

All'interno

EDITORIALE

- A qualcuno piace sfitto (pag. 2)
- BONIFICA. Il piano di classifica non conta (2)
- AVVISI PAGAMENTO TASSA RIFIUTI (2)
- XIX° Conferenza organizzativa (4)
- Confedilizia a *Re Italy* (5)
- *STANDING OVATION* PER LELIO CASALE (5)
- Ricolfi: da Monti mazzata all'immobiliare (7)
- Patrimoniale da 22 miliardi, devastanti conseguenze (8)
- Difendendo la proprietà difendiamo la nostra indipendenza (9)
- Dal 29 novembre nuovo Padre Nostro (12)
- On. Boldrini, più tasse sulla casa (14)
- FESTIVAL DELLA CULTURA DELLA LIBERTÀ (15)
- Tedeschi sempre più ricchi (17)
- Fondo monetario internazionale, ossessione per le case (21)
- Cedolare negozi negata (21)
-  (22)
- Mosca, la nuova vita della gatta bionica con quattro arti artificiali
- Pressioni internazionali dietro l'accanimento anticase (25)
- Consorzi di Bonifica, abuso di Stato (25)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 26-31)

Condominio e conflitto interessi - Portieri e malattia - Colonnine ricarica elettrica nei condomini - Servitù ad uso privato - Rendiconto condominiale - Totale o parziale perimento dell'edificio - Regolamento condominio e costruttore - Amministratore proprio condominio, requisiti - Casi clinici di condominio - Antenna sul terrazzo - Ex amministratore, rendiconto lavori

CONFEDILIZIA: TUTTE LE RISPOSTE PER IL PIANETA CASA



AGEVOLAZIONI FISCALI 2020

INFORMAZIONI, CONSULENZE, ASSISTENZA
IN TUTTA ITALIA (OLTRE 200 SEDI)

EDITORIALE

A qualcuno piace sfitto

La cedolare secca sugli affitti dei negozi, dunque, non sarà rinnovata. Lo ha comunicato formalmente il Governo – per bocca del Viceministro dell'Economia e delle finanze Antonio Misiani (Pd) – nella seduta dello scorso 6 febbraio delle Commissioni Affari costituzionali e Bilancio della Camera, impegnate nell'esame degli emendamenti al decreto-legge cosiddetto "Milleproroghe".

Le ragioni dell'estensione di questo speciale regime tributario anche a una parte delle locazioni non residenziali erano numerose (e condivise da pressoché tutte le forze politiche rappresentate in Parlamento, compresi il Partito democratico e il Movimento Cinque Stelle). Le imposte statali e locali (almeno 7: Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, Imu, Tasi, imposta di registro, imposta di bollo) raggiungono un livello tale da erodere gran parte del canone di locazione, anche per via della irrisoria deduzione Irpef per le spese, pari al 5%. Un onere che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono, appunto, le spese (di manutenzione, assicurative ecc.), alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte, e l'eventuale indennità di avviamento (senza considerare il rischio morosità e quello di sfitto).

La situazione di questo comparto è molto grave, e per giunta acuita dalla presenza di una legislazione vincolistica ormai datata, che impedisce a proprietari e inquilini di concordare liberamente gli elementi essenziali del contratto e che quindi rende difficile l'incontro di domanda ed offerta, in particolare in caso di apertura di nuove attività da parte di giovani. La conseguenza è che, nelle strade delle città, aumentano i locali vuoti. E questo porta, sovente, a una maggiore insicurezza e al degrado dei luoghi.

La cedolare secca mirava, appunto, a facilitare l'utilizzo di questi locali, contribuendo a vivacizzare l'economia territoriale e, al contempo, ad aumentare la sicurezza dei cittadini.

Ha scritto, con la consueta chiarezza, un Maestro dell'economia come il professor Francesco Forte: "Un governo di sinistra socialmente orientato dovrebbe curarsi delle periferie e dei borghi, perché ivi risiedono i cittadini con reddito modesto ed ivi operano il maggior numero degli esercizi commerciali che sono più a rischio di sparire, sotto il peso della pressione fiscale sugli affitti. La quale dai proprietari si trasferisce a loro. La flat tax del 2019 alleviava questa pressione, per bloccare la mortalità dei piccoli esercizi, sulla base della positiva esperienza della flat tax del 21% sugli immobili dati in affitto dalle persone fisiche come abitazioni" (il Giornale 8.2.2020).

La prova più lampante della necessità della cedolare è che a richiederla sono state, negli anni, anche le associazioni di rappresentanza dei commercianti e degli artigiani: unico caso, che risulti, di organizzazioni che invocano meno tasse per contribuenti diversi da quelli da loro rappresentati (sono gli "inquilini" dei contratti di locazione relativi ai locali in cui esercitano le loro attività).

Nel resoconto parlamentare del 6 febbraio si legge che il Viceministro Misiani "sottolinea che il Governo è sensibile alla questione della fiscalità degli affitti commerciali, ma non ritiene proponibile rinnovare la cosiddetta cedolare secca nel 2020 attraverso il decreto-legge in esame. La misura, infatti, comporterebbe un onere molto impegnativo rispetto alle risorse previste nel provvedimento. Ritiene, invece, che possa rientrare nel novero degli interventi di politica economica della manovra per il 2021".

Se ne riparla nella prossima legge di bilancio, dunque.

Vedremo, ma intanto conserva la sua attualità un hashtag che Confedilizia ha lanciato qualche settimana fa: #aqualcunopiacesfitto.

g.s.t.

twitter@gspazianitesta

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DELL'EMILIA-ROMAGNA

Sez. VI, 25 novembre 2019, n. 2277

Pres. Caruso – est. Rossi

Consorzio di bonifica di Piacenza (avv.ti De Fina e Malaguti)
contro X (avv. Malchiodi)

Consorzi – Contributi consortili – Contributi in favore dei consorzi di bonifica – Obbligo contributivo – Insorgenza – Presupposti

In tema di contributi consortili, l'inclusione dell'immobile di interesse nel piano di classifica non rileva ove il contribuente dimostri l'insussistenza di un beneficio diretto e immediato recato dall'attività del Consorzio su tale bene.

AVVISI
PAGAMENTO
TASSA RIFIUTI

Li mandano per ricordarci che la pulizia di marciapiedi ed altri spazi pubblici dobbiamo farla noi

PERCHÈ NON TORNIAMO ANCHE UFFICIALMENTE

A PULIRE NOI E A NON PAGARE PIÙ?

Ci guadagneremmo, e molto...

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere gli esami

Sabato	15 febbraio,	ore 15	Vicenza
Sabato	29 febbraio,	ore 15	Pisa
Sabato	7 marzo,	ore 15	Torino
Giovedì	12 marzo,	ore 15	Ascoli Piceno
Giovedì	26 marzo,	ore 15	Roma
Merccoledì	15 aprile,	ore 15	Grosseto
Sabato	18 aprile,	ore 15	Massa Carrara
Sabato	9 maggio,	ore 15	Forlì
Sabato	30 maggio,	ore 15	Pescara
Sabato	6 giugno,	ore 9,30	Piacenza
Giovedì	11 giugno,	ore 15	Napoli
Sabato	20 giugno,	ore 15	Palermo
Giovedì	9 luglio,	ore 15	Lanciano
Sabato	12 settembre,	ore 9,30	Milano
Sabato	26 settembre,	ore 15	Messina
Giovedì	22 ottobre,	ore 15	Ascoli Piceno
Sabato	24 ottobre,	ore 15	Treviso
Sabato	7 novembre,	ore 15	Genova
Sabato	14 novembre,	ore 9,30	Piacenza
Sabato	21 novembre,	ore 15	Bari
Giovedì	26 novembre,	ore 15	Napoli
Giovedì	17 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.

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

BUON ITALIANO



da SETTE.CORRIERE.IT

Indecenza fiscale

Bisogna riconoscere che le tasse sono troppo alte. Oltre un certo limite vengono vissute come un soprano anche da chi le paga, spesso solo per l'impossibilità di fare altrimenti. Gli si potrebbe rispondere che sono così alte proprio perché molti non le pagano. Ma il discredito di cui gode lo Stato, alimentato dai comportamenti di amministrazioni pubbliche averse nel pretendere quanto parsimoniose nel restituire, lascia supporre che le tasse non diminuiranno mai in nessun caso. L'evasione è un mostro che si nutre di diffidenza. Se tanti italiani non hanno senso dello Stato è perché lo Stato continua a fare loro senso.

(M. Gramellini, *Corsera* 10.12.'19)

La parola

ARTICOLO 186

Articolo del codice della strada che vieta di guidare in stato di ebbrezza in conseguenza dell'uso di bevande alcoliche.

Chiunque guidi in stato di ebbrezza è punito, ove il fatto non costituisca più grave reato con ammende fino a 6.000 euro, sospensione o revoca della patente, fermo amministrativo dell'auto. La tenuità del fatto riguarda un tasso alcolemico di poco superiore a quello penalmente rilevante o se per la persona indagata si tratta di un caso isolato.

da Corriere della Sera, 20.1.'20

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Gaeta (LT)

Uno dei segni tangibili del passaggio di tanti personaggi rilevanti, spesso legati alla storia stessa della città di Gaeta è la Cappella dei nobili, presso il Cimitero comunale.

Se palazzi e proprietà sono passati di mano in mano nei secoli, ed hanno ormai perso il loro aspetto originale, l'unica testimonianza ancora fedele era rappresentata dalla Cappella dei nobili di Gaeta, edificata sotto il titolo di "Arciconfraternita in orazione e morte". Oltre a luogo di preghiera e raccoglimento per parenti e discendenti, la Cappella era un vero gioiello architettonico; di forma poligonale rappresentava un interessante quanto unico monumento cittadino. Tra le prime ad essere edificate nel Cimitero di Gaeta, conservava le spoglie mortali di membri delle più influenti famiglie nobili cittadine, tra cui i *Gattola*, i *Patroni Griffi*, i *De Vio*, i *Conca*, gli *Alleva* sino a famiglie acquisite come i *De Giorgi* o i *Colavolpe* di Formia. La Cappella era inoltre decorata da una preziosissima opera del pittore Sebastiano Conca da Gaeta (1680-1764); si tratta della "Madonna con le anime purganti".

L'opera fu trasferita per la sua conservazione prima presso la chiesa della Sorresca, e successivamente presso il Museo Diocesano di Gaeta, prima di essere restaurata dalla Soprintendenza. Purtroppo, come detto, gli anni passano e come tutti i condomini, se facile e vantaggiosa è la loro costituzione, difficilissima è la loro conservazione.

Con il passare degli anni, l'estinzione di molte di queste famiglie e l'aumentare degli eredi, la Cappella è stata soggetta a degrado architettonico. La mancanza di un intervento conservativo, pubblico o privato, ha determinato pochi mesi fa l'inevitabile crollo. Al di là dei ruoli di chi deve intervenire su una tale perdita, si spera in un veloce intervento, considerando che alcune bare giacciono a vista tra le macerie. Chi tanto lustro ed onore ebbe in vita riposa oggi tra calcinacci e polvere.

Peccato per la perdita della Cappella stessa, oltre che per la sua oggettiva bellezza, anche come testimonianza di un'epoca non troppo lontana di cui era narratrice.

68

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

PERSONALITÀ

Nicola Porro
vice direttore del *Giornale*
e conduttore televisivo



Nicola Porro nasce a Roma il 27 settembre 1969 e a Roma si laurea in economia e commercio. È borsista ad Harvard e studia anche presso la Bocconi school of management.

Da ragazzo svolge attività politica nel Partito liberale. Lasciata la politica attiva, continua a dichiararsi liberale, liberista e libertario, seguendo con passione i fatti sia economici sia politici. Nel '94 è portavoce di Antonio Martino, ministro degli Esteri. Scrive sul *Foglio*, curando *Il Foglio Finanziario*, e lavora in programmi economici su più reti televisive e periodici: *Corriere Economia*, *il Mondo*, Canale 5 (*Matrix*), Rete 4 (*Quarta Repubblica*), Mediaset, La 7, Rai2 (*Virus - Il contagio delle idee*), Radio 105.

La sua pagina internet è molto popolare, raggiungendo un milione di utenti unici. È vicedirettore vicario del *Giornale*, per il quale cura ogni sabato una rubrica di economia, intitolata "Zuppa di Porro". Tanto negli articoli, quanto in rete, quanto nelle trasmissioni televisive, rivela una forte carica polemica, è brillante, si dimostra documentato. Nemico dichiarato del debito e della spesa pubblica, difende i valori non solo economici ma altresì civili della proprietà, specie immobiliare. La passione che mette sia nello scritto sia nell'orale è sempre politicamente scorrettissima.

Con Mario Cervi scrive *SprecoPoli* (Mondadori), mentre per La nave di Teseo pubblica *La disuguaglianza fa bene e Le tasse invisibili*. Ci tiene a ricordare la sua attività imprenditoriale: produce vino e olio in Puglia.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

DIRITTO & ROVESCIO

Da oggi, e per tutto l'anno, ogni giorno sarà deposta una rosa rossa fresca sulla tomba di Raffaello che morì, a soli 37 anni, cinquecento anni fa. La tomba si trova, per suo esplicito volere, nel Pantheon a Roma. Sulla lapide sono impresse le parole dedategli da Pietro Bembo che, esaltandone la sterminata forza creatrice, scrisse: «Ille hic est Raphael timuit quo sospite vinci, rerum magna parens et moriente mori», cioè «Qui giace Raffaello dal quale, mentre era in vita, la Natura temette di essere vinta e, quando morì, temette di morire anch'essa». Parole sublimi e possenti, adeguate a un genio. Anche chi non conosce il latino ne sente la potenza tumultuosa. Grande è il paese che ha espresso questi artisti. Dovremmo ricordarcelo più spesso. E più spesso dovremmo abbeverarci a queste fonti che tutti voi italiani, mi diceva, con ammirata invidia il celebre designer Milton Glaser, «avete a portata di mano».

da ItaliaOggi, 3.1.'20

DIRITTO & ROVESCIO

Il cartello dice: «Attenzione, se vuoi praticare la carità cristiana, evita di incentivare l'accattonaggio e tutto ciò che non promuove la dignità della persona». Lo sottoscrivono gli otto frati della Chiesa del Sacro Cuore di Busto Arsizio che sanno quel che dicono, visto che gestiscono un mensa per poveri, aperta 365 giorni l'anno, con circa cento pasti a volta. «Attorno alla nostra istituzione», precisano, «gravitano, da 10-15 anni, persone che non fanno altro che chiedere soldi e ci sono anche dei padri che suggeriscono ai figli di trovare nell'accattonaggio la soluzione dei loro problemi». I frati aggiungono: «Il nostro impegno invece è allontanare i poveri dalle dipendenze e aiutarli a trovare un lavoro, qualunque esso sia». Chi, dai poveri, si tiene lontano e, al massimo, li vede con il binocolo, ha protestato vibratamente mentre il prevosto della città, interpellato dal Corsera, «preferisce non commentare». C'è il rischio di scottarsi.

da ItaliaOggi, 24.12.'19

Sinergie con Finco

Nel corso della XIX^a Conferenza organizzativa (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario), tra i vari argomenti trattati, è stata ricordata la sinergia – formalizzata in un protocollo d'intesa – che Confedilizia dal 2016 ha con Finco, la Federazione dei prodotti, degli impianti, dei servizi e delle opere specialistiche per le costruzioni, alla quale aderiscono 40 Associazioni per un complesso di oltre 5.500 imprese e circa 100.000 dipendenti, che sviluppano un volume d'affari globale di 10 miliardi di euro.

I principali obiettivi del protocollo (e cioè: ridurre la pressione fiscale gravante sul sistema immobiliare; favorire il migliore utilizzo e la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, promuovendo politiche e normative volte ad agevolare interventi di riqualificazione edilizia, di manutenzione del patrimonio immobiliare e suo frazionamento con effetti di minor consumo di suolo; stimolare e promuovere interventi pilota di rigenerazione urbana, ivi inclusi quelli di sostituzione edilizia, apportandovi il proprio *know how*, la capacità di risparmio e di innovazione, la rappresentanza e la partecipazione della proprietà diffusa) sono stati ricordati nel suo discorso da Angelo Artale, direttore di Finco. Dopo di lui sono intervenuti gli esponenti di Assoverde (Michele Bindi, coadiuvato da Stefania Pisanti) e i rappresentanti della Gravili s.r.l., (azienda presente nell'apposito Albo Fornitori Confedilizia/Finco) che hanno illustrato le moderne tecniche per il *cleaning* (videoispezioni fognarie ed areauliche, spurgo ecc.).

Nell'occasione si è anche richiamata l'attenzione sull'Albo dei Fornitori Confedilizia/Finco (consultabile nel sito confederale) dove nell'arco del tempo si sono iscritte oltre 50 aziende, aderenti a Finco e specializzate in varie attività collegate con i servizi all'immobiliare.

XIX^a Conferenza organizzativa di Confedilizia

Venerdì 17 gennaio e sabato 18, si è svolta, a Roma, la XIX^a Conferenza organizzativa di Confedilizia che è servita per fare il punto sul settore immobiliare con i rappresentanti delle Associazioni territoriali di tutta Italia, che sono intervenuti numerosi.

I lavori sono stati aperti, come di consueto, dal Presidente, Giorgio Spaziani Testa. Ha portato ai presenti i saluti della Fiaip, il Presidente Gian Battista Baccarini.

Quest'anno si è avuto modo di parlare – fra l'altro – di un nuovo istituto che sta prendendo sempre più piede nelle nostre città: il *coworking* (attività di lavoro caratterizzata dalla compresenza in uno spazio fisico condiviso di più liberi professionisti che collaborano tra di loro anche in remoto, mettendo reciprocamente a disposizione le proprie competenze specifiche; in senso concreto, lo spazio fisico da condividere con altre persone per condurre un'attività lavorativa improntata alla collaborazione; così la *Treccani*). Lo si è fatto tramite un accurato *focus* curato da Davide Braghini, *partner* dello studio legale Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli e Partners.

Con il notaio Lorenzo Mottura si è fatto il punto su un argomento di estrema importanza per l'immobiliare e cioè le modalità di acquisto, gestione e passaggio generazionale dei patrimoni di famiglia.

Successivamente si sono illustrati i numeri dell'immobiliare grazie ad uno studio di Andrea Giuricin dell'Università Milano Bicocca e – tramite Francesco Veroi e Alessandra Egidi, rispettivamente responsabile del Coordinamento tributario e Segretario generale di Confedilizia – si è parlato delle principali novità fiscali riguardanti il comparto immobiliare introdotte con la legge di bilancio 2020 e il recente decreto fiscale (nuova Imu, cedolare secca, detrazioni per interventi sugli immobili ecc.).

Sono seguite – come spunto per le “consorelle” – le illustrazioni di varie attività svolte dalle Associazioni territoriali di Belluno, Forlì, Genova, La Spezia, Milano, Piacenza, Reggio Emilia e Varese.

Con il responsabile e con il Presidente del Centro studi di Confedilizia, Antonio Nucera e Corrado Sforza Fogliani, si è trattato un tema molto caro a Confedilizia: i balzelli chiesti dai Consorzi di bonifica alla luce delle varie sentenze di merito ed in attesa della decisione della Corte di cassazione (la relativa udienza pubblica si è tenuta l'8 gennaio scorso).

Si sono anche annunciati, con l'intervento, rispettivamente, di Vincenzo Nasini e Sandro Scoppa, due prossimi appuntamenti: il “Property day”, che si svolgerà a Genova il prossimo ottobre, e il 1° meeting internazionale dal titolo “La proprietà verso il futuro: meno tasse, più libertà”, che si terrà a fine agosto a Staletti, in Calabria.

La due giorni è stata anche l'occasione per esporre un progetto della GM ambiente & energia, relativo allo smaltimento in ambito condominiale degli olii vegetali esausti prodotti in sede domestica, e per presentare, grazie all'intervento di Paolo Leccese, *Bricks and the city*, trasmissione televisiva interamente dedicata all'immobiliare.

La galleria fotografica della Conferenza nonché il materiale distribuito ai presenti è visionabile sul sito www.confedilizia.it.



AMICI VERI

Non fare odiare i cani

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



Giorgio Mulè
@giorgiomule

Senza la cedolare secca i contratti di affitto dei negozi andranno in crisi. Mi sento di raccogliere l'appello del pres. di @Confedilizia_ @gspazianitesta ed estenderlo ai colleghi parlamentari. Che ne dite di un sussulto di ragionevolezza e rinnovarla per evitare una strage?

Il portavoce di Forza Italia Giorgio Mulè a sostegno della richiesta di Confedilizia per la proroga della cedolare secca sugli affitti dei negozi.

**LALENTE
DI INGRANDIMENTO**

**Passare la notte
in bianco**

“Passare la notte in bianco” significa trascorrere la notte senza dormire. Si tratta di un’espressione che risalirebbe al Medioevo. All’epoca della cavalleria, infatti, l’aspirante cavaliere, per presentarsi purificato alla solenne cerimonia di investitura (che prevedeva il giuramento nelle mani del signore, la vestizione e la consegna della spada), veniva condotto in una cappella per trascorrervi la notte in preghiera. L’aspirante cavaliere veniva vestito di bianco, a simboleggiare la purezza cui attingere.

**Prendere
la comanda**

“Prendere la comanda” è un modo di dire, molto diffuso in alcune parti d’Italia, che si usa per descrivere l’ordine che un cliente fa in un bar o un ristorante per chiedere da bere e da mangiare. In genere chi prende l’ordinazione scrive tutte le richieste su un foglio di carta, detto appunto comanda, che servirà per ordinare i piatti in cucina, le bevande al banco e per pagare poi in cassa prima di uscire. La parola comanda deriva dal verbo comandare nel senso di ordinare, cioè fare un ordine, richiedere che venga portato a tavola qualcosa.

**La dignità
delle donne**

Alcuni dimostrano di non aver compreso la ragione per la quale l’eminente dignità delle donne non consista semplicemente nel fare ciò che fanno gli uomini.

Robert Sarah

**TORNIAMO
AL LATINO**
**Furor arma
ministrat**

Il furore fomenta la guerra, l’ira porta alle armi, alla guerra. Espressione usata da Virgilio, nell’Eneide.

Confedilizia a Re Italy

Il Presidente Spaziani Testa – intervenendo a Milano a *Re Italy Winter Forum*, la convention dell’immobiliare organizzata da Monitorimmobiliare e Monitorisparmio – ha sottolineato l’importanza dell’estensione alle società della detrazione del 90 per cento prevista per gli interventi di recupero delle facciate degli edifici. Tale interpretazione estensiva, avvenuta nel corso dell’esame della legge di bilancio 2020, risponde anche ad una sollecitazione che Confedilizia aveva avanzato in sede di audizione parlamentare sul disegno di legge in parola. Si tratta – ha aggiunto Spaziani Testa – di una misura di grande importanza che consentirà di accrescere gli effetti virtuosi, anche se occorrerà valutare – soprattutto per gli immobili vincolati – le conseguenze degli obblighi di integrazione con interventi di risparmio energetico.

Le società immobiliari hanno altresì urgente necessità – ha aggiunto il Presidente a Milano – di ulteriori misure, a partire dal superamento del distorto trattamento tributario dei beni strumentali che penalizza fortemente operatori che, altrimenti, potrebbero contribuire in modo esteso ad ampliare l’offerta di abitazioni in affitto.

Più in generale – ha concluso il presidente di Confedilizia – la politica deve rendersi finalmente conto delle enormi potenzialità che il settore immobiliare potrebbe esprimere, a vantaggio della crescita e dello sviluppo del nostro Paese, se solo fosse liberato dai pesanti gravami, soprattutto fiscali, che lo comprimono. Ma non vanno in questa direzione né la conferma della patrimoniale Imu da 22 miliardi l’anno né la cancellazione della cedolare secca sugli affitti dei locali commerciali.

Al link che segue è possibile visionare il video dell’intervento del Presidente:
https://www.monitorimmobiliare.it/video/re-italy-2020-winter-forum-giorgio-spaziani-testa-presidente-confedilizia_20201230228


Imposta registro per atti con più negozi giuridici

CASSAZIONE, Sez. VI Pres. Mocci, Rel. Ragonesi - Ord. n. 27043 del 25 ottobre 2019

In caso di trasferimento di una pluralità di beni immobili a una pluralità di soggetti, mediante un unico atto di compravendita, l’imposta di registro si applica per ogni negozio giuridico riguardante ciascun acquirente.

Standing ovation per l’ing. Lelio Casale

Nel corso della XIX^a Conferenza organizzativa (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario) è stato premiato l’ing. Lelio Casale, membro da sempre della Commissione nazionale per il rinnovo del contratto portieri, attivo sul territorio di Torino (in ambito sindacale e non solo), vicepresidente di Assindatcolf nonché decano preparato, e dotato di forza inesauribile, di Confedilizia.

Alla presenza dei delegati delle varie Associazioni territoriali della Confederazione che gli hanno dedicato una lunga e affettuosa *standing ovation*, gli è stata consegnata una targa in cui viene così motivato il premio a lui riservato:

All’ing. Lelio Casale
PER L’ESEMPIO CHE CI HA DATO E CHE CI DÀ
nella difesa dei valori di libertà e di civismo
nei quali crediamo
e dei quali la proprietà è sempre presidio
PER LA GENEROSITÀ CHE SEMPRE DIMOSTRA
PER LA DISPONIBILITÀ CHE LO CARATTERIZZA
PER LO SPIRITO GIOVANILE
che mai tradisce



San Siro, l'immobiliare parallela

Oltre 130 appartamenti comprati all'asta da un clan di inquilini egiziani abusivi
Occupazioni e mutui bancari sospetti:
il business scoperto nel quadrilatero Aler

da *Corriere della Sera*, 24.1.'20

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Solaio divisorio e art. 1125 codice civile

“Il solaio che separa due unità abitative, l'una sovrastante l'altra ed appartenenti a diversi proprietari, deve ritenersi, salvo prova contraria, di proprietà comune – ha detto la Cassazione (sent. n. 24266/18, inedita) – ai due piani; tale presunzione «iuris tantum» vale per tutte le strutture che hanno una funzione di sostegno e copertura, in quanto svolgono una inscindibile funzione divisoria tra i due piani, con utilità ed uso uguale per entrambi e correlativa inutilità per gli altri condòmini, sicché le spese per la loro manutenzione e ricostruzione competono in parti eguali ai rispettivi proprietari, come previsto dall'art. 1125 cod. civ.”. In applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza impugnata che, statuendo sulla ripartizione delle spese di riparazione e manutenzione di una terrazza di proprietà e in uso esclusivo, costituente il solaio dell'appartamento sottostante, aveva applicato in via analogica l'art. 1125 predetto ed escluso l'utilizzabilità dell'art. 1126 codice civile.

Accesso al condominio e apertura di locali sotterranei

“In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condòmino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ., ma si deve, invece, applicare analogicamente l'art. 1125 cod. civ., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi, con l'uso esclusivo della stessa, determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, comma 2, cod. civ.”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 3935/18, inedita) così affrontando una fattispecie molte volte ricorrente.

Commissione di condominio, non può essere delegata

Interessante decisione della Cassazione a proposito di una fattispecie che non risulta prima d'ora affrontata e risolta uniformemente. I Supremi giudici hanno stabilito (sent. n. 35057/18, inedita) che “in tema di condominio, le decisioni sulla scelta del contraente per l'esecuzione di lavori da conferire in appalto e sul riparto del relativo corrispettivo, assunte da una commissione di condòmini nominata con delibera assembleare con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa, sono vincolanti per tutti i condòmini – anche dissenzienti – solamente in quanto rimesse all'approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea le cui funzioni non sono delegabili a un gruppo di condòmini”. Nella specie, la Cassazione ha cassato la decisione del giudice del merito che aveva invece ritenuto che la delibera assembleare di incarico a due consiglieri di esaminare i preventivi e decidere la spesa da affrontare fosse idonea a conferire ad essi, quali mandatari degli altri condòmini, poteri rappresentativi in ordine alla stipula del contratto di appalto.

Mancata registrazione del contratto

“Il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo, ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza “ex tunc”, sia pure limitatamente al periodo di durata del rapporto registrato”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 32934/18, inedita) in relazione ad un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 5 novembre 2011, ma registrato il 20 settembre 2012 con indicazione della data di inizio del rapporto dal 1° settembre 2012.

Innovazioni e modificazioni

“Qualora un esborso relativo ad innovazioni non debba essere ripartito fra i condòmini, per essere stato assunto interamente a proprio carico da uno di essi, trova applicazione la disposizione generale dell'art. 1102, cod. civ., che contempla anche le innovazioni, in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune – purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condòmini di farne uguale uso secondo il loro diritto – e può, perciò, apportare alla stessa, a proprie spese, le modificazioni necessarie a consentirne il migliore godimento”. Nella specie, la Suprema Corte – sentenza n. 31462/18, inedita – ha confermato la decisione di appello che aveva ritenuto l'installazione di un ascensore sulle parti comuni, eseguita dai convenuti in primo grado a loro spese, legittima ex art. 1102 cod. civ., non ricorrendo una limitazione della proprietà degli altri condòmini incompatibile con la realizzazione dell'opera.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia



Il movimento

L'ORIGINE

«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. Alla prima iniziativa, promossa sui social, in piazza Maggiore hanno partecipato almeno 15 mila persone. Da allora, i flash mob delle sardine si sono moltiplicati in moltissime piazze italiane. Il motto delle Sardine è «l'Italia non si Lega»

da *Corriere della Sera*, 28.1.'20

La nostra decadenza

Finché non prenderemo coscienza della gravità della nostra decadenza non potremo reagire.

Robert Sarah



La parola

共产党第十八届中央委员会第六次全



POLITBURO

È l'ufficio politico del Partito comunista cinese, un organismo — il secondo massimo organo decisionale dello Stato — composto da 25 altissimi funzionari statali, che supervisiona e controlla il Partito comunista cinese. Al suo interno c'è un più potente Comitato centrale (foto), che ora ha sette membri ed è presieduto da Xi Jinping. Si riunisce una volta al mese e non sono note al pubblico le sue procedure

da *Corriere della Sera*, 5.2.'20

L'ASL VIRTUOSA

Pordenone paga in anticipo

Non tutta la Pubblica amministrazione paga in ritardo. I tempi di attesa per il saldo delle fatture si sono mediamente ridotti ovunque, e in certi casi c'è chi è così virtuoso da pagare addirittura in anticipo rispetto ai tempi massimi previsti. Nella Sanità a esempio - dove non si dovrebbero superare i 60 giorni di attesa - l'azienda sanitaria 5 Friuli Occidentale di Pordenone paga alle aziende gli acquisti di dispositivi medici in 35 giorni, in pratica 25 giorni prima del tempo limite previsto dalla direttiva europea dei pagamenti. E così fa anche l'Asl 5 Spezzino in 44 giorni o l'azienda socio sanitaria territoriale di Lodi che salda le sue fatture in 47 giorni. Sempre sotto i due mesi di tempo pagano anche la virtuosa Asl 4 Chiavarese (47 giorni) e il Grande Ospedale Metropolitano Niguarda (49 giorni).

da 24Ore, 29.1.'20

IN G.U.

Regolamento per gli atti di ultima volontà

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 24.1.'20, n. 19, il decreto del Ministero della giustizia, del 20.9.'19, n. 170, contenente il regolamento recante la disciplina delle modalità di iscrizione in via telematica degli atti di ultima volontà nel registro generale dei testamenti su richiesta del notaio o del capo dell'archivio notarile, ai sensi dell'art. 5-bis, l. 25. 5.'81, n. 307, come modificato dall'art.12, comma 7, l. 28. 11.'05, n. 246.

Rimborsi Agenzia delle entrate

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 15.1.'20, n. 11, il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, del 22.11.'19, recante l'individuazione delle imposte e delle tasse da rimborsare mediante procedure automatizzate e determinazione delle relative modalità di esecuzione.

Prevenzione incendi

Il S.O. n. 41 alla Gazzetta Ufficiale del 31.10.'19 reca il Decreto 18.10.'19 del Ministero dell'Interno, che modifica il decreto dello stesso ministero del 3.8.'15 in materia di norme tecniche di prevenzione incendi ai sensi dell'art. 15 D. Lgs. 8.5.2006 n. 159.

Ricolfi: da Monti mazzata all'immobiliare

“Dal governo Monti è arrivata una mazzata immane al settore immobiliare, la tassazione sugli immobili è molto negativa”. Così il sociologo Luca Ricolfi nel corso del suo intervento alla decima edizione del RE ITALY Winter Forum, organizzata da Monitorimmobiliare e Monitorisparmio, in Borsa Italiana a Milano.

“Nell'analizzare gli effetti della tassazione sugli immobili determinati dall'allora Governo Monti emerge una perdita di valore fra i 1.000 ed i 1.500 miliardi di euro” e “usando dati di Bankitalia, ho calcolato che l'effetto ricchezza negativo poteva incidere per circa 20 miliardi di euro. E se questa è la cifra - circa 20 miliardi di euro - che è venuta a mancare all'economia nel suo complesso, il settore immobiliare - sottolinea il sociologo - è diventato di fatto un fattore di stagnazione per la nostra economia”.

In un orizzonte di riforma fiscale “tagliare il cuneo fiscale è meno importante che tagliare le tasse sugli immobili. Se si procede ad un'azione di riforma del fisco, la prima cosa che taglierei è l'imposta societaria, al secondo posto procederei con il taglio dell'Imu e poi, meno importante, il taglio dell'Irpef e del cuneo fiscale” indica il sociologo. “Non riterrei grave l'aumento dell'Iva ma solo se si procedesse poi a ridurre la spesa. Invece l'aumento dell'Iva rischia di essere solo un aumento di tasse e lasciare come sempre invariata la spesa” chiarisce Ricolfi.

Per il futuro “come sociologo sono molto pessimista, siamo avviati ad un percorso di argenteizzazione molto lento. Anche se ci sono comportamenti di speranza non penso basterà ad invertire la rotta. Tra dieci anni - conclude - staremo peggio e tra venti saremo come la Grecia”.

(da Monitorimmobiliare.it)

Al link che segue è disponibile la parte sull'immobiliare dell'intervento del professor Ricolfi:
www.confedilizia.it/il-professor-ricolfi-sui-danni-della-tassazione-immobiliare/

26 Giovedì 23 Gennaio 2020

VIDEOFORUM 2020
ItaliaOggi
DIMENTICATI GLI IMMOBILI PRINCIPALI DI LUSO, GLI IMMOBILI-MERCE E I FABBRICATI DI CATEGORIA D

Maggiorazione Tasi stabile dal 2020 ma limitata alle seconde case

L'associazione dei Comuni vorrebbe che fosse ampliata la facoltà per alcuni Comuni di portare l'Imu all'11,4 per mille anziché al 10,6 come gli altri.

Confedilizia, invece, porterà la norma della manovra davanti alla Corte costituzionale, in quanto evidentemente illegittima.

DALLE RIVISTE...

Sanzione per tardiva registrazione di locazione Il lusso torna a tirare, negli immobili

Lastrici solari, ecobonus, edifici degradati, attestazione locazione Aste immobiliari e guida per gareggiare informati - Condohotel

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.

Sul *Bollettino tributario* (n. 21/'19) studio di Massimo Pellecchia sulla rivalutazione dei beni d'impresa.

La rivista *il fisco* (n. 40/'19) pubblica un articolo di Elisa Manoni sulla sanzione per tardiva registrazione del contratto di locazione. Sul n. 45 della stessa rivista articolo di Luigi Lovecchio a proposito della riforma della riscossione degli enti territoriali locali.

“Il lusso torna a tirare”: è il titolo di uno studio di Roberto Carcano su *Patrimoni* (n. 225/'19).

Sempre diversi articoli da segnalare sull'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* (n. 1/2020). Segnaliamo quelli di Renato Del Chicca (lastrici solari), Antonio Nucera (edifici degradati), Paolo Scalettaris (Rapporto immobiliare 2019, attestazione locazioni), Francesco Veroi (ecobonus). Inoltre, la consueta rubrica di aggiornamento del Presidente del nostro Centro studi, Sforza Fogliani.

Dalla *Rassegna tributaria* (n. 4/'19) segnaliamo una nota a sentenza su “Unità e autonomia dei trasferimenti di fabbricati e aree fabbricabili per l'applicazione dei differenti regimi IVA”.

Da *investire* (dicembre '19) riprendiamo l'articolo di Giuseppe D'Orta sulle aste immobiliari (guida pratica per poter gareggiare informati). Per finire, la *Rivista del Notariato* (settembre-ottobre '19): Giuseppe Trapani scrive della circolazione dei fabbricati e Giuseppe Musolino del condohotel (o condominio albergo).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

LA MANOVRA SEMBRAVA ESSERE PARTITA BENE, MA POI HA PERSO I SUOI BUONI PROPOSITI

Resta (e forse peggiora) la patrimoniale da 22 miliardi di euro l'anno, con devastanti conseguenze sociali ed economiche

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Oggi e domani, a Roma, si riuniscono i rappresentanti delle associazioni territoriali di Confedilizia per l'annuale conferenza organizzativa della proprietà immobiliare. Fra una settimana, a Piacenza, si svolgerà la quarta edizione del Festival della cultura della libertà, co-organizzato da Confedilizia e quest'anno dedicato proprio al tema della proprietà (il titolo scelto è: «Tassare, regolamentare, espropriare. Cosa resta del diritto di proprietà?»).

Due occasioni, a pochi giorni di distanza, per riflettere sullo stato e sulle prospettive di un diritto fondamentale che è sinonimo di libertà: a Roma, con gli occhi e con l'esperienza di chi ogni giorno è chiamato ad assistere e difendere, in concreto, i proprietari immobiliari; a Piacenza, su un piano più teorico, attraverso le analisi e le riflessioni di studiosi accomunati dall'ideale liberale.

In attesa di nutrirci di idee



Giorgio Spaziani Testa

a Piacenza, vediamo come vanno le cose nella realtà. Il 2020 inizia, come ogni anno, con il bilancio della manovra appena entrata in vigore.

Una manovra che si era avviata bene, con la stabilizzazione della cedolare secca del 10% per gli affitti abitativi «a canone concor-

dato» (anche se proprio ieri siamo tornati a chiedere, in audizione parlamentare sul decreto «milleproroghe», di confermare la speciale aliquota altresì per i comuni colpiti da calamità naturali), ma che è finita male, per la mancata conferma dell'altra cedolare, quella del 21% per le locazioni dei negozi, e la «benedizione» della patrimoniale sugli immobili.

La cancellazione della cedolare per i negozi è una scelta talmente priva di senso che nessun esponente del Governo ha trovato modo di abbozzare una qualche spiegazione.

Certo, la decisione del precedente Esecutivo di limitare la misura ai soli contratti stipulati nel 2019, oltre ad essere criticabile nel merito, ha avuto pure l'effetto di facilitare il compito della nuova maggioranza (nella componente Cinque Stelle, peraltro, rimasta immutata).

Ma la responsabilità che si è assunto chi ha negato la prosecuzione di un regime fiscale nato per arginare la strage di locali commerciali, è gravissima (anche su

questo punto siamo tornati alla carica ieri nella nostra audizione alla Camera).

Poi c'è l'unificazione di Imu e Tasi. Le cose da dire sarebbero tante, ma la sostanza è che la patrimoniale sugli immobili da 22 miliardi di euro l'anno resterà, persino con peggioramenti. La responsabilità pesa sulle spalle di questo Governo come di tutti quelli che lo hanno preceduto, che ne hanno lasciata inalterata l'impostazione (salvo l'eliminazione, con eccezioni, della tassazione sulla «prima casa», e la riduzione del 25% per gli immobili locati «a canone concordato»).

Insomma, la manovra è stata un'occasione persa per iniziare a invertire una rotta che continua a devastare il settore e a procurare mille altri «effetti collaterali»: erosione dei risparmi, compressione dei consumi, chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, riduzione delle garanzie bancarie, e via elencando. Ma noi non molliamo.

*presidente Confedilizia
© Riproduzione riservata

Riforme istituzionali

Ho assistito a molte riforme istituzionali. Si creano spesso commissioni e consigli di ogni tipo. Abbiamo riscontrato molti risultati? Non si corregge un pessimo libro sostituendone la rilegatura o la carta.

Robert Sarah

INDISCRETO**“Marocchinate: per i francesi fu vendetta per attacco italiano”**

«Un memorandum del generale Alphonse Juin sulle violenze commesse dalle truppe francesi in Italia nel 1944 è stato trovato all'Archivio Centrale dello Stato da Emiliano Ciotti, presidente dell'Associazione Nazionale Vittime delle Marocchinate. «Maltrattamento di popolazione civile»: è questo l'oggetto del memorandum datato 24 maggio 1944 e firmato dal comandante del Corpo di Spedizione Francese, che getta nuova luce sui crimini ai danni della popolazione italiana nel 1944. Un documento in cui Juin mette nero su bianco (e comunica al comando alleato) l'arrivo di innumerevoli segnalazioni di «atti di brigantaggio, di rapina armata e di ratto» ai danni degli italiani e ne individua la ratio in quelli che definisce i «nostri sentimenti nei confronti di una Nazione che odiosamente tradì la Francia», l'Italia appunto, che il generale chiama «paese conquistato». Per la prima volta si legge *apertis verbis* quello che s'era sempre detto da parte italiana ma mai riconosciuto da parte francese: che «le truppe francesi stupravano e uccidevano le donne italiane per risentimento nazionale per la dichiarazione di guerra dell'Italia» spiega Ciotti. Nel memorandum dopo aver preso atto dei fatti, Juin ne spiega le ragioni: «l'odioso tradimento» della Francia da parte italiana e del suo precedente governo. Tuttavia il generale aggiunge anche che nell'interesse dell'onorabilità dell'esercito francese, i suoi sottoposti avrebbero messo in opera ogni azione per evitare il ripetersi di queste azioni».

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

La parola/1**BUY & SELL**

In inglese «buy» significa comprare, e «sell» vendere. Si «compra» qualcosa, se crediamo che nel tempo acquisterà valore, anche se oggi può essere sottovalutato. E si vende qualcosa che immaginiamo perderà valore in futuro rispetto alla valutazione attuale. Sui mercati finanziari, quando un analista dà un giudizio «buy» a un'azienda, consiglia di comprare le sue azioni in Borsa, al contrario del giudizio «sell»: vendere.

La parola/2**LEGGE DI BILANCIO**

La legge di Bilancio è lo strumento, previsto dall'Articolo 81 della Costituzione italiana, attraverso il quale il governo, con un documento contabile di tipo preventivo, comunica al Parlamento le spese pubbliche e le entrate previste per l'anno successivo in base alle leggi vigenti. Il rendiconto consuntivo, è invece, un documento contabile nel quale sono elencate le reali entrate e le spese che si sono realizzate nell'anno finanziario.

da *Corriere della Sera*, 12.1.'20

LA DONNA CHE DIFENDE IL MOSTRO

Per il tribunale del popolo è già condannato. Per Donna Rotunno, Weinstein è innocente fino a prova contraria

(L'avvocato che difende Weinstein) per prima cosa, ha iniziato a rilasciare una serie di interviste, per spiegare con piglio supersexy e voce roca la sua idea di giustizia e la sua strategia. Ogni cittadino ha diritto a un giusto processo, persino gli assassini e i peggiori criminali vanno giudicati in tribunale, sulla base di prove certe e irrefutabili. Nessuno deve essere considerato colpevole a priori, perché per tutti, finché non c'è una sentenza di condanna, vale la presunzione di innocenza. Ora a parte l'isteria planetaria fomentata dal movimento nato proprio dal caso Weinstein, nei reati sessuali i confini tra accusa e condanna sono labili. Perciò urge la pedagogica: «La violenza sessuale è l'unico reato in cui qualcuno può essere accusato senza prove, solo in base alla parola di un altro», insiste Donna Rotunno. «Se mi presentassi dalla polizia e dicessi, «John Doe mi ha venduto nove chili di cocaina», senza però mostrare né la coca, né i soldi e uno straccio di prova di ciò che dico, nessuno mi crederebbe. Se però vado dalla polizia e dico «John Doh mi ha violentato», non mi chiedono altro e mi prendono in parola», spiega l'avvocato con la pacatezza invincibile della donna di sicura bellezza. È per questo che il giusto processo, oltre l'imparzialità del giudice e della giuria, richiede il vaglio accurato di ogni singola prova.

(Da: Marina Valensise, *IL FOGLIO*, 12.1.'20)

«Difendendo la proprietà difendiamo la nostra indipendenza»

Confedilizia protagonista a Piacenza della quarta edizione del Festival della cultura della libertà con gli interventi di Giorgio Spaziani Testa e di Corrado Sforza Fogliani

È stato il diritto di proprietà il tema dibattuto da qualificati relatori nel corso della quarta edizione del Festival della cultura della libertà, che si è tenuto a Piacenza nell'ultimo fine settimana di gennaio. Un argomento di particolare interesse per Confedilizia, tra gli organizzatori della manifestazione culturale insieme all'Associazione dei Liberali Piacentini (e con la collaborazione de *Il Foglio*, il *Giornale* ed *European students for liberty*). Analizzando lo stato di salute del diritto di proprietà (cattivo, perché svuotato e indebolito da tasse, regole, espropri) è stato sottolineato da più parti che dove la proprietà latita tutto finisce nelle mani dei governanti, con una dannosa dilatazione dei poteri dello Stato e con il serio pericolo che nella società prevalga la legge del più forte.

La prima giornata del Festival a Palazzo Galli (gentilmente concesso dalla Banca di Piacenza) è stata aperta dal presidente del Centro studi Confedilizia Corrado Sforza Fogliani. «La proprietà - ha osservato - è un'isola di indipendenza che ci assicura libertà nell'agire ed è oggi l'unico argine che il cittadino può porre all'invasività dello Stato. Viviamo questo Festival con lo spirito di passare due giorni a respirare aria fresca che ci depuri dalle miserie della situazione politica italiana».

Hanno seguito i lavori del presidente nazionale Giorgio Spaziani Testa e il segretario generale Alessandra Egidi, accolti da presidente e direttore di Confedilizia Piacenza, Antonino Copolino e Maurizio Mazzoni. L'avv. Spaziani Testa ha partecipato come relatore alla sessione che si è occupata di "Proprietà e comunità: il ruolo dei beni condivisi", lamentando le ripetute violazioni del diritto di proprietà: le locazioni passive, gli affitti brevi e le occupazioni abusive gli esempi concreti citati dal presidente, che ha giudicato «non un granché positivo» lo stato dell'arte riguardo il baratto amministrativo, vale a dire la possibilità per i privati di presentare progetti, per esempio, per la manutenzione e l'abbellimento delle aree verdi in cambio di uno sconto fiscale sui tributi locali. «Una forte limitazione al diritto di proprietà - ha concluso l'avv. Spaziani Testa è la tassazione patrimoniale subita dai proprietari con i 185 miliardi di Imu e Tasi pagati dall'avvento di Monti in poi».

All'avv. Sforza Fogliani sono state, come di consueto, affidate le conclusioni del Festival, la

cui quinta edizione si svolgerà sabato 30 e domenica 31 gennaio 2021. «La proprietà - ha argomentato - si trova nella condizione di dover rivendicare la propria funzione morale, politica e intellettuale, in quanto il diritto ad essa è stato svuotato, come richiamato nel titolo del Festival, da tasse, regolamenti, espropri. La proprietà assicura la nostra indipendenza, è un baluardo che evita la concentrazione del potere ed è insopprimibile. È stato giustamente sottolineato da qualche relatore che la proprietà pubblica è una finzione; esiste invece quella di fatto,

nelle mani della classe burocratica che governa i vari Stati. L'Italia è governata dal socialismo reale, con la conseguenza che i giovani fuggono all'estero, c'è poca fiducia nel futuro, crolla il tasso di natalità. Oggi lo Stato - ha concluso il presidente del Centro studi Confedilizia - crea problemi ai cittadini per salvare sé stesso, è un ingombro che non regge più, un moloch che ci fa rimpiangere il Medioevo con il pluralismo degli ordinamenti giuridici. Speriamo che anche da noi, come è avvenuto negli Stati Uniti, prendano piede le comunità volontarie».

I flussi migratori

Prima di ogni traversata, gli scafisti chiamano il Centro nazionale di coordinamento del soccorso marittimo italiano, e così le navi europee raccolgono direttamente in mare i flussi migratori per trasportarli a destinazione, per paura che si perdano lungo le coste africane... L'invasione non è imprevedibile. Non c'è quindi alcun mistero, si sa tutto. Si sa dove gli scafisti vanno a rifornirsi di barconi.

Robert Sarah

ANSA 17:31 22-01-20

Sisma: Curcio, bonus terremoto diventi misura permanente

Capo Casa Italia, 'a L'Aquila si lavora tanto per ricostruzione' (ANSA) - ROMA, 22 GEN - "Auspichiamo che misure come il sisma bonus diventino strutturali proprio perché non può essere percepito come qualcosa di indeterminato ai cittadini e alle imprese che ne possono fare un uso adeguato e programmato". Così Fabrizio Curcio, Capo del Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio, in un intervento ai microfoni di Rai News 24, in merito al 'Sisma Bonus' - la misura che riguarda alcune detrazioni sulle spese per le imposte sui redditi ai contribuenti che eseguono interventi con misure antisismiche sugli edifici.

Per Curcio "c'è un problema di stabilità della norma". Inoltre "l'adeguamento in chiave antisismica di un edificio è molto diverso da una ristrutturazione energetica. Si tratta spesso -ha aggiunto Curcio - di ristrutturare un intero condominio o addirittura una sequenza di stabili. Talvolta molto complesso da realizzare anche se le tecniche di costruzione sono in continua evoluzione. C'è poi un tema culturale: molto spesso e in molte località del nostro paese la consapevolezza dei rischi non è ancora radicata come dovrebbe. Abbiamo ancora quindi località magari non interessate da grandi emergenze da tanto tempo dove i cittadini non sentono la necessità di adeguare le proprie abitazioni ai criteri antisismici più moderni".

Curcio ha anche spigato che "a L'Aquila si sta facendo tanto per la ricostruzione. Il lavoro dell'Ufficio speciale per la ricostruzione ne è una testimonianza. E non a caso la ricostruzione privata è molto avanti e la sicurezza degli edifici è di molto accresciuta rispetto al periodo pre-sisma". (ANSA).

ATN
22-GEN-20 17:31 NNNN

La comunione ai turisti

Nelle grandi assemblee eucaristiche, è necessario fare presente che solo i cristiani in stato di grazia possono comunicarsi. Urge mettere fine alla profanazione che consiste nel distribuire la comunione ai turisti non cristiani di passaggio, che talvolta portano via l'ostia consacrata come un souvenir.

Robert Sarah



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

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

L'identità della Chiesa

È necessario incoraggiare con forza la possibilità di celebrare secondo l'antico messale romano come segno della permanente identità della Chiesa. Ciò che infatti la liturgia della Chiesa era fino al 1969, ossia la cosa a noi tutti più sacra, non può diventare, dopo il 1969, la cosa più inaccettabile. È indispensabile riconoscere che ciò che era fondamentale nel 1969 rimane tale ancora oggi. Esorto con tutto il cuore a mettere in atto la riconciliazione liturgica insegnata da papa Benedetto, nello spirito pastorale di papa Francesco.

Robert Sarah

Professori, ci sono i lager ma anche i gulag!

QUAGLIARIELLO, (FIBP-UDC). Signor Presidente, soltanto un breve intervento, per puntualizzare alcune cose. I campi di concentramento nell'età contemporanea sono nati con la Prima guerra mondiale.

I campi di concentramento di cui parliamo hanno una specificità, perché non servivano solo a limitare un fenomeno, ma avevano come obiettivo lo sterminio. Di questi campi di concentramento non ci sono soltanto quelli nazisti; quelli nazisti e quelli della Shoah hanno una unicità e una particolarità, perché l'ebreo era perseguitato e ricercato indipendentemente dalla sua collocazione geopolitica, in quanto si tendeva alla soluzione finale.

La diversità non è nei numeri, perché i campi di concentramento sovietici hanno causato molte più vittime. I campi di concentramento comunisti hanno causato molte più vittime. La specificità sta nel fatto che se un kulako si allontanava dalla sua posizione non era ricercato; un ebreo era ricercato per essere sterminato in qualsiasi parte del mondo si trovasse.

Ora, questa specificità non deve essere dimenticata, ma non deve essere dimenticato nemmeno tutto il fenomeno, che è figlio di un secolo che ha conosciuto il male; l'ha conosciuto e l'ha declinato nelle differenti gradazioni e con le differenti situazioni, determinate dai diversi e opposti totalitarismi; totalitarismi che avevano una radice comune nella negazione della libertà.

C'è un libro, che dovrebbe essere fatto leggere da tutti gli studenti, della Buber Neumann «Prigioniera di Stalin e Hitler»: è una donna che ha conosciuto i lager e i gulag e ha descritto le atrocità passate in un universo concentrazionario e nell'altro.

E, allora, se i viaggi della memoria devono essere incentivati, dovrebbero essere viaggi attraverso il Novecento e far conoscere tutte le tragedie di quel secolo, perché si può andare ad Auschwitz, ma si può proseguire e arrivare a Katyn e in Bielorussia e far conoscere quelle che sono state le tragedie dei lager e quelle che sono state le tragedie dei gulag. (Applausi dal gruppo FIBP-UDC).

(Senato, 5.2.'20)

IL PUNTO

Dove finisce il denaro quando, come adesso, non costa nulla?

DI ROBERTO MOTTA

Dove finisce il denaro, quando costa poco o nulla? Nelle più spericolate operazioni di Borsa. Aveva la vista lunga Franklin D. Roosevelt, unico presidente Usa riconfermato per quattro mandati. Dal 1932 riuscì a vincere la Grande Depressione, innescata dal crollo di Borsa del 1929. Per riformare le regole di Wall Street fu creata la Securities and Exchange Commission, l'ente di vigilanza della Borsa. Toccava a Roosevelt nominare il primo presidente della commissione. No ai ragionieri dello Stato e ai professori di economia e finanza. Per governare Wall Street ci voleva ben altro. Un figlio di puttana di altissima classe che con il 1929 avesse fatto fortuna, capace di rendere illegali le tattiche di Borsa usate da lui stesso per accumulare il suo patrimonio mentre gli altri lo perdevano.

Il primo presidente Sec nominato da Roosevelt fu Joseph Kennedy, padre di John Fitzgerald Kenne-

dy. A raccontarci questo, alla Cattolica, nel 1965, fu un prof italo-americano, supplente del prof Mazzocchi, di origine fiamminga, appassionato di Keynes e della Borsa valori. «Non guardate la superficie», diceva, è dietro le quinte del

Nelle più spericolate operazioni finanziarie

mercato che dovete cercare, non nei libri di testo. Come dice Gianfranco Miglio, «il potere decisivo non si istituzionalizza mai, sta dietro le quinte». Ce n'era abbastanza per credere a tutti e due, anzi tre con il presidente Roosevelt.

Per sapere dove è finita l'immensa quantità di moneta immessa nei mercati dalla Fed e dalla Bce, con i tassi a zero, sentiamo un broker britannico di lungo corso e un editorialista Bloomberg, vecchia volpe. Ambedue di standing altissimo, ma abituati anche al marciapiede. Di poche pa-

role il Broker, «dove è andato metà del denaro immesso nel sistema? Nelle più selvagge e rocambolesche speculazioni di borsa, sui derivati, sul petrolio e sulle altre materie prime. Quando mai si è vista una simile montagna di cash a tasso zero? Una pacchia per la speculazione. Le banche, per prime, cercano il grande colpo. Alle Isole del Canale vedo aprire e chiudere conti di transito overnight con migliaia di miliardi, giocati su titoli spazzatura, con leve da brivido. Se si muove la piuma sbagliata salta tutto».

L'editorialista Bloomberg, John Authers, va giù piatto, «il vaso di Pandora è scoperto, per fare soldi nel mercato post Lehman brothers sono tutti lì a comprare di Bloomberg, titoli di aziende che non valgono nulla, ma che potrebbero andare alle stelle se il vento le gonfia. Aziende che, usando i tassi reali negativi, emettono altro debito per ripagare il pregresso e si presentano pulite agli investitori. Finché dura».

**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**
55

a cura di Flavio Saltarelli

Fallimento del conduttore, recesso dal contratto: nulla spetta al conduttore?

In caso di fallimento del conduttore di un immobile concesso in locazione, quando il curatore esercita la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione – ai sensi dell'art. 80, comma 3, Legge Fallimentare – al locatore spetta un equo indennizzo, il cui importo non è disponibile da parte dell'autonomia dei privati, dovendo essere sempre determinato discrezionalmente dal giudice del merito.

Può locare solo il proprietario?

Il contratto di locazione genera esclusivamente un rapporto obbligatorio che ha natura di diritto personale (e non reale). Da ciò consegue che, in via generale, chiunque abbia la disponibilità di fatto di un bene immobile, in base a titolo non contrario a norme d'ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione, comodato o costituirvi altro rapporto obbligatorio (in punto cfr. Tribunale Roma sez. VI, 22/11/2019, n. 22598).

Termine della locazione: quando va restituito il deposito cauzionale?

L'obbligazione del locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale dal medesimo versato in relazione agli obblighi contrattuali (tramite la consegna di denaro con funzione di garanzia dell'eventuale obbligo di risarcimento del danno del cauzionante) sorge immediatamente al termine della locazione, non appena, dunque, avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che - ove il locatore trattenga la somma anche dopo il ri-

lascio dell'immobile da parte del conduttore senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti - il conduttore può esigerne la restituzione anche ricorrendo all'autorità giudiziaria al fine di ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo con aggravio di oneri e costi relativi a carico finale del locatore (si segnala in argomento la recentissima sentenza Tribunale Roma sez. VI, 14/11/2019, n. 22084).

Pagamento canone con bonifico: è obbligatoria la quietanza?

L'art. 1199 codice civile, stabilisce che il "creditore che riceve il pagamento deve, a richiesta e a spese del debitore, rilasciare quietanza e farne annotazione sul titolo, se questo non è restituito al debitore."

Indipendentemente se l'affitto è pagato con bonifico (pagamento tracciabile) o in contanti, il debitore ha un vero e proprio diritto ad ottenere la quietanza. Tutto ciò a tutela del debitore-conduttore, infatti l'articolo 1218 del Codice civile statuisce che se il creditore agisce per l'inadempimento è sul debitore che grava l'onere della prova di aver adempiuto (art. 2697 Cod. civ.). Qualora, invece, non vi sia richiesta specifica del conduttore, il proprietario non è tenuto alla quietanza.

Fallimento del conduttore ed indennizzo
Locazione e non proprietario
Quando va restituito il deposito cauzionale?
Canone pagato con bonifico e quietanza
Messe "a tema"

Durante le celebrazioni sono state adottate musiche strane. Si sono introdotte anche delle Messe "a tema". Il rispetto delle regole liturgiche non è stato salvaguardato a sufficienza.

Robert Sarah

GLI ERRORI DEL GOVERNO

Figlio della stessa filosofia è l'intervento che ha visto l'abolizione della cedolare secca del 21 per cento sugli immobili locati ai commercianti. Da una parte si dice di voler fare le mirabolanti web tax contro i campioni del digitale e di voler aiutare i piccoli negozi di prossimità e poi li si bastona per fare cassa. Si impongono scontrini chilometrici che obbligano a cambiare le macchine per stamparli, li si considera fonte di evasione primaria scrivendolo in un documento ufficiale e poi si toglie un incentivo indiretto rappresentato appunto dalla cedolare secca. Se il proprietario paga poco (anche qui, relativamente) su quanto incameria dall'affitto, è incentivato ad affittarlo, in primis, e a non alzare troppo il prezzo di conseguenza. Difficile dire meglio di quanto ha commentato subito a caldo il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa: «La necessità della cedolare era talmente evidente che a richiederla erano state anche le associazioni dei commercianti, convinte anch'esse che l'eccesso di tassazione sui proprietari dei locali affittati ostacolasse l'apertura di nuove attività. In assenza della cedolare, che era stata prevista per i contratti stipulati nel 2019, il proprietario è infatti soggetto all'Irpef, all'addizionale regionale Irpef, all'addizionale comunale Irpef e all'imposta di registro, per un carico totale che può superare il 48 per cento del canone e al quale deve aggiungersi la patrimoniale Imu-Tasi, oltre alle spese di manutenzione dell'immobile e al rischio morosità (per non parlare degli effetti provocati dalla preistorica regolamentazione dei contratti di locazione interessati)».

Su *il Giornale* dell'11 gennaio, Nicola Porro ha denunciato l'assurdità dell'eliminazione della cedolare secca sugli affitti dei negozi e ripreso le dichiarazioni sul punto del presidente di Confedilizia, Spaziani Testa.

Concilio Vaticano II

È innegabile che al Concilio Vaticano II sia seguita una profonda e universale crisi della Chiesa. Il post-Concilio non si rivelò l'ideale sperato.

Robert Sarah


**FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILI
Aderente alla CONFEDILIZIA**

 Via Borgognona, 47 - 00187 ROMA
Tel. 06.699.42.495 - Fax 06.679.60.51
info@fimpe.it - www.fimpe.it

 per informazioni su questa copertura
centralesanitaria@fimpe.it

**Assistenza - Mutualità
Servizi per la Proprietà
Edilizia**

PROTEZIONE SALUTE

È la nuova copertura **malattie** che garantisce una soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della Tua persona e della Tua famiglia.


PROTEZIONE SALUTE

Sceglie una nuova filosofia assicurativa che privilegia la **prevenzione prima della cura**. Ed infatti, grazie alla valorizzazione degli stili di vita positivi, se non sei fumatore potrai ottenere da subito il vantaggio di una riduzione sul costo di adesione alla copertura.

Ma non è tutto: potrai accedere al Programma di Prevenzione Sanitaria che garantisce un **check-up** di controllo ogni due anni con esami di laboratorio, visite specialistiche ed esami ambulatoriali personalizzati nonché la **prevenzione odontoiatrica**. Il tutto con la possibilità di accedere a **consulenze mediche** e servizi dedicati all'orientamento e guida alla **prevenzione** ed alla **diagnosi** precoce personalizzati sul Tuo stile di vita.

 Per le garanzie
rimborso spese mediche

PROTEZIONE SALUTE

Ti mette a disposizione la rete convenzionata di **cliniche e medici selezionati** ai quali potrai rivolgerti con fiducia e sicurezza, senza dover anticipare le spese grazie al "**pagamento diretto**". Basta infatti una telefonata alla Centrale Operativa Medica per avere un **consiglio** sulla **clinica più indicata** per la soluzione del Tuo problema e per prenotare il ricovero.


**informa
su tutte le novità
che interessano**

LOCAZIONI IN PILLOLE

Attestazioni

La rispondenza del contenuto economico e normativo di un contratto non assistito all'accordo territoriale di riferimento può essere attestata da almeno un'organizzazione firmataria dell'accordo (art. 1, comma 8, d. m. 16.1.17) ovvero da una commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale (art. 6, comma 1).

Una svolta nella storia della Chiesa?

Ci troviamo forse alla vigilia di una grande riforma della Chiesa, come la riforma gregoriana dell'XI secolo, o quella del Concilio di Trento del XVI secolo. Gli storici interpretano questi momenti della vita della Chiesa come cambiamenti strutturali. Credo che in realtà siano i santi a cambiare le cose e a mandare avanti la storia. Le strutture vengono dopo, non fanno altro che perpetuare l'azione dei santi.

Robert Sarah

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

La crisi della civiltà occidentale

Mi si conceda questa confidenza. Sono persuaso che la civiltà occidentale stia vivendo una crisi mortale che ha raggiunto i limiti dell'odio autodistruttivo. Come all'epoca della caduta dell'Impero Romano, quando tutto andava incontro alla distruzione, le aristocrazie si preoccupavano soltanto di accrescere lo sfarzo della loro vita quotidiana e il popolo era anestetizzato da passatempi sempre più volgari.

Robert Sarah

Approvato un nuovo regolamento per la disciplina del Registro delle opposizioni

Il Consiglio dei ministri ha approvato uno schema di d.p.r. recante disposizioni in materia di istituzione e funzionamento del Registro pubblico dei contraenti che si oppongono all'utilizzo dei propri dati personali e del proprio numero telefonico per vendite o promozioni commerciali. Il provvedimento amplierà la portata del Registro delle opposizioni in vigore includendo anche i numeri dei telefoni cellulari (85 milioni). Oggi sono ricompresi solamente i numeri di telefono fissi (20 milioni) e la posta cartacea recapitata presso le abitazioni.

Iscrivendosi gratuitamente al registro, gli utenti potranno evitare di ricevere telefonate indesiderate di vendita diretta o di invio di materiale pubblicitario, oppure per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazioni commerciali.

Prima del varo definitivo del regolamento sarà avviata una consultazione pubblica tra operatori ed associazioni dei consumatori e la predisposizione delle modalità tecniche di funzionamento.

Gli operatori che vorranno svolgere attività di *marketing* telefonico dovranno consultare il Registro per accertarsi preventivamente se l'utente abbia negato il consenso all'utilizzo del numero di telefono o dell'indirizzo.

Gli utenti invece avranno due differenti opzioni per iscriversi al Registro. Con un apposito modulo elettronico sul sito *web* del gestore del Registro oppure mediante chiamata, usando il numero della linea telefonica per la quale si intende negare il consenso. La modalità online sarà l'unica utilizzabile se si richiede l'iscrizione al Registro per più numeri di cui si è intestatari.

Dal 29 novembre nuova traduzione del Padre Nostro

Dopo sedici anni di lavoro, la Conferenza Episcopale Italiana ha approvato la pubblicazione della terza edizione del Messale Romano. Dal 29 novembre 2020, prima domenica di Avvento, in tutte le chiese italiane verrà recitato il Padre Nostro nella nuova traduzione definita dalla Cei, nella quale il «non ci indurre in tentazione» verrà sostituito da «non ci abbandonare alla tentazione».

I vescovi italiani hanno discusso a lungo sulla traduzione dal greco del testo originale della preghiera al fine di avvicinarsi di più al testo evangelico e in fine sono giunti alla conclusione che la voce verbale *eisenénkes*, dal verbo *eisféro*, che per secoli è stato tradotto con l'«inducere» latino, da cui l'«indurre» italiano, debba essere resa con l'espressione «non ci abbandonare alla tentazione».

I commercialisti hanno ragione, le famiglie non hanno assorbito lo shock fiscale della manovra Monti

«I dati dell'Osservatorio economico dei commercialisti dicono una verità che in troppi continuano a nascondere: le famiglie italiane non hanno assorbito lo shock fiscale subito con la manovra Monti. E il motivo è presto detto. La parte fiscale di quella manovra era incentrata su uno spropositato aumento - a regime - della tassazione sugli immobili, attraverso l'Imu. L'unico modo per superare quello shock, quindi, sarebbe realizzarne uno di segno opposto, dimezzando questa patrimoniale da 22 miliardi l'anno (l'Ici ne valeva 9).

Per farlo, però, occorrerebbe aprire gli occhi sulle conseguenze devastanti che una tassazione così gravosa sta provocando in termini di distruzione dei risparmi degli italiani, di contrazione dei consumi, di chiusura di imprese, di perdita di posti di lavoro. Invece, si percorre la strada opposta. La manovra appena varata ha formalmente 'benedetto' l'Imu del Governo Monti, addirittura peggiorandola. Come se non bastasse, poi, è stata cancellata una misura essenziale come la cedolare secca per gli affitti dei negozi, varata appena un anno fa per arginare almeno la drammatica crisi dei locali commerciali.

Finché non si correggeranno gli errori compiuti, continueremo a pagarne le conseguenze». Così il Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commentando uno studio del Consiglio nazionale dei commercialisti.

Maggioranza e opposizione chiedono lo sgombero degli immobili occupati arbitrariamente

Il tema delle occupazioni arbitrarie di immobili, nelle sue molteplici declinazioni, ha tenuto banco tra gli atti di sindacato ispettivo presentati nei primi giorni del 2020.

In particolare il Ministro dell'interno è il destinatario di due distinte interrogazioni presentate, rispettivamente, dalla deputata Meloni (Fdl) e dal senatore Gasparri (FdI), con le quali si chiede di sapere se il Ministro interrogato sia al corrente che - come emerge da notizie pubblicate sulla stampa - in uno stabile occupato abusivamente, sito in Roma, vengano organizzati eventi a pagamento senza rispettare alcuna norma di sicurezza, fiscale e commerciale. E se il Governo non ritenga di dover sgomberare definitivamente l'immobile occupato abusivamente, oltre che per i debiti accumulati dagli occupanti, anche e soprattutto per questioni di ordine pubblico, garantendo la restituzione del fabbricato ai legittimi proprietari.

Il responsabile del Viminale, unitamente al Ministro per i beni e le attività culturali ed a quello dell'economia, sono i destinatari di un ulteriore atto di sindacato ispettivo, redatto dalla deputata Fregolent (Iv), con il quale si domanda se il Governo sia a conoscenza dello stato di degrado in cui versa da anni la Cavallerizza Reale di Torino, un complesso monumentale, occupato illegalmente, costruito tra Seicento e Ottocento, come sede dell'Accademia militare e ubicato in pieno centro storico del capoluogo piemontese, ove, nonostante sia pericolante in molte sue parti, continuano a essere organizzate serate musicali, concerti, e feste abusive cui prendono parte centinaia di persone. E per sapere quali iniziative urgenti di competenza intenda assumere l'Esecutivo, di concerto con l'amministrazione comunale responsabile dello stabile, al fine di sgomberare e recuperare il complesso per riconsegnarlo a una vera e piena fruizione pubblica.

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA
Carlo Emanuele Manfredi

Nasce a Piacenza da famiglia di tradizione cattolica, illustrata in epoca risorgimentale e post-risorgimentale. Coniugato, ha tre figlie e cinque nipoti. Dopo gli studi nel locale Liceo classico Melchiorre Gioia, frequenta la facoltà di scienze politiche, presso l'Università Cattolica di Milano, laureandosi con una tesi in storia moderna. Successivamente frequenta la facoltà di giurisprudenza dell'Università di Parma, laureandosi con una tesi in storia del diritto. A Parma, presso l'Archivio di Stato, consegue il diploma in paleografia e archivistica, mentre a Milano ottiene l'abilitazione all'insegnamento di storia e filosofia nelle scuole medie superiori.



A Piacenza vince, nel 1970, il concorso pubblico per il posto di vicedirettore della biblioteca comunale Passerini Landi, di cui diventa direttore pochi anni dopo. Per oltre trent'anni dirige tale biblioteca, una delle più importanti dell'Emilia, dotata di un immenso "Fondo antico", di circa centomila volumi, di cui più di mille incunaboli e migliaia di manoscritti, fra questi il Salterio dell'imperatrice Angilberga, preziosissimo codice in pergamena purpurea dell'anno 827, ed il Codice Landiano della Divina Commedia, dell'anno 1536, il primo di data certa del poema dantesco. Come direttore promuove l'ampliamento dell'Istituto, che ha sede nell'antico palazzo di S. Pietro, già collegio dei gesuiti. Dopo un trentennio, lascia la direzione della Biblioteca, profondamente rinnovata, informatizzata e con una frequenza di lettori notevolmente aumentata.

Nel corso della sua vita, si è dedicato agli studi di storia locale, pubblicando vari articoli in periodici locali, fra cui il Bollettino storico piacentino, di cui è condirettore, l'Archivio storico per le province parmensi, edito dalla Deputazione di storia patria per le province parmensi, di cui è vicepresidente emerito. Fra i suoi interessi principali, vi sono la genealogia e la storia delle famiglie; con altri studiosi ha curato la pubblicazione del volume "Le antiche famiglie di Piacenza e i loro stemmi", Piacenza, 1979. Nello stesso anno, sempre su tale tema ha pubblicato, con la collaborazione di Gustavo di Gropello, "La nobiltà in Piacenza. Profilo storico di un ceto". Dirige altresì il Bollettino ufficiale del corpo della Nobiltà Italiana, associazione di cui ricopre la carica di vicepresidente della giunta araldica centrale.

Interessandosi anche della tutela del patrimonio storico e monumentale, come dell'ambiente, presiede, da tempo, la sezione piacentina di Italia Nostra, è attivo socio A.D.S.I. nonché componente del comitato esecutivo del premio Gazzola per la tutela del patrimonio monumentale piacentino. Tra i soci fondatori dell'ASAGES, ne è attualmente il presidente ed è consigliere di Confedilizia. È altresì priore della Confraternita della B. Vergine del Suffragio e promuove la conservazione della liturgia tradizionale latina; ricopre la carica di gentiluomo di Sua Santità, già guardia nobile del Corpo di Sua Santità; è cavaliere dell'Ordine piano, cavaliere gerosolimitano (di Malta), Gran Croce dell'Ordine Costantiniano di Parma e dell'Ordine di San Lodovico. Come proprietario di edifici storici artistici, vincolati, ne promuove il restauro e ne consente la visita.

La celebrazione eucaristica

Abbiamo desacralizzato la celebrazione eucaristica. Abbiamo trasformato le nostre celebrazioni eucaristiche in uno spettacolo folkloristico, in un evento sociale, in un intrattenimento, in un dialogo insipido tra il sacerdote e l'assemblea cristiana. C'è ancora posto per l'Altissimo nelle nostre liturgie?

Robert Sarah

CORREGGIO

Sconto Imu del 30% sui negozi affittati

La misura piace alle associazioni

Confedilizia e Confcommercio approvano e rilanciano
«Una scelta corretta da esportare anche in altre realtà»

Mentre a livello nazionale viene presa l'assurda decisione di cancellare la cedolare secca sugli affitti dei negozi, ci sono Comuni – come quello di Correggio (RE) – che, al contrario, si industriano per affrontare la piaga dei locali commerciali sfitti.

BELLITALIA
Napoli, centinaia di famiglie truffate da un venditore di prodotti per l'infanzia

«Centinaia di famiglie napoletane sono incappate in una odiosa truffa: avevano acquistato passeggini culle, fasciatoi e altri articoli per l'infanzia mai consegnati. Gli acquisti erano stati effettuati in un negozio in piazza Mercato che (...) ha chiuso improvvisamente (...), mentre il titolare si è reso irreperibile. I genitori erano stati attirati da prezzi super scontati ma dovevano pagare tutto al momento dell'ordine. Dopo avere depositato le denunce, i truffati hanno creato un gruppo su *WhatsApp* per un aiuto reciproco».

(La Verità 15.12.'19)

Parma nel 2020 "capitale della cultura ma nella stazione non funziona niente"

«L'ascensore che porta ai binari sarà riparato «entro il 31 dicembre», una delle scale mobili rimane spesso ferma, i pannelli luminosi che annunciano i treni vanno sovente in tilt, il deposito bici chiude la sera, prima dell'arrivo dell'unico Frecciarossa. A pochi giorni da Parma 2020, la città che sarà capitale della cultura italiana sembra avere una stazione ferroviaria assai poco accogliente».

(La Verità 25.12.'19)

«Champagne taroccati per Capodanno. Ritirate migliaia di bottiglie a Napoli»

«Due inchieste sono state aperte a Napoli, una dalla polizia e l'altra dalla Guardia di finanza, sul giro d'affari dello Champagne contraffatto. Le indagini coinvolgono un vasto giro di vini frizzanti, tipografie che stampano le etichette false, fabbricanti di tappi, di bottiglie e di cartoni uguali agli originali. In un deposito sono state trovate e sequestrate 984 bottiglie di

falso Champagne, 1.049 bottiglie di grappa e liquori, 1.000 contrassegni dello Stato da applicare sul collo delle bottiglie e oltre 8.000 etichette di marchi famosi».

(La Verità 31.12.'19)

La Regione Lazio stanZIA un milione di euro per 39 enti inutili

«La Regione Lazio ha appena stanziato 1 milione di euro per 39 enti inutili che non riesce a sciogliere. A 22 Comunità montane andranno 100.000 euro mentre altri 900.000 euro sono destinati a 17 Unioni dei Comuni. Da tre anni devono essere nominati i commissari liquidatori degli enti ma ancora nulla è stato fatto mentre essi continuano a drenare risorse pubbliche».

(La Verità 31.12.'19)

Sfrattato si vendica lasciando nell'appartamento "un drago barbuto e un serpente"

«A Milano uno sfrattato ha giocato un brutto tiro al padrone di casa: ha abbandonato all'interno dell'appartamento in zona San Siro un drago barbuto e un serpente del grano. I rettili erano conservati in due teche in precarie condizioni igienico-sanitarie. La polizia ha consegnato il drago e il serpente a un custode giudiziario mentre il proprietario degli animali, un italiano di 27 anni che si è reso irreperibile, è stato denunciato per maltrattamento e abbandono».

(La Verità 31.12.'19)

«Città eterna in ostaggio dei suoi spazzini»

L'Ama - l'Azienda municipalizzata della Capitale che si occupa della raccolta dei rifiuti – «è un pachiderma da ottomila dipendenti»; «ma nessuno raccoglie».

(Il Tempo 9.1.'20)

L'on. Boldrini vuole più tasse sulla casa

L'on. Laura Boldrini, già Presidente della Camera dei deputati e attualmente parlamentare del Partito democratico, ha a cuore – condivisibilmente – le sorti dei giovani. Recentemente, in occasione di un incontro pubblico (video disponibile a questo link: shorturl.at/oEIN9), ha esposto la sua ricetta per migliorare le condizioni dei nostri ragazzi: “Si dice che sono bamboccioni e non se ne vanno di casa. Perché non se ne vanno di casa? Spesso perché gli affitti sono insormontabili! (sic). Allora, vogliamo dare un contributo all'affitto ai nostri ragazzi? Un affitto per chi vuole farsi una strada autonoma, per i giovani studenti. E dove li prendiamo i soldi? I soldi a mio avviso li dobbiamo prendere introducendo l'IMU sulla prima casa per chi di case ne ha tantissime! Perché nel nostro Paese c'è chi di case ne ha 3, 4, 5, 10! Allora, non sarebbe un segnale comprensibile a tutti? Questi ragazzi possono avere un aiuto all'affitto con i soldi di chi paga la tassa sulla prima casa perché di case ne ha tante. È semplice e lo capiscono tutti”.

Eh sì, in effetti la proposta è semplice e la possono capire tutti. Condividerla, però, è un'altra cosa.

Tralasciamo l'obiettivo – dare un contributo per l'affitto ai giovani – e concentriamoci sulla modalità di reperimento delle risorse per conseguirlo. Per l'on. Boldrini, a sostenere questa misura dovrebbero essere coloro che hanno “tantissime case”, che nel suo progetto sarebbero chiamati a versare l'Imu sulla loro “prima casa”.

Innanzitutto diamo un'informazione, utile forse anche all'on. Boldrini: in Italia ci sono molte “prime case” per le quali l'Imu è dovuta, da molti anni. Sono quelle che vengono impropriamente definite “di lusso”, ma che in realtà di lusso quasi sempre non sono, posto che il criterio per identificarle non ha nulla a che fare con lo sfarzo. Si tratta, infatti, delle abitazioni inquadrate catastalmente nelle categorie A/1 (“Abitazioni signorili”), A/8 (“abitazioni in ville”) e A/9 (“Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici”). Immobili – in particolare quelli più diffusi, gli A/1 – la cui disomogenea distribuzione sul territorio nazionale è essa stessa la prova dell'inattendibilità del criterio (chiedere, per credere, agli abitanti di Genova o di Firenze, da anni in rivolta per il fatto di avere nel loro territorio un numero di “abitazioni signorili” assolutamente sproporzionato rispetto a qualsiasi altra città). Chiarito che – a differenza di

quanto in molti (forse anche l'on. Boldrini) pensano – molte “prime case” già sono soggette all'Imu, facciamoci qualche domanda: qual è la logica di tassare la “prima casa di chi di case ne ha tantissime”? Qual è, se c'è, il ragionamento economico alla base di questa proposta? Lo sa, l'on. Boldrini che il proprietario di quelle “tantissime case”, su di esse paga tasse molto salate, sia che riesca a trarne un reddito (ipotesi sempre più rara), sia che non le riesca ad affittare (e neppure a vendere)? E allora, che logica ha – restando, senza naturalmente dividerla, all'impostazione della proposta – tassare la “prima casa” di chi ne ha – nell'esempio dell'on. Boldrini – da 3 in su, e non di chi ne ha 2? Non si comprende.

E poi, soprattutto, qual è il riflesso mentale che porta molti politici a considerare quale indice di benessere le case (neanche gli immobili in genere, che so, i locali commerciali: no, proprio le case) e non, poniamo, gli investimenti finanziari, i quadri d'autore o i lingotti d'oro? Mistero.

Tra l'altro, se proposte come queste fossero il frutto di un ragionamento economico, e non – appunto – di riflessi mentali o

ideologici, si comprenderebbe facilmente che sono proprio le case – fra le varie possibili – la forma di possesso meno qualificabile in via automatica come indice di benessere, falcidiate come sono da spese di manutenzione, tassazione patrimoniale, rischio di sfritto o morosità e, negli ultimi anni, anche erosione del valore. Se patrimoniale ha da essere, insomma, perché bisogna colpire sempre la casa? Almeno il senatore a vita Monti ammise una volta che la sua mega-Imu, tuttora in vigore, era motivata dal fatto che gli immobili sono facili da colpire perché non scappano (poi, forse, c'era sotto anche qualcos'altro, ma questa è un'altra storia).

Intanto, in attesa di sapere se il Pd condivide la proposta della sua autorevole esponente, gli immobili continuano a garantire allo Stato e ai Comuni una cinquantina di miliardi l'anno (22 solo di Imu), con buona pace di chi ancora si industria a individuare motivazioni più o meno nobili per cercare di spremere ancora di più i nostri poveri mattoni.

Giorgio Spaziani Testa
(da nicolaporro.it – 25.1.2020)

L'Europa ha perso la propria nobiltà

L'Europa ha perso la propria nobiltà. Lo squallore invade ogni ambito delle sue società. La pretesa e l'orgoglio sono malattie gravi. La ricerca della verità non esiste più. Il male e il bene vengono confusi. La menzogna è senza vergogna, viene per così dire esibita con fierezza. La parola è trasformata in uno strumento per combattere una guerra economica e finanziaria. Si vive nella confusione. Vengono conosciuti termini nuovi, ma guai ad attribuirvi una definizione precisa. Non si sa più che cosa siano un uomo e una donna. Il sesso non corrisponde più a una realtà oggettiva. Si continua a dare alla famiglia, al matrimonio e alla persona umana definizioni sempre nuove.

Robert Sarah

NON FIDATEVI

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

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

CORBEILLE

Il cane verde chiamato Hulk
“A Terni è nato un cane di colore verde: appartiene a una cucciolata di sei *golden retriever*, cinque maschi e una femmina. Il fenomeno, rarissimo, è effetto della biliverdina un pigmento biliare che si trova nel fegato e nelle urine e può contaminare anche la placenta. Il cane perderà la speciale colorazione quando cambierà il pelo, che diventerà bianco. Il piccolo *golden retriever* è stato chiamato Hulk”.

Così *La Verità* del 15.12.'19.

Donna scopre tradimento tramite smartwatch: “Attività fisica intensa alle 4 di notte”

“Una giornalista televisiva di Dallas ha scoperto che il fidanzato la tradiva grazie a un bracciale per il monitoraggio dell'attività fisica. Jane Slater ha raccontato la storia sui *social network*: il fidanzato (ex) le aveva regalato un dispositivo e la coppia aveva deciso di sincronizzare i bracciali per motivarsi a vicenda nel momento di fare attività fisica. Una notte però, la *reporter* ha scoperto per caso che i livelli di attività del partner avevano appena raggiunto il picco. «In un eccesso di garantismo avrei potuto pensare che si fosse iscritto a un corso notturno in palestra,

ma mi sembrava assai improbabile”.

E quanto riporta *La Verità* del 15.12.'19.

“Medico denunciato per aver rivelato i malanni di un uomo al parrucchiere”

“In Veneto un medico è finito nei guai per avere rivelato la malattia di un paziente. La confidenza era stata rivolta a un ex collega dell'assistito, che lavora in un salone di parrucchiere che ne ha parlato con altre persone. La voce è circolata fino al punto che il malato (...) si è rivolto ai carabinieri che hanno fatto scattare le denunce per rivelazione di un segreto professionale e diffamazione. Il malato (...) ha cambiato impiego”.

Così *La Verità* del 31.12.'19.

Pensionato non riesce a dar fuoco al suo vicino e va dai carabinieri per protestare

“Si è svegliato con l'idea di dar fuoco al vicino di casa. È andato sotto le finestre del dirimpettaio urlandogli che aveva la tanica di benzina pronta all'uso. Voleva pure entrargli in casa ma l'altro si è barricato. Così un uomo di 77 anni di Pesaro. Non potendo portare a termine la sua «missione», è andato dai carabinieri per protestare.

Al maresciallo ha chiesto di convincere il vicino a farsi trovare, perché se fosse fuggito ancora avrebbe dovuto dar fuoco alla sua casa. Il militare pensava di non aver capito bene, si è fatto ripetere la richiesta e poi ha chiamato il 118 per fare ricoverare il pensionato in psichiatria. Dai successivi controlli è emersa un'annosa lite tra i due, con decine di denunce reciproche”.

Lo riporta *La Verità* dell'11.1.'20.

“La più grande pista da sci di fondo di tutta la Calabria chiude... per neve”

“Sulla Sila, in Calabria, il centro per sci di fondo Carlomagno è chiuso per neve. Il maggiore comprensorio sciistico della Regione, è uno dei principali del Meridione, è perfetto per la stagione ma inaccessibile in quanto la neve caduta ha reso impraticabile le strade e non è chiaro a chi tocchi lo sgombero. Non si sa quale Comune (San Giovanni in Fiore o Casali del Manco) deve mandare i mezzi spalaneve o se deve occuparsene la Provincia, cui tocca la manutenzione ordinaria. In Calabria sono chiusi anche i nuovi impianti di Loriga perché non si capisce chi, come e quando li deve gestire”.

Così *La Verità* dell'11.1.'20.

FESTIVAL DELLA CULTURA DELLA LIBERTÀ

Tassare, regolamentare, espropriare. Cosa resta del diritto di proprietà?

Il 25 e 26 gennaio si è svolta a Piacenza, su iniziativa di Confedilizia, dei quotidiani *Il Foglio* e *Il Giornale*, dell'Associazione liberali piacentini e di European Students For Liberty, la quarta edizione del Festival della cultura della libertà, quest'anno dedicata al tema "Tassare, regolamentare, espropriare. Cosa resta del diritto di proprietà?", direttore scientifico Carlo Lottieri.

Il Festival si è aperto con i saluti di Corrado Sforza Fogliani, di Alessandro Sallusti e di Claudio Cerasa (in video).

Nutrito e prestigioso il gruppo dei relatori che sono intervenuti nel corso delle diverse sessioni programmate: Silvio Boccalatte, Michele Fiorini, Giuseppe Portonera, Sergio Belardinelli, Daniele Capezzone, Pio Marconi, Stefano Moroni, Paolo Pamini, Giorgio Spaziani Testa, Roberta Modugno, Carlo Lottieri, Stefano Magni, Paolo Zanutto, suor Anna Monia Alfieri, Andrea Favaro, Guglielmo Piombini, Adriano Teso, Luciano Capone, Carlo Stagnaro, Alessandro Vitale, Alessandro Gnocchi, Corrado Occone, Michele Silenzi, Emanuele Boffi, Luigi De Biase, Francesco Forte.

Coinvolgenti le relazioni di Raimondo Cubeddu su "Proprietà e libertà" e di Marcello Pera su "Perché l'Occidente deve riscoprire la proprietà".

Le conclusioni sono state tratte da Corrado Sforza Fogliani.

Per rivivere il Festival è possibile collegarsi al sito Internet federale www.confedilizia.it dove vi è la registrazione della due giorni, curata da Radio Radicale.

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

La parola

CORONAVIRUS

Sono un particolare tipo di virus della famiglia Coronaviridae.

Si chiamano così perché i loro virioni (la parte infettiva) appaiono al microscopio elettronico come piccoli globuli, sui quali ci sono tante punte che ricordano quelle di una corona. Nell'uomo, provocano infezioni respiratorie, spesso di lieve entità come il raffreddore, ma in rari casi potenzialmente letali come polmoniti e bronchiti

da *Corriere della Sera*, 2.2.'20

BREVI

I numeri dell'assistenza ai familiari bisognosi

"In Europa sono 100 milioni i *caragivers*, cioè persone che assistono volontariamente un familiare bisognoso di cure o non autosufficiente. In Italia sono sette milioni, secondo l'Istat; per oltre due milioni di essi l'impegno è quotidiano oppure supera le 20 ore settimanali. Un *caregiver* su 4 deve gestire anche i figli non ancora cresciuti e indipendenti".

Così *La Verità* del 24.12.'19

"Scrive sui muri (e cancella) «Time» premia il robot italiano"

"Chi fu il primo *«statupper»* costretto a cercare all'estero i capitali per realizzare la sua grande idea? Cristoforo Colombo: per finanziarsi dovette chiedere a Isabella di Castiglia. Carlo Ratti ha fatto un ragionamento simile: ha cercato i capitali nel mondo, con una campagna di *crowdfunding* su *KickStarter*. È così che è nato *Scribit*, il robot che scrive, e cancella sulle pareti (opportunamente coperte con una speciale vernice), che il settimanale americano *Time* ha segnalato fra le migliori invenzioni del 2019 (...). Per capire come può essere utilizzato basta usare la fantasia o, in subordine, andare sulla pagina dedicata a *Scribit Design* su *Instagram* dove chi lo ha acquistato posta le proprie pareti in continua evoluzione (...). Una delle possibili applicazioni può essere la personalizzazione delle stanze d'albergo: mettete sul vostro profilo l'immagine con cui vorreste essere accolti e la troverete, al posto di quei fastidiosi *«welcome»* sul monitor della tv. Creatività italiana: è da millenni che ci salva".

Così il *Corriere della Sera* in un articolo del 14.12.'19.

"«Guido il condominio più grande d'Italia». Alle assemblee centinaia di persone"

"Il condominio più grande che ha amministrato finora aveva 150 appartamenti a Tolentino, la sua città natale (...). Ma non è niente al confronto di quel che l'aspetta: assemblee con centinaia di partecipanti. Perché Ilaria Soricetti (...) è appena stata nominata dal Tribunale di Macerata amministratrice giudiziaria dell'*Hotel House*, 480 appartamenti e 2.500 residenti di 52 etnie diverse a due chilometri dal centro di Porto Recanati e a un chilometro dall'Adriatico. In pratica, sarà come una sindaca, visto che il titolare in carica (...) amministra 12.500 abitanti (...). Lei (...) è animata dallo spirito giusto. Spiega: "Chiederò consiglio a chi è più esperto di me, lo faccio sempre. E poi, le prime persone che incontrerò saranno i portieri. Il mio approccio è pragmatico: individuato il problema, troverò la soluzione con quello che avrò a disposizione. Il mio motto è: vediamo cosa c'è e cosa si può fare".

È quanto scrive il *Corriere della Sera* del 30.12.'19.

Il rendimento economico di una laurea italiana

"Il rendimento economico di una laurea in Italia è tra i più bassi del mondo. Laurearsi conviene in ogni caso, perché gli adulti con questo titolo di studio guadagnano il 59% in più rispetto ai diplomati; tuttavia questo vantaggio scende al 19% nella fascia d'età 25-34 anni, proprio quella dei neo-laureati, contro una media del 38% degli altri Paesi. Al termine dell'intera carriera lavorativa il rendimento netto di una laurea in Italia è di 190.600 dollari rispetto al diploma. Peggio di noi, tra i Paesi Ocse, soltanto Belgio, Lettonia ed Estonia".

Lo riporta *La Verità* del 4.1.'20



PASSA QUESTO NOTIZIARIO
AD UN AMICO
ISCRIVI UN TUO AMICO
ALLA CONFEDILIZIA
L'UNIONE FA LA FORZA

TRAMITE
CONFEDILIZIA
PUOI COMODAMENTE
OTTENERE
VISURE
CATASTALI
ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte
le Associazioni e le
Delegazioni territoriali

CINGUETTII
www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30 di ogni giorno

La nostra vita venduta all'asta dai mercanti della privacy. Gusti, abitudini, scelte politiche: ogni individuo può fruttare almeno 50mila euro (La Repubblica 5.4.'19)

*1-2) La Via Crucis dei credenti. La Cina va a caccia di cristiani. Soldi a chi denuncia le Chiese. Una taglia di mille euro sui gruppi religiosi che non si sottomettono al Partito comunista (Liberò 10.4.'19)

1-2) Per valutare i nuovi assunti le aziende analizzano anche gli account social. Chi fa lo scemo su Facebook non trova lavoro. La reputazione virtuale è ormai essenziale: un responsabile del personale su tre scarta il candidato per «intemperanze» sul web (Liberò 9.4.'19)

*1-2) Dopo quello di Torre Maura, altra protesta in una borgata romana. «Date la casa a noi italiani, non ai nomadi». I cittadini di Casal Bruciato contro l'assegnazione a una famiglia rom, che decide di denunciare gli abitanti del quartiere (Liberò 9.4.'19)

*1-2) C'è chi è nato ai tempi del Re Sole. Pappagalli centenari e in salute. Animali (quasi) immortali. Lo squalo della Groenlandia e la vongola oceanica vivono 4 secoli. La tartaruga delle Galàpagos è la terrestre più longeva: 117 anni (Liberò 6.4.'19)

*1-2) Vanno in piazza per l'ambiente e riempiono le città di spazzatura. Gli studenti che sfilavano contro il surriscaldamento hanno lasciato in giro cumuli di rifiuti. E' un movimento che non serve a salvare il mondo ma che la sinistra usa per sopravvivere (Liberò 16.3.'19)

*1-2) Uno studio americano conferma sperimentalmente la convinzione comune. Leggere mezz'ora al giorno ci allunga la vita. Bastano 30 minuti al dì su un libro e la salute migliora, l'intelligenza pure e l'aspettativa di esistenza aumenta di due anni (Liberò 16.3.'19)

*1-2) Cosa vuole Xi Jinping dall'Italia. Ecco il piano dell'uomo più potente del mondo. Il leader cinese, nominato presidente a vita, desidera fare del suo Paese una superpotenza. L'Asia vuole inondare l'Europa con i suoi prodotti e la nostra penisola è strategica per i trasporti. Importante per noi è chiedere reciprocità, come fa Trump (Liberò 16.3.'19)

*1-2) Ogni italiano ha perso 73.000 euro da quando è nata la moneta unica. Il Cep di Friburgo certifica che solo Berlino ha guadagnato con l'introduzione dell'euro (La Verità 26.2.'19)

*1-2) Una ricerca conferma un paradosso dell'era dei social. La solitudine terrorizza sette italiani su dieci. Siamo tutti connessi ma si è sempre più emarginati. Contro il rischio d'isolamento, meglio accantonare il telefono e aprirsi agli altri (Liberò 19.2.'19)

CARD CONFEDILIZIA:
consulenze, servizi e sconti per gli associati

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

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

Maggiori informazioni su www.confedilizia.it

Niente sgomberi: prima bisogna trovare una sistemazione per gli abusivi
Ormai ti danno un premio se occupi la casa a Roma

da *Liberò*, 14.1.'18

VIVISSIME CONDOGLIANZE

GUERRE PUNICHE, CHE DANNO!

► *Uno spettro si aggira per l'Europa: la richiesta dei danni di guerra. A 74 anni dalla fine del conflitto mondiale la Grecia è pronta a chiedere alla Germania 290 miliardi di euro e la Polonia pare disposta a seguirlo. E questo anche se le operazioni belliche in Grecia le ha cominciate l'Italia (volevamo spezzarle le reni!) e se nel 1960 i tedeschi versarono ad Atene 50,8 milioni di dollari per tale motivo.*

Il premier Alexis Tsipras ha riaperto la questione invocando il «dovere storico e morale» che aiuterebbe i discendenti degli Achei a

«chiudere al più presto le ferite del passato». Per le quali, è noto, i soldi sono un medicamento portentoso. C'è da preoccuparsi: l'Italia, piena di debiti, rischierebbe, per esempio, di ricevere dalla Turchia un conto per i cavalli di San Marco, rubati dai veneziani a Costantinopoli. Inoltre il comune di Roma, che forse ha problemi di liquidità, avrebbe l'Egitto addosso per gli obelischi che si trovano, tra l'altro, all'Esquilino, in piazza San Giovanni al Laterano, al Pincio, in piazza del Popolo; senza contare Quirinale e piazza Navona

(per quello in Vaticano se la sbrighi la Santa Sede).

Di contro, potremmo chiedere alla Francia i danni per i furti di Napoleone e ai tedeschi quelli per il Sacco di Roma del 1527 (ci ripaghino la reliquia della Veronica!). E inoltre - che diamine! - dovremmo stratonare la Tunisia: ci ha dato i rimborsi per le guerre puniche scatenate da Cartagine? L'Europa, che non gode di ottima salute, ha troppa storia e rischia di tirare le cuoia senza gli sforzi dei sovranisti.

(Modesto Michelangelo Scrofeo)

da *24Ore*, 28.4.'19



Massimo Fracaro

Scrivete a:
L'Economia
Via Solferino 28
20121 Milano
corsoldi@rcs.it
www.corriere.it

REGOLE & COSTI

Difendere la privacy in condominio

È corretto che l'amministratore abbia inserito a bilancio una spesa generica descritta con la voce «privacy» (200 euro l'anno)? A una richiesta di chiarimento mi ha detto che si tratta di una quota obbligatoria per il Responsabile del trattamento dei dati. È così?

Lettera firmata — via email

L'articolo 1130, n. 6), del Codice civile stabilisce che, fra i compiti dell'amministratore, rientra la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento. Tra i dati sensibili del registro troviamo codice fiscale, residenza o domicilio, dati catastali degli immobili. Il loro trattamento da parte di un responsabile dev'essere formalizzato fra lo stesso responsabile e il titolare dei dati (nel nostro caso i condomini) con apposito contratto o altro atto giuridico. Il Garante della Privacy, con provvedimento del 16/7/2003, ha precisato che «i singoli condomini devono essere considerati contitolari di un unico, complessivo trattamento dei dati del quale l'amministratore ha solo la concreta gestione». Il responsabile può trattare i dati personali limitatamente alle attività inerenti alla gestione condominiale, mentre per altri tipi di utilizzo è necessario il consenso degli interessati. L'incarico, secondo il Regolamento Privacy, dovrebbe essere affidato a responsabili «che presentino garanzie sufficienti, in particolare in termini di conoscenza specialistica, affidabilità e risorse» per garantirne la «sicurezza». È ipotizzabile che l'amministratore abbia affidato a un professionista l'incarico di responsabile del trattamento dei dati personali, ma per far questo avrebbe dovuto ricevere un mandato dai condomini. Se, invece, ha formalmente assunto questa qualifica in occasione dell'accettazione della nomina, non ha diritto ad un compenso ulteriore. Conviene chiedere spiegazioni alla prossima assemblea.

Con la consulenza dell'avvocato Germano Palmieri

da *Corriere della Sera*, 9.12.'19

Satana contro i sacerdoti

Satana alimenta un odio feroce contro i sacerdoti. Vuole diffamarli, farli cadere, pervertirli. Perché? Perché con la propria vita essi proclamano la verità della Croce.

Robert Sarah

ADNKRONOS 14:45 15-04-19

GERMANIA: BUNDESBANK, TEDESCHI STANNO DIVENTANDO PIU' RICCHI =

Francoforte, 15 apr. (AdnKronos/Dpa) - I tedeschi stanno diventando più ricchi. Lo conferma un rapporto della Bundesbank, diffuso oggi, che dopo aver dedotto i debiti, fissa la ricchezza netta media delle famiglie tedesche a 232.800 euro nel 2017. Si tratta di 18.300 euro in più rispetto all'ultimo studio del 2014. Grazie alla bassa disoccupazione e ai redditi più alti, è aumentata la propensione al risparmio, mentre hanno inciso positivamente l'aumento di valore delle azioni e dei prezzi degli immobili.

"In particolare, il patrimonio netto dei proprietari immobiliari è aumentato a causa dell'aumento dei prezzi delle case", si legge nella relazione della Bundesbank. Tuttavia, solo il 44 per cento delle famiglie tedesche possiede proprietà immobiliari, e quindi molti non hanno potuto godere del boom immobiliare. Il patrimonio complessivo è ancora distribuito in modo disomogeneo: il 10 per cento delle famiglie più ricche possiede il 55 per cento del patrimonio netto totale, anche se questa quota era al 60 per cento nel 2014.

Il 50 per cento delle famiglie 'più povere' deve accontentarsi di un esiguo 3 per cento del patrimonio totale, mentre il resto della ricchezza netta è di proprietà del 40 per cento delle famiglie.

(Rem/AdnKronos)

ISSN 2465 - 1222
15-APR-19 14:45

In Germania gli immobili creano benessere per i proprietari e per l'intera economia. Ma li non li massacrano di tasse.

CINGUETTII
www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30
di ogni giorno

*1-2) CARISSIMA EUROPA. Follia Ue: ai paladini dell'austerità 30.000 euro al mese (più benefit). Gli euro burocrati chiedono a noi sacrifici, intanto si sono assicurati paghe di lusso, rimborsi, assegni familiari e tasse scontate. Tra i più ricchi Juncker, Tusk e l'italiana Federica Mogherini (La Verità 25.2.'19)

*1-2) Se i «competenti» sono questi, allora è molto meglio rimanere ignoranti. Dalla bocconiana del Pd alla sedicente filosofia: gli esperti sfornano libri per disprezzare il popolo lue che vota la Lega (La Verità 25.2.'19)

*1-2) «Un aiuto a chi compra giornali. Daremo il voucher ai lettori». Il sottosegretario alla presidenza del Consiglio: «Abbiamo ridotto i fondi diretti agli editori ma aumenteremo i sostegni per le edicole e per chi le frequenta. Ecco il nostro piano» (La Verità 25.2.'19)

*1-2) Per i loro vitalizi ci toccherà pure dare altri 300 milioni. Il fondo, istituito nel 1990 e riservato ai deputati, oggi è sull'orlo del fallimento. Se imploderà, saranno i contribuenti a pagare (La Verità 25.2.'19)

*1-2) Alle donne adesso piace il sigaro. Da Nada alla regina della grappa Cristina Nonino. Fino alla politica Elisa Simoni: tante le signore che fumano forte e deciso. Ma è un piacere che nelle sue varianti - Garibaldi, Antico e Classico - ha conquistato tutti (Liberò 25.2.'19)

*1-2) Più di 8700 persone nelle liste. Quelli in attesa di trapianto: 3 anni per un rene. Quattro per il pancreas e quasi tre anni e mezzo per il cuore. In aumento le famiglie che si oppongono all'espianto: il 29,9% (Liberò 25.2.'19)

*1-2) Le rimesse degli emigranti. L'Africa fa sempre più soldi. Sono quelli che le diamo noi. Boom di fondi inviati a casa negli ultimi due anni: guidano la classifica gli egiziani e i nigeriani. E il flusso di denaro supera quello degli aiuti (Liberò 25.2.'19)

*1-2) Profilattici e pillole del giorno dopo gratis tra i 14 e i 25 anni in Toscana. L'ospedale San Paolo di Fuorigrotta limita a cinque per reparto i pazienti «barellati». Il personale boicotta (La Verità 8.2.'19)

*1-2) Fate attenzione alle mail certificate "Pec". Con la fattura elettronica gli hacker entrano in azienda. I pirati informatici approfittano del caos creato dalla recente normativa per superare le difese e impadronirsi di informazioni sensibili. Usano pure indirizzi reali rubati (Liberò 9.2.'19)

*1-2) E' partita la macchina del reddito grillino. Ma il testo della legge ancora non c'è. L'iter in Aula non è finito, però si può già fare domanda (La Verità 6.3.'19)

SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica

Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento

In tema di edilizia residenziale pubblica, il potere dell'ente gestore di disporre

la decadenza o revoca dell'assegnazione, in caso di inadempimento dell'assegnatario ai suoi obblighi, quale quella di occupare stabilmente l'alloggio e non cederlo a terzi (salva l'ipotesi di preventiva autorizzazione alla locazione in favore dell'assegnatario con patto di futura vendita), deve essere riconosciuto, anche nella disciplina introdotta dalle leggi n. 515 del 1977 e n. 457 del 1978, indipendentemente dalla maturazione dei presupposti per l'acquisto della proprietà e dalla presentazione della relativa domanda, fino a quando non si perfezioni l'acquisto stesso con il trasferimento del bene. Cass. civ., sez. I, 23 gennaio 2019, n. 1881.

Cessione in proprietà - Istanza di assegnazione

In tema di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, gli eredi dell'assegnatario dell'immobile, che abbia conseguito dall'ente gestore l'accettazione dell'istanza di cessione e pure la comunicazione del prezzo, provvedendo quindi a pagarlo integralmente, ma sia poi deceduto prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, non acquisiscono il diritto dominicale sull'alloggio e neppure vantano titolo per conseguire la cessione a titolo derivativo, perché il trasferimento dell'immobile può avvenire esclusivamente previa verifica della ricorrenza di determinati requisiti, riferibili al solo assegnatario dell'alloggio, ed il diritto ad ottenere la cessione non è perciò trasmissibile, "iure haereditatis", a chi sia succeduto "mortis causa" al soggetto verificato. Cass. civ., sez. I, 8 gennaio 2019, n. 204.

Edilizia residenziale pubblica e controversie sull'assegnazione degli alloggi

In relazione alle controversie aventi ad oggetto l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, "sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo quando si controverta dell'annullamento dell'assegnazione per vizi incidenti sulla fase del procedimento amministrativo - fase che è strumentale all'assegnazione medesima ed è caratterizzata dall'assenza di diritti soggettivi in capo all'aspirante al provvedimento - mentre sussiste la giurisdizione del giudice ordinario per tutte le controversie attinenti alla fase successiva al provvedimento di assegnazione, nella quale la pubblica amministrazione non esercita alcun potere autoritativo, ma agisce quale parte di un rapporto privatistico di locazione".

Così il Tar della Puglia (Bari, Sez. I), con pronuncia n. 1509 del 18.11.19.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Ivie e Ivafe: dal 2020 anche per trust e fondazioni

L'Ivie (imposta sul valore degli immobili esteri) è stata introdotta nel 2012 (Governo Monti) come tributo sugli immobili all'estero detenuti da persone fisiche residenti in Italia proprietarie o titolari di altro diritto reale. Il valore su cui calcolare l'imposta, per i Paesi Ue o aderenti al See (Spazio economico europeo), è quello catastale estero e, in mancanza, occorre farsi riferimento al costo di acquisto. In assenza di questo, il valore cui riferirsi è quello di mercato. Per gli altri Stati, il valore è costituito dal costo di acquisto e, in mancanza, dal valore di mercato. L'aliquota ordinaria è pari allo 0,76%.

L'Ivafe (imposta sul valore delle attività finanziarie estere), come tributo sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero, viene calcolata invece sul valore dei prodotti finanziari ed è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e al periodo di detenzione (pari all'1 per mille annuo per il 2012, all'1,5 per mille per il 2013, e al 2 per mille a decorrere dal 2014).

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia



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

Con la Brexit nuovi equilibri nell'Ue

Il 31 gennaio scorso, dopo quarantasette anni di partecipazione, il Regno Unito ha lasciato formalmente l'Unione Europea. Tale data, oltre tre anni e mezzo dopo il referendum, ha segnato la fine del dibattito sull'adesione della Gran Bretagna, ma dalla stessa è iniziata una nuova fase probabilmente più complessa. Difatti il Regno Unito entra in una nuova era, non più all'interno delle istituzioni decisionali dell'Ue, ma ancora ad essa vincolata da accordi commerciali. Con l'accordo di recesso siglato, le parti si sono impegnate a definire un nuovo accordo entro il 31 dicembre 2020 i cui contenuti, però, non sarà semplice definire in quanto il Governo del Regno Unito intende procedere quanto prima al distacco dal regime normativo dell'Ue, mentre la nuova presidenza della Commissione sottolinea che l'allineamento con le norme Ue costituisce un elemento sostanziale per definire i termini del confronto.

Praticamente nelle istituzioni europee cosa è cambiato?

Dal 1° febbraio 2020 la Gran Bretagna non è più Paese membro dell'Unione. I suoi ministri hanno lasciato il Consiglio europeo, così come gli esperti ed i diplomatici che non siederanno più nelle molteplici commissioni costituite in seno alla macchina burocratica europea. I parlamentari eletti hanno lasciato gli scranni del Parlamento europeo, portando il numero dei rappresentanti da 751 a 705. La nuova composizione dei Gruppi parlamentari ha modificato gli assetti favorendo i Popolari, che hanno cinque parlamentari in più, tre i nazionalisti. A perdere parlamentari sono i liberali (-11), i socialisti (-6), i verdi (-7), i conservatori (-5) e la sinistra radicale (-1).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La Corte costituzionale si apre all'ascolto degli amici curiae

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 22.1.20, n. 17, la delibera della Corte costituzionale dell'8.1.20 che ha modificato le norme integrative per i giudizi davanti alla Corte stessa. In particolare, il nuovo articolo 4-ter delle "Norme integrative" prevede che qualsiasi formazione sociale senza scopo di lucro e qualunque soggetto istituzionale, se portatori di interessi collettivi o diffusi attinenti alla questione in discussione, potranno presentare brevi opinioni scritte per offrire alla Corte elementi utili alla conoscenza e alla valutazione del caso sottoposto al suo giudizio.

La Consulta - si legge nel comunicato stampa diramato dalla stessa - in linea con la prassi di molte Corti supreme e costituzionali di altri Paesi, "si apre così all'ascolto dei cosiddetti amici curiae: soggetti istituzionali, associazioni di categoria, organizzazioni non governative".

Altra rilevante modifica approvata dalla Corte consiste nella previsione, nel nuovo articolo 14-bis delle "Norme integrative", della possibilità di convocare esperti di chiara fama, qualora ritenga necessario acquisire informazioni su specifiche discipline. Il confronto con gli esperti si svolgerà in camera di consiglio, alla presenza delle parti del giudizio.

Inoltre, nei giudizi in via incidentale, proposti da un giudice nel corso di un giudizio civile, penale o amministrativo, potranno intervenire - oltre alle parti di quel giudizio e al presidente del Consiglio dei ministri (e al presidente della Giunta regionale, nel caso di legge regionale) - anche altri soggetti, sempre che siano titolari di un interesse qualificato, inerente in modo diretto e immediato a quel giudizio. Coloro che chiedono di intervenire potranno eventualmente essere autorizzati ad accedere agli atti del processo costituzionale anche prima dell'udienza.

Il nuovo articolo 4-bis, infine, disciplina le modalità di accesso agli atti del giudizio da parte dei terzi intervenienti.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Proprietà fondiaria guarda al futuro

Si è riunito a Milano il Consiglio direttivo della Proprietà fondiaria, sotto la presidenza del Presidente Carlo Biscaretti di Ruffia. Si sono esaminate le "strategie per il futuro" del settore, delle quali si riferisce sul notiziario nazionale.

COORDINAMENTO TRIBUTARIO

Ravvedimento lungo per Imu, Tasi e nuova Imu

Durante la XIX^a Conferenza organizzativa (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario) sono state illustrate, da parte del dott. Francesco Veroli, responsabile del Coordinamento tributario di Confedilizia, le novità in materia di ravvedimento sui versamenti dei tributi locali, con particolare riguardo all'Imu, alla Tasi e alla nuova Imu.

A seguito dell'abrogazione del comma 1-bis dell'art. 13 del d.lgs. n. 472 del 1997, è ora possibile avvalersi anche per i tributi locali degli stessi termini già previsti per le imposte sui redditi.

Ciò vuol dire che i contribuenti potranno regolarizzare gli omessi o insufficienti versamenti, ad esempio dell'Imu, della Tasi e della nuova Imu, non più fino al termine di un anno dalla scadenza, ma anche oltre due anni dall'omissione (come si esprime la norma) e fino a quando non arrivi un accertamento. Questo è particolarmente interessante nel caso in cui un contribuente riceva un avviso di accertamento per un'annualità e si accorga di aver altresì omesso, in tutto o in parte, il versamento di annualità successive non ancora accertate. Infatti, condizione per potersi avvalere del ravvedimento è che la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza. Quindi egli non potrà ravvedersi per l'annualità per cui ha ricevuto l'avviso di accertamento, ma lo potrà fare per un'annualità successiva.

Ai fini del ravvedimento il contribuente deve effettuare il versamento dell'imposta dovuta e "contestualmente" – cioè con lo stesso modello F24 di versamento – anche della sanzione e degli interessi legali con maturazione giorno per giorno.

Quanto alla sanzione, essa è commisurata all'entità del ritardo, e precisamente ad 1/10 del minimo se la regolarizzazione avviene entro 30 giorni, ad 1/9 del minimo entro 90 giorni, ad 1/8 del minimo entro un anno, ad 1/7 del minimo entro due anni, ad 1/6 del minimo oltre due anni. Per l'ulteriore ipotesi di sanzione pari ad 1/5 del minimo è opportuno attendere chiarimenti ufficiali data la particolarità della fattispecie. La sanzione minima sulla quale calcolare la misura ridotta è pari al 15% fino a 90 giorni di ritardo, ed al 30% oltre tale termine.

Quanto agli interessi legali, essi si applicano nella misura vigente in ciascun anno; la misura è stata ridotta dallo 0,8 allo 0,05 per cento annuo a decorrere dal 1° gennaio 2020. Per la tabella completa si rinvia a quanto pubblicato su *Cn gen.* '20.

Per maggiori informazioni e per ogni assistenza in merito, ci si può rivolgere alle Associazioni territoriali di Confedilizia (indirizzi su www.confedilizia.it).

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Dall'1.1.'20, nuovi minimi retributivi

Come previsto dal Contratto collettivo nazionale del lavoro domestico, la Commissione nazionale per l'aggiornamento delle retribuzioni ha stabilito i nuovi minimi retributivi annuali per il settore, vigenti per l'anno 2020, con decorrenza dall'1.1.'20.

Lo stipendio di una badante convivente inquadrata a livello Cs aumenterà di 0,79 euro al mese, circa 10 euro l'anno, mentre quello di una colf convivente (livello B) di 0,65 euro mensili, ovvero 8,45 euro all'anno, variazioni quasi uguali si ripetono per la figura della baby sitter convivente.

I nuovi minimi retributivi sono determinati dalla variazione dell'indice Istat che per quest'anno è aumentato dello 0,1%.

Le tabelle aggiornate sono disponibili sul sito confederale.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"Patente" di qualità e codice deontologico

Requisiti minimi per svolgere con professionalità i compiti affidati in casa, regole di comportamento e "patente" di qualità. Sono alcune delle principali novità che introduce la norma tecnica Uni 11766:2019, "Assistente familiare, colf generico-polifunzionale, baby sitter e assistente alla persona-badante". Entrata in vigore lo scorso 12 dicembre, la norma è stata sollecitata da Ebincolf, l'Ente bilaterale del comparto e da tutte le parti sociali firmatarie del Ccnl, compresa Assindatcolf.

Con l'approvazione della norma Uni chi, su base volontaria, volesse ottenere il riconoscimento formale di specifiche abilità, conoscenze e competenze, potrà sostenere un esame a cui potrà accedere solo se in possesso di determinati requisiti: conoscenza minima della lingua italiana; attestato di partecipazione ad un corso di formazione di almeno 64 ore per badanti e baby sitter e di 40 ore per colf; pregressa esperienza lavorativa in regola nel settore di almeno 12 mesi nel triennio.

In appendice la norma tecnica contiene anche un codice deontologico: 9 regole di comportamento (dal linguaggio al rispetto della privacy) che il lavoratore è tenuto a rispettare nell'esercizio delle sue attività.

Tracciabilità per detrazione badante

Dall'1 gennaio 2020, chi avesse i requisiti per accedere alla detrazione della retribuzione della badante dovrà procedere al pagamento della stessa con strumenti tracciabili.

La legge di bilancio 2020 ha introdotto, infatti, importanti novità relativamente alle detrazioni Irpef al 19% (cfr. *Cn gen.* '20), tra le quali vi è anche quella per l'assistenza personale (la badante) nei casi di non autosufficienza, per un importo massimo di 2.100 euro (19% della retribuzione) qualora il reddito complessivo del contribuente non superi i 40 mila euro annui.

I datori di lavoro domestico in possesso dei requisiti di legge dovranno, quindi, ricordarsi di procedere al pagamento dello stipendio della badante solo tramite bonifico o assegno, conservando la relativa documentazione attestante la tracciabilità del pagamento da presentare in occasione della dichiarazione dei redditi.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ministero beni e attività culturali, nuova organizzazione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 21.1.'20, n. 16, il decreto del presidente del Consiglio dei ministri 2.12.'19, n. 169, recante il "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance".

In estrema sintesi, il nuovo regolamento di riorganizzazione del Mibact ha al centro il ritorno del turismo, il rafforzamento della tutela, una forte attenzione alle industrie culturali e creative e l'autonomia per i musei. In particolare, con il ritorno della funzione del turismo (in precedenza attribuita al Ministero dell'agricoltura) al Mibact, nascono anche sette nuovi musei autonomi e dieci nuove soprintendenze; tre nuove direzioni generali (turismo, creatività contemporanea, sicurezza del patrimonio culturale); l'Istituto per la digitalizzazione del patrimonio-Digital Library; la Soprintendenza nazionale per l'archeologia subacquea. Viene, inoltre, rafforzato l'Archivio centrale dello Stato e la rete degli archivi di Stato. Inoltre, si potenzia l'autonomia degli istituti scientifici del Ministero e delle biblioteche, a partire da quella dei Girolamini di Napoli che diviene biblioteca nazionale.

Come si legge sul sito del Ministero, le principali novità del regolamento, voluto dal Ministro Franceschini, "si muovono su quattro assi: integrare nuovamente il turismo con le politiche culturali; potenziare le funzioni di tutela, anche incrementando il numero di presidi sul territorio; rafforzare le strutture per la creatività contemporanea e la digitalizzazione; rilanciare l'autonomia dei musei e migliorare l'efficienza organizzativa".

SEGNALAZIONI

****IMMOBILI: RICOLFI, 'SETTORE COLPITO DA CRISI MA TERAPIA POLITICA E' STATA COLPO IN TESTA'** =**

Roma, 24 gen. (Adnkronos) - "Il calo del valore degli immobili è stato frutto della crisi globale ma anche le decisioni politiche dell'era Monti hanno colpito duro un settore già infermo", come dire "al malato è stata inferta una botta in testa". A tracciare il quadro, in piena discussione sulla necessità di una riforma del fisco, sulla cedolare secca sui negozi e sul via libera al taglio del cuneo fiscale, è il sociologo Luca Ricolfi che, intervistato dall'Adnkronos, evidenzia che la tassazione sugli immobili sia "molto negativa".

"Avevo una posizione 'favorevole' alla tassazione sugli immobili, ma col passare del tempo mi sono convinto che stiamo sottovalutando gli effetti del peso fiscale" sul settore real estate afferma ancora Ricolfi che affronta il tema anche nel suo ultimo lavoro "La società signorile di massa" (ed. La nave di Teseo).

(Ada/Adnkronos)

Eric Gobetti, *La Resistenza dimenticata*, Salerno ed., pp. 180

Servendosi non solo di archivi, ma pure di testimonianze di rari superstiti e di memorie affidate a diari, l'autore ricostruisce le vicende dei partigiani italiani in Montenegro, fra il 1945 e il '45, in condizioni per tanti aspetti difficilissime.

Giovanni Adami, Carlo Del Torre, *Attilio Adami dei sette giurati di Ronchi*, Elettica ed., pp. 96 con ill.

La vita eroica di Attilio Adami, segnata soprattutto dall'avventura fiumana al seguito di Gabriele d'Annunzio, allorché fu uno dei sette che giurarono fedeltà "alla causa santa" della città e alla sua indissolubile unione con l'Italia.

Thomas Edward Lawrence, *Lawrence d'Arabia: i rapporti segreti della Rivolta Araba*, a cura di Fabrizio Bagatti, Luni ed., pp. 566 con ill.

Con ampiezza di annotazioni, grazie a pazienti scavi archivistici, si pubblicano rapporti e messaggi degli anni 1915-'19, che Lawrence (detto "d'Arabia") sfruttò nel suo testo storico e autobiografico *I sette pilastri della saggezza*.

Marco Forte, *I buoni amano la libertà*, Rubbettino ed., pp. 160

Contro globalismi e populisti, l'autore, consigliere comunale di minoranza a Milano, propugna un "partito di popolo" che non rompa con tradizione religiosa, etica e una visione complessiva del mondo, superando i limiti dell'uomo economico.

Ugo G. de Mohr, *Ambasciatore e Gentiluomo*, pref. di Francesco Perfetti, Gangemi ed., pp. 128

L'intensa, faticosa e meritoria opera, prestata in condizioni quasi impossibili da Manlio Brosio, ambasciatore italiano a Mosca, per ottenere dall'Urss la liberazione di un gruppo di diplomatici italiani trattenuti in prigionia dal 1944 al '50.

Antonio Bordini, *Lost in the Sky*, Ibn ed., pp. 204 con ill.

Le incredibili scomparse di decine di aerei commerciali, avvenute a partire dal 1949, sia negli oceani sia nel Mediterraneo, con specifica analisi della vicenda del volo Malaysia Airlines 370, la cui scomparsa risale all'8 marzo 2014.

Gioacchino Volpe, *Il popolo italiano nel primo anno della grande guerra*, a cura di Eugenio Di Rienzo e Fabrizio Rudi, Società editrice Dante Alighieri, pp. 304

Un testo quasi sconosciuto del grande storico, che ricostruisce le vicende italiane nei primi mesi del primo conflitto mondiale, con un'analisi non soltanto militare, politica e diplomatica, ma altresì civile, per mostrare la reazione del nostro popolo.

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

2 Marzo - Lunedì

Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2019.

9 Marzo - Lunedì

**Agenzia delle entrate
Trasmissione telematica
Certificazione unica 2020**

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio delle certificazioni relative ai redditi dell'anno 2019 di lavoro dipendente, ai redditi di lavoro autonomo, ai redditi diversi ed ai corrispettivi dei contratti di appalto.

16 Marzo - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2020.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti

sulle competenze di febbraio 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Marzo - Martedì

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore) e fornitori in base a contratti di appalto, da parte del condominio, della certificazione unica riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2019 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2020.

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MARZO 2020

Certificazione della retribuzione

Il datore di lavoro è tenuto - a termini del Contratto nazionale del lavoro domestico - a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2019, da usare per la dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

Predisposizione prospetto paga

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

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

L'ossessione del Fondo monetario internazionale per le case degli italiani

Il Fondo monetario internazionale (Fmi) è un'istituzione internazionale, alla quale partecipano 188 Paesi, che ha la finalità di "promuovere la stabilità economica e finanziaria".

Periodicamente, il Fondo difonde studi e analisi riguardanti la situazione economica mondiale o di singoli Paesi, indicando politiche che ritiene utili. Qualche giorno fa è stata la volta dell'Italia, protagonista il 29 gennaio dello "Staff Concluding Statement of the 2020 Article IV Mission", un documento redatto al termine di una "missione" nel nostro Paese.

Ebbene, che cosa ci ha detto il Fmi in questa occasione? Fra i tanti consigli forniti al Governo italiano, c'è quello di ampliare le basi imponibili, e uno dei modi suggeriti è quello di "aggiornare i valori catastali".

La motivazione fornita è piuttosto contorta, ma per comprendere che l'intento è quello di aumentare la tassazione sugli immobili è sufficiente avere memoria dei precedenti "interessamenti" alla nostra economia da parte di questo organismo internazionale, in linea con quelli dell'Ocse e della stessa Commissione europea.

Per chi volesse avere più certezze, però, basta riportare qualche passo dell'intervista rilasciata a *La Stampa*, il 30 gennaio, da Rishi Goyal, capo missione del Fondo monetario in Italia. "Sarebbe utile una riforma fiscale che riduca le tasse sul lavoro e allarghi la base imponibile. Se la si allarga su consumi e proprietà, le tasse nel loro complesso potrebbero scendere, soprattutto per i redditi bassi e medi". E al giornalista che gli fa notare che "sta dicendo che sarebbe buona idea alzare l'Iva e le tasse sugli immobili", chiedendogli se sia stato un errore abolire quella sulla prima casa, Goyal risponde: "È una scelta che ha sottolineato un problema. C'è un forte disallineamento fra il valore degli immobili e la tassazione applicata, e la differenza è più marcata per i redditi più bassi rispetto ai più alti, dunque penalizza i meno abbienti. Occorrerebbe una rivalutazione delle rendite catastali, che non riflettono l'andamento del mercato".

Tutto chiaro? A noi sì. Al di là della suggestione sui ceti meno abbienti, buona per far condividere la proposta da parte di qualche osservatore distratto, la sostanza è evidente. Ancora una volta, il Fondo monetario internazionale consiglia all'Italia di aumentare le tasse sulle case.

È normale tutto questo? È pensabile che ciò avvenga nell'ottavo anno dell'era Monti, nel senso

dell'applicazione dell'Imu voluta dal senatore a vita e non modificata, se non parzialmente, dai Governi successivi? Ed è serio parlare di "aggiornamento" dei valori catastali, sottintendone l'aumento, "dimenticando" lo sterminato numero di immobili che hanno perso qualsiasi valore – essendo privi di mercato – e per i quali un "aggiornamento" catastale onesto dovrebbe condurre all'azzeramento del dato da parte dell'Agenzia delle entrate?

Il rischio (ma sarebbe meglio dire la certezza) di risultare monotoni è alto, ma è un dovere correrlo. E allora va ripetuto per l'ennesima volta che dal 2012 la sola imposizione patrimoniale sugli immobili ha pesato per ben 185 miliardi di euro sulle tasche dei cittadini italiani (che sono per lo più lavoratori dipendenti e pensionati con redditi medi, non certo i *rentier* di cui favoleggiano – con sprezzo del ridicolo – coloro che parlano, riesumando termini superati dalla storia, di "rendita"). L'Ici garantiva un gettito di circa 9 miliardi l'anno, l'Imu si è stabilizzata su circa 22. Un incremento che ha causato e continua

a causare conseguenze nefaste sulla nostra economia, ma di cui il Fondo monetario pare disinteressarsi, probabilmente restando arroccato sulla non dimostrata (e, anzi, smentita) teoria delle tasse buone, in quanto aventi effetti meno distortivi sull'economia (quelle sugli immobili), e delle tasse cattive, asseritamente più distorsive (quelle "sulle imprese e sul lavoro").

Ma tant'è, il Fondo monetario internazionale non cambierà facilmente idea. Per ora, consoliamoci con la risposta fornita dal Ministro dell'economia e delle finanze, Roberto Gualtieri, ai parlamentari che il 30 gennaio, in un'audizione sulla fiscalità immobiliare svoltasi proprio il giorno dopo la diffusione del rapporto sull'Italia, gli hanno chiesto un parere sulle ricette del Fmi in materia di tasse sulla casa. "Su questo punto c'è una differenza di analisi con le valutazioni del Fondo monetario internazionale: non siamo tenuti a condividerle tutte", ha detto. Prendiamo nota.

Giorgio Spaziani Testa
(da *nicolaporro.it* – 1.2.2020)

QUI ESPERANTO

Amikeco estas sento, kiu rilatas al utiloj esperantaj en la estonto.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Luigi Luzzatti: "L'amicizia è un sentimento in funzione degli utili sperati in futuro".

a cura del
Centro esperantista romano
tf. 353 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

L'Eucaristia

È altresì urgente formare i fedeli a gesti di rispetto nei confronti dell'Eucaristia, anche quando la consuetudine ha introdotto la comunione sulla mano, ed evitare l'abuso che consiste nel far distribuire la comunione a ministri straordinari laici qualora siano presenti sacerdoti in numero sufficiente per garantire questo servizio.

Robert Sarah

Maggioranza e opposizione chiedono cedolare negozi

Rispondendo in audizione a numerose sollecitazioni da parte di parlamentari di maggioranza e opposizione, il Ministro dell'economia e delle finanze Gualtieri ha detto che la cedolare secca sugli affitti dei negozi, scaduta lo scorso 31 dicembre, non è stata confermata per ragioni di bilancio, pur non essendovi una preclusione di merito da parte del Governo.

Al proposito, il Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato:

"Il rinnovo della cedolare avrebbe un onere limitatissimo, poco più di 150 milioni di euro (per rendere l'ordine di grandezza, si tratta dello 0,5 per cento della manovra 2020). Vista la sua importanza per arginare la gravissima crisi dei locali commerciali, oltre che per contribuire al decoro e alla sicurezza delle nostre città, riteniamo che il Governo dovrebbe compiere ogni sforzo per recuperare una misura unanimemente considerata in modo positivo.

Quanto alla cedolare per gli affitti abitativi a canone concordato, il Ministro Gualtieri, confermando quanto anticipato a Confedilizia dal Sottosegretario Guerra, ha assicurato che il Governo sta valutando i vari emendamenti presentati al decreto Milleproroghe per la sua estensione ai Comuni colpiti da calamità naturali. Confidiamo, al riguardo, che l'esito sia positivo, considerato che – a nostro giudizio, per quanto emerge dalla relazione tecnica alla legge di bilancio – la misura non comporterebbe oneri per lo Stato".

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI Rivolgersi alla Confedilizia

Stabilizzare gli incentivi fiscali

"Il Capo del Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio, Fabrizio Curcio, ha pienamente ragione: il Sismabonus va reso strutturale. Si tratta di una misura essenziale per il miglioramento della sicurezza del nostro patrimonio edilizio e non è pensabile che venga trattata come un incentivo qualsiasi. Inoltre, gli interventi oggetto della detrazione sono di tale rilevanza che qualsiasi limitazione temporale mina irrimediabilmente – soprattutto in caso di lavori su edifici in condominio – l'efficacia di uno strumento che, se fosse previsto in via definitiva, vedrebbe moltiplicate le sue potenzialità.

Oltre alla sua messa a regime, a nostro avviso, il Sismabonus avrebbe altresì necessità di alcuni correttivi che siano in grado di rendere effettiva la fruibilità della detrazione anche da parte di contribuenti "incapienti" o con redditi medio-bassi".

Così il Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commentando una dichiarazione del Capo del Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio.

IL VIAGGIO DI PIOVENE (67)

Trapani

Trapani appare preceduta dai barbagli delle saline, che le danno il tremolio d'un miraggio; dominata dal monte Erice; fronteggiante le isole Egadi. È una città in buona parte moderna, specie dopo la guerra, che ne distrusse la metà; ma con avanzi medioevali e chiese e palazzi barocchi. Nata dalla raccolta di gente eterogenea dal mare e dall'interno, che in antico convenne tra le paludi prosciugate, ponte tra l'Europa e l'Africa, tra l'Europa e il Vicino Oriente, conserva nonostante gli edifici nuovi e i rifacimenti vistosi l'aspetto quasi senza tempo del porto mediterraneo; è anzi il più mediterraneo fra tutti i porti siciliani. Quest'atmosfera, indipendente da ogni edificio singolo, fa l'incanto della città; si vada per le strade e i vicoli, o si cammini in faccia alle Egadi nella grande passeggiata a mare, fino alla torre di Ligny percossa dai venti, platea dei più famosi tramonti dell'isola.

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

Liturgia

L'uso del latino in alcune parti della Messa può aiutare a ritrovare l'essenza profonda della liturgia. Realtà fondamentalmente mistica e contemplativa, la liturgia esula dalla nostra azione umana.

Robert Sarah

SEGNALAZIONI

Annuario statistico italiano 2019, Istat ed., pp. XXIV + 802

Scorrendo tabelle, grafici e raffronti, e soffermandosi sugli ampi commenti, si ottiene un quadro globale della vita nazionale in ogni aspetto, così da esaminare elezioni e giustizia, costruzioni e demografia, stranieri e famiglie.

Filippo Cappellano, Basilio Di Martino, *La catena di comando nella Grande Guerra*, Itinera Progetti ed., pp. 240 con molte ill. f. t.

Con uno scavo archivistico che dev'essere costato un impegno accurato e duraturo, gli autori ricostruiscono procedure e strumenti per il comando e il controllo nell'esperienza del R. Esercito, fra il 1915 e il '18, fornendo una miriade di notizie.



ASSOCIAZIONE
**AMICI
VERI**

(ADESIONE ALLA CONFEDILIZIA)

Appena ne vedeva uno lasciava stare il suo cane. S'è preso cura di Silver, lo ha accolto nella sua abitazione e soprattutto ha riflettuto sul fatto che un cane tanto vivace avrebbe potuto svolgere con successo un altro compito: quello di fare compagnia ai detenuti più depressi, quelli con fantasie suicide. Bingo. L'animale, che Sutton ha portato con sé in carcere, ha reso i galeotti più felici, divertendo tutti con i suoi giochi e meritandosi finalmente il suo «distintivo». Nonostante la passione per gli scoiattoli".

Così *Il Tempo* in un articolo del 5.1.'20.

"Mosca, la nuova vita della gatta bionica con quattro arti artificiali"

"Sta facendo innamorare i russi (...) Dymka, gatta siberiana seconda al mondo ad avere protesi in tutte e quattro le zampe (...). La micia, non si sa come, nel 2018 durante il rigido inverno siberiano era finita all'aperto. Le temperature estreme le hanno congelato le estremità e per salvarla non c'è stato altro da fare che amputarle, assieme alle orecchie e alla coda. Questa la decisione presa dal veterinario Sergei Gorshkov, che ha operato l'animale a Novosibirsk (...). Il destino di Dymka pareva segnato: in questi casi o l'animale si spegne in poco tempo, o, per porre fine alle sofferenze si sceglie di sopprimerlo. Gorshkov ha seguito un'altra strada: dopo aver operato Dymka, la sua clinica, secondo *The Moscow Times*, si è messa al lavoro con un team di ingegneri per creare zampe protesiche bioniche, in titanio. Le protesi sono state create utilizzando una stampante 3D e dopo un lavoro durato sei mesi, sono state impiantate chirurgicamente l'estate scorsa (...).

I ricercatori della *Tomsk Polytechnic University* hanno coperto gli arti protesici con uno speciale bio-vestimento per assicurarsi che non ci fosse un rigetto e ora, a sette mesi dall'intervento la gattina si è completamente ripresa e vive assieme alla donna che l'ha trovata moribonda sulla strada, l'ha salvata dal gelo e l'ha portata dal veterinario che le ha donato una seconda vita e l'ha resa una micia bionica. Un'impresa che aveva già compiuto con un altro felino, Ryzhik, il primo gatto al mondo ad avere quattro zampe bioniche e che è diventato la mascotte della clinica veterinaria siberiana".

Lo riporta *ItaliaOggi* del 17.1.'20.

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

Il cane che fa compagnia ai detenuti depressi

"Lo avevano addestrato per diventare prima un cane guida per non vedenti, poi un cane da fiuto per la stazione di polizia di Maidstone, nel Kent. Tuttavia Silver, magnifico esemplare di *labrador* di cinque anni, non sembrava avere occhi che per gli scoiattoli, di cui era un grande appassionato. I poliziotti erano arrivati a decidere di licenziarlo per scarsa propensione ai doveri d'ufficio. Un'iniziativa che avrebbe significato sicuramente il suo in-

»

Il consiglio utile

di Oscar Grazioli

Come curare i mali di stagione

La febbre, amica fraterna dell'influenza, è un argomento all'ordine del giorno, visto che il picco della classica influenza invernale sta arrivando al galoppo e già qualche milione di italiani è a casa con i soliti sintomi: tosse, mal di gola, dolori ossei e debolezza.

Se non è così per cani e gatti è soltanto perché essi non sono recettivi all'influenza vera e propria che invece colpisce pesantemente cavallo, suini e uccelli, oltre all'uomo ovviamente. Il fatto però che non siano preda della vera influenza non significa che non si possano ammalare di forme parainfluenzali che vanno da una semplice afonia (il gatto tenta di miagolare ma non ne esce nulla) a una tosse secca e stizzosa intensa anche di notte, il tutto accompagnato talvolta da febbre.

Prima di tutto bisogna chiarire che la temperatura corporea del cane e del gatto è completamente diversa da quella umana. Già nell'uomo ci sono notevoli differenze perché c'è chi ha una temperatura basale di 35 gradi e c'è chi ce l'ha vicino ai 37. Nel cane e nel gatto consideriamo che fino a 39 gradi la temperatura rettale è da considerarsi normale.

Poi però, a differenza

dell'uomo, l'incremento di un solo grado e mezzo, quindi 40,5, rispecchia una piresia grave, mentre 38 gradi in una persona sono considerati una febbre lieve. Il range dunque è molto più ristretto.

Ma perché, in molte malattie, compare l'innalzamento della temperatura corporea e quindi la febbre? La sua principale causa è la mobilitazione di una serie di cellule che accorrono a difendere l'organismo dall'aggressione di virus e batteri. La «battaglia» genera calore e, quando la febbre rimane entro limiti moderati, non va mai combattuta con farmaci che sicuramente la riducono, ma, allo stesso tempo, diminuiscono le capacità di mobilitazione del sistema immunitario.

La temperatura è facilmente misurabile nel cane (un po' meno nel gatto) con un termometro rettale immerso prima in olio. In caso di febbre elevata, in attesa del veterinario, possiamo somministrare a un cane di 25 Kg, un quarto di bustina di paracetamolo da 500 mg. anche un paio di volte al giorno senza effetti collaterali di rilievo. Mi raccomando, questo vale SOLO per il cane perché il farmaco è tossico per il gatto che comunque sopporta benissimo alti livelli di temperatura corporea rispetto al cane.

da *il Giornale*, 12.1.'20

Notizie dalle APE

Dall'Associazione di **TORINO**

Gli appuntamenti

Il mercoledì dell'associato (dalle 17 alle 19)
Ritorna l'iniziativa di incontrare i soci per informarli sulle novità che interessano la proprietà immobiliare

26 febbraio - "Novità aspetti fiscali" *Lorenzo Berta - Marco Cazzara*

25 marzo - "Novità in tema di locazioni" *Annarosa Penna - Carlo Besostri*

27 maggio - "Novità in materia di sicurezza e antincendio" *Lorenzo Balsamelli - Cesare Mariconda*

Corso aggiornamento amministratori di condominio (dalle 14,30 alle 19)

8 maggio - Antincendio: *Annarosa Penna - Giuseppe Bonfante - Cesare Mariconda*

15 maggio - Privacy e videosorveglianza in condominio: *Maria Saveria Del Vecchio - Carlo Besostri*

22 maggio - Novità giurisprudenziali in materia condominiale: *Giorgio Amerio - Fabrizio Cardaci - Ermanno Cirulli*

29 maggio - Camini, sfiati e canne fumarie: *Lorenzo Balsamelli - Massimo Agerli - Riccardo Benedetto*

5 giugno - Amianto: *Marco Tamburelli - Paolo Picco*

19 giugno - Approfondimenti relativi alle restanti materie di cui all'art. 5 del D.M. 140/2014 ed esame finale: *Annarosa Penna - Maria Saveria Del Vecchio - Carlo Besostri - Lorenzo Balsamelli - Massimo Agerli - Giorgio Amerio - Fabrizio Cardaci - Ermanno Cirulli*

Corso di formazione revisori condominiali (dalle 17 alle 19)

3 marzo - Mandato professionale: le diverse tipologie di incarico professionale. Rapporti con i condòmini. Nomina. Assistenza di altri professionisti. Rapporti con l'amministratore - *Penna - Besostri*

10 marzo - Fondamenti di contabilità condominiale: rendiconto condominiale e i suoi allegati. Modalità di tenuta delle scritture contabili obbligatorie. Piani di riparto - *Italia - Mina*

17 marzo - Aspetti civilistici in merito ai compiti dell'amministratore, assemblee con relative maggioranze. Controllo delle cause di revocabilità. Rispetto delle tabelle millesimali e regolamento di condominio - *Agerli - Cardaci - G. Amerio*

24 marzo - Tecniche di revisione, controllo saldi, significatività e rispetto degli adempimenti fiscali - *Berta - Cazzara*

31 marzo - Maggiori aree di rischio, casi pratici e relazione finale del revisore.

Test finale - *Berta - Cazzara*

Tutti gli incontri si svolgeranno nella sede di C.so Valdocco 3 a Torino ove si ricevono le iscrizioni e vengono fornite tutte le informazioni necessarie

COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DELL'EMILIA ROMAGNA

Sez. XI, 10 gennaio 2020, n. 88
Pres. Mainini - est. Morlini

L'articolo 4 comma 12 *quinques* D.L. n. 16/2012 conv. in L. n. 44/2012, sancisce la traslazione della soggettività passiva dell'IMU dal proprietario all'assegnatario dell'alloggio a seguito di separazione, cosicché l'imposizione ricade sempre in capo all'utilizzatore, anche nel caso in cui la proprietà dell'immobile sia di un terzo e non già del coniuge non assegnatario.

La disposizione normativa in parola, non integrando una norma tributaria disciplinante un'ipotesi di agevolazione o di esenzione, ovvero di norma speciale, può essere interpretata estensivamente e non vale per la stessa il divieto di interpretazione analogica nonché di interpretazione estensiva ai sensi dell'art. 14 delle disposizioni preliminari del codice civile.

CREDITI VERSO LO STATO

SFITTO INVOLONTARIO

Gli interessati si segnalino con urgenza alla Segreteria generale

ASSOCIAZIONI

Un Sorriso In Più

"Un Sorriso In Più" è l'associazione che, fondata dalla famiglia Canclini nel 2004, da oltre 15 anni è impegnata ad aiutare le persone più sole: anziani, bambini e ragazzi che vivono situazioni di disagio sociale.

Tra i vari progetti portati avanti dall'associazione si segnalano: il progetto "Sorrisi in Casa di Riposo", con il quale si "portano sorrisi" agli anziani ospiti di case di riposo del territorio comasco, tramite un gruppo di volontari che affiancano l'anziano, offrendogli ascolto e la possibilità di costruire un legame affettivo; il progetto "Sorrisi a domicilio" con cui - sempre tramite volontari - si affiancano gli anziani soli di Guanzate e Cadorago e il progetto "Sorrisi in Corsia" con cui si creano momenti di benessere, gioia e serenità per gli anziani ricoverati presso la geriatria dell'Ospedale Sant'Anna di San Fermo della Battaglia (CO). Con il progetto "Nipoti di Babbo Natale", invece, tutti possono realizzare il sogno di un anziano che vive in casa di riposo: un piccolo gesto che si trasforma in qualcosa di magico. Il sito www.nipotidibabbonatale.it raccoglie i desideri degli ospiti di strutture residenziali e permette alle persone, che scelgono di attivarsi, di realizzarli.

L'associazione è presente su Internet
<https://www.unsorrisoinpiu.it/>



Le ricette Confederali di Marco Fantini

Risotto "L'Ora dell'Amore"

Ingredienti per 4 persone

350 gr. di riso, scalogno, 24 asparagi, burro, olio e.v.o., peperoncino, vino bianco, 150 gr. di grana, brodo vegetale, Alpestre, passata di pomodoro o (meglio ancora) purè di barbabietola rossa.

Procedimento

Lessare per pochi minuti 8 asparagi interi e tutte le punte (serviranno per la decorazione). Tagliare a rondelle sottili tutti gli altri gambi. In olio e burro soffriggere lo scalogno tritato fine, sfumare con l'Alpestre e ammorbidirlo con qualche mescolo di brodo.

Unire le rondelle degli asparagi e portare a semi-cottura aggiungendo un poco di brodo, se necessario. Aggiungere il riso, tostarlo e sfumarlo con il vino; proseguire la cottura con il brodo e, alla fine, mantecarlo con burro e grana.

Impiattare il risotto a forma di quadrante d'orologio, con uno stampo; al centro, disegnare un cuoricino di passata o purè di barbabietola. Mettere le punte sulle ore 3, 6, 9, 12 sul quadrante. Con gli asparagi interi fare le lancette sull'Ora dell'Amore che preferite.

TAR PIEMONTE

Terrazzo in plexiglass
niente autorizzazione

DI STEFANO MANZELLI

La chiusura di un terrazzo con dei pannelli trasparenti frangivento scorrevoli senza telai e montanti non richiede alcuna licenza edilizia. Il manufatto in questo caso può infatti essere assimilato a una semplice tenda e non certo a una veranda stabile.

Lo ha evidenziato il Tar Piemonte, sez. II, con la sentenza n. 18 del 7 gennaio 2020. Un cittadino torinese ha installato dei pannelli frangivento di plastica sul terrazzo ma per questo motivo è stato sanzionato dal comune.

Contro il conseguente provvedimento di demolizione l'interessato ha proposto con successo ricorso al collegio.

Anche se la consuetudine applicativa del comune è quella di sanzionare qualsiasi installazione precaria posizionata sui terrazzi, nel caso sottoposto all'esame del collegio risulta evidente che non si tratta di una veranda o di un intervento abusivo.

Mancando infatti strutture portanti verticali inamovibili, il manufatto realizzato solo con pannelli scorrevoli può essere assimilato ad una tenda. Ovvero a un intervento di edilizia che nel comune di Torino non richiede alcuna licenza per essere eseguito trattandosi di una attività sostanzialmente liberalizzata.

da ItaliaOggi, 29.1.'20

UN PO' DI TRIBUTARIO

Il reddito degli enti

Il modo con il quale è preso in considerazione il reddito da imputare a un ente soggetto all'IRES è diverso a seconda della natura giuridica e dell'attività dell'ente. Per le società e gli enti aventi natura e attività commerciale il reddito è quello complessivamente ottenuto dall'impiego del capitale, dalle operazioni eseguite e dall'utilizzo di beni patrimoniali, senza distinguere tra redditi di capitale, fondiari e simili: il complesso dei redditi di tali attività e dei beni suddetti è considerato tutto reddito di impresa. Esso è quello che viene ottenuto alla fine del periodo di imposta con l'esercizio commerciale. Il suo ammontare risulta dal

conto economico sulla base del bilancio. Su questo ammontare si applicano poi le variazioni in aumento o in diminuzione previste dalla normativa fiscale per giungere al reddito imponibile. Il sistema è abbastanza complesso, in quanto tiene conto di numerosi fattori e consente, ad esempio, che da un esercizio all'altro possano essere effettuate compensazioni tra le perdite di un periodo di imposta e i ricavi conseguiti in periodi successivi (non oltre il quinto). Questa possibilità soffre di numerose limitazioni, ispirate allo scopo di impedire facili elusioni, una delle quali consiste nella regola per cui le perdite dei primi tre periodi di imposta possono essere riportate a nuovo senza alcun limite di tempo purché si riferiscano a una attività produttiva nuova, limitazione che impedisce riporti illimitati.

Gli enti diversi dalle società commerciali assoggettati all'IRES costituiscono una categoria eterogenea e non riconducibile a una disciplina unitaria. In proposito, per individuare il reddito rilevante ai fini dell'imposta occorre distinguere almeno tra gli enti commerciali e gli enti non commerciali. Per il T.U. imposte dirette sono *enti commerciali* quelli che, organizzati in forma diversa da quella societaria, hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali; sono *enti non commerciali* tutti gli altri.

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

La patrimoniale sulla casa cambia il nome ma non il vizio

La parolina magica, come sempre, è "semplificazione". Questa volta è stata usata per far passare per una novità positiva l'unificazione, con la manovra, dell'Imu e della Tasi. Dal 2020 - è stato il messaggio - anziché due imposte sugli immobili ce ne sarà solo una. Evviva.

In realtà, di buone notizie per i proprietari italiani non ce ne sono. La patrimoniale sul mattone ha cambiato nome ma continuerà a pesare come prima, se non di più: 22 miliardi di euro l'anno. Dal 2012 - primo anno dopo la manovra Monti - i miliardi sono addirittura 183, con buona pace di chi farnetica della mancanza di una tassazione patrimoniale nel nostro Paese.

A parlar chiaro, del resto, è stato lo stesso Servizio Studi del Senato: "Viene prevista - si legge in uno dei dossier di approfondimento della legge di bilancio - 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. Con l'aggiunta di alcuni peggioramenti. Vediamo quali.

1. È stata aumentata dal 4 al 5 per mille l'aliquota "di base" per l'abitazione principale e dal 7,6 all'8,6 per mille quella per gli altri immobili.
2. Viene consentito ad alcuni Comuni (fra i quali Roma e Milano), senza alcuna giustificazione e con dubbia legittimità costituzionale, di raggiungere un'aliquota massima più alta rispetto a tutti gli altri: 11,4 per mille anziché 10,6.
3. Con l'eliminazione della Tasi è stato soppresso l'obbligo per i Comuni di individuare 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, è stata eliminata anziché essere rafforzata. Era un modo, sia pur timido, per consentire ai cittadini di controllare un po' i loro amministratori. Via anche questo.
4. Con la soppressione della Tasi viene scaricato sui proprietari l'intero importo del tributo, prima 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 tassa sui servizi, è stata cancellata.
5. Sono state mantenute imposizioni vessatorie come quelle sugli immobili inagibili e su quelli non utilizzati e privi di mercato per assenza di inquilini o acquirenti. Confedilizia aveva proposto di escludere dalla tassazione, almeno, le case non allacciate ai servizi pubblici o quelle che si trovano in Comuni con una popolazione inferiore a due/tremila abitanti (nelle aree interne la patrimoniale si fa sentire in modo devastante). Nulla di fatto.

Insomma, anche questa manovra è stata un'occasione persa per iniziare a invertire una rotta - quella dell'ipertassazione patrimoniale sugli immobili - che sta continuando a devastare il settore e a procurare mille altri "effetti collaterali": erosione dei risparmi, compressione dei consumi, chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, riduzione delle garanzie bancarie.

Quando apriranno gli occhi coloro che potrebbero fare qualcosa?

Giorgio Spaziani Testa
(da nicolaporro.it - 11.1.2020)

L'INTERVISTA **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

«Pressioni internazionali dietro questo accanimento»

Il presidente di Confedilizia: la Commissione Ue e il Fondo monetario insistono per colpire la proprietà immobiliare diffusa

■ «L'accanimento fiscale, particolarmente intenso negli ultimi otto anni, ha fatto perdere al patrimonio immobiliare un 30% del suo valore. Ma ci sono picchi ben superiori e vanno considerati anche i numerosissimi casi di immobili senza mercato, invendibili e di fatto con valore azzerato. Sono andati in fumo tra i 1.000 e i 1.500 miliardi di euro. Rispetto ai 9 miliardi annui che dava l'Ici, si è arrivati a un prelievo della sola Imu di 22 miliardi». È duro l'attacco del presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Tra le sue ultime battaglie concluse con successo, l'aver costretto ad accantonare la riforma del catasto che avrebbe portato a un aumento importante delle imposte. Ora il ricorso alla Corte

costituzionale contro il tetto massimo dell'Imu, fissato in via definitiva a 11,4 per mille per alcuni Comuni tra cui Roma e Milano: «Non c'è giustificazione per cui a regime alcuni Comuni debbano avere un limite più alto di altri».

Quanto ha pesato sull'economia l'aumento delle tasse sul mattone?

«Il prelievo fiscale sproporzionato ha avuto tre effetti principali: ha impoverito gli italiani, ha ridotto il valore degli immobili e ha contribuito a deprimere l'economia. Come spiegano il sociologo Luca Ricolfi e gli economisti Francesco Forte e Riccardo Puglisi, i contribuenti di fronte alla riduzione del valore dei loro risparmi, hanno limitato i consumi. Sono state danneggiate le attività



EDILIZIA Giorgio Spaziani Testa

collegate al settore, dalle imprese edilizie all'industria dell'arredamento, al comparto bancario: gli immobili rappresentano la principale garanzia per gli istituti di credito».

Da quest'anno la Tasi viene

inglobata nell'Imu. L'imposta aumenterà?

«Il primo effetto, nel caso degli affitti, è il trasferimento della Tasi sulle tasche del proprietario: finora solo una parte piccola era a carico dell'inquilino. Poi è stato introdotto un aumento dell'aliquota di base, sia per la prima casa, da 4 a 5 per mille, sia per gli altri immobili, da 7,6 a 8,6 per mille. Tutti i Comuni che erano sotto tali soglie saranno indotti ad aumentare le aliquote».

Il Fondo monetario internazionale è tornato a chiedere di tassare di più il mattone per ridurre in modo più importante il cuneo fiscale. Come mai questa ossessione per il patrimonio edilizio italiano?

«Ma quali aumenti! L'Imu va ridotta. Alzare le aliquote o

solo mantenerle a questo livello vuol dire rendersi responsabili della conservazione del sistema introdotto dal 2012 dal governo Monti, che andrebbe invece smantellato. Gli istituti internazionali, compreso l'Ocse, si basano su teorie, smentite da autorevoli economisti, secondo le quali è meno dannoso tassare gli immobili rispetto ad altre manifestazioni economiche».

Si vuole impoverire il Paese e renderlo facile preda di acquisizioni straniere?

«C'è un pregiudizio nei confronti della proprietà immobiliare diffusa, se poi ci sia altro non lo so. Anche la Commissione europea sollecita una riforma del catasto con l'obiettivo di recuperare risorse. Noi saremo sempre contrari».

Quante sono le imposte che gravano sulle case?

«Almeno una quindicina, più alcune meno visibili come i contributi ai consorzi di bonifica. Questi ultimi sono versamenti teoricamente collegati a un beneficio, al miglioramento dei territori, ma colpiscono anche i proprietari di immobili urbani, che quasi mai traggono un vantaggio dall'attività dei consorzi. Si tratta spesso di piccole cifre ma che, siccome interessano una vasta platea, garantiscono un gettito considerevole. Proprio questi piccoli esborsi durano a lungo anche quando siano ingiustificati, perché difficilmente le persone fanno ricorso, considerati i costi del contenzioso».

L. Del.

da *LaVerità*, 5.2.'19

Consorzi di bonifica, abuso di Stato

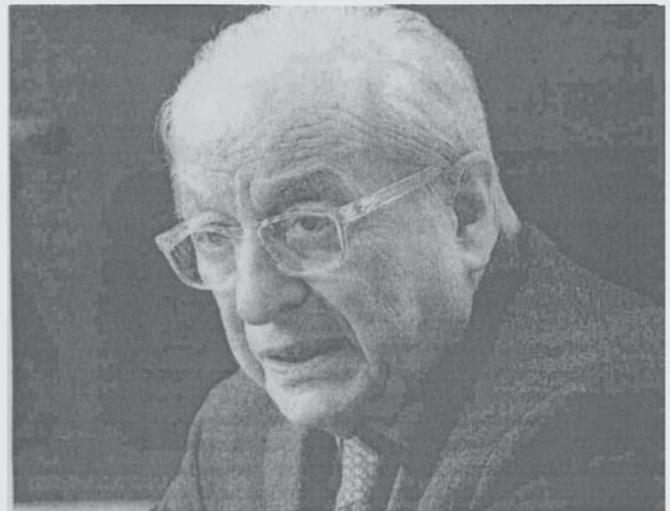
di **DANIELE CAPEZZONE**

■ Oltre al danno, la beffa. La speranza è che almeno quest'ultima, a partire da un'udienza pubblica domani in Cassazione, possa avere termine. Stiamo parlando dei famosi (o famigerati) consorzi di bonifica, istituiti con un Regio decreto del 1933: allora, come si sa, alcune bonifiche, cioè alcuni radicali interventi per il risanamento di zone malsane, erano assolutamente necessari, ed è perfettamente comprensibile che, a quel tempo, siano state immaginate norme per incoraggiare quegli interventi, tanto significativi quanto limitati nel numero. Ma oggi, in un contesto che non presenta più quelle esigenze, sussistono incredibilmente più di 100 consorzi, e ben più della metà (le stime dicono: tre quarti) del territorio nazionale è interessata dall'operatività di questi enti. Tanto per fare un esempio e stare nell'attualità anche elettorale del prossimo 26 gennaio, l'intera Emilia Romagna risulta «terra di bonifica».

Nel 1933 fu per la prima volta introdotto un regime giuridico unitario per gli interventi di bonifica integrale, combinando l'azione della mano pubblica e il ruolo dei privati, con questi ultimi

in posizione fortemente subordinata. Lo Stato si prese infatti la competenza di eseguire le opere pubbliche di bonifica, mentre i privati si ritrovarono obbligati a eseguire le opere private ritenute complementari. Così, i consorzi vennero definiti «persone giuridiche pubbliche», e furono dotati del potere di imporre contributi alle proprietà consorziate. Molto si potrebbe discutere retrospettivamente - sul rapporto tra contributi imposti ai privati e il beneficio da loro ricevuto grazie all'opera pubblica.

Sta di fatto che da allora sono passati quasi 87 anni: non solo, nonostante diverse proposte di soppressione, non si è mai riusciti ad abrogare questi consorzi (che anzi nel frattempo sono stati menzionati in tutta una serie di altre leggi, dalla difesa del suolo alle risorse idriche, e così via), ma - ecco la beffa - tuttora persiste la discutibilissima possibilità, per loro, di avvalersi di ruoli esecutivi per esigere i contributi da loro pretesi. Eh sì, perché i consorzi impongono contributi (vere e proprie tasse, comunque le si voglia denominare: per circa 500 milioni l'anno), e in più continuano a emettere cartelle esecutive contro i contribuenti. I quali, molto spesso, pur di non sob-



BATTAGLIERO Corrado Sforza Fogliani, da anni contro i consorzi [Ansa]

barcarsi una causa tributaria, subiscono e pagano.

Ormai diversi anni fa, meritatoriamente, l'allora ministro **Roberto Calderoli** - con il famoso «taglialeggi» - abrogò un articolo delle norme del '33, proprio quello che faceva riferimento all'utilizzabilità dei ruoli esecutivi. Partita chiusa? Neanche per idea, perché i consorzi hanno allegramente continuato a emettere cartelle esecutive.

Da anni, contro tutto questo e a difesa dei contribuenti, è in corso la coraggiosa battaglia dell'avvocato **Corrado Sforza Fogliani**, presidente del Centro studi di

Confedilizia. Finora, ci sono state già sei sentenze di altrettante Commissioni tributarie (l'ultima a Cremona) che hanno detto no al sistema dei ruoli esecutivi, dopo l'intervento abrogativo di **Calderoli**.

Domani se ne discuterà in Cassazione. Si giungerà al finale di partita? O dovremo ancora assistere allo spettacolo abbastanza surreale per cui dei carrozzoni burocratici non solo persistono, non solo tartassano i contribuenti, ma lo fanno con modalità che sarebbero tecnicamente impedito da una norma approvata dal Parlamento?

da *LaVerità*, 7.1.'20

TUTTOCONDOMINIO

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Condominio e conflitto di interessi

Il conflitto di interessi in ambito condominiale è un tema sul quale la legge di riforma del condominio nulla ha innovato e che è stato oggetto di attenzione tanto della magistratura quanto degli interpreti. In giurisprudenza, a livello di legittimità, gli orientamenti sono due. Secondo un indirizzo più recente, un eventuale conflitto di interessi tra condòmino e condominio non rileva ai fini del calcolo dei quorum costitutivi e deliberativi. È stato affermato, infatti, che «le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto». Quindi «anche nell'ipotesi del conflitto di interesse la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condòmini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del

collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria» (cfr. Cassazione sentenza numero 19131 del 28.9.15).

Secondo un indirizzo più datato, invece, il conflitto in questione pur non rilevando ai fini del quorum costitutivo ha incidenza sul quorum deliberativo. Tale quorum deve quindi essere computato con esclusione dei millesimi di cui il condòmino in conflitto sia portatore. Ciò, interpretando estensivamente «la norma dettata, in tema di società per azioni, dall'articolo 2373 Codice civile», giacché ricorre «in entrambe le fattispecie la medesima ratio, consistente nell'attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale».

L'orientamento della giurisprudenza più recente - che si fonda sull'inderogabilità dell'articolo 1136 Codice civile - pare senza dubbio essere quello più coerente in relazione alla disciplina condominiale. Pacifico che deve sussistere «una sicura divergenza tra l'interesse del singolo condòmino e quello comune».

*Presidente

Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da *il Giornale*, 15.1.'20

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Il contratto dei portieri e la malattia

Con il rinnovo del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, firmato a fine anno tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uil-tucs, è stata tra l'altro migliorata la disciplina del trattamento economico di malattia dei dipendenti, con decorrenza 1° gennaio 2020, sotto due aspetti: da una parte si è aumentata la misura dell'indennità; dall'altra si sono ridotti gli effetti penalizzanti derivanti dall'istituto della «carenza» di cui infra. Ecco di seguito in breve le novità.

Il trattamento economico dei primi 20 giorni di malattia viene migliorato: con riferimento alla 1° fascia (quella cioè fino a 20 giorni di malattia), l'indennità passa dal 56% della retribuzione al 60%, con il minimo erogabile di 28 euro. Nessuna variazione invece per quanto concerne le altre due fasce: i giorni di malattia ricadenti dal 21° al 60° giorno restano rimborsabili al 68% e quelli dal 61° al 180° giorno al 73% (con il minimo rimborsabile per entrambi pari a 31 euro). La seconda novità contenuta nel nuovo contratto collet-

tivo riguarda l'istituto della carenza (cioè i giorni iniziali di malattia non rimborsabili). Le Parti Sociali hanno ridotto la penalizzazione economica nei primi giorni di assenza per malattia: in primo luogo essa resta applicabile soltanto nei casi di malattie di durata fino a 9 giorni (e dall'1.1.'22 fino ad 8).

Per le malattie dai 10 giorni in su (e poi dai 9 in su), infatti, la carenza non sarà applicata. A proposito di periodo di carenza, è opportuno precisare che il giorno di riposo settimanale (quasi sempre la domenica) eventualmente ricadente in esso deve sempre essere conteggiato. La particolare articolazione della normativa contrattuale che riguarda il trattamento economico di malattia può nella pratica operativa indurre ad errori. Proprio per questo, nei casi dubbi, si raccomanda l'utilizzo dell'apposito modulo di calcolo disponibile sul sito della Cassa portieri all'indirizzo: www.cassaportieri.it/CalColInd.asp.

*Presidente

Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da *il Giornale*, 27.1.'20

San Siro L'incredibile business scoperto dagli addetti alla sicurezza. Acquistavano con i mutui e mettevano a reddito

L'immobiliare delle case occupate

Aler, clan di egiziani si prende 130 alloggi abusivi. Poi compra altri 130 appartamenti all'asta

di Giampiero Rossi

da *Corriere della Sera*, 24.1.'20

ISCRIVITI DA NOI DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO

PROPRIETARI

andate in Associazione
e controllate
valore o affitto
dei Vostri immobili
secondo
l'Agenda entrate

TUTTOCONDOMINIO
Colonnine di ricarica elettrica nei condomini

La Legge di Bilancio 2019, all'articolo 1, comma 1059, ha previsto l'entrata in vigore dal 1° marzo 2019 della detrazione fiscale del 50% per le spese sostenute per installare colonnine elettriche nei condomini.

L'incentivo è rappresentato da una detrazione del 50% delle spese documentate sostenute dal 1° marzo 2019 al 31 dicembre 2021 e deve riguardare l'acquisto e la posa in opera nelle parti comuni condominiali di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica. Sono compresi - deve ritenersi - anche i costi iniziali per la richiesta di potenza aggiuntiva fino ad un massimo di 7 kW.

La detrazione del 50%, deve essere frazionata in **dieci quote annuali** di uguale importo calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 3.000 euro.

Per poter fruire dell'agevolazione, le infrastrutture di ricarica devono essere dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico.

GM

Legge di Bilancio 2019

Articolo 1, comma 1059

1059. Dopo l'articolo 16-bis del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 65, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, è inserito il seguente:

«Art. 16-ter. - (Detrazioni fiscali per l'acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica) - 1. Ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° marzo 2019 al 31 dicembre 2021 relative all'acquisto e alla posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, ivi inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza aggiuntiva fino ad un massimo di 7 kW. La detrazione di cui al presente comma, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 3.000 euro.

2. Le infrastrutture di ricarica di cui al comma 1 devono essere dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere d) e h), del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257.

dal 7 ottobre 2019
**GLI AMMINISTRATORI
DEVONO POSSEDERE
L'ATTESTATO DI SUPERAMENTO
DEL CORSO
DI AGGIORNAMENTO
2018-2019**
**In assemblea
non farti cogliere impreparato
da nessun condòmino**
CONDOMINIO IN PILLOLE
**Rappresentante
del condòmino**

È in facoltà di ciascun condòmino intervenire all'assemblea attraverso un proprio delegato. L'art. 67 delle disposizioni di attuazione del cod. civ. esige però che la delega sia scritta e limita la rappresentanza, qualora i condòmini siano più di venti, a un quinto dei condòmini stessi e del valore proporzionale. Se un'unità immobiliare ha più proprietari, il rappresentante dev'essere unico.

LEGGI & SENTENZE
**CONSENSO UNANIME
PER SERVITÙ A USO PRIVATO**

di Cesare Rosselli

Con la recentissima sentenza del 4 dicembre 2019 n. 31690 la Cassazione ha affrontato la questione delle opere edilizie nel condominio.

Anzitutto la Corte ha ricordato che, nell'ambito dei rapporti tra proprietari, la sanatoria di un'opera edilizia è e deve essere sempre considerata come rilasciata «con salvezza dei diritti dei terzi»; quindi la sfera pubblicitica non incide su quella privatistica restando perciò tutelabili i diritti dei singoli (nella fattispecie si trattava di violazione delle norme sulle distanze legali).

La decisione ribadisce l'operatività dell'articolo 873 del Codice civile che prevede il principio della derogabilità delle distanze legali da parte dei regolamenti locali, mediante la previsione di distanze maggiori tra le costruzioni, con la conseguenza che è fondamentale ai fini del decidere la ricognizione puntuale della normativa locale.

Sotto il profilo condominiale la sentenza ha poi riaffermato due principi spesso trascurati nella pratica. Il primo: le innovazioni di cui all'articolo 1120 del Codice civile e le modificazioni dei beni comuni di cui all'articolo 1102 del Codice civile si distinguono sia sotto il profilo oggettivo sia sotto il profilo soggettivo.

Sotto il profilo oggettivo, infatti, le innovazioni sono opere di

trasformazione che incidono sui beni comuni alterandone la destinazione e la funzione originaria, mentre le modificazioni sono interventi diretti ad un più comodo uso dei beni comuni.

Sotto il profilo soggettivo, poi, le innovazioni sono caratterizzate da un interesse collettivo, mentre le modificazioni sono improntate all'interesse del singolo comproprietario. La distinzione rileva in relazione ai limiti dei singoli interventi posti rispettivamente dagli articoli 1120 e 1102 del Codice civile.

Dall'altro lato, la decisione ribadisce che l'uso del bene comune da parte del singolo comproprietario è consentito se finalizzato al miglior godimento del bene al quale accede. In sostanza, la parte comune può essere modificata solo per un miglior godimento di un bene di proprietà esclusiva, facente però parte del condominio.

Quando la modificazione del bene comune operata dal singolo condòmino ponga questo bene al servizio di un altro bene estraneo (il condominio era stato cioè messo in comunicazione, attraverso una nuova apertura, con un'area esterna), si verrebbe a costituire sul primo bene un peso nuovo, di fatto una servitù, la cui costituzione dovrebbe essere consentita da tutti i comproprietari.

— A cura di **Assoedilizia**
Associazione territoriale
Confedilizia

da 24Ore, 10.12.'19

**CONFEDILIZIA
ON LINE**

Gli organi centrali della Confedilizia

 Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

 Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri

 Rassegna tematica di giurisprudenza
locatizia e condominiale

 Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
degli organi giudiziari

 Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

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

 SU INTERNET
www.confedilizia.it

**Permuta
di un bene
comune**

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori

**Un amministratore di
condominio domanda
quale maggioranza occorra
per deliberare la
permuta di un bene comune.**

Vi è necessità di una delibera totalitaria. Infatti, la giurisprudenza ha ritenuto nulla una delibera che autorizzi la permuta di un bene comune assunta senza il consenso della totalità dei condòmini (cfr. Cass. sent. n. 11986 del 26.11.1998).

da metro, 17.12.'19

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

TUTTOCONDOMINIO

Il rendiconto condominiale

La rendicontazione condominiale trova la sua disciplina, principalmente, nell'art. 1130-bis cod. civ., il quale, al primo periodo del primo comma, così dispone: "Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili, ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica". Lo stesso comma aggiunge poi, al secondo periodo, che il rendiconto "si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti". A chiarire i contenuti del registro di contabilità provvede, invece, l'art. 1130 cod. civ., il quale, nella versione riformata, stabilisce, al punto 7), che nel registro in questione (che "può tenersi anche con modalità informatizzate") debbono essere "annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita". Lo stesso articolo, al successivo punto 10), specifica, altresì, che l'amministratore deve "redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni".

Prima della riforma, il codice civile, in tema di rendiconto, prevedeva molto più semplicemente (sempre all'art. 1130) che l'amministratore, "alla fine di ciascun anno", doveva "rendere il conto della sua gestione", nulla stabilendo circa i contenuti che tale documento doveva avere.

La nuova disciplina ha, quindi, l'innegabile merito di aver introdotto riferimenti precisi circa la redazione del rendiconto; riferimenti che consentono peraltro di chiarire, una volta per tutte, che tale redazione deve avvenire seguendo tanto il criterio di cassa quanto quello di competenza (come la Confedilizia ha sempre ritenuto per motivi di opportunità, anche prima del nuovo testo normativo).

Specificiamo che applicare il primo principio significa tenere conto soltanto delle entrate e delle uscite effettivamente avvenute nel periodo dell'esercizio

contabile e non già delle somme che si riferiscono a tale periodo ma che sono, rispettivamente, ancora da corrispondere, o ancora da incassare. Diversamente, applicare il principio di "competenza" vuol dire inserire nel rendiconto tutte le voci di entrata e di uscita che si riferiscono all'esercizio contabile a prescindere, rispettivamente, dall'avvenuto incasso o pagamento.

L'art. 1130-bis cod. civ. - richiamando per la formazione del rendiconto condominiale, sia il principio di cassa (allorché precisa che il rendiconto deve contenere le voci di entrata e di uscita ovvero che nel registro di contabilità devono essere annotati i singoli movimenti in entrata e in uscita) sia il principio di competenza (allorché fa riferimento al riepilogo finanziario, alla situazione patrimoniale, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve: voci, tutte queste, che prescindono dall'avvenuto incasso o pagamento) - ha, come dicevamo, posto fine alla questione.

Detto questo - e chiarito anche che, per un verso, secondo la giurisprudenza, il registro, il riepilogo e la nota sono parti "inscindibili" del rendiconto al punto che una eventuale loro mancanza può portare all'"annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione" (cfr. Cass. ord. n. 33038 del 20.12.'18), per altro verso, che, secondo la dottrina, la redazione del rendiconto cui fa riferimento il punto 10) del predetto 1130 cod. civ. è da eseguirsi entro il termine dell'esercizio finanziario, coincidente con l'anno solare salvo diverse indicazioni al proposito contenute nel regolamento di condominio (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, I edizione, 2019, 160) - occorre, però, precisare che le modifiche recate dalla riforma non vanno ad incidere - deve ritenersi - su alcune conclusioni alle quali è pervenuta, nel tempo, la giurisprudenza in materia di rendiconto. Si deve, pertanto, continuare ad escludere ad esempio, dato che nulla la l. n. 220 del 2012 ha innovato in punto, che, per la regolarità della delibera di approvazione del rendiconto, le voci ivi contenute debbano essere "oggetto di analitico dibattito" (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 5150 del 7.10.'82). Così come, per la stessa ragione (e le recenti pronunce del Tribunale di Bari e del Tribunale di Larino, datate, rispettivamente, 20.10.'15 e 21.1.'16, lo confermano), si deve continuare a ritenere impugnabile il rendiconto annuale, nel termine di 30 giorni stabilito dall'art.

1137 cod. civ. (decorrente dalla data della deliberazione, per i dissenzienti e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa, per gli assenti), "non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità" (cfr. Cass. sent. n. 5254 del 4.3.'11).

Da ultimo, resta da segnalare, per completezza di trattazione, che l'art. 1130-bis cod. civ. stabilisce anche (ai periodi terzo e quarto del primo comma) che l'assemblea condominiale possa nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio: la deliberazione deve essere "assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore" e la relativa spesa "ripartita fra tutti i condòmini sulla base dei millesimi di proprietà". Sempre la stessa disposizione (al successivo sesto periodo) prevede, poi, che "le scritture e i documenti giustificativi" debbano essere conservati (dall'amministratore e dai vari amministratori che nel tempo si succederanno e che provvederanno quindi - a decorrere dal previsto periodo di conservazione - anche allo scarto della documentazione da non più conservarsi, con conseguente verbalizzazione sintetica dello scarto effettuato: cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, I edizione, 2019, 165) per dieci anni dalla "relativa registrazione" nel registro di contabilità.

Si tratta di due previsioni che - dando, la prima, specifiche indicazioni in ordine alla maggioranza necessaria per la nomina del revisore (ed alla ripartizione della relativa spesa) e, la seconda, un preciso termine per la conservazione della documentazione inerente al condominio - portano, all'evidenza, chiarezza su questioni di particolare interesse per la vita condominiale, strettamente connesse al tema che ci occupa.

Per le modalità concrete di redazione del rendiconto si rinvia al *Rendiconto tipo per gli amministratori condominiali dopo la riforma*, predisposto - oltreché dalla Confedilizia - da Agiai (Associazione geometri italiani amministratori immobiliari, convenzionata Confedilizia), Coram (Coordinamento Registri amministratori Confedilizia) e Gesticond (Libera associazione nazionale di amministratori immobiliari, aderente Confedilizia) e reperibile presso le Associazioni territoriali della Confedilizia presenti in ogni capoluogo di provincia e nei maggiori centri (per i recapiti consultare il sito www.confedilizia.it).

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

amministratori
dalla parte
della proprietà

Ultimissime
di giurisprudenza

Uso dei beni comuni da parte dei singoli condòmini

La nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 cod. civ., non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato. Pertanto, i limiti posti dal predetto art. 1102 cod. civ. all'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino, ossia il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo condòmino, se rispettati, di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità.

Cass. ord. n. 33154
del 16.12.'19

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, agli effetti dell'art. 1117 cod. civ., 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 di 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 dell'uso e del godimento ad essa pertinenti.

Cass. sent. n. 33163
del 16.12.'19

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDÒMINO
ALLEATO

TUTTOCONDOMINIO
Ricostruzione dell'edificio, in caso di totale o parziale perimento

L'art. 1128 cod. civ. disciplina la ricostruzione dell'edificio in caso di suo totale o parziale perimento.

Si tratta di una norma, non modificata dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12), che – data la delicatezza della materia di cui si occupa – è bene aver presente in tutti i suoi aspetti.

La disposizione consta di quattro commi. Il primo prevede che nel caso in cui l'edificio perisca "interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore", ciascun condòmino possa richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto. Il secondo dispone, nella diversa ipotesi "di perimento di una parte minore", che l'assemblea deliberi "circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio", aggiungendo, altresì, che i singoli condòmini siano tenuti a concorrere a tale ricostruzione in proporzione ai diritti di ciascuno sulle parti stesse. Il terzo comma stabilisce che l'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni sia destinata alla ricostruzione di queste. L'ultimo comma, infine, prevede che il condòmino che non intenda partecipare alla ricostruzione dell'edificio ceda agli altri condòmini i propri diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne verrà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condòmini.

Al riguardo, la giurisprudenza ha chiarito che la duplice ipotesi di perimento totale (ovvero per una parte che rappresenti almeno i tre quarti del valore dell'immobile) o parziale, non comprende qualunque caso di distruzione dell'edificio, ma soltanto i casi in cui questo sia rovinato per cause indipendenti dalla volontà dei condòmini, vale a dire a seguito del verificarsi di eventi accidentali ed obbiettivi, quali ad esempio la rovina per vetustà, per terremoto, per incendio ecc. (cfr. Cass. sent. n. 1663 del 6.6.'74). E in questa prospettiva è stata ritenuta, quindi, non applicabile la disciplina di cui all'art. 1128 cod. civ. all'ipotesi di demolizione dell'edificio a scopo di ricostruzione non legata ai suddetti eventi accidentali, a meno che – naturalmente – tale demolizione non si renda necessaria per evitare crolli conseguenti alla vetustà dell'edificio medesimo (cfr. Cass. sent. n. 4102 del 28.6.'80).

Sempre in argomento è stato precisato che, in caso di perimento totale (o comunque per

una parte che rappresenti almeno i tre quarti del valore dell'immobile), il condominio cessa di esistere, venendosi a formare una semplice comunione tra ex condòmini sul suolo e i materiali, proporzionata all'entità della quota a ciascuno spettante sullo stabile distrutto (cfr. Cass. sent. n. 11201 del 16.12.'96). Ciò che non accade, invece, nel caso di perimento parziale; in tale ipotesi, infatti, il condominio sopravvive, con la conseguenza che qualunque decisione inerente la vita dell'edificio è rimessa sempre alla competenza dell'assemblea, la quale può validamente esprimersi, in punto, con un *quorum* deliberativo, sia in prima sia in seconda convocazione, formato dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, secondo e quarto comma cod. civ., fermo restando i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma della stessa disposizione).

Quanto agli oneri della ricostruzione, è stato osservato che, salvo diversa convenzione, quelli inerenti alle parti comuni devono essere sostenuti dai condòmini in base agli ordinari criteri di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 cod. civ. (a seconda della parte

dell'edificio interessata dalle opere di ripristino); quelli relativi alla riedificazione delle parti di proprietà esclusiva devono, invece, essere sopportati dai singoli interessati. E ciò, anche nel caso in cui la ricostruzione dell'unità immobiliare avvenga non per volontà dell'originario proprietario ma per consentire il riattamento delle parti condominiali (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 443).

Interessante infine, con riguardo al rifiuto del condòmino di partecipare alla ricostruzione dello stabile, quanto osservato, in punto, dalla Cassazione. Per i Supremi giudici, infatti, il rifiuto cui fa riferimento l'art. 1128, quarto comma, cod. civ. (norma applicabile non solo all'ipotesi di perimento totale, ma anche a quella di perimento parziale) "deve manifestarsi o nella richiesta di vendita del suolo o in una netta opposizione a ricostruire l'edificio ed a sopportare la relativa spesa", non essendo sufficiente – per far scattare il diritto degli altri condòmini alla cessione coattiva della quota – "un comportamento meramente inerte o una semplice divergenza in ordine alle caratteristiche del nuovo edificio" (sent. n. 23533 del 30.10.'06).

Formazione del regolamento di condominio da parte del costruttore

Un aspetto da tener presente, in ambito condominiale, è che il costruttore di un fabbricato, che successivamente venda le singole unità immobiliari, non è obbligato, per legge, a formare il regolamento di condominio.

Come chiarito dalla Cassazione, infatti, l'art. 1138 cod. civ. si limita semplicemente a stabilire che la formazione del regolamento condominiale è obbligatoria quando il numero dei condòmini sia superiore a dieci. Nulla prevede, invece, circa l'obbligo del venditore delle singole unità immobiliari che sia anche costruttore dello stabile, di provvedere alla formazione di tale regolamento, la quale, pertanto, spetta ai condòmini (cfr. sent. n. 2742 del 25.2.'12). E siccome la legge di riforma nulla ha innovato sul punto, il ragionamento della Corte deve ritenersi, allo stato, ancora pienamente valido.

Decreto esecutivo per le spese straordinarie

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

Un amministratore domanda se il decreto immediatamente esecutivo di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ. possa essere richiesto tanto per gli oneri accessori relativi alle spese ordinarie quanto per quelli che riguardano le spese straordinarie.

La risposta è positiva. Come chiarito dalla Cassazione, infatti, l'articolo 63 disp. att. cod. civ. non fa distinzione tra le spese ordinarie e quelle straordinarie. Occorre, però, in entrambi i casi, l'approvazione dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea (cfr., ex multis, sentenza numero 27292 del 9 dicembre del 2005).

da metro, 14.1.'20

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



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

Ultimissime di giurisprudenza

Delibere condominiali nulle e annullabili

In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. Debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condòmini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 cod. civ., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Cass. ord. n. 53435 del 17.12.19

Regolamento condominiale e limiti alle proprietà esclusive

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, esplicito ed inequivoco; 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.

Cass. sent n. 52685 del 12.12.19

Amministratore del proprio condominio e requisiti previsti dall'art. 71-bis Disp. att. civ. cod.

Com'è noto, ai sensi dell'art. 71-bis Disp. att. cod. civ., possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro: *a)* che hanno il godimento dei diritti civili; *b)* che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; *c)* che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; *d)* che non sono interdetti o inabilitati; *e)* il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari; *f)* che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado; *g)* che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. Diversamente, qualora l'amministratore venga nominato tra i condòmini dello stabile, i requisiti di cui alle lettere *f)* e *g)* non sono necessari. Il che significa che non occorre né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né aver frequentato un corso di formazione iniziale, né svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Da quanto precede discende, dunque, che i rimanenti requisiti elencati al suddetto art. 71-bis Disp. att. cod. civ. devono essere posseduti anche dagli amministratori del proprio condominio. Un aspetto, questo, da tener in debita considerazione non solo da chi si candida a ricoprire questo ruolo, ma anche dagli stessi condòmini allorché siano chiamati a scegliere chi li amministra.

Un sacerdote è un buon pastore

Un sacerdote è un buon pastore. La sua priorità non deve essere quella di impegnarsi in favore della giustizia sociale, della democrazia, dell'ecologia o dei diritti dell'uomo. Queste deviazioni fanno del sacerdote un esperto in ambiti molto lontani dall'identità sacerdotale voluta da Cristo.

Robert Sarah

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

12

a cura di Flavio Saltarelli

Uso di denaro per altri fini condominiali - Oneri accessori e decreto ingiuntivo - Obbligati alla riparazione del lastrico solare - Realizzazione di posto auto riservato a disabile - Azione del singolo a tutela del decoro

Può l'amministratore impiegare il denaro condominiale per altri fini comuni?

L'amministratore non può devolvere ad altri fini condominiali il denaro raccolto dai condòmini con incarico di dargli una specifica destinazione. Un tale comportamento non solo è illegittimo sotto un profilo civilistico, ma costituisce – secondo la Suprema Corte (cfr. in punto Cass. Pen. 2782/2019) – reato di appropriazione indebita.

È possibile ottenere un decreto ingiuntivo per il pagamento dei soli oneri accessori?

La norma che regola la fattispecie è l'art. 65 disp. Att. Cod. civ. la quale, al primo comma, recita: *“Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi”*.

La disposizione non opera alcun distinguo in merito alla natura del contributo impagato, ne consegue – come peraltro più volte ritenuto anche dalla Corte di Cassazione – la piena legittimità di un ricorso per decreto ingiuntivo per crediti del condominio originanti dal mancato pagamento dei soli oneri accessori; decreto che sarà emesso con provvisoria esecuzione.

Chi è obbligato a riparare il lastrico solare di proprietà esclusiva?

In tema di condominio, il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, svolge funzione

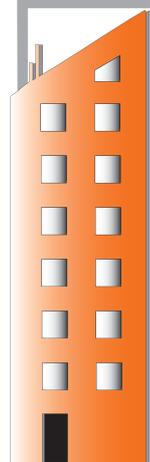
di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, grava su tutti i condòmini – con ripartizione delle spese secondo i criteri dettati dall'art. 1126 del Codice civile – sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto al condòmino che ne abbia la proprietà esclusiva (in questo senso anche la recentissima pronuncia del Tribunale Chieti, 03/12/2019, n.767).

È lecito realizzare e riservare in cortile un posto auto ad un disabile?

È legittimo realizzare e riservare un posto auto ad un condòmino affetto da invalidità in quanto ricollegabile al diritto ad una normale vita di relazione ed al diritto alla salute costituzionalmente garantiti a condizione che tale spazio riservato non pregiudichi le facoltà degli altri condòmini all'utilizzo dell'area e neppure le facoltà degli stessi di transitarvi (cfr. in punto anche Tribunale Avellino sez. I, 27/06/2017).

Il singolo condòmino può agire in giudizio a tutela del decoro architettonico dell'edificio?

Il decoro architettonico, che caratterizza la fisionomia dell'edificio condominiale, è un bene comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare; il singolo condòmino può, pertanto, ben agire in giudizio per la rimozione delle modifiche apportate da altri condòmini che si rivelino abusive e pregiudizievoli dell'interesse comune.



TUTTOCONDOMINIO
CONDOMINIO

L'ANTENNA INSTALLATA SUL TERRAZZO

**PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA**

Icondominio ci possono essere terrazzi privati idonei ad installare antenne per la telefonia mobile. I redditi derivanti dalla locazione dello spazio e dalla successiva installazione delle antenne spettano al singolo condòmino proprietario che loca il terrazzo, mentre in caso di installazione su tetto o lastrico comune, il reddito dev'essere suddiviso tra tutti i condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà. Nel caso sia un singolo condòmino interessato a concedere il proprio terrazzo alle società di telefonia, l'assemblea condominiale potrebbe ostacolare l'intervento o, richiesta di un parere preventivo, potrebbe dare «parere contrario» all'installazione per ritenuta lesione della tranquillità dei condòmini e per il rischio alla salute derivante dalle onde elettromagnetiche generate dall'impianto. L'assemblea può appellarsi al fatto che il regolamento condominiale contrattuale vieta opere sulle proprietà esclusive se idonee ad arrecare pregiudizio agli altri condòmini, ravvisando molestie nonostante il rispetto dei limiti legali di emissione di onde elettromagnetiche. Il generico riferimento a quanto possa «risultare molesto ai vicini» è però troppo

ampio e generico ed escluderebbe qualsiasi attività in grado di produrre molestie più o meno indifferenziate e sarebbe quindi sufficiente la mera opposizione della maggioranza condominiale per impedire la fruizione piena del godimento della proprietà esclusiva da parte di uno o più condòmini. Se l'impianto di telefonia da installare rispetta limiti di esposizione, distanze, valori di attenzione della normativa vigente, occorre esaminare il regolamento condominiale per valutare se esista un divieto specifico. I limiti devono risultare da espressioni univoche, avuto riguardo alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare e valutare se vengano compromessi interessi meritevoli di tutela.

Se il regolamento vieta genericamente ai condòmini di eseguire interventi che possono nuocere all'estetica degli edifici e tali da «risultare molesti ai vicini», ebbene non basta ad impedire che il singolo condòmino possa disporre del proprio terrazzo per far installare l'antenna della telefonia (Cass. 12.12.2019, n. 32685). Non contiene un sufficiente divieto specifico in tal senso. —

LEGGI & SENTENZE

L'EX AMMINISTRATORE RENDICONTA I LAVORI

 di **Cesare Rosselli**

giudici milanesi mettono i puntini sulle «i» per il delicato momento del passaggio di consegne tra vecchio e nuovo amministratore. Con la sentenza 7942/2019 il Tribunale di Milano ha affermato alcuni principi:

1) i compensi per opere straordinarie debbono essere espressamente approvati dall'assemblea e, così pare doversi ricavare dalla motivazione, la nomina dell'amministratore non implica l'approvazione del preventivo dei compensi il quale deve essere espressamente deliberato e non meramente allegato al verbale;

2) le richieste di restituzione di importi per «ammanchi di cassa» non possono essere fondate esclusivamente sulle risultanze contabili ma debbono essere provati i relativi movimenti di danaro;

3) sulla questione della responsabilità dell'amministratore per il ritardo nel pagamento delle ritenute d'acconto, il Tribunale ha ricordato che, come precisato dall'articolo 1129 del Codice civile, gli adempimenti fiscali rientrano nelle ordinarie attribuzioni dell'amministratore tanto che le «gravi irregolarità fiscali» sono motivo della sua revoca.

Il Tribunale ha poi respinto la richiesta di pagamento delle spese della mediazione, rese del tutto vane dalla mancata partecipazione alla procedura da parte dell'amministratore stesso.

A prescindere dal tema - non sollevato in causa - se nel caso si trattasse di mediazione obbligatoria o meno, si deve osservare che nessuna norma impone a chi non partecipi alla mediazione il pagamento delle spese della stessa sostenute dalla controparte. Tuttavia, se dette spese fossero state richieste a titolo di spese per l'assi-

stenza legale della fase di mediazione la decisione avrebbe potuto essere diversa.

Infine, il Tribunale ha precisato che l'ex amministratore è tenuto a predisporre il rendiconto dei lavori straordinari, anche se nel frattempo interviene la nomina di un nuovo amministratore, e un riepilogo contabile trasmesso in sede di passaggio delle consegne non può essere considerato un rendiconto in base all'articolo 1130 bis del Codice civile.

— **A cura di Assoedilizia**
Associazione territoriale
Confedilizia

QUOTIDIANO
DEL CONDOMINIO

PARTI COMNI

Il «pari uso» non è un concetto astratto

I condòmini che non possono usare la nuova canna fumaria in facciata perché non prospicienti, e quelli i cui appartamenti risultino serviti dalla canna ma non intendano godere del nuovo uso, non possono rivendicare il diritto all'assoluta identità d'utilizzo se non si prova che l'utilizzazione fatta dagli altri si ponga in «alternativa escludente ai loro danni».

— **Luana Tagliolini**

Il testo integrale dell'articolo su:
quotidianocondominio.ilsolo24ore.com

da 24Ore, 7.1.'20

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

SEGNALAZIONI

Francesco Vecchi, *I figli del debito*, Piemme ed., pp. 158

Con una scrittura vivace e sotto specie di messaggio al padre, l'autore spiega lo stato ben poco brillante dell'attuale "generazione del debito", dopo decenni di spesa facile caricata sulle spalle dei discendenti.

Bertrand de Jouvenel, *Il potere: origine, metafisica, limiti*, a cura di Simone Paliaga, Oaks ed., pp. 416

Una lettura politicamente scorretta (con riflessioni storiche e politiche) della democrazia, considerata come esercitante un potere assoluto peggiore rispetto all'oppressione che poteva esercitare un sovrano nello Stato moderno.

Laura Melosi, *D'Annunzio e l'edizione 1911 della Commedia*, Olschki ed., pp. VIII + 110, 48 tavv. f. t.

Il faticoso inseguimento compiuto dall'editore fiorentino Leo S. Olschki e dal letterato Giuseppe Lando Passerini per ottenere da d'Annunzio alcune pagine da premettere a un'edizione lussuosa e monumentale di Dante.

Mirella Serri, *Gli irriducibili*, Longanesi ed., pp. 240

Le vite di alcuni antifascisti già attivi negli anni venti, da Emilio Sereni a Giorgio Amendola a Maurizio Valenzi, che furono molto coerenti nell'opporci alla dittatura fin dalla gioventù.

Dorella Cianci, *Partorire con la testa*, pref. di Giulio Guidorizzi, Marsilio ed., pp. 160

Un'insolita e documentata riflessione sui testi, essenzialmente di Platone ma non soltanto, nei quali si tratta delle origini e della tecnica della maieutica socratica: le conclusioni cui l'autrice giunge possono apparire controcorrente.

Susanna Tamaro, *Alzare lo sguardo*, Solferino ed., pp. 122

Narrato come appassionata lettrici a una professoressa, il testo tratta del "diritto di crescere" e del "dovere di educare", illustrando problemi, decadenza e senso dell'insegnamento, col ricorso anche a simpatici ricordi autobiografici.

Angelo Lucarella, *L'inedito politico-costituzionale del Contratto di Governo*, Aracne ed., pp. 84

Riflessioni giuridico-costituzionali su quello che è stato per la prima volta definito "contratto di governo", all'origine dell'esecutivo Conte I, anche alla luce degli statuti dei partiti sottoscrittori e dell'associazione Rousseau.

Giampaolo Pansa, *Quel fascista di Pansa*, Rizzoli ed., pp. 254

L'uscita del volume *Il sangue dei vinti*, nel 2003, portò a Pansa un successo editoriale, proseguito in altri suoi testi di rievocazioni storiche delle tragedie patite dai fascisti dopo la fine della guerra, e qui rievocato con testimonianze.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Il senatore Lannutti (M5S) è il primo firmatario di un disegno di legge volto ad introdurre misure in materia di tutela della proprietà immobiliare sottoposta a procedura esecutiva.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'Interno e a quello per i Beni e le Attività Culturali, il senatore Dal Mas (FI) chiede se il Governo non ritenga opportuno fare in modo che nella pubblicità di un evento culturale di interesse collettivo si specifichi la presenza o meno di contributi economici da parte dell'ente pubblico o para pubblico finanziatore.

Dal senatore Pesco (M5S) proviene un disegno di legge volto ad introdurre la disciplina del godimento di immobili con patto di acquisto.

La modifica all'art. 3 del d.l. 25.9.2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla l. 25.11.2001, 410, in materia di tutela dei conduttori che versano in condizioni economiche disagiate, nei casi di dismissione di immobili pubblici, è contenuta in una proposta di legge del deputato Mollicone (FdI).

Disposizioni volte ad agevolare la rinegoziazione di mutui ipotecari concessi per l'acquisto di immobili destinati a prima casa ed oggetto di procedura esecutiva immobiliare sono il tema di un disegno di legge depositato dal senatore Urso (FdI).

I SOCI
sono l'unica vera **NOSTRA FORZA**
ASSOCIATI a CONFEDILIZIA per il 2020
e diventa **PROTAGONISTA**
delle nostre battaglie e campagne

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	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
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 novembre	2018 - novembre	2019	0,1 % 0,075%
Variazione dicembre	2018 - dicembre	2019	0,4 % 0,300%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione 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%
Variazione novembre	2018 - novembre	2019	0,2%
Variazione dicembre	2018 - dicembre	2019	0,5%

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 *Si fa sera e il giorno ormai volge al declino* di Robert Sarah con Nicolas Diat, edito da Cantagalli.

Il Dio dimenticato

In Occidente, Dio è diventato come un anziano genitore ricoverato in una casa di riposo che ci si dimentica di andare a trovare. Dio deve adattarsi ai nostri ritmi e alla nostra stanchezza. Gli facciamo un po' di posto, credendo di fare qualcosa di buono. Che illusione!

Robert Sarah



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

Anno 30
Numero 2

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
l'11 febbraio 2020

Il numero di gennaio 2020 è stato postalizzato il 17.1.2020