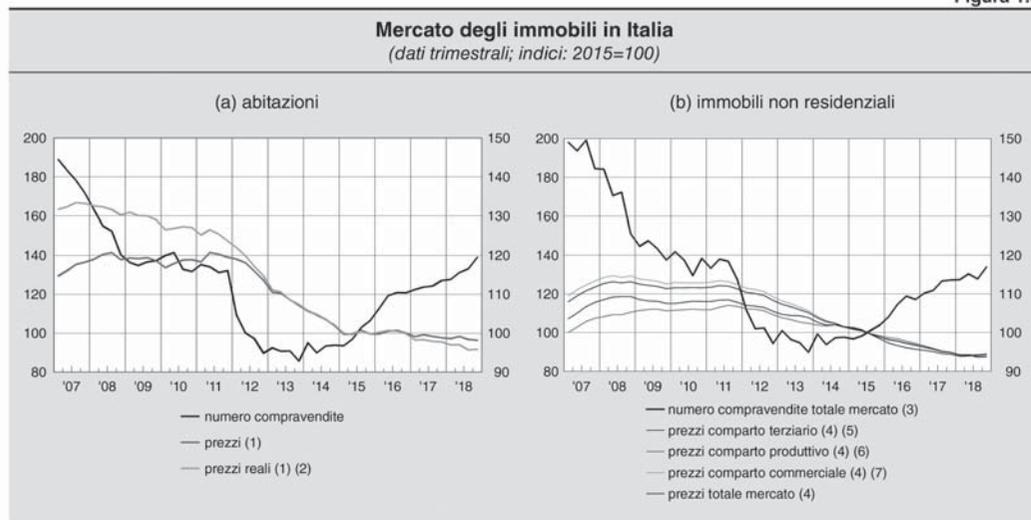
È il primo grado del sacramento dell'ordine, ed è finalizzato all'aiuto e al servizio dei due gradi di partecipazione ministeriale al sacerdozio di Cristo: l'Episcopato e il presbiterato. Chi lo riceve è detto diacono. Può costituire una tappa intermedia verso il sacerdozio o rimanere un ruolo di «servizio» nella vita liturgica e pastorale e nelle opere sociali. A loro spetta il titolo di *don*.

## TUTTOCONDOMINIO

**I mercati immobiliari**

La fase espansiva del ciclo immobiliare prosegue in gran parte dei paesi europei, in alcuni dei quali l'aumento dei prezzi accresce i rischi per la stabilità finanziaria. In Italia invece il settore stenta a rafforzarsi: il numero delle compravendite sale, ma i prezzi continuano a ridursi sia nel comparto residenziale sia in quello non residenziale (fig. 1.6). Secondo nostre stime i prezzi delle abitazioni diminuirebbero, seppure lievemente, anche nel 2019. Le attese degli agenti immobiliari intervistati nell'ambito del *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia* sono coerenti con una debolezza delle quotazioni nel breve termine, sebbene rimangano moderatamente positive sulle condizioni complessive del mercato.

Figura 1.6



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia, Istat, OMI, Nomisma e Scenari Immobiliari.

(1) Scala di destra. — (2) Dati deflazionati sulla base della variazione dei prezzi al consumo. — (3) Dati corretti per gli effetti della stagionalità e dei giorni lavorativi. — (4) L'indicatore, a carattere sperimentale, utilizza informazioni desunte dalle transazioni effettivamente avvenute sul mercato. Scala di destra. — (5) Il comparto terziario include uffici ed enti creditizi. — (6) Il comparto produttivo include gli immobili destinati a impieghi industriali. — (7) Il comparto commerciale include negozi, aree commerciali e alberghi.

BANCA D'ITALIA

Rapporto sulla stabilità finanziaria 1 / 2019

11

**“Invece”:** la parola ricorrente in tutti i confronti internazionali riguardanti il mercato immobiliare. Negli altri Paesi europei l'immobiliare va a mille. Da noi, invece...  
Se non si interviene, la situazione non cambia.

**UN DIRITTO INVIOLABILE E SACRO**

1. Ogni individuo ha il diritto ad avere una proprietà sua personale o in comune con altri.
2. Nessun individuo potrà essere arbitrariamente privato della sua proprietà.

*Dalla Dichiarazione dei diritti dell'uomo*  
10 dicembre 1948



**ISCRIVITI DA NOI**  
**DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO**

**CONDOMINIO**  
**Usufrutti**  
**e contributi**  
**dovuti**

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro

**Si domanda se un regolamento condominiale di origine contrattuale possa derogare al principio di cui all'art. 67 disp att. cod. civ., in base al quale nudo proprietario ed usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti al condominio.**

L'art. 72 disp. att. cod. civ. annovera la norma di cui al quesito tra le disposizioni non derogabili. E ciò vale anche allorché la deroga sia prevista da un regolamento di origine contrattuale. La risposta, pertanto, non può che essere negativa.

**Regole,**  
**infrazioni**  
**e sanzioni**

**Si chiede quale somma - a norma del codice civile e delle sue disposizioni di attuazione - possa essere stabilita a titolo di sanzione per le infrazioni al regolamento di condominio.**

Una somma “fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800” (art. 70 disp. att. c.c.).

da metro, 12.11.19

## TUTTOCONDOMINIO

### Autorimessa condominiale e spese

La partecipazione alle spese di condominio da parte dei proprietari dei posti auto siti nell'autorimessa condominiale, ove manchi un regolamento di origine contrattuale che disciplini la materia, è spesso argomento di discussione. Vediamo quindi di fare il punto della situazione.

Anzitutto bisogna precisare che la legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/12) nulla ha innovato in punto, sicché possono ritenersi ancora valide le conclusioni sul tema alle quali è giunta la giurisprudenza.

Ciò posto, occorre subito evidenziare, in argomento, che non vi è dubbio che spettino solo ai proprietari dei predetti posti auto le spese relative alle opere interne di ristrutturazione, di manutenzione straordinaria e di manutenzione ordinaria dell'autorimessa. Così come è principio largamente condiviso che, in occasione del rifacimento di una terrazza di uso esclusivo di un singolo condòmino che svolga anche la funzione di copertura dell'autorimessa, si applichi il criterio di cui all'art. 1126 cod. civ. e, cioè, che la spesa gravi per 1/3 a carico del proprietario della terrazza e per 2/3 a carico dei proprietari dei posti auto (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 11029 del 15.7.'05).

Qualche dubbio è sorto, invece, attorno al criterio di riparto da applicare nel caso l'autorimessa si trovi sotto uno spazio comune, come può essere un cortile condominiale.

Secondo la giurisprudenza più recente, tuttavia, sussistono le condizioni, in tal caso, "per un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ.". Ciò, perché tale disposizione "accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa (il pavimento del piano superiore) a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione", cosa che si verifica anche nel caso di usura della pavimentazione del cortile che "è determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa viene fatta dalla collettività dei condòmini" (Cass. sent. n. 10858 del 5.5.'10).

Le perplessità aumentano, poi, nel caso l'autorimessa costituisca un corpo di fabbrica a sé stante.

Al riguardo, tuttavia, la Cassazione, con sentenza n. 1255 del 2.2.'95, ha chiarito che "le spese di manutenzione e conservazione delle cose e degli impianti che servono solo una parte del fabbricato, formando oggetto di condominio separato,

debbono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di questa parte, e non dagli altri, secondo il principio generale del terzo comma dell'art. 1125 cod. civ.". In applicazione di tale principio i giudici hanno, pertanto, escluso che i proprietari di posti auto siti in un immobile posto all'interno del perimetro condominiale, ma separato dall'edificio con le unità abitative, debbano concorrere alle spese di manutenzione della facciata. Così come — sulla scorta del medesimo principio — è stato escluso in una pronuncia di poco successiva che, in caso di rifacimento del tetto di un edificio dotato di cortile condominiale nel quale sorga una costruzione separata, la relativa spesa gravi anche sui proprietari di questa costruzione (Cass. sent. n. 6359 del 15.7.'96).

Un breve cenno meritano an-

che le spese di manutenzione dell'ascensore e delle scale.

Laddove l'autorimessa costituisca un corpo di fabbrica a sé stante opererà, all'evidenza, il principio poc'anzi illustrato: pertanto, i proprietari dei posti auto non saranno tenuti a concorrere alla spesa. Diversamente, nel caso in cui l'autorimessa sia parte integrante dell'edificio, troverà applicazione la regola posta dall'art. 1124 cod. civ., sicché i predetti proprietari concorreranno per metà in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà e per metà in ragione del piano. Chiarito, questo, che — come chiarito dalla giurisprudenza — trova applicazione anche nel caso in cui nell'edificio siano presenti locali forniti (come può accadere per le autorimesse) di un accesso autonomo (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 2528 del 6.6.'77).

### CONDOMINIO IN PILLOLE

#### Storia giuridico-condominiale

Le prime norme sul condominio si lessero nel codice civile del 1865, l'anno della grande codificazione. Erano alcuni articoli che disciplinavano obblighi e spese di "più proprietari" dei "diversi piani di una casa". La prima disciplina organica fu introdotta nel 1934, col r.d.l. n. 56, *Disciplina dei rapporti di condominio sulle case*, alla cui stesura contribuì largamente la Confedilizia, attiva negli anni Trenta all'interno dell'ordinamento corporativo. Tale legge fu travasata nel codice civile (r.d. n. 262 del 1942) e nelle relative disposizioni di attuazione (r.d. n. 518 del 1942), tuttora in vigore, subendo numerose modificazioni con la riforma del condominio dettata dalla legge n. 220 del 2012.

### Divieto di alterazione del decoro architettonico del fabbricato

L'art. 1120, ultimo comma, cod. civ. vieta, fra l'altro, le innovazioni che "alterino il decoro architettonico" dell'edificio. Per interpretare correttamente la previsione è il caso, quindi, di aver presente cosa debba intendersi per "decoro architettonico" e per "alterazione".

Della questione si sono interessate sia la giurisprudenza sia la dottrina.

Iniziamo dal concetto di "decoro architettonico".

Secondo la giurisprudenza con tale concetto deve intendersi "l'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico" (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 27551 del 14.12.'05). Per i giudici, quindi, decoro architettonico è sinonimo di armonia e nello stesso senso si è espressa anche la dottrina (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 260).

Veniamo, ora, al concetto di "alterazione".

Tanto la giurisprudenza quanto la dottrina hanno interpretato tale concetto nel senso di un generico "peggioramento" del carattere estetico-decorativo dell'immobile o, comunque, di una riduzione del suo prestigio, escludendo decisamente che per alterazione si debba intendere "deturpazione" (in tal senso, Cass. sent. n. 2515 del 7.3.'88, e in dottrina, fra gli altri, R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 2007, 209). Meno uniformità di vedute, specie tra i giudici di legittimità, esiste invece sul rilievo che deve essere dato alle preesistenti condizioni del fabbricato. Secondo l'orientamento prevalente infatti, per stabilire se le opere modificatrici della cosa comune abbiano alterato il decoro architettonico di un fabbricato, "devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima della esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro architettonico se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori" (cfr. Cass. sent. n. 3549 del 29.7.'89). Secondo un indirizzo minoritario, ma più recente, invece, "nessuna influenza" può essere attribuita "al grado di visibilità" degli interventi contestati (cfr. Cass. sent. n. 851 del 16.1.'07 e, in senso sostanzialmente conforme, Cass. sent. n. 1718 del 29.1.'16).

È importante sottolineare, in ogni caso, che qualsiasi disquisizione sul concetto "alterazione", così come su quello di "decoro architettonico", deve tener conto di quanto stabilito dal regolamento di condominio che, se di origine contrattuale, ben può fornire indicazioni vincolanti in proposito.

**PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO  
FALLO ISCRIVERE ALL'ASSOCIAZIONE**



**IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!**

**L'UNIONE FA LA FORZA**

## Convocare l'assemblea con la pec

di **Corrado Sforza Fogliani\***

La comunicazione dell'avviso di convocazione per posta elettronica certificata (pec) - consentita dall'articolo 66 disposizioni attuative codice civile in alternativa alla posta raccomandata, al fax o alla consegna a mano - solleva alcuni interrogativi. Se nessun dubbio circa la legittimità di tale convocazione suscita l'ipotesi in cui tanto l'amministratore quanto il condòmino destinatario dell'avviso siano dotati di pec, posto che in tal caso si rispetta in pieno la struttura del sistema delineata dal legislatore, interrogativi solleva, invece, la diversa ipotesi in cui l'amministratore sia dotato di pec, mentre il condòmino destinatario dell'avviso abbia solo la posta elettronica ordinaria.

Le uniche due pronunce sulla questione sono del Tribunale di Genova (sentenza n. 3350 del 23.10.'14) e della Corte di appello di Brescia (n. 4 del 3.1.'19). Il Tribunale ligure ha chiarito che l'avviso di convocazione deve ritenersi non soddisfare «i requisiti di forma richiesti dal citato articolo 66 (con conseguente annullabilità delle decisioni assunte in assemblea), perché, non avendo entrambi i soggetti in questio-

ne una casella di posta elettronica certificata, non è possibile avere attestazione dell'avvenuta ricezione della comunicazione; attestazione che, unitamente a quella di avvenuto invio, costituisce il presupposto su cui si basa la stessa definizione di pec. La Corte di appello bresciana è stata invece meno rigorosa. Pur evidenziando, per la convocazione dell'assemblea, l'importanza della comunicazione via pec, «posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e consegna dell'avviso», il Collegio, ha ritenuto che la convocazione fosse stata eseguita correttamente, essendo stato lo stesso condòmino, nella circostanza, ad aver richiesto la comunicazione attraverso un mezzo informale quale la e-mail e non avendo egli indicato un indirizzo pec. Un'interpretazione, questa, che legittimerebbe, quindi, l'utilizzo della pec da parte dell'amministratore a condizione che i condòmini interessati lo autorizzino a inviare l'avviso di convocazione al loro indirizzo di posta elettronica semplice.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da *il Giornale*, 11.11.'19

## CONDOMINIO Differenza fra minimo e parziale

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

**Si domanda cosa si intenda per condominio minimo e condominio parziale.**

Il condominio minimo è un condominio costituito da due soli condòmini (cfr., ex multis, Cass. sent. n. 16075 del 19.7.'07). Il condominio parziale è una fattispecie che si configura allorché uno o più beni risultino, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinati al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte dell'edificio condominiale (cfr. Cass. sent. n. 23851 del 24.11.'10).

da *metro*, 5.11.'19

FIDENZA

## Paciolo Amministratori di condominio: concluso il corso



**PACIOLO** Da sinistra Nizzani, il preside Fasan, Sforza Fogliani e Malanca

■ Si è concluso all'istituto Paciolo-D'Annunzio, in collaborazione con l'Associazione proprietari case e la casa editrice La Tribuna, il corso iniziale per amministratori di condominio rivolto a studenti delle classi quarte e quinte. Si è trattato della prima iniziativa di questo tipo in provincia di Parma che ha avuto come scopo quello di fornire agli studenti che si preparano all'esame di maturità un ulteriore diploma immediatamente spendibile per l'inserimento nel mondo del lavoro ed offrire anche a chi si iscriverà all'Università l'opportunità di iniziare una piccola attività che permetta di procurarsi un reddito minimo. Questo l'elenco dei diplomati: Camilla Barani, Sofy Calcagno, Ornella Drapni, Adriana Frazzica, Jessica Giordani, Samuel Magnani, Prenga Ndoc, Alessia Piccinini, Chiara Talarico, Giulia Troglia, Lara Vascelli, Silvia Volta, Gabriele Giordani. Un saluto agli alunni è stato portato da Corrado Sforza Fogliani, responsabile scientifico del corso di formazione iniziale per amministratori di condominio e presidente del Centro Studi Confedilizia, che ha tenuto anche la lezione iniziale. Tutor dell'iniziativa è stato il professor Emanuele Malanca.

M.L.

da *GAZZETTA DI PARMA*, 6.6.'19

## Contributi per incentivare l'ammodernamento degli impianti elettrici nei condomini

L'Arera - l'Autorità di regolazione per energia reti e ambiente - con delibera n. 467/2019/R/eel del 12.11.'19 ha avviato una procedura sperimentale per incentivare, su base volontaria, l'ammodernamento delle "colonne montanti", negli edifici condominiali più datati.

Si tratta, in particolare, degli interventi su quella che viene definita tecnicamente "la linea in sviluppo prevalentemente verticale facente parte di una rete di distribuzione di energia elettrica che attraversa parti condominiali", cioè i cavi che giungono fino ai contatori elettrici delle singole unità immobiliari (o al pannello comune quando i contatori sono tutti raggruppati in un unico spazio).

La fase sperimentale della procedura durerà tre anni, dall'1.1.'20 al 31.12.'22, e riguarderà l'ammodernamento degli impianti realizzati prima del 1970 o nella fascia tra il 1970 e il 1985 se ritenuti critici.

Il contributo verrà erogato in maniera differenziata in relazione al tipo di finiture edilizie del fabbricato, il cui livello di pregio ("basso", "medio" o "alto", a seconda della presenza o meno di determinate caratteristiche indicate nella stessa delibera dell'Autorità) sarà attestato "sulla base della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi del DPR 445/2000)" redatta dall'amministratore del condominio". E' previsto, inoltre, un potenziamento di tale contributo ove, in occasione dei lavori sulla colonna montante, il condominio decida anche di centralizzare tutti i misuratori in un unico vano.

Spetterà alle imprese distributrici individuare gli edifici da sottoporre ad ammodernamento. Mentre le relative opere edili - ove i condomini interessati decidano procedere con i lavori - dovranno essere eseguite da ditte private scelte dagli stessi condomini; ditte che saranno tenute ad "attenersi alle istruzioni tecniche ed operative fornite dall'impresa distributtrice", la quale procederà direttamente all'erogazione del contributo, sotto forma di rimborso dei costi sostenuti.

## Latte versato

Ma piangere sul latte versato non serve. È più utile concentrarsi sul futuro.

Matteo Renzi

**TUTTOCONDOMINIO**
**Il dissenso dei condòmini rispetto alle liti**

L'art. 1132 cod. civ. tratta di un argomento molto delicato per la vita condominiale, anche se in genere poco considerato: il dissenso dei condòmini rispetto alle liti.

La norma – inderogabile ai sensi del successivo art. 1138 cod. civ. (e non toccata dalla legge di riforma del condominio) – prevede, infatti, che, qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda e un condòmino dissenta da tale decisione, questi possa, con atto da notificarsi all'amministratore entro 30 giorni da quello in cui ha avuto notizia della deliberazione, separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. In tale ipotesi, il condòmino dissenziente avrà diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa, mentre se l'esito della lite è stato favorevole al condòmino e lo stesso dissenziente ne abbia tratto vantaggio, quest'ultimo sarà tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

È discusso se l'ambito di applicazione dell'art. 1132 cod. civ. riguardi soltanto i rapporti tra il condòmino ed i terzi, oppure se si possa estendere alle controversie intercorrenti tra lo stesso condominio e il singolo partecipante. In giurisprudenza si propende per la prima ipotesi (cfr. Cass. sent. n. 801 del 25.3.'70 e, più recentemente, Cass. 18.6.'14, n. 15885); in dottrina per la seconda (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 601). Maggiore uniformità di vedute vi è, invece, sul fatto che il dissenso sia possibile solo con riguardo alle liti sulle quali si sia pronunciata l'assemblea perché rientranti nelle sue attribuzioni normali o in relazione alle quali, pur trattandosi di materia di competenza dell'amministratore, questi abbia ritenuto ugualmente di provocare una delibera collegiale. In tal senso, per interpreti e magistratura, depone il tenore letterale della norma (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2015, 1162, e Cass. sent. n. 2259 del 2.3.'98).

In ogni caso, ciò che sembra incontrovertibile è che si sia in presenza di una disposizione (ingiustamente) favorevole a chi si estranea dalla lite.

Se, infatti, il legislatore introducendo questa norma ha senz'altro inteso tutelare il diritto dei singoli condòmini di opporsi alle liti (che evidentemente non condividono) e al contempo non impedire che la maggioranza difenda gli interessi della collettività,

va anche detto, tuttavia, che con tale previsione il legislatore sembra essere andato oltre le sue stesse intenzioni, arrivando a “premiare” i dissenzienti, i quali sono chiamati a partecipare, in caso di vittoria del condominio e sempreché derivi loro un vantaggio (riferibile, ad esempio, alla conservazione del bene comune o al suo miglior uso: cfr. AA. VV., in *op. cit.*, 602), solo – come abbiamo visto – alle spese di giudizio che dalla parte soccombente per qualsiasi motivo (es.: insolvenza) non si sia potuto recuperare. Questo, almeno, stando al tenore letterale dell'art. 1132 cod. civ. Del resto alcuni tentativi di fornire una diversa interpretazione della norma (cfr., ad esempio, M. De Giorgi, *Il condominio – Profili di tutela sostanziale e processuale*, ed. Cedam,

2009, 226 e, in giurisprudenza, Trib. Bologna sent del 12.10.'01), non risultano abbiano avuto particolare seguito.

Chiarito questo – e precisato anche che il suddetto termine dei 30 giorni decorre, in linea con quanto previsto dall'art. 1137 cod. civ. per le impugnazioni delle delibere assembleari, dalla data di deliberazione per coloro che hanno espresso voto sfavorevole o si sono astenuti e dalla data della comunicazione per gli assenti (cfr. R. Triola, in *op. cit.* 1165) – resta solo da segnalare, in argomento, che, secondo la giurisprudenza, il dissenso non necessariamente va notificato mediante ufficiale giudiziario bastando, allo scopo, una raccomandata con ricevuta di ritorno (cfr. Cass. sent. 2967 del 15.6.'78).

**Ultimissime di giurisprudenza**

*Sottosuolo dell'edificio condominiale*

L'art. 1117 cod. civ., ricomprende fra le parti comuni del condominio “il suolo su cui sorge l'edificio”. Oggetto di proprietà comune, in base a tale disposizione, è, quindi, non solo la superficie a livello del piano di campagna, bensì tutta quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero fabbricato e dunque immediatamente pure la parte sottostante ad esso. Pertanto, nessun condòmino può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, verrebbe a ledere il diritto di proprietà degli altri partecipanti su una parte comune dell'edificio, privandoli del relativo uso e godimento.

Cass. ord n. 29925 del 18.11.'19

*Condominio e sopraelevazione*

Ai fini dell'art. 1127 cod. civ., la sopraelevazione di edificio condominiale è costituita soltanto dalla realizzazione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche.

Cass. ord n. 28465 del 5.11.'19

*Condominio e limiti alle proprietà private*

I divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti.

Cass. ord. n. 27257 del 24.10.'19

**Reddito da locazione di bene comune**

Un interrogativo ricorrente, in ambito condominiale, riguarda il criterio da adottare per ripartire, tra i condòmini, il corrispettivo derivante dalla locazione di un bene comune (es.: ex locale portiere).

Occorre, allora, aver presente che i redditi della locazione di una parte comune spettano a tutti indistintamente i condòmini in ragione delle rispettive quote millesimali di proprietà. Ciò, in applicazione dell'art. 1118, primo comma, cod. civ. (secondo cui il diritto di ciascun condòmino sulle parti comuni “è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene”), e sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale (cioè un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto) non disponga diversamente in punto.

**CONDÒMINI,**

ricorrete agli amministratori iscritti  
al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

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

*amministratori dalla parte della proprietà*

Informazioni presso tutte le  
Associazioni territoriali della Confedilizia

## Ultimissime di giurisprudenza

*Regolamento di condominio contrattuale ed impugnazione*

Il regolamento di condominio di natura cosiddetta contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura dal punto di vista strutturale come un contratto plurilaterale avente cioè una pluralità di parti e scopo comune; ne consegue che l'azione di nullità di tale regolamento è esperibile non nei confronti del condominio (e, quindi, dell'amministratore), carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condòmini nei confronti di tutti gli altri in situazione di litisconsorzio necessario.

Trib. Roma sent. del 22.10.'19

*Responsabilità del condominio*

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 cod. civ. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile – comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore ex art. 1669 cod. civ. – non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ai sensi del predetto art. 2051 cod. civ. Deriva da quanto precede, altresì, che, qualora la situazione lesiva sia potenzialmente produttiva di ulteriori pregiudizi, il condominio può essere obbligato anche a rimuovere le cause del danno ex art. 1172 cod. civ.

Cass. ord. n. 26291 del 17.10.'19

## Difesa ambiente

Per difendere l'ambiente e curare il territorio servono fatti e atti concreti e non chiacchiere.

Matteo Renzi

## CASI CLINICI DI CONDOMINIO

10

a cura di Flavio Saltarelli

*Elenco condòmini morosi in bacheca - Spese condominiali e prassi - Ambulatorio ed uso promiscuo appartamento - Manutenzione ordinaria ed obbligo di pagare le spese - Polizza tutela legale - Rimborso anticipazioni per il condominio - Finanziamento condominiale e unanimità*

**Si può affiggere in bacheca l'elenco dei condòmini morosi?**

Per ragioni di tutela della privacy l'amministratore non può affiggere l'elenco dei condòmini morosi nella bacheca condominiale. Il vademecum del Garante è molto chiaro in punto. L'Authority ha però precisato che eventuali morosità o inadempienze possono essere comunicate dall'amministratore agli altri condòmini in sede di rendiconto annuale o in risposta alla richiesta effettuata da ciascun condòmino nell'esercizio del legittimo potere di vigilanza e controllo. Da ultimo, i mancati pagamenti possono anche essere legittimo oggetto di discussione/ delibera assembleare.

**È lecito suddividere le spese seguendo una prassi consolidata in deroga ai millesimi?**

È illegittimo suddividere le spese condominiali derogando alle tabelle millesimali di ripartizione esistenti per la sola ragione che in passato non si è tenuto conto delle medesime (in punto cfr. anche Cass. civ. 15.10.2019 n. 26042).

**Divieto di destinazione: è legittima l'attività medica in appartamento ad uso promiscuo?**

La risposta la fornisce direttamente la Corte di Cassazione, sezione sesta Civile, nell'ordinanza 5 luglio 2019, n. 18082, in cui – occupandosi della fattispecie di un medico che esercitava l'attività ambulatoriale in un appartamento ad utilizzo promiscuo sito in un condominio il cui regolamento contrattuale prevedeva la possibilità di adibire le unità abitative “soltanto all'uso residenziale abitativo”, vietando “a titolo esemplificativo... le attività commerciali, le esalazioni nocive, le immissioni di fumi, gas, scarichi, rumori...” – ha ritenuto che il condòmino medico possa comunque visitare i pazienti in un locale dell'appartamento in cui vive, in quanto l'attività del medico non è invasiva rispetto alle esigenze abitative degli altri compartecipi.

**Quando sorge l'obbligo di pagare le spese condominiali di manutenzione ordinaria?**

Sorge l'obbligo di pagare le spese condominiali per la manutenzione ordinaria nel momento in cui viene a compiersi concretamente l'attività gestionale relativa alla manutenzione medesima, alla conservazione ed al godimento dei beni comuni o alla prestazione dei servizi sul presupposto che l'erogazione delle inerenti spese non richiede la preventiva autorizzazione

dell'assemblea (bensì soltanto l'approvazione del consuntivo) trattandosi di esborsi aventi carattere fisso e rientranti nei poteri dell'amministratore; invece, per quanto riguarda le spese importanti, le innovazioni e quelle di natura straordinaria, il criterio deve aver riguardo al momento dell'approvazione della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione degli interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione (in questo senso anche Tribunale Roma sez. V, 08/10/2019, n. 19191).

**A che serve la polizza di tutela legale?**

Si tratta di una polizza che, se stipulata dal condominio, garantisce al medesimo il rimborso delle spese legali da sostenere nelle liti in cui è coinvolto, siano esse giudiziali che (se previsto) stragiudiziali.

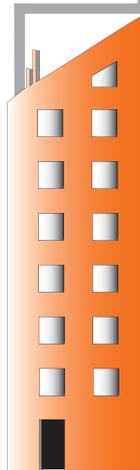
La sottoscrizione di un tale contratto non può essere effettuata dall'amministratore senza aver prima acquisito il parere favorevole del condominio. Ne deriva che la decisione della stipula deve essere preventivamente deliberata in assemblea.

**Il condòmino che anticipa spese comuni ha diritto al rimborso?**

Il condòmino che, in mancanza di autorizzazione dell'assemblea, abbia anticipato le spese di conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso purché ne dimostri, secondo quanto espressamente in merito statuito dall'art. 1154 del Codice civile, l'urgenza, ossia che le opere – per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune – dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condòmini (cfr. in punto anche Cass. civ., sez. II, 25.09.2016 n. 18759).

**Finanziamento al condominio: la banca può richiedere il consenso unanime e garanzie personali?**

I contratti di finanziamento, come tali, nascono dall'incontro delle volontà delle parti. Ed anche quello in favore del condominio non fa eccezione. Nulla vieta, dunque, ad un istituto di credito, d'esigere per la stipula il preventivo unanime consenso di tutti i condòmini espresso in assemblea, come anche la concessione di garanzie fidejussorie personali degli appartenenti al condominio beneficiario.



**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](mailto:corsiamministratori@confedilizia.it)

**TUTTOCONDOMINIO**

## SE LA VIOLENZA ENTRA IN ASSEMBLEA

**PIER PAOLO BOSSO**  
CONFEDILIZIA

**S**e un condòmino, durante l'assemblea, tiene comportamenti violenti e/o minacciosi nei confronti dei presenti o di alcuni di essi in particolare, potrebbe risponderne penalmente. Se minaccia, spintona qualche condòmino, fa cadere a terra altri, strappa qualche pagina del verbale, costringe a sospendere i lavori dell'assemblea, ne risponderà in sede penale in seguito alla denuncia di chi si ritenga lesa.

Il reato di violenza privata (art. 610 cod. pen.) si integra anche se l'assemblea condominiale ha già deliberato ed approvato i lavori che il condòmino imputato non condivideva ed avversava. La Cassazione (sent. 34800 del 30 luglio 2019) si è pronunciata in un caso in cui il condòmino, tenendo comportamenti minacciosi e violenti ha costretto i partecipanti dell'assemblea a tollerare la sospensione dei lavori, a chiamare la polizia e redigere nuovamente il verbale di cui aveva violentemente strappato una pagina dal registro dei verbali che il segretario dell'assemblea stava redigendo; pagina del verbale che -tra l'altro- ingoiava, rendendola inservibile.

Non rileva il fatto che la delibera fosse stata già approvata e che si fosse

già formata la volontà assembleare, e che la sua condotta fosse una mera ritorsione alla deliberazione non gradita dal condòmino indisciplinato. Ciò, atteso che la costrizione concernente la sofferenza per la sospensione dell'assemblea condominiale e la necessità di richiedere l'intervento della polizia, con la nuova redazione del verbale, sono stati ritenuti sufficienti ad integrare il reato. L'affermazione è stata di responsabilità per il reato di violenza privata, in esso ritenuto assorbito il reato di minaccia.

E sufficiente per la penale responsabilità la coscienza e volontà di costringere gli altri condòmini, con violenza o minaccia, a fare, tollerare o omettere qualcosa, mentre non è necessario il concorso di un fine particolare, né che la condotta del responsabile sia volta al conseguimento di un fine illecito. La violenza privata può essere rivolta, secondo la giurisprudenza, non solo nei confronti di una persona determinata, ma anche nei riguardi di persone sconosciute, contro le quali venga diretta l'azione violenta o minatoria. Non fanno venir meno la responsabilità eventuali reazioni violente degli altri condòmini, in particolare se successive alla condotta del condòmino imputato. —

## ECCO CHI PAGA PER I DANNI DA INFILTRAZIONI

**PIER PAOLO BOSSO**  
CONFEDILIZIA

**I**l condòmino, in persona dell'amministratore è obbligato ad adottare tutte le misure affinché le cose e le parti comuni non arrechino pregiudizio ad alcuno ed alle unità immobiliari di proprietà privata ubicate nell'edificio. Risponde dei danni cagionati dalle parti comuni alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, ai sensi dell'art. 2051 del cod. civ., secondo cui ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo provi il caso fortuito. E ciò anche se i danni siano imputabili (o anche imputabili) a vizi edificatori dello stabile, vizi casomai comportanti la concorrente responsabilità anche del costruttore-venditore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ.

Infatti, se nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, o presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti (come infiltrazioni dal tetto o terrazzo), l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.

Non si possono infatti

equiparare i difetti originari di costruzione dell'immobile al caso fortuito, che esonera il custode da responsabilità.

Se pericolo e danni permangono il condòmino è obbligato a rimuovere le cause del danno stesso. Per il risarcimento dei danni subiti dal singolo proprietario di un appartamento per effetto delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo, le Sezioni Unite della Cassazione (sent. n. 9449 del 2016) hanno affermato il principio secondo cui ne rispondono sia il proprietario (o utilizzatore esclusivo del lastrico solare o della terrazza a livello), in veste di custode del bene, sia il condòmino, in quanto il lastrico/terrazzo ha funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso. Ciò impone all'amministratore di adottare tutti i controlli necessari per conservare le parti comuni. Il concorso di queste responsabilità porta a che le spese di riparazione o di ricostruzione siano per un terzo a carico del proprietario o dell'utilizzatore esclusivo del lastrico e per i restanti due terzi a carico del condòmino (Cass. n. 3239 del 2017); e così anche per i danni. Ovviamente, salvo che vi sia la rigorosa prova della riferibilità esclusiva di causa e responsabilità del danno all'uno o all'altro. —

SEGNALAZIONI

Walter Ricciardi, *La battaglia per la salute*, Laterza ed., pp. VIII + 104

Elogio del servizio sanitario nazionale, ritenuto fondamentale per i miglioramenti apportati alla salute dei cittadini italiani, con la denuncia della grave crisi in atto nel sistema pubblico e con suggerimenti e proposte migliorative.

Jonah Goldberg, *Miracolo e Suicidio dell'Occidente*, pref. di Armando Massarenti, liberilibri ed., pp. XVIII + 400

L'autore illustra come la rinascita di tribalismo, populismo, nazionalismo e politica dell'identità stia distruggendo la democrazia liberale, sorta nell'Illuminismo con i diritti dell'uomo, la rivoluzione scientifica, lo Stato di diritto e il liberalismo.

Hilaire Belloc, *Richelieu e la nascita dell'Europa moderna*, Idu-na ed., pp. 310, 10 ill. f. t.

Scritta nel 1929, questa biografia del grande cardinale, fondatore dello Stato assoluto moderno in Francia, risente del giudizio dell'autore ostile alla divisione religiosa del continente e alla condotta di Richelieu, contraria ad altri Paesi cattolici.

Marc Ouellet, *Amici dello sposo*, Cantagalli ed., pp. 224

L'autore, prefetto della Congregazione per i vescovi, analizza con acume teologico e storico la dibattuta questione del celibato sacerdotale e della continenza del clero, sfatando molti luoghi comuni, specie "politicamente corretti".

*Primo rapporto sull'islamizzazione d'Europa*, pref. di Giorgia Meloni, intr. di Adolfo Urso, Fafuturo ed., pp. 186

Attraverso studi e tabelle, indagini statistiche e riflessioni storiche, è esaminato il fenomeno della progressiva penetrazione dell'islam in Europa.

*I Cavalieri di Malta e Caravaggio*, a cura di Stefania Macioce, Logart Press ed., pp. 362 con molte ill. e 57 tavv. a c.

Questo ponderoso volume, splendidamente illustrato, introduce, attraverso numerosi saggi, alla storia, agli artisti e alla committenza del Sovrano Ordine di Malta, con peculiare attenzione al ruolo di Caravaggio.

Massimo Saba, *Santa Sede e Stati Uniti (1797-1942)*, pref. di Giuseppe Della Torre, Studium ed., pp. 126

Compiendo un'ampia disamina sia di materiale archivistico sia di bibliografia specifica, l'autore analizza le poco felici relazioni fra la S. Sede e Washington, essendo sovente gli Stati Uniti dominati da pregiudizi anticattolici e antipapisti.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Modifiche alla legge 6.10.'17, n. 158, in materia di promozione dell'economia dei piccoli Comuni, e al d.lgs. 18.5.'01, n. 228, per la ricomposizione dei fondi agricoli e delle proprietà immobiliari, nonché disposizioni concernenti l'utilizzazione dei terreni e degli immobili in stato di abbandono, sono contenute in una proposta di legge a prima firma del deputato D'Ettore (FI).

Disposizioni per il completamento della carta geologica d'Italia e della microzonazione sismica del territorio nazionale è il tema di una proposta di legge del deputato Morgoni (Pd).

Il sottosegretario all'economia Villarosa, rispondendo ad un'interrogazione a prima firma della deputata Mura (Pd), con la quale si chiedeva quale fosse la stima dei soggetti interessati alla possibile introduzione di una misura che, nei casi di variazione della situazione reddituale in diminuzione, superiore al 20 per cento rispetto all'ultima dichiarazione dell'anno precedente, consenta la traslazione della quota della detrazione, non usufruita per incapienza, all'anno successivo ovvero oltre il termine di scadenza decennale per recuperare gli importi non detratti negli anni precedenti, ha chiarito che non vi è allo studio alcuna disposizione normativa in tal senso e che non è di immediata identificazione né la platea dei soggetti interessati né la quantificazione della perdita di gettito.

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO

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

Informati presso l'Associazione della tua provincia  
Elenco Associazioni territoriali: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

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	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 ottobre	2018 - ottobre	2019	0,0 % 0,000%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		
Variazione maggio	2018 - maggio	2019	0,9%
Variazione giugno	2018 - giugno	2019	0,8%
Variazione luglio	2018 - luglio	2019	0,3%
Variazione agosto	2018 - agosto	2019	0,5%
Variazione settembre	2018 - settembre	2019	0,2%
Variazione ottobre	2018 - ottobre	2019	0,2%

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 *AVANTI PERCHÉ L'ITALIA NON SI FERMA* di Matteo Renzi, edito da Feltrinelli Serie Bianca.

Renzi e le banche

A me le banche sono antipatiche. I bancari no, per carità, bravissime persone. Ma le banche in casa mia sono un problema da quando i miei genitori hanno preso una fregatura colossale, accendendo a fine anni ottanta un mutuo in ecu che ha fatto perdere loro un sacco di soldi.

Matteo Renzi



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

Anno 29  
Numero 11

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 3 dicembre 2019

Il numero di novembre 2019 è stato postalizzato il 15.11.2019