

CORONAVIRUS

Questo numero del Notiziario viene chiuso in tipografia quando ancora, specie al Nord, infuria il contagio. Che, particolarmente per il nostro settore, si abbatte su una situazione indebolita al massimo (con conseguente grave impedimento alla ripresa) dalla tassazione. Una tassazione in-dotta dalla sola esigenza di continuare a tenere nelle attuali condizioni – a compiacere la politica, anche – le proporzioni di uno Stato onnivoro, pure a costo (come sta avvenendo) di soffocare ogni anelito ad una rinascita che gli italiani – liberati dal lavoro buroindotto – sarebbero in grado, come in altri momenti storici, di conseguire.

Il momento è grave, ogni scelta può essere decisiva.

Invitiamo il Governo e il Parlamento, nonché tutte le istituzioni, a considerare la situazione economica che scaturirà dalle chiusure e restrizioni disposte per una fetta importante del territorio nazionale.

Chiediamo non più Stato, ma meno Stato. Non più aiuti, ma meno oneri, diretti e indiretti (buroindotti o meno). La politica, questo non ce lo può negare. Un'Italia asservita, resa schiava della servitù (volontaria) a mezzo del controllo sui cittadini – anche nel voto – tramite sussidi, concessioni, allettamenti vari agevolativi, non ce la fa più ad andare avanti e meno ce la farà dopo il contagio.

Chiediamo noi, alla politica, quel senso di responsabilità che essa giornalmente ci chiede. Prima, ce la facevamo a mantenere questo Moloch statale, funzionale ad un Paese schiavizzato dall'assistenzialismo coatto. Ora, non più.

c.s.f.
 @SforzaFogliani

BUONA NOTIZIA

Per gli affitti abitativi
estesa l'applicazione della
CEDOLARE SECCA

al **10%**

Cfr. Tabella pubblicata all'interno

EDITORIALE

Risollevarsi liberando l'economia

Il settore immobiliare – composto di famiglie, di professionisti e di imprese – sta pagando le conseguenze del Coronavirus in un contesto già difficile, caratterizzato da una tassazione patrimoniale soffocante, da una continua discesa del valore di investimenti e risparmi e da una crisi che coinvolge tutti gli operatori del comparto e del suo indotto, con riflessi anche sui consumi.

Il Governo è intervenuto per affrontare l'emergenza. Adesso, però, è necessario varare misure coraggiose e incisive per il rilancio dell'economia.

Occorre liberare energie, stimolare attività, rimuovere i vincoli fiscali e regolatori che scoraggiano l'iniziativa. Solo seguendo questa direzione l'Italia potrà superare un momento indubbiamente difficile e al contempo affrontare le sue tare più risalenti, che da troppo tempo ne impediscono lo sviluppo.

Dal punto di vista dell'economia immobiliare, le cose da fare possono essere tante, ma anche quelle da non fare. Citiamone – a puro titolo di esempio – una in un senso e una nell'altro.

Si potrebbe, anzitutto, come suggerito dal professor Francesco Forte nel suo articolo "Tre ricette per salvare l'economia" pubblicato sul *Giornale* del 26 febbraio, ripristinare ed ampliare la cedolare secca sugli affitti dei negozi, inopinatamente cancellata dopo appena un anno di vita.

Il commercio soffreva già una crisi gravissima, tanto che Confcommercio ha parlato qualche giorno fa di 70.000 negozi chiusi negli ultimi dieci anni. Ora, con il Coronavirus, le difficoltà sono aumentate. Che si tratti di psicosi o di timori fondati, l'afflusso verso locali di ogni tipo (di ristorazione, di intrattenimento, ma anche di vendita al dettaglio) si è ridotto in molte zone d'Italia, non solo in quelle al momento considerate più a rischio. In questo quadro, che senso ha continuare a rifiutarsi di ripristinare – meglio se insieme con uno snellimento delle preistoriche regole contrattuali – una misura unanimemente ritenuta valida per rianimare il settore?

C'è però, come detto, anche qualcosa da non fare. È il caso, ad esempio, delle norme esplicitamente finalizzate a scoraggiare gli affitti brevi e turistici che il Governo aveva annunciato pochi giorni prima dell'acutizzarsi dell'emergenza Coronavirus.

La speranza è che si ritenga di soprassedere. Il turismo è stato decimato per effetto delle notizie – spesso volte maldestramente enfatizzate – sulla situazione del contagio nel nostro Paese (il colpo di grazia è arrivato con la comunicazione del Dipartimento di Stato Usa, che ha di fatto sconsigliato i suoi cittadini dal recarsi in Italia, equiparandoci alla Cina e alla Corea del Sud come livello di rischio). Ma il nostro Governo dovrebbe tener presente che le conseguenze economiche nefaste non sono provocate solo dalle disdette delle prenotazioni alberghiere, bensì anche da quelle ai tanti proprietari che danno in affitto le loro case, o parti di esse, agli stranieri che vogliono visitare il nostro Paese (proprietari – sia detto per inciso – ai quali continueranno ad essere richieste l'Imu e la Tari anche nel periodo di non redditività dell'immobile).

Ebbene, nel momento in cui il turismo deve essere rilanciato, per tornare ad attirare persone e denari nel nostro territorio, sarebbe una decisione intelligente – o non invece assurdamente masochistica – quella di adottare misure finalizzate a scoraggiare una forma di ospitalità che va per la maggiore come quella in casa?

g.s.t.

twitter@gspazianilesta

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

OPERE DI BENE,
PERÒ PROFITTI

Non si compiono
opere di bene, se prima
qualcuno non ha creato
i profitti, i redditi netti

Luigi Einaudi
Predica della domenica
7.5.1961

L'Istituto Bruno Leoni
133° miglior think tank
al mondo su oltre 8.000

Publicata la nuova classifica internazionale dell'Università della Pennsylvania

Nella nuova edizione del "Global Go To Think Tank Index" dell'Università della Pennsylvania, l'IBL si classifica al 133° posto tra i migliori think tank al mondo. Il rapporto, che censisce oltre 8000 istituti di ricerca, si basa sulle opinioni emerse all'interno della comunità internazionale di think tank, gruppi di ricerca ed esperti.

L'Istituto Bruno Leoni figura inoltre al 76° posto tra i think tank europei, al 110° nella classifica senza i think tank degli Stati Uniti, al 107° posto tra i think tank che si occupano di politiche sociali, al 52° nella classifica sulle migliori campagne di sensibilizzazione e al 29° posto nella graduatoria dedicata alle migliori collaborazioni istituzionali

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere gli esami

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.

Si espandono
i Corsi on line
per amministratori

Confedilizia assicura in tutta Italia la formazione (iniziale e periodica) degli amministratori condominiali, con rilascio dei diplomi a seguito di un colloquio finale frontale, così come previsto dalla legge. Confedilizia organizza da 3 anni anche corsi on line per studenti delle scuole medie superiori, a Piacenza (Istituto geometri Tramello), già in corso, e a Fidenza (Istituto geometri Paciolo), dove il Corso parte il 9 marzo. Quest'anno si è aggiunto anche l'Istituto professionale Einaudi di Lodi, dove il Corso è partito il 18 febbraio.

CONFEDILIZIA: TUTTE LE RISPOSTE
PER IL PIANETA CASA



AGEVOLAZIONI
FISCALI 2020

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

tra due o più think tank.

Per Franco Benedetti, presidente dell'IBL, "è incoraggiante che l'Istituto Bruno Leoni sia considerato il 133° think tank al mondo dalla sua comunità dei pari: cioè da altri esponenti di questa comunità di istituti di ricerca che ne apprezzano il lavoro e ne riconoscono la qualità. In un momento come questo, i centri studi indipendenti rappresentano uno dei pochi luoghi di elaborazione di idee, mentre i partiti sono a fani e i media sono in crisi. Produrre idee, idee per il libero mercato e la libertà individuale, è la nostra missione, anche in un contesto politico così complicato e apparentemente sempre più sordo alle ragioni della libera impresa. Sappiamo che una buona semina non garantisce un buon raccolto, ma sappiamo anche che senza la buona semina il buon raccolto non ci sarà mai".

TESSERAMENTO 2020

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



FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni

la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

BUCROAZIA, AIUTI...

Gli aiuti della burocrazia educano all'asservimento, alla speculazione e al parassitismo

Luigi Einaudi

290 pagine ItaliaOggi

Con quella di febbraio, sono 290 le pagine che Confedilizia ha pubblicato su *ItaliaOggi* a partire dal 1991 (quando vide la luce anche *BANCAflash*). Le prime 200 pagine sono già state raccolte in una pubblicazione nella quale - come in *Cn* - è raccolta la storia della rinascita della nostra Confederazione. Grazie a tutti.

Tentazioni di spendere

Noi sappiamo che la tentazione delle spese è grande; noi sappiamo che in questa Camera le proposte di spese si presentano sempre con un carattere imperioso ed urgente; noi sappiamo che la tentazione allo spendere è tanto maggiore quanto maggiori sono i mezzi che trovano a disposizione del Governo.

Annibale Marazio
Camera dei deputati, 12.3.1878

IN G.U.

Fondo inquilini morosi incolpevoli

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 7.2.'20, n. 31, il decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti, del 25.12.'19 di riparto dell'annualità 2019 (46,1 milioni di euro) al Fondo inquilini morosi incolpevoli di cui all'art. 6, comma 5, d.l. 51.8.'15, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla l. 28.10.'13, n. 124.

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

PERSONALITÀ

Franco Bechis direttore del quotidiano *Il Tempo*



foto Wikipedia

Giornalista di lungo corso e di solida notorietà, Franco Bechis nasce a Torino (25 luglio 1962) e vi si laurea in filosofia (1985). I suoi inizi sono quale specialista nell'economia (*Mondo economico*, *Il Sabato*), sviluppando la carriera soprattutto in *Milano Finanza*, in cui entra nel 1989 per diventarne direttore dieci anni dopo. Da allora transita attraverso varie direzioni. Fra il 2002 e il 2006 dirige per la prima volta il quotidiano romano *Il Tempo*, passa a *ItaliaOggi* nel 2006-'09, diventando poi vicedirettore di *Liberò* negli anni 2009-'18. Nel 2018 dirige il *Corriere dell'Umbria*, con le svariate, dipendenti edizioni locali. Dal novembre dello stesso anno torna a reggere *Il Tempo*, ampliandone anche la cronaca capitolina.

Avvezzo a documentarsi accuratamente sul campo, Bechis è molto attento sia all'attività parlamentare, sia alle iniziative dei partiti. Notevoli sono alcune sue approfondite interviste, mentre nei commenti non mancano notazioni ironiche e riflessioni concrete. Peculiare è la sua paziente ricerca di numeri e dati su proprietà facenti capo a singoli politici. Vivace risulta nelle apparizioni televisive.

Con Sergio Rizzo pubblica una storia della casa editrice Mondadori (*In nome della rosa*, Newton Compton, 1991), cui segue *Onorevole l'arresto*, sulle autorizzazioni a procedere legate a tangentopoli (Newton Compton, 1994). Per l'editore Arbor cura, nel 1994, *Le signore delle tangenti*, con Monica Mondo, e *RubeRai: quarant'anni di sprechi e scandali della Tv di Stato*.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

Lo studio

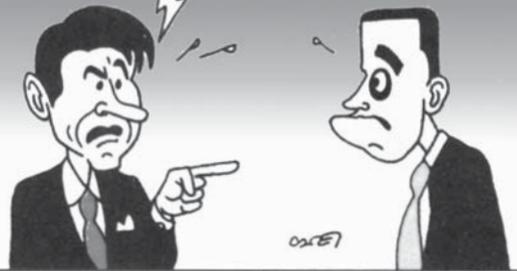
L'ORIGINE DELL'EPIDEMIA

L'origine dell'epidemia mondiale di Sars-Cov-2, noto come coronavirus, si può collocare tra la seconda metà di ottobre e la prima metà di novembre, anticipando di alcune settimane i primi casi identificati. È il risultato di uno studio di Massimo Galli, Gianguglielmo Zehender e Alessia Lai che sarà pubblicato su *Journal of Medical Virology*. Sono stati analizzati 52 genomi virali completi consentendo la datazione dell'origine e la ricostruzione della diffusione dell'infezione in Cina, che ha subito una forte accelerazione a dicembre

da *Corriere della Sera*, 29.2.'20

SI CERCA IL PAZIENTE ZERO

... ORA CHE CI PENSO, TU NON ERI STATO IN CINA A FINE 2019?...



Vignetta di Claudio Cadei

da *ItaliaOggi*, 27.2.'20

La piaga della burocrazia

Quanto sono attuali queste riflessioni di circa 70 anni fa!

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

L'impresa piccola e media, fisco permettendo, banca permettendo, sindacato permettendo, congiuntura permettendo, vive o vivacchia, secondo i casi, o va in malora con fallimenti risanatori. Ma il grosso, quello che Ernesto Rossi definisce dei «pirati», dei «briganti», dei

«baroni», vive con l'aiuto diretto o indiretto dello Stato, con i favori della burocrazia, con il consenso non disinteressato dei partiti.

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

don Luigi Sturzo
in la via 6.10.51

La parola

CORONAVIRUS

Il Sars-Cov-2, conosciuto anche come coronavirus di Wuhan, scoperto a fine 2019, è ancora in fase di studio. I sintomi sono febbre con tosse, dolori muscolari, stanchezza. Accertata la capacità di trasmissione da uomo a uomo. Il tasso di letalità è stimato tra il 2 e il 3%

da *Corriere della Sera*, 22.2.'20

INDISCRETO

“Così la CIA inventò per sbaglio la beat generation”

“Il saggio *«Poisoner in Chief»* (cioè «avvelenatore capo») scritto dal giornalista USA Stephen Kinzer ha riportato sotto i riflettori la genesi della cultura della droga negli Stati Uniti, puntando il dito sugli esperimenti clandestini della CIA condotti, durante la Guerra Fredda, su cavie umane inconsapevoli. Secondo Kinzer la CIA era convinta che gli scienziati russi stessero cercando di trasformare l'essere umano in un'arma controllando la sua mente. Per giocare d'anticipo, l'agenzia spionistica USA affidò al chimico Sidney Gottlieb un progetto per scoprire se era possibile sopprimere il carattere di un individuo sostituendolo con un altro creato artificialmente. Gottlieb accetta di guidare un programma segreto che lo porterà a usare cavie umane, ricevendo dalla CIA finanziamenti e carta bianca su come impiegarli. Gottlieb investì 240mila dollari nell'acquisto di una nuova droga, l' LSD iniziando a sperimentarla in centri di detenzione sotto controllo americano in Germania, Giappone e nelle Filippine. Le cavie inizialmente erano detenuti non protetti (spie nemiche, assassini psicotici) torturati e drogati per misurare fino a che punto potesse arrivare la resistenza della mente umana. Quindi Gottlieb trasferì i suoi esperimenti negli Stati Uniti distribuendo LSD a penitenziari e ospedali psichiatrici per test di varia intensità. Di questa attività rimangono poche tracce perché gli archivi del programma chiamato MK-Ultra furono distrutti quando Gottlieb lasciò la CIA. Secondo Kinzer il programma ebbe come risultato una gigantesca eterogeneità dei fini: anziché mettere sotto controllo l'umanità finì, invece, per alimentare involontariamente la ribellione generazionale della controcultura californiana degli anni Sessanta e Settanta. Ad esempio l' LSD usato da Ken Kesey, l'autore di *«Qualcuno volò sul nido del cuculo»*, veniva da un esperimento della CIA. Così come quello usato (...) da Allen Ginsberg, il poeta della *beat generation*. La carriera di Gottlieb proseguì con la realizzazione per i servizi segreti USA di armi avvelenate per cercare di assassinare Fidel Castro o altri bersagli della CIA in giro per il mondo. Tutti gli attentati fallirono”.

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

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Amministratore e obbligo di rendiconto

“L'obbligo di rendiconto che, quale mandatario con rappresentanza dei condòmini, l'amministratore è tenuto a osservare con riferimento alle somme detenute per conto del condominio, può dirsi adempiuto quando egli abbia fornito la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto della somma incassata e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione”. Nella specie, la Suprema Corte – sent. n. 1186/19, inedita – in una fattispecie anteriore all'entrata in vigore della L. n. 220 del 2012, ha confermato la decisione di merito che, sulla base delle prove raccolte nel processo, aveva ritenuto raggiunta la dimostrazione del versamento di una somma di pertinenza del condominio su un conto corrente di gestione intestato all'amministratore e del suo successivo impiego per coprire passività condominiali.

Contratto di locazione e pertinenze

“Il contratto di locazione immobiliare, se non diversamente convenuto, include anche le pertinenze, con la conseguenza che la specifica esclusione del rapporto pertinenziale tra due porzioni immobiliari ad opera dell'originario proprietario di entrambe non consente di affermare la sussistenza del relativo vincolo, pur ove possa apparire ragionevole l'utilità della cosa accessoria rispetto a quella principale”. Importante decisione della Cassazione (sent. n. 2976/19, inedita).

Indennità per miglioramenti nella locazione

“Nel contratto di locazione, il diritto del conduttore all'indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi dell'art. 1592 cod. civ., che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore che non può desumersi da atti di tolleranza di costui, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà, anche tacita, mediante fatti concludenti, dai quali possa desumersi l'esplicita approvazione delle innovazioni”. Sentenza n. 4532/19, inedita, della Cassazione.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

I grandi ordini religiosi

Sotto lo choc del post-Concilio, i grandi ordini religiosi, che sono le colonne tradizionali della riforma sempre necessaria della Chiesa, hanno vacillato, svuotati da importanti emorragie e da una crisi di vocazioni. Ancora oggi sono scossi da una crisi d'identità. Molti religiosi hanno tentato di rimediarsi proiettandosi all'esterno e cercando la “liberazione” nella società e nella politica. Molte religiose, al contrario, sembrano cercare questa stessa liberazione nella psicologia del profondo. Senza forse comprenderne le ragioni, la religiosa avverte un profondo disagio nel vivere in una Chiesa in cui il cristianesimo si trova ridotto all'ideologia dell'azione, secondo questa ecclesiologia pervasa da rigido maschilismo.

Robert Sarah

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

56

a cura di Flavio Saltarelli

Danni da immobile locato: chi ne risponde?

Al proprietario dell'immobile locato sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione, mentre grava esclusivamente sul conduttore la responsabilità per i danni provocati a terzi dagli accessori delle altre parti dell'immobile, che sono acquisiti alla sua disponibilità. Tanto premesso è escluso che rispetto allo stesso fatto possono concorrere le responsabilità del proprietario e del conduttore (cfr. in punto l'esemplare Cassazione civile sez. III, 27/05/2018, n.7526).

Il conduttore deve risarcire i fori nel muro per appendere mobili o tende?

Al rilascio dell'immobile al termine della locazione rientrano nel normale degrado conseguenti all'uso i fori da tasselli effettuati dall'inquilino per appendere o assicurare mobili alle pareti pensili e manufatti di sostegno dei tendaggi. Ne consegue che il locatore non ha diritto ad alcun risarcimento né rimessione in pristino.

Il canone non percepito fa reddito?

I canoni da locazione immobiliare, anche se non effettivamente percepiti, concorrono ai fini della determinazione del reddito im-

nibile, indipendentemente dalla causa della mancata riscossione, fatti salvi i correttivi espressamente previsti dall'art. 26 t.u.i.r. per i casi di sfratto per morosità del conduttore. Infatti, il reddito fondiario è per sua natura collegato dalla titolarità del diritto reale a prescindere dalla percezione del provento (cfr. in argomento anche Cassazione civile sez. trib., 09.05.2019, n. 12532).

Tapparella avvolgibile rotta: chi paga?

La sostituzione di una tapparella avvolgibile non rientra, di regola, tra le spese di piccola riparazione che ai sensi dell'art. 1609 del Codice civile sono a carico del conduttore, giacché nel processo di deterioramento di detta parte dell'impianto di chiusura (al contrario di quanto si verifica per altre parti, come per esempio la cinghia) normalmente hanno rilievo preponderante non l'uso, bensì altri fattori, ed in particolare gli agenti atmosferici e la qualità del materiale (fattispecie oggetto anche di una sentenza della Pretura di Milano 20.10.1990 in *«Archivio locazioni, condominio e immobiliare»* 1991, pag. 639).

Danni da immobile locato

Rilascio e fori nel muro

Canone non percepito e reddito imponibile

Tapparella avvolgibile rotta

Amministratore uscente e rendicontazione

TRIBUNALE DI MILANO

Sez. XIII, 5 settembre 2019, n. 7942

Est. Folci - Condominio P. (avv. Radina) c. Soc. D. (avv. Stefanuto) ed altra

Poiché ai sensi dell'art. 1130 bis c.c. l'amministratore è obbligato nei confronti del condominio alla redazione del rendiconto e alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione, nel caso di avvicendamento l'amministratore uscente deve consegnare al successore un'esauriente rendicontazione della propria gestione ordinaria e straordinaria. Conseguentemente, la sola trasmissione di un documento qualificato come "riepilogo contabilità" che non riporti il dettaglio delle scritture contabili alla base della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del condominio né una netta distinzione tra attività e passività integra violazione di elementari regole di buona amministrazione finanziaria e contabile dell'ente comune. (Fattispecie nella quale l'amministratore uscente è stato condannato a redigere la rendicontazione delle spese straordinarie inerenti i tetti) (C.c., art. 1130 bis) (1)

(1) In tema di passaggio di consegne tra vecchio e nuovo amministratore, si rimanda alla giurisprudenza *sub voce* Amministratore in CORRADO SFORZA FOGLIANI, *Codice del condominio negli edifici*, Ed. La Tribuna, Piacenza 2019.

Registrazione sentenza, imposta proporzionale se con condizione meramente potestativa

CASSAZIONE, Pres. Chindemi, est. Russo
sent. n. 30778 26 novembre 2019

La registrazione della sentenza di scioglimento di una comunione che faccia dipendere i propri effetti dal versamento, da parte del dividende assegnatario, di una somma all'altro condividente, deve essere sottoposta al pagamento della imposta in misura proporzionale, trovando applicazione l'art. 27, comma 3, del D.P.R. n. 131/1986, alla stregua del quale non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva gli atti i cui effetti dipendano dalla mera volontà dell'acquirente.

Affidamento incolpevole e operatore bancario

CORTE DI APPELLO DI MILANO

Sez. I, 21 agosto 2019, n. 3528

Pres. Bonaretti - est. D'Anella - X c.Y

Non può essere invocato il principio dell'affidamento incolpevole nell'ipotesi in cui una banca stipuli un contratto di apertura di credito con un amministratore di condominio in realtà privo dei relativi poteri di rappresentanza, laddove l'operatore bancario non abbia effettuato gli opportuni controlli prima di procedere alla conclusione dell'accordo contrattuale in contrasto con i principi di alta competenza e diligenza richiesti alla funzione svolta. (C.c., art. 1398) (1)

(1) Nel senso che, in tema di rappresentanza, possono essere invocati i principi dell'apparenza del diritto e dell'affidamento incolpevole allorché non solo vi sia la buona fede del terzo che ha stipulato con il falso rappresentante, ma anche un comportamento colposo del rappresentato, tale da ingenerare nel terzo la ragionevole convinzione che il potere di rappresentanza sia stato effettivamente e validamente conferito al rappresentante apparente, cfr. Cass. civ. 15 luglio 2018, n. 18519 e Cass. civ. 28 agosto 2007, n. 18191, entrambe in *www.la.tribunaplus.it*

La parola

SEXTING

Crasi tra «sex» e «texting», cioè «messaggiare, significa «inviarsi messaggi a contenuto sessuale», che sia solo testo o foto: il neologismo è comparso nel 2005 su una rivista australiana. Negli Stati Uniti, nel 2013, scoppiò uno scandalo a base di sexting che coinvolgeva l'ex deputato dem Anthony Weiner

da *Corriere della Sera*, 15.2.20

Non si scelgono i propri genitori

Non si scelgono i propri genitori, li si riceve! Questa esperienza prima è insopportabile per l'uomo contemporaneo, il quale vorrebbe essere l'unica causa di tutto ciò che gli capita e di tutto ciò che egli è. Ricevere gli sembra in contrasto con la propria dignità. L'educazione ricevuta dai nostri genitori appare come un'offesa a una libertà che pensa sé stessa come auto-creatrice.

Robert Sarah

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2020 al 31/12/2020 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.072,26
PORTIERI LETT. A2	1.072,26
PORTIERI LETT. A3	1.175,04
PORTIERI LETT. A4	1.175,04
PORTIERI LETT. A5	1.072,26
PORTIERI LETT. A6	1.123,58
PORTIERI LETT. A7	1.123,58
PORTIERI LETT. A8	1.176,91
PORTIERI LETT. A9	1.176,91
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.313,16
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.248,44
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.246,29
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.160,35
LAVASCALE LETT. B5	1.093,08

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire

LAVORATORI LETT. D1	1.244,69
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.243,55

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2020 al 31/12/2020 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.932,94
IMPIEGATI LETT. C2	1.772,56
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.552,46
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.307,54
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.115,56

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2020

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

GENNAIO	5	12	19	26	
FEBBRAIO	2	9	16	23	
MARZO	1	8	15	22	29
APRILE	5	12	19	26	
MAGGIO	3	10	17	24	31
GIUGNO	7	14	21	28	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	13	25
MAGGIO	1	*21
GIUGNO		*29

*Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Fondo Sanitario dall'1/1/2015

Contributo ASPO € 6,00 mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. PULI) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

L'art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo aggiuntivo pari all'1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l'esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.

Minimali giornalieri dall'1/1/2020

PORTIERI	48,98
LAVASCALE	48,98

Minimale orario

LAVASCALE	7,35
-----------	------

CONTRATTO COLLETTIVO CONFEDILIZIA/CGIL-CISL-UIL.
Informazioni presso le Associazioni territoriali

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

Franceschini vuole governare Airbnb

di Antonio Signorini

È la foga, tutta italiana, di regolamentare settori che già soffrono di un eccesso di norme e adempimenti. Il ministro della Cultura Dario Franceschini ha annunciato un nuovo giro di vite sugli affitti brevi turistici. Arriverà sotto forma di norma di un collegato alla Legge di Bilancio. Siamo ancora agli annunci, ma stando alle anticipazioni dello stesso ministro dovrebbe consistere in un limite di tre appartamenti oltre il quale scatta l'obbligo per il proprietario di immobili di avviare un'attività imprenditoriale. E quindi l'esclusione della tassazione agevolata attraverso la cedolare secca al 21%.

Metodo e merito piacciono poco a Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. Intanto Franceschini dice che c'è la necessità di "governare" il fenomeno Airbnb e degli altri portali simili. "Peccato sia un settore tutt'altro che privo di regolamentazione". Oggetto di tre riforme negli ultimi anni. Dal tentativo di obbligare i portali a effettuare la ritenuta fiscale, all'allargamento delle comunicazioni obbligatorie per i proprietari, fino al codice identificativo ancora non attuato.

Ora la legge che è stata definita salva centri storici, per la quale Confedilizia ha chiesto di essere ascoltata dal ministro, senza ricevere risposta. Obiettivo, limitare il proliferare di grandi proprietari che affittano "dieci o venti case facendo concorrenza agli alberghi", ha spiegato Franceschini alla Stampa. "Lo stesso ministro sembra avere compreso che la grande espansione è dovuta a soggetti che sono già imprenditoriali. Se l'obiettivo è limitare l'espansione di questi soggetti, non si otterrà certo con questa norma", spiega Spaziani Testa.

I piccoli proprietari continueranno ad affittare i loro immobili, i grandi gruppi (che già non possono rientrare nella categoria dei privati) continueranno ad allargarsi, acquisendo appartamenti. La proposta ha un'origine precisa. "il sistema della ricettività alberghiera che si sente minacciato e da alcuni sindaci, pochissimi, di fatto solo quelli di Venezia, Firenze e Bologna, che lamentano il proliferare di questo tipo di locazione rispetto ad altre".

Se l'obiettivo è quest'ultimo il tetto annunciato da Franceschini non serve. Servono semmai incentivi. "Se i sindaci di Venezia, Bologna o Firenze credono che la locazione breve sia troppo estesa, possono azzerare l'Imu per chi fa locazioni lunghe

in certe zone". Se l'obiettivo è fare emergere il sommerso, la strada deve essere la semplificazione. "C'è un problema di eccessiva regolamentazione, una miriade di interventi regionali o comunali che rendono tutto molto complicato e di fatto incentivano il sommerso".

Serve anche informazione. Spaziani Testa non nega che molti proprietari abbiano scelto la locazione turistica attratti da una narrazione fatta di guadagni mirabolanti che in realtà non ci sono. "Noi stessi come Confedilizia diamo consulenza ai nostri associati quando si tratta di scegliere una tipologia di locazione o un'altra. E non è detto che sia sempre conveniente quella breve". Spesso chi sceglie la locazione turistica "non lo fa per maggiore redditività, ma anche per eliminare un rischio enorme della locazione tradizionale, che è quella del non rientro in possesso del bene o di una morosità prolungata, il tutto in presenza di un'Imu che continua a gravare a prescindere dal pagamento del canone".

A pesare sulla proposta, così come è stata illustrata da Franceschini, il fatto che la definizione di attività di impresa sia legata al numero di immobili posseduti. "L'attività di impresa esiste se esiste un'organizzazione in forma di impresa dell'attività. Non può essere stabilita sulla carta con una distinzione un po' rozza. Si può benissimo essere dei privati con più di tre camere o immobili e non essere un'impresa, soprattutto se la gestione è affidata all'esterno".

Altra potenziale controindicazione. Stabilire criteri così rigidi a livello nazionale rischia di disincentivare la locazione turistica anche in zone dove dovrebbe essere incentivata. Piccoli centri con poca ricettività. Insomma, molti dubbi e diversi suggerimenti che il mondo dei proprietari potrebbe dare al ministro. Sempre che decida di convocare associazioni e i soggetti interessati dalla riforma, prima di presentare il collegato al consiglio dei ministri.

(da formiche.net)



La parola

QUARANTENA

Il coronavirus ha portato a rispolverare il termine «quarantena», coniato nel Medioevo, quando le epidemie di origine infettiva erano molto più frequenti. L'idea è quella di isolare per 14 giorni chi ha avuto contatti con persone che hanno sviluppato l'infezione o che provengono da aree dove è in atto l'epidemia. Nel domicilio individuato si può condurre una vita normale, con precauzioni per evitare di trasmettere il virus

da Corriere della Sera, 27.2.'20

LA COLPA DEI NOSTRI MALI NON È IL VIRUS

Un brutto raffreddore per il pil

Il coronavirus in Italia indebolisce un'economia che è già debilitata

Sui mercati ieri è stato il "paziente zero": Piazza Affari ha perso il 6 per cento, peggior Borsa d'Europa in simmetria con l'Italia area più infetta d'occidente. Lo spread è tornato oltre 140: titoli pubblici e privati si rimangiano gran parte dei guadagni registrati da inizio anno. Al G20 di Riad il Fondo monetario internazionale ha rivisto al ribasso, per ora di un decimale, il pil mondiale; per Bankitalia l'Italia potrebbe perdere lo 0,2 per cento. In pratica si tratta di recessione o stagnazione dopo il taglio dell'obiettivo del governo di crescere dello 0,6. Su questo la Cina non c'entra: Italia e Francia erano già in negativo nel quarto trimestre 2019, la Germania aveva registrato zero. Però Lombardia e Veneto rappresentano insieme il 32 per cento del pil nazionale, l'Emilia-Romagna il 9: il 40 per cento della ricchezza viene dalle tre regioni più colpite dal coronavirus. Nell'ultimo weekend le vendite retail hanno subito un calo del 30 per cento. Ora si attendono gli effetti dei rallentamenti nei traffici internazionali: Milano, Verona, Venezia sono, assieme a Roma, le aree da cui partono e

arrivano più persone e più merci. La globalizzazione che ha portato il virus in Italia offre anche le prime soluzioni, non solo in campo medico: le aziende si attrezzano con il telelavoro. Ma è ovvio che non basterà. La situazione è seria, ma non sarebbe corretto dare al coronavirus la colpa dei nostri mali. Nel 2019 la produzione è stata in calo del 2,4 per cento, il pil è aumentato solo dello 0,2 rispetto all'1,4 di media europea. A gennaio la cassa integrazione è balzata del 40 per cento; il mese prima le assunzioni a tempo indeterminato sono scese di 75 mila. Come già in era gialloverde, la politica industriale è scomparsa dai radar governativi: ai 120 tavoli di crisi se ne aggiungono altri. Nessun importante cantiere è stato sbloccato, tranne il ponte Morandi. Se il virus non arretra la crisi sarà mondiale, ma come dopo il 2008 ci arriviamo già debilitati, con in più un quadro politico caratterizzato dai populismi. Per capire basta vedere i blocchi ai traffici dall'Italia minacciati da partiti e governi "amici" della Lega. I muri non sono mai belli, ma lo capisci meglio quando dall'altra parte ci sei tu.

da IL FOGLIO, 25.2.'20

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI ABITATIVI

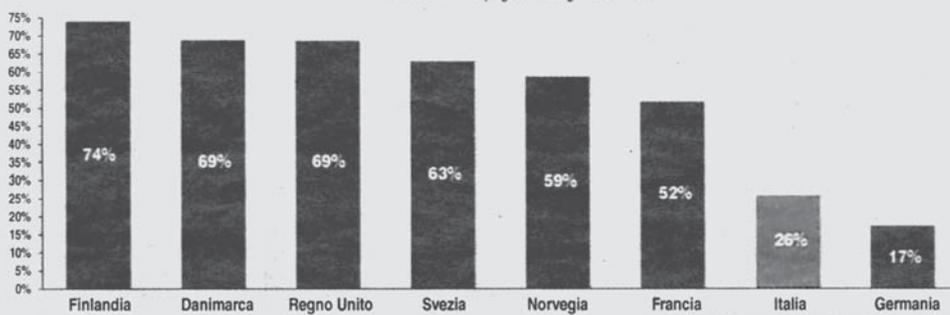
Quali soggetti riguarda	Persone fisiche che optino per tale regime (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni)
Quali locazioni riguarda	Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locate congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno)
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none"> • Irpef • addizionale regionale Irpef • addizionale comunale Irpef • imposta di registro (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore) • imposta di bollo (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore, ma non sulle ricevute di pagamento dei canoni)
Quali sono le aliquote	<ul style="list-style-type: none"> • 10% per i contratti "a canone concordato" (c.d. 3 + 2), per i contratti per studenti universitari* e per i contratti transitori* stipulati: <ul style="list-style-type: none"> - nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei Comuni confinanti con gli stessi - negli altri Comuni capoluogo di provincia - nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe - nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, d. l. n. 189/2016, convertito dalla l. n. 229/2016 (riguardante gli eventi sismici che hanno colpito nel 2016 i territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una "zona rossa" - per il 2020: nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti in cui sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni a far data dal 28.5.2014, lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi ex art. 2, comma 1, lett. c), l. n. 225/1992; dal 2021: in tutti i Comuni in cui sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni a far data dal 28.5.2014, lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi ex art. 2, comma 1, lett. c), l. n. 225/1992 • 21% per i contratti "liberi" e per gli altri contratti non ad aliquota 10%
Qual è la base imponibile	Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)
Quando si versa	Entro il termine per il versamento dell'Irpef
Altre caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> • La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione ex art. 12, d.l. n. 59/1978 (conv. dalla l. n. 191/1978). • "Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo". Tali disposizioni "sono inderogabili".

* Per contratti per studenti universitari – come ritenuto anche dall'Agenzia delle entrate, Circolare n. 26/E dell'1.6.2011 – si intendono in questo caso quelli regolamentati (e quindi stipulati ex art. 5, l. n. 431/1998), ma non i contratti stipulati, sempre per gli studenti universitari, nella forma dei contratti "liberi". Ad avviso dell'Ufficio legale di Confedilizia, l'aliquota del 10% si applica poi anche ai contratti transitori, di durata superiore a 30 giorni, stipulati ex art. 5 precitato nei soli Comuni nei quali i canoni sono definiti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione fissate negli Accordi territoriali (interpretazione confermata dall'Agenzia delle entrate).

Fonte: Confedilizia

CHI USA DI PIÙ LE CARTE DI CREDITO IN EUROPA

Diffusione dei pagamenti digitali nel 2018



Fonte: Euromonitor International Consumer Finance 2019 Edition

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

da MILANO FINANZA, 11.1.'20

L'ideologia di genere

L'ideologia di genere mira a decostruire la specificità dell'uomo e della donna, ad abolire le differenze antropologiche. Si adopera con accanimento alla produzione di una nuova cultura mondiale unisex, senza mascolinità, senza femminilità, che propizia l'avvento di una nuova era dell'uomo.

Robert Sarah

La sigla

5G

Sta per 5th Generation: indica, nella telefonia mobile, la rete di quinta generazione che si prepara a superare l'attuale 4G per prestazioni e velocità. Una delle sue caratteristiche principali è quella di permettere molte più connessioni in contemporanea: non solo smartphone, ma anche oggetti (elettrodomestici, auto, semafori, lampioni, orologi). Il 5G è infatti l'«infrastruttura» dell'IoT, l'Internet of things

da Corriere della Sera, 8.2.'20

Il corpo e l'anima

L'uomo moderno si preoccupa del proprio corpo e trascura completamente la propria anima. Parla esclusivamente della crescita economica, del denaro, della produzione, del benessere, delle condizioni lavorative e delle vacanze estive. Ma non conosce più Dio.

Robert Sarah

Sacerdozio e continenza

Tutti i documenti antichi riconoscono un legame ontologico tra sacerdozio e continenza. Sarebbe falso affermare che su questo punto la tradizione primitiva non sia unanime.

Robert Sarah

Intervenendo nel dibattito avviato dal *Sole 24Ore* sulla riforma fiscale, il professor Giuseppe Melis, ordinario di diritto tributario all'Università Luiss Guido Carli, evidenzia la necessità di ridurre la tassazione patrimoniale sugli immobili e di potenziare la cedolare secca sugli affitti.

INTERVENTI MIRATI SU CUNEO E FAMIGLIA

di Giuseppe Melis

Qualsiasi dibattito tecnico sulla riforma dell'Irpef, prima ancora che interrogarsi su aliquote e curve di progressività, dovrebbe riflettere su talune questioni di fondo.

In primo luogo, l'Irpef fa ormai parte di un sistema quasi inestricabile in cui le componenti assistenziale, previdenziale e di accesso ai servizi pubblici interagiscono con quella fiscale. Occorre dunque domandarsi se, e in quale misura, un dibattito sulla "struttura" dell'Irpef possa prescindere da una valutazione complessiva di tale sistema (ivi compresi gli altri tributi) e degli effetti solidaristici e redistributivi che già esso realizza, anche tenendo conto delle coperture finanziarie ipotizzate. Le misure dei cosiddetti "80 euro" e del "reddito di cittadinanza", per le risorse che impegnano, ne costituiscono gli esempi più eclatanti.

In secondo luogo, occorre chiedersi se il ritornello sulla "giungla" di regimi agevolativi abbia un'utilità pari alla frequenza con cui ricorre.

Già la legge 408/90 aveva previsto il riordino delle agevolazioni, ma, da allora, i risultati sono stati modesti. Ciò è anche dovuto al fatto che gran parte delle misure interessate ha natura strutturale anziché derogatoria oppure risponde a principi costituzionali che il legislatore ha "bilanciato" con quello di capacità contributiva. Anzi, vi sono persino assenze importanti, a cominciare dal contrasto alla denatalità, che richiederebbe un intervento robusto a favore di giovani e famiglie.

In terzo luogo, occorre interrogarsi se la contrapposizione tra

LA RIFORMA IRPEF È MOLTO COMPLESSA, PUNTARE SU OBIETTIVI PIÙ REALIZZABILI

redditi da lavoro e rendite abbia un senso che non sia solo ideologico.

A seguito della crisi del 2008, gli interventi si sono concentrati sul fronte patrimoniale. Gli investimenti immobiliari sono oggi caratterizzati da un'elevata imposizione, aggravata dal crollo delle quotazioni e dall'incremento delle rendite grazie agli strumenti di cui il Fisco adesso dispone, che ha reso il rapporto tra valori catastali e di mercato ben lontano dal valore 1:3 in cui aliquote e base imponibili erano state originariamente concepite, per approssimarsi sovente all'unità. Da qui la depressione dei rendimenti (ergo dei valori), mitigati solo in parte dalla (indispensabile e purtroppo depotenziata) cedolare secca sulle locazioni. Né miglior sorte, in termini di total tax rate, spetta agli investimenti azionari. Margini per inasprimenti dunque non ve ne sono, essendo semmai necessaria un'inversione di tendenza.

In quarto luogo, occorre riflettere se sia giusto guardare solo ai redditi medio-bassi, quasi che in vetta si stia in paradiso. Quei pochi contribuenti che dichiarano redditi elevati, si ritrovano – quando non direttamente con i redditi falcidiati ex lege (pensioni c.d. d'oro, massimali retributivi,

ecc.) – con aliquote effettive ben oltre il 50%, cui si aggiunge l'Irap ove dovuta e, per i lavoratori dipendenti, l'azzeramento delle detrazioni. Non è un bel segnale che questa manciata di contribuenti debba subire dal 2020 la progressiva riduzione, sino all'azzeramento, di quasi tutte le detrazioni al 19 per cento: se si "entra" in dichiarazione, progressività e personalità devono valere per tutti.

Infine, sul piano più strettamente giuridico, occorre interrogarsi se il problema dell'Irpef richieda scelte anche sul fronte della definizione legale di reddito e delle categorie su cui l'imposta si fonda. Dopo il radicale intervento del 1986 e quelli puntuali del 1997, il sistema pare in realtà aver assunto una solidità giuridica tale da non richiederne altri, salvo ripensare l'ormai anacronistica scissione dei redditi di natura finanziaria tra redditi di capitale e da capitale con le distorsioni sulla base imponibile che ne derivano.

In conclusione, una riforma dell'Irpef sconta la complessità di fondo derivante dal suo inserimento in un più ampio "sistema" comprensivo della redistribuzione mediante spesa pubblica; si deve confrontare con agevolazioni che spesso o non sono tali o trovano una giustificazione costituzionale; è inquinata da argomentazioni ideologiche; interviene su un assetto giuridico che non auspica stravolgimenti.

Non è allora tanto su una riforma dell'Irpef che occorre ragionare, quanto sui due problemi che maggiormente la interessano, vale a dire cuneo fiscale e famiglia: risorse, naturalmente, permettendo.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Spada di Damocle

La "spada di Damocle" indica, in senso figurato, un grave pericolo imminente. Si narra, infatti, che Damocle, cortigiano di Dionisio II, tiranno di Siracusa, avendo, secondo la più diffusa versione, adulato Dionisio per la sua potenza, fu da lui fatto sedere sul proprio trono, sopra al quale pendeva dal soffitto una spada sostenuta soltanto da un crine di cavallo, per mostrare le preoccupazioni e i pericoli imminenti sui regnanti.

Aver fegato

"Aver fegato" vuol dire essere coraggiosi. Il fegato, infatti, ha sempre rappresentato un simbolo di coraggio e di forza fisica: per gli antichi greci era la sede del vigore, della caparbietà e delle passioni. Sull'argomento esiste il mito del titano Prometeo, il quale coraggiosamente rubò il fuoco agli dei per donarlo agli uomini. Zeus, scoperto il furto, lo condannò a essere incatenato per l'eternità a una roccia sulle montagne del Caucaso e dispose che ogni giorno un'aquila gigante gli divorasse il fegato. Ogni notte però il suo fegato ricresceva, così che l'aquila potesse tornare a divorarlo il giorno seguente.

Cristiani

I cristiani tremano, vacillano, dubitano.

Robert Sarah

LOCAZIONI IN PILLOLE

Decreti sostitutivi

Nei Comuni in cui non risultano ancora sottoscritti accordi proprietà-inquinato ex d. m. 16.1.'17 si possono stipulare contratti agevolati, transitori e per studenti universitari, sulla base degli accordi finora vigenti. In assenza anche di tali accordi territoriali si applicano i cosiddetti decreti sostitutivi: 14.7.'04 e 10.5.'06. Non esiste quindi alcun Comune nel quale non si possa sottoscrivere un contratto regolamentato.

Il Partito democratico, Italia Viva e la cedolare secca sugli affitti dei negozi

Sul sito Internet di Confedilizia è disponibile un video, datato 26 febbraio 2018, in cui l'attuale Presidente di Italia Viva, all'epoca esponente di spicco del Partito Democratico, esprime il proprio convinto sostegno alla proposta di introdurre una cedolare secca sugli affitti commerciali impegnandosi – in caso di vittoria nelle imminenti elezioni – ad inserirla nella prima legge di bilancio (cioè quella per il 2019).

Ora in maggioranza ci sono sia il Pd sia Iv, ma la cedolare sui negozi – introdotta con la manovra per il 2019 dalla maggioranza Lega-Movimento 5 stelle – non è stata confermata per il 2020.

Perché?

IMPORTANTE/ASSURDO

Rischio paralisi per gli immobili all'asta

L'approvazione dell'emendamento al decreto Milleproroghe che estende alle espropriazioni in corso il principio – introdotto circa un anno fa – secondo cui il debitore non perde il possesso dell'immobile pignorato sino al decreto di trasferimento, costituisce un grave rischio per il mercato delle aste giudiziarie. E la norma porterà a conseguenze dannose per gli stessi debitori esecutati.

Il decreto semplificazioni ha introdotto nel 2019 una norma di forte impatto sulle procedure esecutive. Il provvedimento, infatti, ha riscritto l'art. 560 del codice di procedura civile, stabilendo che il debitore e i familiari con lui conviventi non perdano il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. Più in dettaglio, la norma prevede che, nelle espropriazioni immobiliari aventi inizio dal febbraio 2019, il giudice non possa “mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia” di tale decreto allorché l'immobile di interesse sia “abitato dal debitore e dai suoi familiari”. Questo, salvo che “sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti”, oppure “l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare” o, ancora, il debitore violi “gli altri obblighi che la legge pone a suo carico”.

Una riformulazione, quella varata nel 2019, che già di per sé rappresentava un radicale stravolgimento della precedente impostazione normativa. Secondo il vecchio testo dell'art. 560, infatti, la permanenza del debitore nell'immobile oggetto di esecuzione forzata costituiva un'eventualità e avveniva a discrezione del giudice dell'esecuzione, che poteva autorizzare il debitore a continuare ad abitare nell'immobile. E in questa prospettiva erano anche previste disposizioni – pure queste soppresse – che dettavano un procedimento semplificato e accelerato per la liberazione dell'immobile. Allo stato, invece, è la liberazione anticipata dell'immobile che rappresenta una mera eventualità, condizionata al verificarsi di una delle ipotesi sopra indicate. La regola è l'occupazione del bene da parte del debitore e dei suoi familiari fino al decreto di trasferimento.

Ora, l'emendamento al Milleproroghe estende questo meccanismo a tutti i procedimenti pendenti e non solo a quelli avviati a partire da febbraio 2019. Una decisione – secondo Confedilizia – gravida di conseguenze negative. È un dato di comune esperienza, infatti, che un immobile occupato non sia particolarmente appetibile (richiedendo la sua liberazione diverso tempo) e venga, quindi, liquidato con maggior difficoltà. Il risultato è che con questa ulteriore modifica aumenteranno i tentativi di vendita e si ridurranno i prezzi di aggiudicazione, con minore soddisfazione non solo dei creditori, ma anche degli stessi debitori esecutati, cioè proprio dei soggetti che l'intervento di riforma si propone di favorire.

Daremo conto della formulazione definitiva della disposizione non appena il decreto sarà stato convertito in legge.

Media nemici del silenzio

I media sono il grande nemico del silenzio. Senza silenzio nemmeno la ragione può svilupparsi.

Robert Sarah

Successo del Convegno su “Affitti brevi”, organizzato a Verona

Il 20 febbraio si è svolto a Verona un convegno sul tema “Le locazioni brevi e le locazioni turistiche in Veneto” organizzato da Confedilizia Verona, con la collaborazione della Fiaip.

Il convegno – che si è aperto con i saluti del Sindaco di Verona, Federico Sboarina, del Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, del Presidente di Fiaip, Gian Battista Baccarini e del Presidente di Confedilizia di Verona, Pietro Francesco Meschini – ha visto un enorme successo di pubblico: quasi 600 persone sono intervenute a testimoniare l'interesse dei proprietari per il fenomeno degli affitti brevi turistici.

Sono intervenuti, come relatori, Carlo del Torre, Coordinamento legali di Confedilizia; Vincenzo Nasini, Vicepresidente di Confedilizia; Giuliano Marchi, Presidente Confedilizia di Venezia; Barbara Lavanda, Ufficio tributi del locale Comune; Luca Ronca, Vicepresidente Fiaip con delega al turismo.



Affitti e cessione di attività

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

Il mio inquilino sta per cedere il contratto di locazione unitamente all'attività commerciale. Posso oppormi?

Ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392/78, il locatore può opporsi alla cessione del contratto di locazione (che avvenga unitamente alla locazione o alla cessione dell'azienda) solo per “gravi motivi”. Per tali motivi, la giurisprudenza ha indicato, in particolare, quelli che riguardano la persona del nuovo conduttore, nel senso della sua affidabilità economica (Cass. sent. n. 2386 del 7.3.'91). È stato considerato un grave motivo, ad esempio, un cessionario protestato (Cass. sent. 2405 del 4.3.'98).

da metro, 4.2.'20

La parola

BLOCCO NAVALE

È una operazione di carattere militare prevista dall'articolo 83 del Codice della navigazione, in base al quale è in facoltà del ministero dei Trasporti limitare o vietare il transito e la sosta di navi mercantili e passeggeri nel mare territoriale e di approdo nei porti, per motivi di ordine pubblico e anche legati all'immigrazione

da Corriere della Sera, 22.2.'20

ASSOCIAZIONI

CasAmica

CasAmica Onlus è un'organizzazione di volontariato che accoglie, in case dalla stessa gestite in tre città, malati e loro familiari in difficoltà provenienti da tutta Italia per curarsi negli ospedali cittadini. Dopo 50 anni di esperienza nella città di Milano, dove alloggia circa 4.000 persone all'anno in quattro case, nel 2016 ha aperto due nuove case, a Lecco e a Roma, portando i posti letto offerti da 100 a quasi 200. Le sei case si trovano nei pressi di importanti centri di eccellenza ospedaliera, come l'Istituto nazionale dei tumori di Milano, il Policlinico universitario campus bio-medico a Roma e l'Ospedale Manzoni di Lecco.

L'accoglienza a Milano e a Roma è rivolta sia agli adulti che ai bambini, ai quali sono dedicate camere e spazi comuni progettati per loro. La casa di Lecco è stata invece pensata per accogliere in particolare le persone che stanno affrontando un lungo periodo di riabilitazione.

In tutte le case gli ospiti trovano il conforto, la dedizione e il sostegno di circa 120 volontari e degli operatori dell'associazione, nel rispetto di uno stile di accoglienza che negli anni si è fatto sempre più attento a creare un ambiente confortevole e familiare.

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

Immobili, otto domande

Ogni tanto, guardando ad un settore, occorre fermarsi e porsi qualche domanda. Altrimenti, quello che accade è che ci si abitua a situazioni che non sono normali, ma che vengono ritenute tali per il semplice trascorrere del tempo, a tutto vantaggio di chi dovrebbe intervenire – e non lo fa – per eliminare iniquità, irrazionalità, vere e proprie storture.

A proposito di immobili, se si voglia fare un esercizio del genere, c'è solo l'imbarazzo della scelta. Proviamo, allora, a mettere giù – come si dice, senza pretesa di esaustività – alcuni punti interrogativi (in ordine casuale, non di importanza). Chissà che non serva a risvegliare qualche coscienza assopita.

1. È normale che la principale (perché non è l'unica) imposta patrimoniale sugli immobili, l'Imu, sia dovuta persino in caso di possesso di immobili inagibili e inabitabili?
2. È normale che una casa che si trovi nel Comune nel quale il proprietario ha l'abitazione principale – e quindi, generalmente, una casa che il proprietario stesso non riesce ad affittare, e che è quindi un puro costo – sia soggetta ad almeno quattro imposte (Imu, Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef)?
3. È normale che le spese di produzione del reddito da locazione siano riconosciute nella ridicola misura del 5%? È la regola valida dal 2015 per l'Irpef, l'imposta che si applica obbligatoriamente per tutti gli affitti di immobili non abitativi (non essendovi la cedolare secca) e, per quelli abitativi, quando il proprietario non abbia convenienza ad applicare la cedolare (ad esempio perché ha un reddito basso e molte spese da detrarre).
4. È normale che – per gli affitti non abitativi (per quelli abitativi, lentamente, si sta invece rimediando) – il canone di locazione debba essere inserito nella dichiarazione dei redditi anche se lo stesso non venga percepito?
5. È normale che gli affitti di immobili non abitativi (i locali commerciali, ad esempio) siano ancora regolati da una legge di più di quarant'anni fa, quella sull'equo canone, che obbliga – fra l'altro – a contratti di durata minima di 12 o 18 anni?
6. È normale che, dal 2012, in caso di "locazioni passive" della Pubblica Amministrazione – quando, cioè, inquilino in un contratto di affitto sia lo Stato – quest'ultimo stabilisca per legge che a sé stesso non si applichino le regole valide fra privati, come l'obbligo di aggiornare annualmente il canone sulla base dell'indice Istat?
7. È normale che in Italia vi siano decine di migliaia di immobili occupati illegittimamente, molti di essi da più di dieci anni, senza che un reato eclatante come questo sia perseguito con il dovuto rigore?
8. È normale che un fenomeno come quello degli affitti brevi e turistici sia oggetto continuamente di attenzioni di legislatori (nazionali e regionali) bramosi di limitarlo, contenerlo, scoraggiarlo, quando in un Paese come l'Italia – se il tema fosse trattato con equilibrio – esso potrebbe rappresentare una delle poche risorse per la valorizzazione e la messa in sicurezza, specie nei piccoli centri, del nostro immenso patrimonio immobiliare, e per la rinascita di tanti borghi in via di spopolamento?

Siamo arrivati a 8 domande, ma probabilmente potremmo agevolmente raddoppiare o triplicare l'elenco. La realtà è che sarebbe già tanto se si iniziasse a lavorare per eliminare almeno la metà di queste follie che caratterizzano il rapporto del nostro Paese con gli immobili.

Giorgio Spaziani Testa
(da nicolaporro.it – 15.2.2020)

IMPORTANTE

Cedolare 10% anche per Comuni colpiti da calamità

Con un emendamento al decreto-legge "Milleproroghe", è stata prevista l'estensione della cedolare secca del 10% per i contratti "a canone concordato".

La norma, per la cui entrata in vigore occorrerà attendere la conversione in legge del decreto in parola, dispone l'applicabilità a regime dell'aliquota del 10% negli stessi Comuni nei quali è stata applicata dal 2014 al 2019, vale a dire in quelli per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti il 28 maggio 2014 – data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge istitutivo dell'aliquota del 10% (il n. 47 del 2014, convertito dalla legge n. 80 del 2014) – lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge n. 225 del 1992. Per l'anno 2020, la speciale aliquota si applica esclusivamente ai contratti di locazione stipulati nei Comuni di cui sopra con popolazione fino a 10.000 abitanti (verificare, a tal fine, i dati sulla popolazione legale risultanti dall'ultimo censimento Istat).

Circa l'interpretazione della normativa riproposta, si raccomanda di tenersi in contatto con le Associazioni territoriali di Confedilizia per la gestione di situazioni di incertezza ovvero di difformi orientamenti dei locali uffici dell'Agenzia delle entrate.

Inoltre, l'emendamento approvato estende – sempre in via permanente – la cedolare del 10% ai contratti di locazione stipulati nei Comuni di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto-legge n. 189 del 2016, convertito dalla legge n. 229 del 2016 (riguardante gli eventi sismici che hanno colpito nel 2016 i territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria), in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una "zona rossa". Sono disponibili i relativi elenchi.

Si tratta di un risultato importante, per il quale Confedilizia ha lavorato con costanza durante tutto l'iter del decreto Milleproroghe, in continuo contatto con deputati di maggioranza e di opposizione.

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

Altro che Irpef, qui va tagliata l'Imu. Parola di Riccardo Puglisi

di Giancarlo Salemi

Il tavolo sull'Irpef è appena partito ma i problemi non mancano. Come fare la riforma? Dove trovare i 20 miliardi di euro per finanziarla? E poi quante aliquote? Tre come vorrebbe il M5S o una leggera sforbiciata come invece pensa il Pd? "Sono un po' eterodosso su questo" spiega a Formiche.net l'economista Riccardo Puglisi, professore associato di Economia all'Università di Pavia "il vero intervento da farsi per far ripartire l'economia è tagliare l'Imu, basta con la logica che 'anche i ricchi piangono'. Trovo fastidioso che si continui a parlare di Irpef, un cantiere perennemente aperto, e rispetto ai 70 miliardi di prelievo aggiuntivo sulle seconde case, perpetrato dal 2012 ad oggi, non si dica assolutamente nulla".

Professore ma la sua proposta è quasi eretica, i maggiori organismi internazionali sostengono il contrario...

Ma è uno scandalo perché c'è un'idea veterocomunista secondo cui bisogna tassare le nostre abitazioni e intanto l'andamento del mercato immobiliare italiano è il peggiore in Europa, dopo Cipro. E poi se sei molto ricco più che in appartamenti investi in soluzioni finanziarie, non comprando immobili. Così colpisci solo la media borghesia, le famiglie italiane, altro che i ricchi.

Ma l'Ocse e il Fmi sostengono che in Italia bisognerebbe tassare anche la prima casa, come la mettiamo?

Guardi le famiglie italiane sono 26 milioni, quelle che hanno una casa diversa dalla prima sono solo 4 milioni. Su questo non si dice nulla e questo è stato il più grande errore fatto dal governo Monti. Accanto ad una riforma sacrosanta come quella della Fornero sulle pensioni e un po' di spending review, la riforma dell'Imu è stata fatta in maniera permanente e invece doveva essere temporanea, creando dei grandi dolori alla nostra economia.

Ripeto ma l'Ocse sostiene esattamente il contrario, proprio per garantire un gettito alle casse dello Stato...

La visione econometrica dell'Ocse non è robusta. Si basa tra l'altro su uno studio firmato da Jens Arnold, intitolato "tax policy for economic recovery and growth". Si sostiene che spostando le tasse dal mattone al lavoro si faccia il bene dell'economia. Ebbene utilizzando gli stessi modelli di Arnold, il sottoscritto insieme a Donatella Baiardi, Paola Profeta e Simona Scabrosetti abbiamo visto che modificando di poco il campione o prendendo in considerazione un

periodo di tempo diverso, la relazione più tasse sul mattone uguale crescita non è robusta. Quella dell'Ocse è diventata ormai una cantilena. Se guardiamo alla realtà, di fatto, si è compresso il nostro sistema immobiliare, 6mila miliardi di patrimonio che stanno andando a picco.

Ma quante risorse si potrebbero liberare rimodellando l'Imu sulle seconde e terze case?

Noi siamo passati dall'Ici che valeva circa 10 miliardi di euro ai 24 miliardi con la riforma Monti, poi si è sceso a un gettito di 20 miliardi perché il governo Renzi tolse l'Imu sulla prima casa. Ma tutto questo ha compromesso il sistema immobiliare, ne sa qualcosa anche il governo che ha visto diminuire il valore degli immobili che non riesce a dismettere, proprio perché il mercato è in sofferenza. Non so se si riesce ad arrivare come alla prima Ici, ma da 20 miliardi a 10 miliardi, sarebbe logico cercare una via mediana, ovvero scendere da 20 a 15 miliardi.

E come si finanzierebbero queste mancate entrate di 5 miliardi di euro?

Da una seria ed efficiente spending review, gli italiani sono tassati perché il governo non vuole o non riesce a tagliare la spesa pubblica improduttiva. So di avere una posizione eterodossa, un po' laterale ma ripeto credo sia abbastanza indecoroso ragionare su tagli di tasse escludendo sempre la revisione dell'Imu come se fosse l'imposta più bella dell'universo. Qualcuno si è mai chiesto perché anche il valore delle prime case cala?

Quale è la sua risposta?

Beh non è necessario avere un premio Nobel per l'economia per capire che non tutte le seconde e terze case sono a Cortina o Portofino: la maggior parte di esse è situata negli stessi mercati dove stanno le prime case. Così i proprietari stanchi di essere il bancomat dello Stato, cioè di ricevere rendimenti vicini allo zero sulle loro case e terreni acquistati o ereditati li mettono in vendita. Così la valutazione degli immobili diminuisce ed è un calo che colpisce tutti, mica soltanto i "presunti ricchi".

(da formiche.net)

QUI ESPERANTO

Memori tion, kiu vivas en ni pri la pasinteco helpas koni la estantecon kaj prepari la estontecon.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Luigi Einaudi: "Ricordare quel che è vivo in noi del passato giova a conoscere il presente ed a preparare l'avvenire".

a cura del
Centro esperantista romano
tf. 553 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

L'ideologia di genere

L'ideologia di genere getta le società nel caos. Mette in pericolo le realtà della paternità e della maternità. Agli occhi di certi governi occidentali, i termini "padre" e "madre" sono diventati sconvenienti. Si parla di "genitore 1" e "genitore 2". Le prime vittime di questi comportamenti sono evidentemente i bambini.

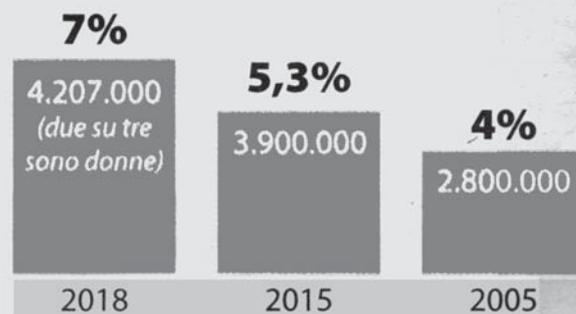
Robert Sarah

NONNI D'EUROPA



L'Italia è il paese europeo più vecchio

ULTRAOTTANTENNI



27 milioni gli over 80 in Europa
Due terzi sono donne

SPERANZA DI VITA



88,5 anni
uomini



90,2 anni
donne

P&G/L

Fonte: Istat

LE DONNE DI CONFEDILIZIA

Giuseppina Amarelli Mengano

È presidente della Amarelli Srl di Rossano (CS), una delle più antiche imprese familiari nel mondo, che produce liquirizia sin dal 1751. Si è impegnata nella valorizzazione della cultura d'impresa in una zona del Mezzogiorno come la Calabria, legando la lunga storia di successo dell'azienda alle prospettive di sviluppo locali e con queste motivazioni le è stata conferita, nel 2011, la cittadinanza onoraria di Rossano.



Docente universitario, avvocato e giornalista pubblicista, si è laureata in giurisprudenza nel 1967 presso l'università di Napoli Federico II. Con gli altri membri della famiglia ha voluto il museo della liquirizia "Giorgio Amarelli", inaugurato nel luglio 2001, al quale nel 2004 è stato dedicato un francobollo.

Nel 2012 l'archivio della famiglia, che conserva documenti dal 1445 ai giorni nostri, è stato dichiarato di rilevante interesse storico nazionale dal Ministero per i beni e le attività culturali. Nel 2006 è stata nominata Cavaliere del lavoro ed è Ufficiale dell'Ordine al merito della Repubblica italiana.

È presidente della Banca regionale di sviluppo spa. È consigliere del Touring Club Italiano, del quale presiede l'organismo di vigilanza ed è nel consiglio di amministrazione dell'università "Orientale" di Napoli e di Aurora Penne di Torino. Già vicepresidente del teatro stabile di Napoli-teatro nazionale, dal 2016 è presidente onoraria FITA (Federazione italiana teatro amatori) Cosenza. È stata componente del consiglio di amministrazione di BPER-Banca e del Gruppo Sole 24Ore. È presidente emerito "Les Hénoikiens" a Parigi ed è stata tra i fondatori dell'Unione imprese storiche italiane a Firenze. È componente del comitato tecnico-scientifico dell'UCID.

Consigliere e membro di giunta dell'Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI) nonché consigliere di Confedilizia, fa parte del direttivo del Comitato Leonardo ed è invitata permanente nel consiglio di Museimpresa. È componente del gruppo tecnico "Cultura e sviluppo di Confindustria" e del collegio dei probiviri di UnionFood. È accademico corrispondente dei Georgofili, membro dell'AIDAF, dell'International Council of Museum, dell'AIPAI, di Europa Nostra. Ha ricevuto il premio Bellisario, il premio Minerva, il premio Guggenheim per il museo, il premio Unioncamere per la longevità e il successo, il premio del Ministero delle attività produttive per l'imprenditoria femminile, il premio Firenze Donna, il premio "Grande Dame" Veuve Clicquot, il premio "Leonardo Qualità Italia", il premio "100 anni di Confindustria", il premio "Fenice" dell'Università La Sapienza di Roma, il premio speciale "Anima" per i 150 anni dell'Unità d'Italia 2014, il premio "Italian Talent Award 2014". Ha rappresentato la Calabria nel padiglione Italia - EXPO 2015 mentre nel 2018 è stata nominata "Ambasciatore per la Calabria" e nel 2019 ha ricevuto a Milano il premio Giorgio Ambrosoli.

IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO

Dati in miliardi di euro

	2016	2015
PERSONE FISICHE		
ABITAZIONI	5211	5276
PERTINENZE	315,2	316,4
TOTALE	5526,2	5592,3
PERSONE NON FISICHE		
ABITAZIONI	438,1	462,2
PERTINENZE	40,1	42,3
TOTALE	478,3	504,5
PATRIMONIO ABITATIVO TOTALE		
ABITAZIONI	5649,1	5738,2
PERTINENZE	355,3	358,6
TOTALE	6004,4	6096,9

Fonte: Mef e Agenzia delle Entrate

GRAFICA MILANO FINANZA

BELLITALIA

"Traffico, Roma maglia nera"

"L'Agenzia europea per l'ambiente (Aea) bocchia l'Italia (...) sul versante della mobilità urbana, dove Roma ha ottenuto il poco lusingante primo posto nella classifica delle città peggiori del Vecchio continente (...). I dati elaborati dai ricercatori dell'Agenzia di Copenaghen hanno mostrato come nel 2018 i cittadini della Capitale abbiano trascorso in media 254 ore nel traffico delle ore di punta, il 16% in più rispetto al 2017. Valori ben superiori a quelli registrati da città molto più grandi di Roma come Parigi e Londra dove il monte ore trascorso dai pendolari nel traffico urbano si sono attestate rispettivamente a 237 e 227 all'anno".

(ItaliaOggi 10.2.'20)

"Giustizia allo sbando"

"Accertate 509 «ingiuste detenzioni» nel 2018: solo 16 azioni disciplinari nei confronti dei giudici".

(Il Tempo 30.1.'20)

Roma, per la mancata raccolta dei rifiuti 170 telefonate di protesta all'ora

"Oltre 760.000 chiamate al contact center del Comune di Roma (numero 060606) per protestare sulla mancata raccolta di rifiuti: 170 denunce ogni ora. È il bilancio delle richieste di aiuto dei cittadini al centralino del Campidoglio che lo scorso anno ha ricevuto complessivamente 2,6 milioni di chiamate. In cima ai rapporti mensili ci sono sempre le lamentele per la scarsa attività dell'azienda che dovrebbe raccogliere le immondizie".

(La Verità 8.2.'20)

Troppe multe, barista chiude e chiede il reddito di cittadinanza

"Troppe multe, chiude, licenzia otto dipendenti e chiede il

reddito di cittadinanza. È la storia di Mario Schiafone, titolare del Tempio bar nel centro storico di Roma, in zona Pantheon (...). L'ultima multa appioppata dai vigili riguarda un telo che unisce due ombrelloni: sanzione di 5.000 euro per occupazione illegittima del suolo pubblico perché il telo sporgeva di cinque metri".

(La Verità 2.2.'20)

A Napoli stop ai contrassegni invalidi per carenza di personale

"Stop ai rinnovi e alle nuove emissioni dei contrassegni auto per gli invalidi. Accade a Napoli, dove centinaia di disabili (...) sono costretti a rinunciare ai propri diritti. L'ufficio comunale competente non rilascia più tagliandi e non è in grado di accettare richieste per il rilascio dei permessi perché gli sportelli dedicati a questo servizio sono chiusi per mancanza di personale. Annullati, senza preavviso, tutti gli appuntamenti presi con settimane di anticipo".

(La Verità 2.2.'20)

Roma, scoperto gruppo di studenti che vandalizzava scuole su commissione

"Un gruppo di studenti di Roma sarebbe stato pagato per danneggiare le scuole e fare saltare le ore di lezione. Pagati per entrare negli istituti, svuotare gli estintori, vandalizzare aule e corridoi: così ha ammesso un quattordicenne. Dietro ai continui raid al Peano (11 incursioni) al Primo Levi (9), al tecnico De Pinedo (3) e in parte anche al Ruiz, vi sarebbe un giro di mazzette tra studenti che, di volta in volta, si trasformano in mandanti di incursioni su commissione pur di saltare interrogazioni o compiti in classe. La polizia ha denunciato tre studenti".

(La Verità 31.1.'20)

Più ecologia meno spese per la Confedilizia

Ai richiedenti

l'invio per e-mail del notiziario sarà inviata una preziosa pubblicazione.

Comunica il tuo indirizzo e-mail a: confedilizianotizie@confedilizia.it

IL TEMPO

Quotidiano

Data 23-10-2019

Pagina 5

Foglio 1

L'intervista Parla Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia: «È una follia»

«Così si rischia di dare un incentivo all'illegalità»

Gaetano Mineo

«È una follia». Salta in aria nel sentire la proposta del deputato Pd, Matteo Orfini, secondo cui chi occupa abusivamente un immobile può anche richiedere l'allaccio di acqua, luce e gas. Ma Giorgio Spaziani Testa non ci sta. Non solo, il presidente di Confedilizia, pensa anche che la «bozza Orfini» rischierebbe di incentivare nuove occupazioni abusive degli immobili. E così, il settore immobiliare è pronto a contrastare «senza se e senza ma» la già tanto discussa legislatura dem.



Preoccupato
Giorgio
Spaziani
Testa

bile. Una follia. Tra l'altro, l'Italia è un Paese in cui c'è stato bisogno di varare una legge ad hoc per affermare che non si può ottenere una residenza presso un immobile occupato abusivamente, perché di questo stiamo parlando. Secondo punto che la proposta Orfini vuole cancellare, è il divieto di avere l'allaccio ai pubblici servizi a chi occupa sempre un immobile abusivamente».

Se l'iter legislativo dovesse andare avanti?

«Indiscutibilmente contrastiamo la proposta, perché in ogni caso le occupazioni abusive di immobili vanno

nuove occupazioni abusive che già in Italia sono tantissime e per le quali si fatica a risolverle per il semplice motivo che si è consentito farle. S'è accumulato un lassismo, generato da una parte della politica, eccessivamente tollerante nella sua demagogia; c'è pure un rimbalzo di competenze come s'è visto a Roma, per esempio, tra Comune, Regione e Stato. E non ultimo, inefficienze di varia natura».

Dagli abusivi al fisco. Dalla manovra sta per arrivare la mini stangata sull'immobiliare.

«Siamo molto preoccupati per l'au-



zione ha garantito un'offerta abitativa estesa, favorendo la mobilità di lavoratori e studenti sul territorio. Inoltre, come rileva la nota di aggiornamento del Def, la cedola-

nostra preoccupazione è il triplicare delle imposte ipotecarie e catastali. Per non parlare dell'incertezza riguardante la cedolare secca per gli affitti».

Occupazioni, Salvini si arrende

Troppi i passaggi e senza limiti di tempo prefissati

DI CESARE MAFFI

Una sbandata simile da Matteo Salvini nessuno se la sarebbe aspettata. Il decreto-legge sicurezza, massima espressione del programma di governo leghista, contiene un dietrofront che umilia il Capitano. Il pugno nello stomaco a Salvini, inflitto chiaramente dall'amministrazione del suo stesso ministero, riguarda le occupazioni abusive.

Il decreto, nel testo uscito dal Consiglio dei ministri, conteneva soltanto poche righe sulle occupazioni abusive, limitandosi a incrementare le pene. In commissione, però, il relatore Stefano Borghesi, leghista, presentava un emendamento, poi ritirato per problemi di copertura e trasformato in ordine del giorno, contenente nuove norme sugli sgomberi degli immobili occupati. Tali disposizioni, meramente dilatorie, farraginose, complesse e confermantissime in sostanza l'onere delle occupazioni sulle spalle e nei portafogli dei proprietari, sono entrate nell'emendamento sul quale il governo ha posto la fiducia, ottenuta ieri a palazzo Madama.

La Cassazione aveva brutalmente richiamato all'ordine l'esecutivo, con una

sentenza perspicua, depositata poche settimane or sono, nella quale si ribadisce l'obbligo di dare esecuzione ai provvedimenti di rilascio emanati dall'autorità giudiziaria. Non si può, col pretesto di «tutelare l'ordine pubblico», «tollerare il crimine», tale essendo l'occupazione abusiva. Spetta ai proprietari il risarcimento dei danni patiti per il comportamento omissivo della pubblica amministrazione: due sentenze del tribunale di Roma hanno riconosciuto una volta 10 e un'altra 28 milioni di euro.

All'evidenza la burocrazia ministeriale si è spaventata per tali sentenze, sia per i pagamenti cui lo stato viene costretto, sia per la responsabilità in carico a prefetti e funzionari che disattendono i provvedimenti esecutivi della magistratura. Così, ha fatto presentare dal relatore l'emendamento, che fa strame delle ripetute affermazioni del ministro Salvini per la guerra da lui dichiarata alle occupazioni abusive (a Roma si conta un centinaio d'immobili), fra l'altro con una circolare di settembre oggi stracciata dal voto del senato.

Per capire gli effetti basta soltanto pensare ai tempi. Laddove la Cassazione asserisce che l'ordine di sgombero emanato dalla magistratura non può subire dilazioni, le norme introdotte dal senato dilatano i tempi per anni. Si prevede, infatti, che quando si chiede la forza pubblica per eseguire un provvedimento di

rilascio d'immobili arbitrariamente occupati, l'autorità che deve provvedere ne dà comunicazione al prefetto, senza che vengano indicati tempi.

Il prefetto convoca (senza indicazione di tempi) il comitato per l'ordine pubblico.

Se ritiene che si debba definire «un piano delle misure emergenziali» per i cosiddetti occupanti fragili (e così sarà sempre), istituisce una «cabina

di regia». Questa ha 90 giorni per svolgere un'attività non ben definita. Dopo di che, il prefetto (senza obblighi temporali) comunica all'autorità giudiziaria i tempi di esecuzione del provvedimento (non limitati dalla norma) oppure «le ragioni che ne rendono necessario il differimento» (e sarà di solito così). L'autorità giudiziaria, ancora una volta senza tempi massimi prestabiliti, provvede, verosimilmente con il «differimento dell'esecuzione». C'è stavolta un tempo fissato: un limite massimo (ma sarà sempre applicato il massimo) di un anno dalla decisione dell'autorità. Attenzione: nel caso (e sarà l'ordinario in quasi tutte le città) si prospetti una «pluralità di ordinanze di rilascio», il prefetto, senza limiti

di tempo, convoca il comitato perché fissi, sempre senza limiti temporali, un programma di priorità. I citati 90 giorni decorrono, per ogni intervento, dalla data individuata dal crono programma.

Se questa procedura, studiata per prorogare di anni le attuali occupazioni abusive evitando rogne a prefetti e questori, viene seguita, ne deriva l'irresponsabilità civile e amministrativa per il ministero e i suoi organi periferici per aver tollerato e in concreto facilitato l'abusivismo nonostante i provvedimenti (ineseguiti) giurisdizionali. Non è finita: l'esenzione, meglio definirla immunità, si applica «anche alle controversie per le quali non sia intervenuta sentenza» all'entrata in vigore della nuova legge. Così lo Stato si esime dal pagare i danni per aver mancato ai propri compiti.

Ai proprietari che rimarrà? Patiranno ancora per anni l'occupazione di propri beni, ricevendo in cambio una «indennità onnicomprensiva per il mancato godimento», che fra l'altro, ennesima beffa, non decorre né dall'occupazione né dall'ordine emanato dall'autorità giudiziaria ma soltanto dalla scadenza dei citati, fatidici 90 giorni. Questa indennità viene fufosamente definita dal prefetto secondo «criteri equitativi».

Domanda: questo pasticcio legislativo, che consolida le occupazioni abusive, che c'entra col ministro Salvini?

UN PO' DI TRIBUTARIO

**Alternativa all'avviso di accertamento
L'ingiunzione fiscale**

Il risalente R.D. 14 aprile 1910, n. 639, Testo unico per la riscossione coattiva delle entrate patrimoniali dello Stato e degli altri enti pubblici, dettava una disciplina delle modalità di riscossione dei tributi imperniata su un atto autoritativo denominato ingiunzione fiscale. Questa normativa è rimasta in vigore esclusivamente per talune imposte indirette, per i tributi doganali, per le imposte di fabbricazione e per i tributi delle province e dei Comuni quando la riscossione è svolta in proprio o è affidata a soggetti terzi diversi dagli agenti della riscossione (art. 45 D. L.vo 446/1997). In queste limitate ipotesi non si procede mediante notifica di un avviso di accertamento ma si seguono le disposizioni del Testo Unico: non si provvede con l'avviso e poi con l'iscrizione a ruolo ma si notifica direttamente l'ingiunzione ad effettuare il pagamento.

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



Il terrore della sofferenza

L'uomo occidentale ha un terrore panico all'idea di soffrire e di morire. Quando il piacere non è più a portata di mano, a che scopo rimanere su questa terra? Come nel caso dell'aborto, si assiste a uno slittamento semantico che cerca di facilitare un cambiamento di mentalità.

Robert Sarah

CHIESA: UNA SANTA, CATTOLICA, ROMANA



da *Corriere della Sera*, 16.2.'20

CONTRO IL CODICE ROCCO-DAVIGO

Nel processo inquisitorio seicentesco il giudice è il sovrano dei tempi e dei modi del processo. Indaga, arresta i sospettati senza renderne ragione a nessuno, ascolta testimoni senza regole e limiti, infine formula l'accusa in segreto e deposita gli atti all'imputato, che potrà esaminarli e predisporre la propria difesa in un termine non superiore ad otto giorni. Nel processo agli untori Piazza e Mora, di manzoniana memoria, il termine a difesa fu di due giorni, e Piazza scongiurò il Giudice di trovargli un difensore perché nessun avvocato voleva assisterlo. L'idea della difesa come incidente mal tollerato del processo, da piegare alle esigenze superiori della Giustizia e della celerità del processo, ha radici lontane.

Il Giusnaturalismo afferma il diritto di difesa come diritto naturale della persona, ma inteso come diritto di difendersi, di rappresentare la propria innocenza, non come diritto a una difesa tecnica. L'avvocato è rappresentato come un mercenario, perciò stesso inattendibile, socialmente deprecabile. Nemmeno la rivoluzione francese, che abolisce gli ordini professionali, consentirà una difesa tecnica, affidata a giovani studenti istruiti ma non giuristi.

Nel Lombardo-Veneto il Codice Austriaco del 1803 non prevede la figura dell'avvocato, perché la difesa dell'innocenza è affidata alla legge e garantita dal Giudice. Saranno i codici liberali del 1865 e del 1913 a restituire centralità e dignità alla funzione processuale e sociale dell'avvocato; ma ci penserà il codice fascista del 1930 a rimettere brutalmente in discussione il diritto di difesa e la funzione del difensore, e prima ancora il principio di presunzione di innocenza.

Ecco: populistici e giustizialisti nostrani, adusi a seminare sarcasmo verso la figura dell'avvocato e insofferenza per il diritto di difesa, il cui esercizio – pur astrattamente rispettato – è puntualmente rappresentato come una furbesca e mercenaria congerie di cavillosi pretesti dilatori che producono la paralisi del processo e della Giustizia, farebbero bene a studiare gli atti preparatori del Codice fascista che porta il nome di Rocco, ma che fu scritto per la gran parte da Vincenzo Manzini. Il quale descriveva l'avvocato difensore come "un pericoloso faccendiere perché è pronto a tradire il suo mandato di patrocinatore del diritto per diventare protettore della delinquenza".

Lo stesso giurista fascista teorizzava che il reo confesso non avesse diritto al difensore, una inutile perdita di tempo, al pari degli imputati "raggiunti da testimonianze attendibili e degne di fede".

Rocco e Manzini fondarono il modello processuale sulla eliminazione del principio di presunzione di non colpevolezza, e qui viene in mente Travaglio quando sarcasticamente e quasi rabbiosamente ama ricordare che una persona sorpresa in flagranza di stupro "in questo paese è assistito dalla presunzione di innocenza". La quale veniva così valutata dal fascista Vincenzo Manzini: "Nulla di più goffamente paradossale, irrazionale e incongruente. Se si deve presumere l'innocenza dell'imputato, chiede il buon senso, perché dunque si procede contro di lui?".

E quando il presidente Davigo lancia i suoi strali contro un garantismo vissuto come una catastrofica debolezza del sistema penale, come non pensare che il ministro fascista Rocco – come ci ricorda la prof.ssa Loredana Garlati in un suo splendido saggio – "liquidava la presunzione di innocenza come frutto di un sentimentalismo aberrante e morboso che tanto aveva indebolito la repressione e favorito il dilagare della criminalità"? E come non ricordare che pochi anni dopo (1939) Giuseppe Maggiore – un altro giurista di regime – arriverà persino ad invocare l'abbandono dell'*in dubio pro reo* a favore dell'*in dubio pro republica*? Fu la nostra Costituzione a ripristinare (non senza fatica, come testimonia il complesso dibattito sul diritto di difesa e sulla presunzione di non colpevolezza) quei fondamentali principi di libertà intesi come irrinunciabili connotati fondativi del nuovo patto sociale democratico.

(da: *CONTRO IL CODICE ROCCO-DAVIGO La supremazia della mano pubblica, la presunzione di colpevolezza e la negazione del diritto di difesa hanno una storia lunga e illiberale. Dai processi agli untori al fascismo* di Gian Domenico Caiazza *IL FOGLIO QUOTIDIANO* 11.2.'20)

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

COSTO CORSI ON LINE 200 EURO E 40 EURO

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

**Confedilizia assicura
agli amministratori condominiali
la formazione obbligatoria con**

CORSI ON LINE

Gestisci Tu il Tuo tempo e la Tua preparazione, quando e dove vuoi
Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: **200 euro oltre Iva***
Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: **40 euro oltre Iva***
Esame nella città scelta al momento dell'iscrizione
**compreso l'esame finale*

CORSI RESIDENZIALI

*Professionisti qualificati al Tuo fianco, un aiuto essenziale per la Tua
formazione iniziale o periodica*
Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia,
presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri
(elenco sedi su www.confedilizia.it)

Info: www.confedilizia.it
numero verde 800.400.762
www.latribuna.it
redazione@latribuna.it



**AMMINISTRATORI
DEL PROPRIO CONDOMINIO**

**AMMINISTRATORI
SEMIPROFESSIONISTI**

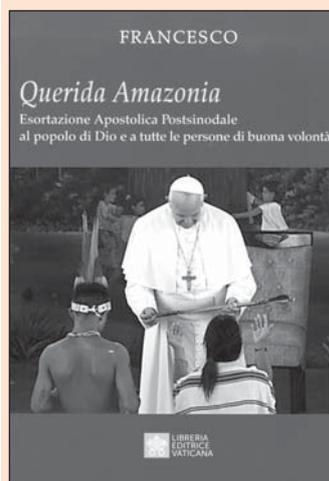
**La Confedilizia si rivolge a voi,
specificamente**

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

**RIVOLGETEVI
ALLA SEDE CONFEDILIZIA
PIÙ VICINA**

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

Esortazione sull'Amazzonia



Il sinodo sull'Amazzonia che ha avuto luogo a Roma tra il 6 e il 27 ottobre dell'anno scorso aveva aperto le porte a molte preoccupazioni/speranze a motivo di particolari tradizioni che caratterizzano quella regione del mondo a proposito dell'amministrazione dei sacramenti e che si sperava/ temeva potessero essere estese all'universo cattolico. In effetti, lo scorso autunno i padri sinodali avevano chiesto a papa Francesco di "ordinare sacerdoti uomini idonei e riconosciuti dalla comunità, i quali, pur avendo una famiglia legittimamente costituita e stabile, abbiano un diaconato permanente fecondo e ricevano una formazione adeguata per il presbiterato al fine di sostenere la vita della comunità cristiana attraverso la predicazione della Parola e la celebrazione dei sacramenti nelle zone più remote della regione amazzonica. A questo proposito, alcuni si sono espressi a favore di un approccio universale sull'argomento". Ora, il papa scrive nell'Esortazione (paragrafo 88) che "la grande potestà" del sacerdote può essere ricevuta soltanto nel sacramento dell'ordine. Per questo solo lui può dire 'Questo è il mio corpo'. Ci sono altre parole che solo lui può pronunciare: 'Io ti assolvo dai tuoi peccati'. Perché il perdono sacramentale è al servizio di una degna celebrazione eucaristica. In questi due sacramenti c'è il cuore della sua identità esclusiva". Francesco

spiega che in Amazzonia "i laici potranno annunciare la Parola, insegnare, organizzare le loro comunità, celebrare alcuni sacramenti, cercare varie espressioni per la pietà popolare e sviluppare i molteplici doni che lo Spirito riversa su di loro. Ma hanno bisogno della celebrazione dell'eucaristia, perché essa fa la chiesa". E questa pressante necessità (paragrafo 90) porta papa Francesco a esortare tutti i vescovi, in particolare quelli dell'America latina, non solo a promuovere la preghiera per le vocazioni sacerdotali, ma anche a essere più generosi, orientando coloro che mostrano una vocazione missionaria affinché scelgano l'Amazzonia (non a caso una nota - ufficiale (152) dell'Esortazione così si esprime: "Colpisce il fatto che in alcuni Paesi del bacino amazzonico vi sono più missionari per l'Europa o per gli Stati Uniti che per aiutare i propri Vicariati dell'Amazzonia").

Molto esplicito, il Papa, anche sulle donne (Matteo Matuzzo, *il Foglio*), "Per secoli - recita l'Esortazione - le donne hanno tenuto in piedi la chiesa in quei luoghi con ammirevole dedizione e fede ardente. Loro stesse, nel Sinodo, hanno commosso tutti noi con la loro testimonianza" (paragrafo 99). Però, ed è il paragrafo successivo, "questo ci invita ad allargare la visione per evitare di ridurre la nostra comprensione della chiesa a strutture funzionali. Tale riduzionismo ci porterebbe a pensare che si accorderebbero alle donne uno status e una partecipazione maggiore nella chiesa solo se si desse loro accesso all'ordine sacro. Ma in realtà questa visione limiterebbe le prospettive, ci orienterebbe a clericalizzare le donne, diminuirebbe il grande valore di quanto esse hanno già dato e sottilmente provocherebbe un impoverimento del loro indispensabile contributo".

L'Esortazione ha l'autorità del magistero ordinario del Successore di Pietro" (card. Michael Czerny, alla presentazione del documento pontificio). Il campo, comunque, resta aperto. E nella storia della Chiesa, non è una novità.

c.s.f.

**Non esiste il denaro pubblico,
esiste solo il denaro dei contribuenti**

Uno dei più grandi dibattiti del nostro tempo riguarda la quantità del tuo denaro che lo Stato può spendere, e quanto denaro invece puoi spendere per la tua famiglia. Non dimentichiamo mai questa verità fondamentale: lo Stato ha come risorsa di denaro solamente il denaro che la gente guadagna. Se lo Stato vuole spendere di più, può farlo solo prendendo a prestito i tuoi risparmi o tassandoti di più.

Non è una buona idea pensare che qualcun altro pagherà: quel "qualcun altro" sei tu. Non esiste il denaro pubblico: esiste solo il denaro dei contribuenti.

Margaret Thatcher

IL VIAGGIO DI PIOVENE (68)

Lugo

Lugo, ancora in provincia di Ravenna, è un mercato tra i più importanti d'Italia. Il mercato, che ebbe origine in una colonia ebraica, riempie il mercoledì tutte le piazze ed offre ogni specie di merce. Si dice che a Lugo una coppia di sposi può sposarsi e mettere su casa in una sola mattinata. Ma la stranezza non è qui. Lugo vanta tradizioni atletiche, è famosa anche per le prove di forza. Il padrone della trattoria in cui mi fermo per mangiare ha un nome di gladiatore romano, Chilone, e si lagna con me d'essere il più piccolo della famiglia. È alto uno e novanta. Cucina squisite beccacce; e invece tiene in gabbia una cingallegra, oltre ad un usignolo, entrambi, a sentirlo, rarissimi. Da queste parti tutti aspirano ad essere un caso tipico e a possedere un esemplare unico. Dovunque, tra signori e popolo, si scorgono a Lugo volti rinascimentali, di stampo malatestiano, volti di medaglia dal naso grande, sottile ed uncinato.

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

TRAMITE CONFEDILIZIA PUOI COMODAMENTE OTTENERE VISURE CATASTALI ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte le Associazioni e le Delegazioni territoriali



tutte le novità dal mondo dell'immobiliare



ASSOCIAZIONE AMICI VERI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

un emendamento che ha introdotto una norma che consente alle province e alle città metropolitane di utilizzare anche per gli anni dal 2019 al 2022 le quote provenienti da sanzioni per violazione del Codice della Strada per varie finalità.

In dettaglio si novella l'art. 18, comma 3-bis del d.l. n. 50/17, che ha consentito per gli anni 2017 e 2018 agli enti sopra indicati, in deroga alla legislazione vigente, di utilizzare le quote di sanzioni per violazioni del Codice della Strada. Tale possibilità viene estesa anche negli anni dal 2019 al 2022 prevedendo, tra l'altro, ulteriori destinazioni di tali risorse, tra cui, gli interventi di ricovero degli animali randagi.

«È come un figlio». Tribunale dà il cane in affido condiviso a due ex conviventi

«Un cane è come un figlio: un giudice di Lucca ha infatti applicato la disciplina in tema di affidamento di minori all'assegnazione di un braccio italiano conteso tra due ex conviventi di Viareggio. Decidendo poi per l'affido condiviso. L'animale era stato adottato dai due nel 2016, poi la coppia ha smesso di convivere: lei ha tenuto il cane e non voleva più che l'ex compagno lo vedesse. Lui si è rivolto al tribunale perché «il distacco forzoso aveva avuto gravi conseguenze sulla sua salute» (...). Il giudice ha disposto una «applicazione analogica» della legge sui minori, «visto il vuoto normativo» relativo all'affidamento degli animali consentendo all'uomo di tenere il cane tre volte alla settimana per tre ore. L'ex compagna pagherà anche le spese legali».

Così *La Verità* in un articolo del 31.1.'20.

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

Con i soldi delle multe interventi per gli animali randagi

La Camera dei deputati ha approvato in prima lettura la conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 50.12.'19, n. 162, cosiddetto "Milleproroghe" e, nel corso dell'esame in sede referente, è stato approvato

Il consiglio utile di Oscar Grazioli

Cosa fare se il cane ha convulsioni

Le convulsioni sono violente contrazioni involontarie di alcuni muscoli volontari e, almeno nel cane e nel gatto, vengono spesso addebitate a un'antica malattia cronica cerebrale: l'epilessia. Se è vero che questa patologia, purtroppo frequente sia nell'uomo che nel cane (meno nel gatto), è spesso caratterizzata da queste «scariche elettriche» più o meno improvvise della muscolatura volontaria, è anche vero che non sempre l'epilessia ne è la causa primaria.

Le convulsioni possono, soprattutto in età pediatrica, essere causate semplicemente da un forte rialzo termico, ovvero da febbre molto alta, così come altre cause frequenti sono infezioni virali e batteriche del sistema nervoso centrale, intossicazioni di varia natura, assunzione di farmaci e tumori. Nel cane una delle principali cause di forme convulsive sono gli avvelenamenti da vari tipi di sostanze.

Come noto, purtroppo l'Italia detiene la palma in Europa di questa vergognosa forma di avvelenamento doloso che prevede l'utilizzo di esce con all'interno potenti insetticidi, stricnina e metaldeide utilizzate per eliminare volpi e rapaci nelle ex riserve di caccia e nelle zone di ripopolamento o per eliminare direttamente

cani abili e concorrenti nella raccolta del tartufo o talvolta semplicemente per vendetta a causa del preteso disturbo di chi si può esprimere solo abbaiando.

Accanto a queste cause certamente l'epilessia gioca un ruolo fondamentale nello scatenare forme convulsive, soprattutto in alcune razze di cani che sono purtroppo predisposte ereditariamente a questa malattia: ci tiamo, solo per esempio, il pastore tedesco, il basset hound e il cocker spaniel, sicuramente tra le più frequenti.

Di solito l'attacco epilettico singolo o sporadico dura poco tempo e non mette mai a repentaglio la vita del cane. Importante imparare a gestirlo se si è presenti quando accade. Niente mani in bocca, temendo che il cane soffochi: si rimedia solo un pericoloso morso. Piuttosto circondare la testa di cuscini e morbide coperte, in modo che il capo, sbattuto violentemente, non causi danni alle ossa. Chi possiede una razza a rischio farebbe bene a tenere in casa una siringa rettale che contiene Valium e ha un cono che ne facilita l'ingresso nell'ano. Naturalmente tutto questo su indicazione e prescrizione del medico veterinario di fiducia che seguirà poi nel futuro l'evoluzione della malattia.

da *il Giornale*, 16.2.'20

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

“Bonus facciate”, arrivati i primi chiarimenti delle Entrate

Con la circolare n. 2/E del 14.2.2020 (il cui testo integrale è scaricabile dalla sezione “Banche dati” del sito Internet confederale, riservata agli associati) l’Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti sul cosiddetto “bonus facciate”, la detrazione fiscale del 90% delle spese sostenute per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dalla legge di bilancio 2020 (cfr. Cn gen. ’20).

Ai fini del riconoscimento del bonus – che spetta, come interpretato fin da subito dalla Confedilizia, sia ai soggetti Irpef sia ai soggetti Ires – gli interventi devono essere finalizzati al “recupero o restauro” della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. L’agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati sull’involucro esterno visibile dell’edificio, vale a dire – spiegano le Entrate – sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell’edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). La detrazione invece non spetta – prosegue l’Agenzia – per gli “interventi effettuati sulle facciate interne dell’edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico”.

Tra i lavori agevolabili rientrano quelli per il rinnovo e consolidamento della facciata esterna dell’edificio, inclusa la mera tinteggiatura o pulitura della superficie, e lo stesso vale per i balconi o per eventuali fregi esterni. E ancora, lavori sulle grondaie, sui pluviali, sui parapetti, sui cornicioni e su tutte le parti impiantistiche coinvolte perché parte della facciata dell’edificio (si veda il quadro sintetico sovrastante).

Beneficiano della detrazione anche le spese correlate agli interventi e alla loro realizzazione, ad esempio perizie, sopralluoghi, progettazione dei lavori, installazioni di ponteggi, ecc. Anche gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio rientrano nel campo del bonus facciate. Tali lavori devono però soddisfare i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26.6.15 (decreto “requisiti minimi”) e i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l’involucro edilizio.

La detrazione spetta a condizione che i lavori abbiano come oggetto edifici esistenti (oppure parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi

BONUS FACCIATE, QUADRO SINTETICO DEI LAVORI AGEVOLATI*

INTERVENTI DI RECUPERO O RESTAURO DELLA FACCIATA ESTERNA DEGLI EDIFICI
PULITURA E TINTEGGIATURA ESTERNA SU STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA
INTERVENTI SU BALCONI, ORNAMENTI E FREGI (INCLUSI QUELLI DI SOLA PULITURA O TINTEGGIATURA)
INTERVENTI SULLE STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA COMPLESSIVA DELL’EDIFICIO influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio
ALTRI INTERVENTI PER IL DECORO URBANO
<ul style="list-style-type: none"> • grondaie • pluviali • parapetti • cornicioni
SOLO SE VISIBILI DALLA STRADA O DA SUOLO AD USO PUBBLICO, SUPERFICI CONFINANTI CON
<ul style="list-style-type: none"> • chiostrine • cavedi • cortili • spazi interni • smaltimento materiale • cornicioni
SPESE CORRELATE AGLI INTERVENTI AGEVOLABILI
<ul style="list-style-type: none"> • acquisto materiali • progettazione e altre prestazioni professionali connesse (per esempio, perizie e sopralluoghi e rilascio dell’attestazione di prestazione energetica) • installazione ponteggi • smaltimento materiale • Iva • imposta di bollo • diritti pagati per la richiesta di titoli abilitativi edilizi • tassa per l’occupazione del suolo pubblico

(*Tratto dalla Guida Bonus facciate dell’Agenzia delle entrate – Febbraio 2020)

quelli strumentali) siano eseguiti su immobili ubicati in zona A o B, d.m. n. 1444/1968, o in zone a queste assimilate in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare – specificano le Entrate – “l’assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l’edificio oggetto dell’intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti”.

Ai fini della detrazione in questione (al pari delle altre già esistenti), i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l’immobile oggetto dell’intervento in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento

(usufrutto, uso, abitazione o superficie) oppure detenere l’immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Per il calcolo della detrazione, per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, si deve far riferimento al criterio di cassa, ovvero, alla data dell’effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi.

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

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Padova

Ai piedi del Monte Lozzo sorge il Castello di Valbona (Padova), innalzato dai padovani nella prima metà del XIII secolo. Il termine Valbona identifica una terra fertile e produttiva, così chiamata da quando venne bonificata. Le mura del castello hanno una merlatura in parte guelfa e in parte ghibellina, segno delle diverse simpatie politiche dei signori che si sono susseguiti nel corso dei secoli. Ai quattro angoli sorge una massiccia torre esagonale e su tutto svetta la torre maestra, alta 22 m. Due torri quadrate sono innestate a destra della porta est e a sinistra di quella ovest. Entrambe le porte erano fornite di ponti levatoi. Alla sua costruzione il castello apparteneva ai conti Maltraverso da Lozzo, passò poi alla signoria da Carrara che durante la lunga dominazione incastonò il proprio emblema al di sopra della porta occidentale. Con la caduta dei Carraresi sarà la Repubblica di Venezia a esercitare la propria egemonia sul territorio. Durante il periodo di pace di cui godette lo stato di terraferma della Serenissima i fortificati persero progressivamente la loro funzione difensiva. Quello di Valbona passò di privato in privato finché nel 2017 l’ultima gestione si vide costretta a chiudere i battenti lasciando incustodito l’antico maniero che è tuttora in attesa – scrive Andrea Pugliese sul *Giornale dell’arte* – di essere sottratto al degrado.

69

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

“Padroni di casa”?

Con le tasse che paghiamo siamo tutti inquilini.

Dello Stato e del Comune

SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assegnazione - Diritto di prelazione - Contratto di locazione

Il diritto di prelazione, previsto dall'art. 1, comma 6, della L. n. 560 del 1993

per l'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, richiede non solo che gli assegnatari e i familiari conviventi detengano l'immobile sulla base di un valido contratto di locazione ad uso abitativo, ma anche che sussista l'ulteriore requisito dell'effettiva e personale utilizzazione del bene da oltre un quinquennio, gravando su colui che agisce per far valere tale diritto l'onere di provare i relativi fatti costitutivi. (Nella specie, il familiare dell'assegnataria, l'unica ad avere inizialmente inoltrato l'atto di impegno all'acquisto, aveva manifestato l'intenzione di acquisto "iure proprio" soltanto dopo la cessazione della convivenza con la stessa). Cass. civ., sez. II, 27 novembre 2018, n. 30721.

Cessione in proprietà - Inclusioni dell'immobile nel piano regionale di vendita - Conseguenza

L'obbligo, per l'ente proprietario di alloggi di edilizia residenziale pubblica, di alienare l'immobile all'inquilino, che abbia manifestato una volontà in tal senso, non sorge per il solo fatto che l'appartamento sia stato inserito nel piano regionale di vendita, ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L. n. 560 del 1993, perché quest'ultimo costituisce un mero atto preparatorio del procedimento amministrativo finalizzato all'alienazione, per il cui perfezionamento sarà comunque necessaria un'ulteriore manifestazione di volontà da parte dell'ente proprietario. Cass. civ., sez. II, 27 novembre 2018, n. 30721.

Edilizia residenziale pubblica e poteri dell'assegnatario

L'assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica può "agire contro qualunque terzo che ostacoli o pregiudichi in via di fatto il suo diritto di godimento" sull'immobile, posto che con l'ente gestore sussiste un rapporto di locazione che attribuisce allo stesso assegnatario una posizione uguale a quella del conduttore.

Così la Cassazione con pronuncia n. 35775 del 19.12.'19.



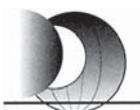
COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust senza prelievo fiscale: in adeguamento anche l'Agenzia delle entrate

Nel 2019 la Corte di cassazione, con almeno 20 pronunce (tra sentenze e ordinanze), è giunta alla conclusione per cui l'atto di donazione in *trust* è da considerarsi privo di capacità contributiva e, quindi, non soggetto a imposta di donazione.

In sintesi il Supremo Collegio ha sancito che:

1. quando l'articolo 2, comma 47, d.l. 262/06, menziona i vincoli di destinazione, non istituisce una nuova fattispecie imponibile con l'imposta di donazione, ma "solo" chiarisce che l'imposta di donazione si applica anche al trasferimento che si abbia, oltre che per effetto di una donazione, in conseguenza dell'istituzione di un vincolo di destinazione;
2. l'applicazione dell'imposta di donazione si avrà soltanto - se e quando il *trust* abbia compimento - in capo al beneficiario finale;
3. anche le imposte ipotecaria e catastale da assolvere in relazione al trasferimento immobiliare effettuato dal disponente al *trustee* si rendono dovute solo in misura fissa.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Riparte la rivalutazione dei terreni

L'ultimo numero del periodico *Nuova Proprietà Fondiaria* riapre i termini per la rideterminazione del valore fiscale dei terreni edificabili e agricoli di proprietà di persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali. Il termine è fissato al prossimo 30 giugno, con riferimento alla data dell'1 gennaio scorso.



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

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

Emmanuelle Causse eletta Segretario generale

Il Comitato esecutivo dell'Uiipi - nel quale siedono il vicepresidente confederale Vigne e l'avv. Gagliani Caputo - nel corso di una riunione che si è svolta a Bruxelles, ha eletto all'unanimità Emmanuelle Causse Segretario generale dell'Unione.

La Causse prende il posto di France Bauvin che ha ricoperto tale ruolo nell'ultimo lustro. Vengono così ad essere integrate in un'unica persona la figura del direttore del Comitato affari europei, ricoperta dalla Causse medesima negli ultimi dieci anni, e quella di Segretario generale.

Congratulazioni e buon lavoro da Confedilizia.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Inps: aggiornati i contributi per il lavoro domestico

Nel 2020 le famiglie che in casa si avvalgono dell'aiuto di personale domestico dovranno versare all'Inps solo 1 centesimo in più per ogni ora di lavoro svolta da colf, badanti e baby sitter. Invariato il contributo orario da versare in caso di rapporto di lavoro a tempo indeterminato superiore alle 24 ore settimanali. E quanto prevedono le nuove tariffe pubblicate a fine gennaio dall'Inps (reperibili sul sito www.confedilizia.it).

I nuovi valori sono retroattivi e si applicano dall'1.1.2020: il versamento relativo al primo trimestre 2020 in scadenza il prossimo 10 aprile dovrà, pertanto, essere fatto prendendo come riferimento le nuove tabelle.

Un'altra novità che arriva dall'Inps è quella relativa all'utilizzo della carta di identità digitale elettronica-CIE (nuovo strumento che si aggiunge al Pin, alla Spid e al Cns) per accedere a tutti i servizi on-line, compresi quelli per lavoro domestico.

Per maggiori informazioni rivolgersi alla sede Assindatcolf più vicina (info su www.assindatcolf.it).

Lo skipper delle imbarcazioni non è un domestico

Comanda le imbarcazioni, sovrintende alle operazioni relative alla navigazione e anche qualora si occupi di mansioni accessorie quali la pulizia ed il riordino della barca e la preparazione dei pasti, lo *skipper* non può essere inquadrato come lavoratore domestico. È quanto stabilisce l'Ispettorato nazionale del lavoro in una recente nota, la n. 1366 del 15.2.2020.

Per prima cosa l'Ispettorato chiarisce che qualunque attività lavorativa venga svolta su imbarcazioni, comprese quelle da diporto, debba determinare automaticamente l'inquadramento del lavoratore nel ruolo della gente di mare, con la conseguente applicazione della normativa di riferimento. "L'attività principale o prevalente svolta dallo *skipper* - si legge nella nota citata - consiste nell'essere al comando dell'imbarcazione da diporto e nel sovrintendere a tutte le operazioni relative alla navigazione, con conseguente assunzione di responsabilità civile e penale; si ritiene, ad ogni modo, che tale inquadramento non precluda la possibilità di espletare anche mansioni accessorie o strumentali rispetto all'attività principale riconducibili a quelle proprie di un lavoratore domestico. Pertanto, - conclude l'Ispettorato - anche nel caso in cui lo *skipper* sia l'unico addetto anche alle ulteriori attività 'domestiche', come attività accessorie, l'inquadramento nel ruolo specifico della gente di mare nonché la riconducibilità alla prima categoria di tale ruolo esclude la possibilità di comunicare l'assunzione dello *skipper* quale lavoratore domestico".



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

Sharing economy energetica per i condòmini

Il decreto "Milleproroghe" (n. 162/19) ha introdotto nell'ordinamento un'innovazione in materia di autoconsumo da fonti rinnovabili. In particolare l'articolo 42-bis del provvedimento dispone che, nelle more del completo recepimento della direttiva UE 2018/2001 (cosiddetta RED II, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili) ed in parziale e anticipata attuazione delle disposizioni ivi contenute, è consentito attivare l'autoconsumo da fonti rinnovabili, o realizzare comunità energetiche rinnovabili, dettandone la relativa disciplina.

Il comma 2 del medesimo articolo stabilisce inoltre che i consumatori di energia elettrica possono associarsi per divenire autoconsumatori di energia rinnovabile (agendo ai sensi dell'art. 21, comma 4, della direttiva 2018/2001, ovvero possono realizzare comunità energetiche rinnovabili ai sensi dell'art. 22 della direttiva medesima). Tali autoconsumatori che si trovano nello stesso edificio, compresi i condòmini, sono autorizzati a esercitare collettivamente le attività di produzione, vendita delle eccedenze e installazione dei sistemi di stoccaggio e ad organizzare tra di loro lo scambio di energia rinnovabile prodotta presso il loro sito o i loro siti. Inoltre vengono disciplinate le cosiddette comunità di energia rinnovabile, basate sull'autoconsumo elettrico e sulla condivisione dell'energia prodotta. Le comunità potranno utilizzare le reti di distribuzione esistenti, pagando i relativi oneri, secondo criteri equi basati sull'analisi specifica costi-benefici anche a livello ambientale.

Il Ministro dello sviluppo economico, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge, dovrà individuare con decreto una tariffa incentivante per la remunerazione degli impianti da fonti rinnovabili. Mentre l'Arera (Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente) dovrà adottare, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione in legge del decreto, i provvedimenti necessari a garantire l'immediata attuazione dell'articolo 42-bis citato.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Circolare sulle facciate

La Segreteria nazionale ha diramato una lettera Circolare a firma del Presidente Giacomo di Thiene relativa al bonus facciate, che viene ampiamente illustrato, anche nei particolari più importanti. Vengono sollevati anche alcuni problemi interpretativi, sui quali sarà cura dell'Associazione provocare i dovuti chiarimenti dalle competenti Autorità.

COORDINAMENTO TRIBUTARIO

Bonus facciate



Il 21 febbraio si è svolta a Roma una riunione del Coordinamento tributario. Con la guida del responsabile del Coordinamento, dott. Francesco Veroni, si è affrontato il tema del nuovo "bonus facciate", alla luce della circolare n. 2/E dell'Agenzia delle entrate (cfr. altro articolo su questo numero del notiziario).

Si è esaminato il bonus nelle sue implicazioni pratiche tra cui la questione dell'individuazione delle zone comunali in cui deve essere sito l'immobile, quella dei morosi in condominio e quella della parte delle spese da potersi portare in detrazione in presenza di rimborsi o contributi di soggetti terzi. Numerosi i quesiti formulati dai membri del Coordinamento presenti di persona o tramite il sistema della videoconferenza.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Commissione Tributaria Regionale di Bologna

Sez. XI, sentenza 17/2/2020-24/2/2020, n. 585/2020

Pres. Mainini - Rel. est. Morlini

Agenzia delle Entrate di Rimini (dott. Ugolini)
c. Giorgetti Federica (dott.ssa Cocci).

Trust - Imposta di successione, registro e ipotecaria - Assoggettabilità - Condizioni - Atto di disposizione - Neutralità fiscale - Momento impositivo - Individuazione - Fondamento - Attribuzione finale del bene al beneficiario - Necessità - Sussiste.
Artt. 53 Cost., 2 D.L. n. 262/2006

In tema di *trust*, l'imposta sulle successioni e donazioni è dovuta non già al momento della costituzione dell'atto istitutivo o della dotazione patrimoniale, fiscalmente neutri in quanto meramente attuativi degli scopi di segregazione ed apposizione del vincolo, bensì e solo in seguito al momento futuro ed incerto dell'eventuale trasferimento finale del bene al beneficiario, in quanto solo quest'ultimo costituisce un effettivo arricchimento patrimoniale a titolo di liberalità e quindi un indice di ricchezza ai sensi dell'articolo 53 Cost.; ed in mancanza di tale condizione, l'atto dovrà essere assoggettato alla sola imposta fissa di registro.

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

@SforzaFogliani

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



Evasore ed esattore

Non mi stancherò mai di ripetere che il nostro vero nemico non è l'evasore, ma l'esattore. Se la fiscalità è eccessiva, ciò non è certo dovuto al fatto che gli altri non pagano o pagano poco, ma al livello esorbitante raggiunto dalla spesa pubblica: la causa dell'iperfiscalità è lo statalismo, non l'evasione.

(Antonio Martino, STATO PADRONE, Sperling & Kupfer ed.)

L'abbandono dell'abito religioso

L'abbandono dell'abito religioso è deplorabile, come la sostituzione dell'ufficio notturno con veglie comunitarie.

Robert Sarah

BUGIE ED ELEZIONI

Non si dicono mai tante bugie quanto se ne dicono prima delle elezioni, durante la guerra e dopo una caccia

Georges Clemenceau

L'ordinazione femminile

Alcuni prelati cattolici esaltati sembrano apparentemente auspicare l'ordinazione femminile. Così facendo, si pongono in contrasto con l'insegnamento definitivo e infallibile di Giovanni Paolo II.

Robert Sarah

Patrimonio, doppia tassa sul reddito

Come diceva Luigi Einaudi, tassare il patrimonio è tassare il reddito due volte.

Franco Debenedetti, "Corriere della Sera", 5 dicembre 2013

il commento ->

LA LEZIONE DI EINAUDI

Spazzacorrotti e la retroattività dell'inciviltà

di Francesco Forte

La legge spazzacorrotti, fiore all'occhiello del ministro della Giustizia Alfonso Bonafede, leader del giustizialismo manettaro, era in costituzionale nella sua parte retroattiva ed era ovvio che la Corte costituzionale avrebbe sentenziato ciò. E questo non perché è una norma penale, ma perché la retroattività del diritto è aberrante. Luigi (...)

IL GOVERNO RIPASSI LA LEZIONE DI EINAUDI

dalla prima pagina

(...) Einaudi, quando era nel sesto anno del suo settennato di presidente della Repubblica, nel 1954, riflettendo sulle leggi interpretative e sulla retroattività delle leggi, lo spiega con profondità e chiarezza in un manoscritto, sino ad ora inedito, ora pubblicato, assieme ad altri scritti quasi tutti inediti, di Einaudi, in un bel libro di 160 dense pagine, dal titolo *Libertà civili ed economiche*, a cura di Corrado Sforza Fogliani, con una postfazione di Roberto Einaudi, il settimo dei suoi undici nipoti. Il punto centrale per Einaudi è costituito dalla certezza del diritto: il fenomeno abnorme della retroattività sconvolge la certezza del diritto modificando rapporti posti in essere nella legittima presupposizione di determinati effetti, poi elisi da una norma sopravvenuta. Einaudi ci dice che il principio della irretroattività riguarda tutte le leggi e non solo quelle relative al diritto penale come diritto di punire. Egli si riferisce all'articolo 11 comma 1 delle Preleggi, secondo il quale «la legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo». È vero, aggiunge Einaudi, che esso è derogabile, ma ciò - egli aggiunge - è ammissibile solo

quando non si viola la regola della certezza sostanziale, perché la deroga concerne rapporti che non si sono ancora esauriti, come nel caso di contratti ancora in corso. O, aggiungo io, di imposte retroattive che riguardano una capacità contributiva ancora presente. E seguendo Einaudi bisogna aggiungere che tale tassazione non deve ledere il principio di eguaglianza di trattamento. Einaudi fa nel suo scritto un'altra riflessione importante: «È necessario ristabilire un maggior senso del limite del potere legislativo, ciò soltanto potendo contribuire all'equilibrio dinamico fra i poteri, che è la essenziale caratteristica del nostro ordinamento costituzionale». Ciò che Einaudi scrive ci fa riflettere sul fatto che anche gli altri due poteri debbono avere dei limiti: quello giudiziario che non dovrebbe essere «giustizialista» e quello amministrativo che non dovrebbe interferire di continuo, come accade nell'urbanistica, nell'edilizia, nelle opere pubbliche. Einaudi, alla fine del suo scritto, pone in risalto il senso del limite. Troppe eccezioni distruggono la regola. Se si viola la retroattività una volta, sostenendo che questa deroga è «giusta», forse lo si può tollerare. Ma se lo si fa troppe volte, come in Italia adesso, «ciò può indurre conseguenze economiche, patrimoniali, anche rilevanti». Fu scritto nel 1954, ma appare scritto adesso.

Francesco Forte

da *Il Giornale*, 14.2.'20

L'imposizione immobiliare va vincolata all'effettiva capacità contributiva di ogni soggetto.

Un presupposto fondamentale di un Fisco onesto, che possa pretendere l'onestà

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

16 Aprile - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 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 marzo 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2020 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2020; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile - Giovedì

Tosap e Cosap - Versamento rata

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

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

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 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 - APRILE 2020

10 Aprile - Venerdì

Versamento dei contributi Inps e Cassa colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2020.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del

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

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

Tassare il reddito e solo il reddito

Bisognerebbe cominciare col non tassare ciò che reddito non è

Luigi Einaudi

Lettera al sen. Luigi Sturzo, 27.6.1954

«Stangano ancora la casa e uccidono i risparmi senza tagliare la spesa»

*Il presidente del Centro studi Confedilizia:
«La fusione Imu-Tasi farà salire l'imposta»*

CASA

«Distruggono il patrimonio immobiliare»

di **Gian Maria De Francesco**

Una classe politica «senza vergogna» nel pensare a un aumento delle tasse sulla casa per finanziare uno Stato inefficiente e invasivo. Così il presidente del Centro studi Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha commentato con *il Giornale* le ipotesi di aggravio del prelievo fiscale conseguente all'accorpamento di Imu e Tasi con l'aliquota minima che potrebbe passare dallo 0,76 allo 0,86 per cento, in virtù dell'unificazione dei due tributi. Analogamente, non si può considerare (...)

segue a pagina 2

dalla prima pagina

(...) accantonato il progetto di riforma del catasto che genererebbe un'ulteriore impennata di Imu e Tasi con la revisione delle rendite sulla base dei valori di mercato.

Presidente Sforza Fogliani, non sono state smentite le ipotesi di inserire nel decreto fiscale l'accorpamento di Imu e Tasi a scopo di semplificazione amministrativa. Questo potrebbe tradursi in un aumento dell'imposizione?

«Come semplificazione si riduce a nulla. Non cambia molto se un impiegato deve schiacciare un tasto anziché due. Lo scopo non dichiarato, che si desume anche da alcune indiscrezioni, è proprio quello di aumentare ulteriormente il prelievo sulla proprietà. In questo modo, infatti, si slega la Tasi dal suo ambito di riferimento che sarebbe quello dei servizi indivisibili erogati dai Comuni».

In che senso?

«Attualmente l'aliquota viene fissata dalle amministrazioni comunali proprio sulla base dei servizi offerti. Il provvedimento, ove carente di giustificazioni, può essere impugnato al Tar. Ora, però, i Comuni non avrebbero più questo impedimento. Chiaramente si tratta di un aggravio dell'imposta sulla base delle esigenze di cassa».

Il progetto di riforma del catasto con conseguente aumento delle rendite e quindi del prelievo è da considerarsi definitivamente tramontato?

«Finora abbiamo la smentita del ministro dell'Economia, ma non è sufficiente. Le organizzazioni internazionali, come l'Ocse spingono da tempo per spostare il prelievo fiscale dal lavoro ai consumi e ai patrimoni. Su questo ha inciso anche il pressing della finanza internazionale, favorevole a questo tipo di politica. Tant'è vero che la quota dell'immobiliare negli



investimenti degli italiani è scesa dal 60 al 35 per cento. In questo modo, il risparmio è stato dirottato su altri tipi di asset più finanziari».

Che cosa si desume da questi orientamenti di politica fiscale espressi dall'attuale classe dirigente?

«Che non si vergognano di mantenere questo tipo di Stato invasivo con un gettito tributario troppo elevato. Nessuno ha imparato la lezione dei liberali americani secondo i quali bisogna "affamare la bestia", cioè ridurre la spesa pubblica e la prevalenza dello Stato sui singoli individui. Fintantoché la spesa pubblica rimarrà così elevata questo sarà impossibile. Come diceva il grande economista Maffeo Pantaleoni, qualunque imbecille può inventare e imporre tasse; l'abilità consiste nel ridurre le spese, dando nondimeno servizi efficienti, corrispondenti all'importo delle tasse».

Confedilizia ha sempre dichiarato che non vi può essere ripresa economica senza una tutela della proprietà e dei valori immobiliari. Vale la pena, dunque, rinnovare l'appello.

«Nadau, sindaco di Parigi alla fine dell'Ottocento, affermava che tutto va bene quando l'immobiliare va bene. Purtroppo, non ce n'è consapevolezza».

Gian Maria De Francesco

GIANNELLI



USA: INIZIATIVE DEMOCRATICHE

da Corriere della Sera, 6.2.'20

Leggendo per intero questo notiziario

SIETE INFORMATI

su tutte

LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ

Notizie dalle APE

Dall'Associazione di TORINO

CONVEGNO SUL BONUS FACCIATE

“È in fase di organizzazione un convegno sul cosiddetto “bonus facciate”.

La nuova normativa verrà esaminata sotto vari aspetti (giuridici, fiscali, di mercato, di finanziamento ecc.) il 30 marzo 2020 dalle 14,30 alle 19.

Convenzione Ape - Automobile Club - Iren

Le colonnine per la ricarica delle auto elettriche sono un argomento di stretta attualità, legato al settore della mobilità elettrica sempre più in espansione. Per facilitare l'installazione delle colonnine all'interno degli spazi comuni condominiali, si sta lavorando ad una convenzione che coinvolga Ape, Automobile Club e Iren. Sono stati interessati all'iniziativa anche il Coram, Registro Amministratori Confedilizia e l'Agiai, Associazione Geometri Amministratori che avranno il compito di sensibilizzare gli amministratori sull'argomento.

Save the date

Nel fine settimana che va dal 6 all'8 novembre 2020 Ape Confedilizia Torino spegnerà 75 candeline. Un anniversario che sarà festeggiato con iniziative di studio e di cultura. Nei prossimi numeri di *Confedilizia notizie* forniremo i dettagli.

Novità nella comunicazione

È in fase di studio e di realizzazione un magazine online, per essere più vicini agli associati e fornire maggiori informazioni.

Rapporti con le Circoscrizioni

È molto importante il rapporto sul territorio, per far conoscere l'associazione e offrire informazioni ai cittadini. Il presidente ha incontrato le Circoscrizioni, finora, 3 e 4 e sono già stati fissati appuntamenti con le Circoscrizioni 1, 8, 9, 10. Gli incontri hanno lo scopo di studiare e organizzare forme di collaborazione tra ente pubblico e Confedilizia.

Il bilancio sarà fatto oggi a Roma alla conferenza organizzativa nazionale di Confedilizia

Casa, è il motore dello sviluppo

Il governo le deve solo togliere il suo freno a mano

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

L'annuale conferenza organizzativa di Confedilizia, che si apre oggi a Roma, è l'occasione per fare il punto, oltre che sui sempre più estesi servizi forniti nelle oltre 200 sedi territoriali della Confederazione, sulle novità per il settore immobiliare scaturite dalla legge di Bilancio. Novità incoraggianti, come la pur limitata cedolare secca per l'affitto di locali commerciali, e novità preoccupanti, come lo sblocco degli aumenti dei tributi locali, fra i quali Imu e Tasi.

Da molto tempo a questa parte le manovre non contengono ciò di cui vi sarebbe bisogno: interventi co-

raggiati, fiscali ma non solo, per consentire al comparto immobiliare di esprimere tutte le sue enormi potenzialità e così favorire la crescita di un Paese che procede con il freno a mano tirato. Confedilizia le sue idee le ha messe in campo da tempo, anche insieme con le altre organizzazioni rappresentative del settore, a cominciare dalla Fiaip, la Federazione degli agenti immobiliari professionali: operatori che in tutta Italia toccano con mano ogni giorno gli effetti di anni di politiche sbagliate. Sono coloro che, insieme con i proprietari, conoscono di più la realtà della spaventosa erosione del risparmio immobiliare avvenuta nell'ultimo periodo e tuttora in corso.

E una deriva di cui pochi (per non dire nessuno) si interessano, ma che richiederebbe una presa di coscienza diffusa. Solo quando questa consapevolezza sarà acquisita, potrà sperarsi nell'adozione di quei provvedimenti che il comparto attende da troppo tempo: riduzione della tassazione complessiva sugli immobili; sostituzione della patrimoniale Imu-Tasi con un tributo locale correlato ai servizi, deducibile dal reddito e che esenti gli immobili inagibili e quelli completamente svalutati; estensione della cedolare secca a tutti i redditi da locazione; modernizzazione della normativa sugli affitti commerciali; misure per favorire la locazione da parte delle società; incentivi alle

permutate immobiliari; eliminazione dell'assurda regola della tassazione dei canoni non percepiti; stabilizzazione delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni, risparmio energetico, miglioramento sismico; interventi di stimolo alla rigenerazione urbana.

L'Italia ha un tesoro che tanti altri Paesi non possiedono: un territorio fatto di luoghi unici dal punto di vista naturalistico, storico e artistico, sul quale insiste un patrimonio immobiliare immenso e in gran parte pregiato. Occorre far fruttare tutto questo, favorendo un circolo virtuoso che, se non ostacolato, è capace di generare sviluppo come nessun altro.

*presidente Confedilizia

CORBEILLE

Novantenne accompagna la moglie dal medico guidando contromano in autostrada

“Un novantenne della Lunigiana ha percorso contromano un tratto dell’autostrada A15. Doveva recarsi da Aulla a Carrara per una visita medica della moglie, ma ha imboccato la direzione sbagliata; a quel punto, invece di uscire al casello successivo, ha invertito la marcia, è tornato ad Aulla, ha imboccato lo svincolo e ha ripreso la corsia giusta. La polizia stradale ha ricostruito l’accaduto con le telecamere che mostrano la vettura dell’anziano procedere lentamente accanto al *guardrail*. Gli è stata data una multa e ritirata la patente. Il conducente si è scusato e ha detto che è ormai giunta l’ora per lui di appendere per sempre le chiavi dell’auto al chiodo”.

Così *La Verità* del 2.2.’20.

In sette mesi viola per 45 volte i limiti di velocità

“E’ stato sorpreso 45 volte in sette mesi a violare i limiti di velocità sulla strada regionale 354, in provincia di Udine. Un imprenditore di 77 anni di Lignano Sabbiadoro ma residente in Croazia, alla guida di una Bmw con targa croata, ha così accumulato oltre 7.000 euro di sanzioni e 96 punti da decurtare alla patente. Gli agenti della polizia locale di Latisana hanno trovato il veicolo in sosta vietata in piazza Garibaldi, hanno accompagnato il conducente al

comando e gli hanno notificato in un sol colpo tutti i 45 verbali”.

È quanto riporta *La Verità* del 31.1.’20.

Ogni giorno da 70 anni un “quasi scontro” tra i soldati di India e Pakistan

“Tutti i giorni da oltre 70 anni al confine di Wagah Attari, tra India e Pakistan, si tiene una strana e buffa cerimonia militare che nel tempo è diventata anche un’attrazione per i turisti stranieri. Migliaia di persone si ritrovano ai due lati del valico per assistere a un «quasi scontro» tra i soldati dei due Paesi, i quali recitano una parte come in un’opera teatrale che si ripete a cadenza quotidiana. La cerimonia, che termina ogni volta con il contemporaneo abbassamento delle bandiere dei due Stati, è soprattutto una celebrazione del reciproco nazionalismo. Negli ultimi 70 anni India e Pakistan hanno combattuto diverse guerre di confine, anche se per lo più di bassa intensità”.

Così *La Verità* del 2.2.’20.

“Cambridge: natura morta «offende» i vegani. Rimossa”

“All’Università di Cambridge, attivisti vegani – minacciando lo sciopero della fame – hanno ottenuto la rimozione di un quadro d’epoca barocca che mostra un venditore con decine di prede di cacciagione. Il dipinto è un olio del pittore fiammingo Frans Snyders (1579-

1657) ed è esposto presso il *Fitzwilliam Museum*, collegato all’ateneo britannico (...). La tela rappresenta un venditore di cacciagione che espone fagiani, quaglie, cigni, caprioli e altri animali uccisi e pronti per essere venduti. La raffigurazione (...) è risultata «sconvolgente» per gli studenti vegani di Cambridge (...). Un’impressionabilità non condivisa dai visitatori della mostra, che hanno accettato con disappunto la rimozione del quadro”.

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di gennaio 2020.

“Test di infedeltà sulla biancheria intima”

“Una società di Hove, nell’East Sussex, ha pensato (...) di fornire alla clientela un «test di infedeltà». La procedura adottata da *AffinityDN* è l’esame genetico degli indumenti intimi del sospetto traditore (...). Il *Daily Mail* ha riferito il contenuto della pubblicità (...) on line. «Il test del dna legato a presunte infedeltà – spiega l’azienda – ti consente di inviarti qualsiasi campione sospetto che ritieni possa avere materiale biologico umano da analizzare (...), dalla biancheria intima, alle lenzuola, ai preservativi usati».

Il costo per scoprire l’infedeltà del partner – precisa *il Tempo* che riporta la notizia in un articolo del 3.2.’20 – si aggira intorno ai 300 euro.

Nell’ora del pericolo...

Le quante volte mi è accaduto di assistere a pubbliche cerimonie nelle quali si ritrovavano riuniti i rappresentanti delle grandi assise dello stato, sempre mi sono chiesto: nell’ora del pericolo, quando sembra che la compagine statale e sociale si guasti, chi, di tutti i presenti, dirà la parola risolutiva, chi darà l’ordine necessario? in quel giorno, ne ebbi sempre la piena sicurezza morale, l’ordine non sarà dato né dal comandante generale dei carabinieri, né dal capo di stato maggiore generale, né dai comandanti territoriali, né dal capo della polizia, né dai prefetti né a maggior ragione, dai diplomatici o dai magistrati o da un funzionario anche se rivestito di alta dignità. Tutti ubbidiranno; ma tutti aspetteranno l’ordine.

Dicasi subito che gli ufficiali, militari e civili, così aspettando, faranno il loro dovere. Potere affermare che i capi dell’esercito e della polizia non assumeranno su di sé la responsabilità di dare l’ordine decisivo, significa essere finalmente sicuri che nel nostro paese non esiste spirito di sedizione e che gli uomini a cui è affidata l’osservanza della legge non mettono se stessi al di sopra della legge.

Significa però anche che la responsabilità finale è dei capi civili, degli uomini i quali sono dalla legge costituzionale e dal libero voto dei cittadini posti nei sommi gradi dello stato e che essi e soltanto essi hanno il dovere di dire, nel momento decisivo, la parola decisiva, di dare l’ordine al quale gli altri debbono ubbidire ed ubbidiranno.

I capi civili, a loro volta, diranno tuttavia quella parola solo se essi sapranno di essere confortati dal consenso di cittadini, convinti che nessuno stato dura, che nessuna proprietà, nessuna sicurezza di lavoro, nessuna certezza di avvenire sono pensabili, se tutti non siano decisi ad osservare i principi vigenti del diritto e dell’ordine pubblico. Dopo, discuteremo liberamente se e come si debba mutare il diritto vigente; frattanto quel diritto deve essere osservato. Questo dice l’eco delle antiche usanze che ho ricordato in queste pagine.

Luigi Einaudi

Di alcune usanze non protocollari attinenti

Alla Presidenza della Repubblica italiana

Rendiconti dell’Accademia nazionale dei Lincei,

marzo-aprile 1956, 62-76



Educazione finanziaria
Visita il sito della
FeDuf-Fondazione per
l’Educazione Finanziaria
e al Risparmio www.feduf.it

In home page IL PUNTO
di Beppe Ghisolfi:
PERCHÈ CONVIENE
OCCUPARSI DI ECONOMIA



Le ricette Confederali di Marco Fantini

Risotto “Traviata”

Ingredienti per 10 persone

1 kg. di riso Vialone nano,
300 gr. di zola, brodo misto
(carne e verdure), olio e burro
(100 gr.), 200 gr. di grana,
vino bianco q.b., sale e pepe,
vino moscato passito, scalogno,
uva bianca e rosata,
burro, 1 bicchierino di Martini
Dry, rosmarino.

Per i cestini di formaggio

400 gr. di grana grattugiato.

Procedimento

Soffriggere lo scalogno col burro, mettere il rosmarino e i chicchi d’uva tagliati a metà, bagnare col Martini. Cuocere per pochi minuti e poi tenere i chicchi in disparte. Togliere il rosmarino.

Nel sughetto dell’uva fare un soffritto con scalogno e burro. Spruzzare un poco di Martini, far evaporare.

Mettere il riso e farlo tostare. Aggiungere il vino bianco, farlo evaporare e continuare la cottura col brodo vegetale. Unire il gorgonzola quasi al termine della cottura.

Spegnerne il fuoco, mantenere con il grana ed il burro. Servire nei cestini e decorare con gli acini d’uva al Martini. Mantecare nel piatto con un bicchierino di moscato passito.

EBINPROF

C.so Trieste 10
00198 ROMA -

Telefono : 06 / 442.39166-51393
Fax : 06 / 4425.2052

sito internet: www.ebinprof.it
email: info@ebinprof.it

BREVI

A Petralia Sottana (Pa) una delle case "più strette" al mondo

“A Petralia Sottana, non molto distante da Palermo, c’è una casa larga appena un metro. È considerata tra le più strette d’Italia, qualcuno dice anche del mondo; tuttavia, non esiste una certificazione che lo attesti con certezza. Le particolarità però non finiscono qui. In siciliano è chiamata *casa du currivu*, ovvero della vendetta o della ripicca. L’origine del nome è legata al motivo della costruzione: una lite tra vicini”.

Così *La Verità* del 16.2.’20

Metà dei nuovi appartamenti costruiti nel cuore di New York non sono stati venduti

“Metà dei nuovi appartamenti costruiti negli ultimi anni a Manhattan sono invenduti. Dei 7.727 nuovi alloggi messi sul mercato nel cuore di New York dal 2015, 3.695 non sono stati venduti. L’analisi è stata condotta da una società di consulenza immobiliare. Che ha esaminato tutti i nuovi palazzi con almeno 30 unità abitative. Alle case invendute bisogna aggiungere gli immobili che, pur essendo nuovi, non sono in vendita e vengono tenuti fuori dal mercato finché le condizioni economiche generali non diventano più favorevoli: in tutto sarebbero quindi 7.050 i nuovi appartamenti non venduti”.

Così *La Verità* del 31.1.’20

Il picco della tristezza arriva intorno ai 50 anni

“Il disagio, il senso di prostrazione, la tristezza, sono correlati all’età. Dopo aver compiuto 50 anni (...) quel vago senso di malessere legato alla fatica di vivere comincia a diminuire. In pratica, ci si sente meglio dopo i 50 anni. A sostenerlo, dati alla mano, è l’economista inglese David Blanchflower, docente all’Università americana di Dartmouth ed ex membro della *Bank of England*, specialista in economia della felicità. In due studi, pieni di numeri, lo studioso inglese ha dimostrato che il disagio è legato agli anni della persona. Il massimo della tristezza si tocca intorno ai 50 anni, poi con l’avanzare dell’età viene mitigata. Blanchflower ha ipotizzato l’esistenza di una curva a «u» del benessere in funzione dell’età (...). Per stabilire questo paradigma, Blanchflower ha raccolto centinaia di dati sul disagio (disperazione, ansia, solitudine, fobie, insonnia, sensazione di fallimento) in dozzine di Paesi (...). A suo dire, il fenomeno si rintraccia in tutto il mondo: (...) in 132 paesi, con qualunque livello di sviluppo”.

È quanto scrive *ItaliaOggi* del 24.1.’20.

Nasce a Milano il primo ospedale rosa

“Un ospedale dedicato alla salute delle donne, che mira ad accompagnarle nelle diverse fasi della vita e a sostenerle sotto tutti i punti di vista: è il nuovo orientamento dell’Ospedale Macedonio Melloni di Milano, che diventa così il primo ospedale di genere italiano. Un progetto ambizioso, reso possibile grazie alla collaborazione tra la Regione Lombardia, l’Asst Fatebenefratelli Sacco e la Fondazione Onda (Osservatorio nazionale per la salute della donna e di genere). Nella storica struttura milanese, che sin dalla nascita ha avuto una vocazione materno-infantile, è in atto una trasformazione che le permetterà, sempre più, di offrire percorsi specifici dedicati alle donne, integrandoli con quelli già esistenti. Secondo la più recente edizione, fine 2019, del Libro bianco sulla salute della donna di Onda, dedicato proprio alla medicina di genere, le donne soffrono maggiormente di malattie croniche rispetto agli uomini, hanno un’aspettativa di vita più lunga (84,9 anni, contro gli 80,6 degli uomini), ma meno “in buona salute”. Gli anni di sopravvivenza sono, infatti, di vita ammalata e disabile, soprattutto per le conseguenze delle malattie cardiovascolari, osteoarticolari e neurologiche. A questa situazione la medicina di genere e quella di precisione possono dare risposte e strumenti”.

Lo riporta la rivista *Io Donna* dell’1.2.’20

Una società che mette l’uguaglianza davanti alla libertà non avrà né l’una né l’altra. Una società che mette la libertà davanti all’uguaglianza avrà un buon livello di entrambe

Milton Friedman

La parola

QUANTITATIVE EASING

Il «Quantitative Easing» («alleggerimento quantitativo») è la politica con cui la Bce — e altri istituti nel mondo — acquistano titoli di Stato e di altro tipo per immettere nuovo denaro nell’economia. Ieri il consiglio direttivo ha confermato che gli acquisti di attività nell’ambito del Quantitative Easing continueranno al ritmo di 20 miliardi di euro al mese.

da *Corriere della Sera*, 24.1.’20

La guerra dei sessi

La guerra dei sessi che si è scioccamente innescata quasi per sostituire una lotta di classe ormai agonizzante conduce soltanto alla caricatura della mascolinità e della femminilità. La virilità è ridotta oggi a una forma di violenza o di volgare rudezza. Penso, invece, che l’anima maschile si caratterizzi per la sua vocazione alla paternità in tutte le forme, carnale, spirituale, intellettuale o artistica.

Robert Sarah

Autoriduzione

Nessun governo ha mai deciso volontariamente di autoridursi. E così, una volta varati, i programmi governativi non scompaiono mai più.

(R. Reagan 27.10.’64)

COSTI CHILOMETRICI



LO STATO E IL GELATO

Il modo migliore per insegnare ai tuoi bambini cosa sono le tasse è mangiare il 70% del loro gelato

TEA PARTY ITALIA
www.teapartyitalia.it

SEGNALAZIONI

Programmi e commiati. Gli editoriali dei direttori del “Corriere” 1876-2015, intr. di Simona Colarizi, a cura di Andrea Moroni, Fondazione Corriere della Sera ed., pp. 328

Sono raccolti gli editoriali programmatici e di saluto finale che molti, ma non tutti, i direttori del *Corriere*, dalla fondazione nel 1876, pubblicarono per annunciare la propria direzione o comunicarne ai lettori la fine.

Andrea Greco, Umberto Tombari, *Fondazioni 3.0*, pref. di Giuseppe Guzzetti, Bompiani Overlook ed., pp. 160

A trent’anni dalla legge Amato che istituì le fondazioni di origine bancaria, il volume ne spiega nascita, storia, fini, norme (non sempre lineari), illustrandone altresì le pratiche che possono oggi al meglio essere adottate.

Matthias Küntzel, *Il jihad e l’odio contro gli ebrei*, a cura di Niram Ferretti e Angelita La Spada, Belforte ed., pp. 296

La natura dell’antisemitismo e dell’antisionismo, fenomeni da collegarsi sia con l’islamismo sia col nazional-socialismo: vari saggi affrontano i fratelli musulmani e la Palestina, l’islamismo egiziano dopo Nasser, Hamas e l’11 settembre.

TUTTOCONDOMINIO

Il condominio e la banca

Nello svolgimento della sua attività, l'amministratore è chiamato a intrattenere anche rapporti con soggetti finanziari, come banche o poste. E sotto questo profilo un aspetto senz'altro di rilievo rivestono le regole dettate dal d.lgs. n. 385 dell'1.9.'93 (T.U. bancario) a tutela della clientela, in generale, e dei consumatori, in particolare.

Ricordiamo che, secondo la giurisprudenza, l'amministratore condominiale, quando conclude un contratto con un professionista, agisce nella veste di mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali, essendo "persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale", sono, per questo, da considerarsi a tutti gli effetti "consumatori" (cfr., fra le altre, Cass. ord. n. 10086 del 24.7.'01 e, più recentemente, Cass. ord. n. 452 del 12.1.'05). Le pattuizioni che regolano il rapporto tra condominio e soggetti finanziari devono necessariamente essere valutate, pertanto, anche in quest'ottica.

Iniziamo dagli obblighi posti a carico delle banche e degli intermediari finanziari a tutela della clientela in generale. Al riguardo segnaliamo, in estrema sintesi, che i contratti bancari (da redigere "per iscritto", a pena di nullità) devono indicare "il tasso d'interesse e ogni altro prezzo e condizione praticati" (art. 117). Inoltre, qualunque modifica unilaterale delle condizioni contrattuali deve essere comunicata espressamente "con preavviso minimo di due mesi" (art. 118). Per i rapporti regolati in conto corrente, poi, l'estratto conto deve essere inviato agli interessati "con periodicità annuale o, a scelta del cliente, con periodicità semestrale, trimestrale o mensile" (tenendo presente, peraltro, che in mancanza di opposizione scritta, "gli estratti conto e le altre comunicazioni periodiche alla clientela si intendono approvati trascorsi sessanta giorni dal ricevimento"). Ancora: il cliente ha "diritto di ottenere, a proprie spese, entro un congruo termine e comunque non oltre novanta giorni, copia della documentazione inerente singole operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni" (e quanto ai costi, possono essere addebitati solo quelli "di produzione di tale documentazione") (art. 119). È, infine, riconosciuto al cliente il "diritto di recedere in ogni momento da un contratto a tempo indeterminato senza penalità e senza spese" (art. 120-bis).

Quanto, invece, alle tutele approntate in favore del cliente che è anche consumatore, si evidenzia - limitando il discorso ai finan-

ziamenti di maggior interesse condominiale (che quindi non implicano iscrizioni ipotecarie su beni immobili né sono finalizzati ad acquistare beni di questo tipo) - che tali tutele scattano, in particolare, in caso di "contratto di credito" (vale a dire di quel contratto con cui un finanziatore concede o si impegna a concedere "un credito sotto forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra facilitazione finanziaria") (art. 121). Per questo genere di rapporto è stabilita, infatti, una disciplina specifica se ne è parte un soggetto che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale. Scendendo più nei dettagli si impone, ad esempio, la consegna di un modulo contenente le "Informazioni europee di base sul credito ai consumatori", di modo da consentire il confronto delle diverse

offerte di credito sul mercato (art. 124); si riconosce al consumatore la possibilità di recedere dal contratto di credito entro 14 giorni dalla conclusione dello stesso (o, dal termine, se successivo, in cui l'interessato abbia ricevuto tutte le informazioni che la legge prescrive di fornirgli) (art. 125-ter); si consente di rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto, con conseguente diritto del consumatore ad una riduzione dell'ammontare totale del credito, "pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto" (art. 125-sexies).

Si tratta di aspetti, tutti questi appena elencati, che chi amministra un fabbricato è bene, ovviamente, abbia presente di modo da poter svolgere al meglio il mandato.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Lastrico solare in uso

Quando si prospetta il caso che i lastrici solari, in tutto o in parte, non siano comuni a tutti i condomini, spetta a chi ne abbia l'uso esclusivo contribuire per un terzo alla spesa delle riparazioni o ricostruzioni, restando gli altri due terzi a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte cui il lastrico serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno. Tale la previsione dell'art. 1126 cod. civ., immutato dopo la riforma dell'Istituto condominiale.

L'uomo veramente importante è quello che fa sentire importante ogni altro uomo

G. K. Chesterton

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

13

a cura di Flavio Saltarelli

Riscaldamento e appartamento vuoto - Modifica assembleare destinazione parti comuni - Concetto d'innovazione - Limiti alla proprietà esclusiva

Si può esigere l'accensione del riscaldamento negli appartamenti vuoti?

Il Dpr 74/2015 - il quale stabilisce i criteri "di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici" - determina il limite di temperatura massima di 20 gradi all'interno delle unità immobiliari, ma non obbliga al mantenimento di alcuna temperatura minima. Tutto ciò in piena coerenza con le norme che hanno imposto l'obbligo dell'uso delle valvole termostatiche così consentendo la possibilità, per i condomini proprietari di appartamenti non utilizzati, di tenere spenti i caloriferi raffreddando, inevitabilmente e irrimediabilmente, le unità immobiliari confinanti.

L'assemblea può modificare la destinazione delle parti comuni?

L'art. 1117-ter del Codice civile espressamente stabilisce, al primo comma, che "per soddisfare esigenze di interesse condominiale", l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, possa "modificare la destinazione d'uso delle parti comuni". Dunque, per modificare le destinazioni d'uso, il legislatore ha fissato un *quorum* deliberativo specifico più alto rispetto a quello previsto, in genere, per le innovazioni (fermi restando, naturalmente, i *quorum* costitutivi di cui all'art. 1156, primo e terzo comma, Codice civile).

Come può essere definita un'innovazione?

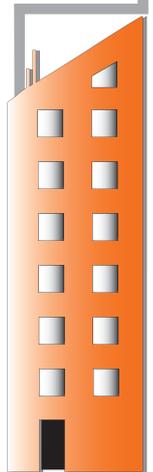
Il Codice civile non fornisce definizioni delle "innovazioni", lo fa, invece, la giurisprudenza come "le modifiche materiali o funzionali dirette al miglioramento, uso più comodo o al maggior rendimento delle parti comuni" (cfr. Cass. Civ. 12654/2006). Ne consegue che l'innovazione può concernere qualcosa di nuovo che prima non c'era, migliorativo di una precedente situa-

zione, ovvero una cosa o un servizio comune già esistente. Innovazione, pertanto, non è da intendersi qualsiasi modificazione della cosa comune, ma soltanto una nuova opera che alteri l'entità materiale della cosa, nella forma e nella sostanza, e ne determini la modificazione della sua destinazione d'uso per favorire e aumentare la funzionalità ed il valore dell'edificio in condominio (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 8622 del 29.8.1998). È assente, quindi, dal concetto d'innovazione, il carattere di necessità che, viceversa, è insito in quello d'intervento manutentivo straordinario, che è finalizzato soltanto alla conservazione del bene condominiale e quindi alla garanzia d'uso e di godimento dello stesso da parte di tutti i condomini.

Quali sono i limiti alla proprietà esclusiva?

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

Detta norma consente al condòmino l'utilizzazione più intensa della cosa comune al servizio della sua proprietà esclusiva, purché ne sia consentito il pari uso agli altri partecipanti e non ne sia alterata la destinazione, sicché entro tali limiti è legittima anche l'imposizione di un vero e proprio peso sui beni condominiali a vantaggio del singolo appartamento o piano.



Polizza assicurativa a copertura degli atti compiuti dall'amministratore

Cosa accade nell'ipotesi in cui l'amministratore di condominio non stipuli una polizza assicurativa per gli atti da lui compiuti nell'esercizio del mandato?

In tema va anzitutto chiarito che il legislatore ha lasciato ai condòmini la facoltà di richiedere o meno la polizza in questione. Ai sensi dell'art. 1129, terzo e quarto comma, cod. civ., infatti, l'assemblea "può" – e non deve – subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza di assicurazione per la responsabilità civile che copra gli atti da questo compiuti nell'esercizio del mandato.

Ciò premesso, tornando al quesito, è evidente che ove la polizza venga infruttuosamente richiesta la nomina non si perfezionerà. Naturalmente, nel caso in cui l'assicurazione non venga richiesta e, una volta nominato, nell'esercizio del suo mandato, l'amministratore compia atti pregiudizievoli per la compagine condominiale, sarà costui l'unico soggetto nei confronti del quale i condòmini potranno rivalersi.

Per completezza si segnala che – nel silenzio della legge – è da ritenersi che per richiedere l'anzidetta polizza di assicurazione occorrono i *quorum* previsti per assumere validamente la delibera di nomina (o conferma) dell'amministratore essendo la decisione in questione parte integrante di tale delibera (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, I edizione, 2019, 150).

Condominii esclusi dalle nuove norme in materia appalti

Con la Circolare n. 1/E del 12.2.2020, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti sulle nuove norme in materia di appalti superiori a 200mila euro introdotte dall'art. 4, decreto fiscale 2019 (d.l. n. 124/19).

Confermando quanto già sostenuto da Confedilizia, le Entrate precisano che i condominii sono esclusi dall'ambito di applicazione di tale normativa in quanto – pur rientrando tra i soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 25 del d.p.r. n. 600 del 1975 (sostituiti d'imposta), richiamato dal comma 1 dell'articolo 17-bis, d.lgs. n. 241/1997 – "non detengono in qualunque forma beni strumentali, in quanto non possono esercitare alcuna attività d'impresa o agricola o attività professionale".

Ultimissime di giurisprudenza

Uso di un bene comune da parte dei singoli condòmini

L'art. 1102 cod. civ. non pone alcun margine minimo di tempo per l'operatività delle limitazioni all'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante alla comunione, sicché può costituire abuso anche l'occupazione per un breve periodo di una porzione del bene comune, ove comunque impedisca agli altri condòmini di partecipare al godimento della *res* oggetto di proprietà.

Cass. ord. n. 2002 del 29.1.'20

Divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio

Il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, secondo comma, cod. civ., deve interpretarsi non nel senso che la sopraelevazione sia vietata soltanto se le strutture dell'edificio non

consentano di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture siano tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica. Pertanto, qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative del predetto art. 1127, secondo comma, cod. civ., e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione, che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incumbente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico.

Cass. ord. n. 2000 del 29.1.'20

COSTO CORSI ON LINE

200 EURO
E
40 EURO

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

telefono verde
800 400 762
in orari di ufficio

E-mail

corsiamministratori@confedilizia.it

LEGGI & SENTENZE

CALCINACCI IN STRADA, INTERVENTO IMMEDIATO

di Raffaello Stendardi

In una sentenza ancora inedita il Tribunale di Milano ha ribadito come il distacco di calcinacci dalla facciata condominiale con la loro caduta sulla pubblica via e la conseguente necessità di messa in sicurezza dello stabile, configuri un chiaro esempio di intervento urgente che legittima l'amministratore, in base all'articolo 1135, comma 2, del Codice civile, ad affrontare le relative spese, seppur di natura straordinaria, anche senza preventiva convocazione e delibera dell'assemblea.

Sussiste infatti una specifica posizione di garanzia in capo all'amministratore in relazione allo stabile amministrato, ai sensi degli articoli 40 e 677 del Codice penale, che legittima senz'altro l'esecuzione delle opere in via d'urgenza senza il preventivo passaggio in assemblea. Inoltre, l'amministratore salvaguarda i condòmini dalle responsabilità per eventuali danni sofferti dai terzi derivanti da beni condominiali, quali appunto le facciate, in base all'articolo 2051 del Codice civile.

Merita particolare attenzione quanto statuito dal Giudice meneghino in relazione al mancato rispetto da parte dell'amministratore dell'onere di riferire nella prima assemblea utile dei lavori fatti eseguire senza preventiva delibera.

A tal proposito, il Tribunale (sentenza del 17 maggio 2019) ha voluto chiarire che l'articolo 1135, comma 2 del Codice civile «non richiede che l'assemblea condominiale ratifichi le spese straordinarie disposte dall'amministratore qualora rivestano i connotati della indifferibilità e della urgenza», precisando altresì come la ratifica «si renda necessaria solo per il diverso caso di spese disposte dall'amministratore in assenza di delibera autorizzativa, ma in relazione a lavori non urgenti né indifferibili».

L'obbligo per l'amministratore di riferire all'assemblea (articolo 1135, comma 2, del Codice civile) – si legge nella sentenza – rientra infatti «nel dovere generale che incombe sull'amministratore di rendere conto della sua gestione ai condòmini» e non deve essere confuso con la necessità di ratifica di un atto esorbitante dal mandato; ne consegue che l'inosservanza di tale obbligo non preclude il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese riconosciute urgenti, nei limiti in cui il Giudice le ritenga giustificate.

—A cura di Assoedilizia



ISCRIVITI DA NOI
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO

TUTTOCONDOMINIO

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Condòmini e agenti immobiliari

Il Ministero dello sviluppo economico ha espresso l'avviso che - anche dopo le recenti modifiche al regime delle incompatibilità di cui all'articolo 5 legge numero 39/'89 ad opera della legge europea 2018 - gli agenti di affari in mediazione non possano svolgere in via professionale l'attività di amministratore di condominio. In particolare il Ministero ricorda preliminarmente che le suddette incompatibilità «sono ora limitate alle sole, seguenti ipotesi: a) attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione; b) attività svolta in qualità di dipendente (ad esclusione delle imprese di mediazione) di ente pubblico o privato, o di istituto bancario, finanziario o assicurativo; c) esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione; d) situazioni di conflitto di interessi».

Il Ministero precisa che deve ritenersi permanere l'incompatibilità tra l'attività di agente di affari in mediazione e quella di amministratore condominia-

le: «sia ove quest'ultima venga intesa come professione intellettuale afferente al medesimo settore merceologico per cui viene esercitata la mediazione (rientrando, quindi, l'incompatibilità nell'ipotesi della sopracitata lettera c), sia ove venga considerato l'aspetto imprenditoriale di rappresentanza di beni afferenti al medesimo settore merceologico (rientrando, quindi, nell'ipotesi di incompatibilità della lettera a)». Sussiste altresì - secondo il Ministero - un «evidente conflitto di interesse per il mediatore immobiliare» che, contemporaneamente, cura «per il proprio cliente la vendita/acquisto di un immobile, lo amministra e lo gestisce per conto del condominio (lettera d)».

Quanto disposto è, palesemente, una delle conseguenze della regolamentazione quale autonoma professione dell'attività di amministrazione degli immobili operata dalla legge di riforma dell'istituto condominiale nel 2013, con conseguenti obblighi di formazione sia iniziale che periodica. Obblighi che accomunano ormai tutte le professioni.

*Presidente
Centro studi Confedilizia
@SforzaFogliani

da il Giornale, 17.2.'20



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

Documenti contabili sempre in visione

IN CASSAZIONE

L'amministratore non può rifiutarsi di esibirli, anche se chiesti con poco anticipo

Giulio Benedetti

La famosa frase «prima conoscere, poi discutere, poi deliberare» (in Prediche inutili, di Luigi Einaudi), è il fondamento della vita del condominio. I condò-

mini, per esprimere il loro voto, devono essere messi in condizione di conoscere, prima dell'assemblea, i documenti contabili posti alla base della delibera che approva il rendiconto.

È questa la decisione della Corte di Cassazione (ordinanza 4445/2020) che ha accolto il ricorso di un condòmino, il quale aveva chiesto l'annullamento di un'assemblea tenutasi in violazione del suo diritto di esaminare la documentazione contabile alla base della delibera sull'approvazione del consuntivo, del preventivo e del progetto di riparto.

La Corte di Cassazione rilevava che il condòmino era stato convocato per l'assemblea e, prima della stessa assemblea, e aveva richiesto, e aveva richiesto, per iscritto all'amministratore di vedere i documenti. La Corte d'Appello sosteneva che tale richiesta, ravvicinata, rispetto alla data dell'assemblea, da un lato non ne permetteva l'esame e dall'altro ostacolava l'attività dell'amministratore e avrebbe comportato il rinvio dell'assemblea.

Ma la giurisprudenza della Corte di Cassazione afferma che il condòmino

ha il diritto di esaminare la documentazione contabile e l'amministratore ha l'onere di consentirglielo e di adottare un'organizzazione, sia pur minima, che consenta l'esercizio di tale diritto e della cui esistenza i condòmini siano informati. E l'onere della prova dell'inesigibilità della richiesta e della sua incompatibilità con la convocazione dell'assemblea incombe sull'amministratore e al condominio, se intenda, in sede di impugnazione dell'assemblea, resistere all'azione del condòmino.

da 24Ore, 25.2.'20

TUTTOCONDOMINIO

Privacy in condominio

Il condominio è un luogo di stretta convivenza. In un contesto siffatto riveste, pertanto, particolare importanza bilanciare la trasparenza della gestione della cosa comune con il diritto alla riservatezza di ciascun condòmino. Non a caso il Garante della privacy è intervenuto più volte sull'argomento (si pensi, ad esempio, al Provvedimento del 18.5.'06 in tema di amministrazione di condomini ovvero a quello dell'8.4.'10 in tema di videosorveglianza), da ultimo predisponendo, anche, un'apposita guida per il corretto uso dei dati personali in ambito condominiale. Proprio con l'aiuto di questa guida - che applica i principi espressi dal d.lgs. n. 196 del 30.6.'06 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") alla disciplina condominiale come rivista dalla legge di riforma (guida da ritenersi ancora valida anche dopo le novità recate dal regolamento Ue 2016/679 e dal d.lgs. n. 101 del 10.8.2018, cfr.: Cn lug.'18) - è possibile dare risposta ad alcuni degli interrogativi più frequenti che riguardano il rapporto tra privacy e condominio, e cioè: l'amministratore può utilizzare i numeri di telefono o gli indirizzi di posta elettronica dei condòmini? Possono partecipare all'assemblea soggetti estranei al condominio? È possibile video-registrare una riunione assembleare? Quali dati può conoscere il singolo condòmino? Possono essere divulgate, a terzi estranei al condominio, informazioni circa la morosità?

Iniziamo dal primo quesito. A parere del Garante, i numeri di telefono e l'indirizzo di posta elettronica dei condòmini possono essere utilizzati dall'amministratore solo "se sono già indicati in elenchi pubblici (come le pagine bianche o le pagine gialle), oppure se l'interessato abbia fornito il proprio consenso". In ogni caso, bisogna sempre tenere presente il principio di proporzionalità circa l'uso di tali recapiti, con particolare riferimento a frequenze e ad orari: il loro utilizzo può essere opportuno in casi di necessità ed urgenza (soprattutto per evitare situazioni di pericolo o danni incombenti), "mentre occorre massimo discernimento per le attività ordinarie".

Veniamo, quindi, al secondo e al terzo quesito. In proposito l'orientamento del Garante è il seguente: i soggetti estranei al condominio, come tecnici o consulenti chiamati a relazionare su specifici lavori da svolgere, possono partecipare alle assemblee "solo per il tempo neces-

sario a trattare lo specifico punto all'ordine del giorno per il quale è richiesta la consulenza"; con riferimento, invece, alla diversa questione della videoregistrazione dell'assemblea condominiale, ciò è possibile solo "con il consenso informato di tutti i partecipanti".

Nulla il Garante osserva, peraltro, sul problema, affine, della fonoregistrazione. Tuttavia, segnaliamo che sull'ammissibilità, anche senza il consenso degli altri partecipanti all'assemblea, di quest'ultima forma di registrazione, data la sua minore invasività rispetto a quella video, si è espressa la dottrina (cfr. G. Di Rago, La fono-audio-video registrazione dell'assemblea condominiale, in *Arch. loc. e cond.*, 2014, 5).

Passiamo, ora, al quarto e al

quinto quesito. Al riguardo da parte del Garante si precisa, da un lato, che ciascun partecipante al condominio, oltre alle informazioni che lo riguardano, "può conoscere le spese e gli inadempimenti degli altri condòmini, sia al momento del rendiconto annuale, sia facendone richiesta all'amministratore". Dall'altro lato, che è "assolutamente vietato esporre avvisi di mora o sollecitazioni di pagamento in spazi condominiali accessibili a terzi (ad esempio all'ingresso del palazzo)", mentre è senz'altro lecito - anche alla luce delle novità recate dalla l. n. 220/12 alla disciplina condominiale - comunicare, da parte dell'amministratore, "ai creditori non ancora soddisfatti, che ne facciano richiesta, i dati dei condòmini morosi".

Sindrome italiana

Asocialità condominiale:
parlare col vicino è scocciatura da evitare

FABRIZIO BARBUTO

■ Altro che doccia di "Psyco"! Se Alfred Hitchcock fosse vivo e operativo ambienterebbe le sue pellicole nei condomini italiani: una location perfetta vista la suspense che impera in questi ombrosi plessi i cui residenti, contrariamente a quanto avveniva qualche lustro addietro, fanno di tutto per svincolare gli incontri con i vicini di casa: sbirciatine dallo spioncino per essere sicuri che il pianerottolo sia sgombro, appostamenti strategici finalizzati a imbarcarsi sull'ascensore quando a bordo non v'è nessuno, occhi fissi sullo schermo del telefono per evitare di incrociare gli sguardi del dirimpettaio, dovendo poi ricambiare i suoi convenevoli...

Benché evocare queste situazioni suscita una certa ilarità, esse rendono la chiara testimonianza di un trend non proprio ridente: gli italiani sono affetti da "asocialità condominiale", e non è una supposizione speculativa, bensì quanto emerge da un approfondito studio promosso da Nescafé che si è occupato di indagare il fenomeno rendendone le dovute percentuali: il 73% dei penisolani riconduce alla routine quotidiana la sua refrattarietà a socializzare con i vicini di casa; il 68% alla mancanza di tempo da investire in occupazioni "superflue"; il 61%, invece, manifesta addirittura fastidio e insofferenza alla vista degli altri condòmini, pertanto ammette di non aver alcun interesse a intrattenere dialogo con loro. Ma non manca neppure un 49% che, alla sua strenua chiusura, adduce la scusa dell'inibizione: nel timore di essere ignorato dal vicino, si appellerebbe al mutismo preventivo. Il 32% preferirebbe evitare di offrire un'immagine invadente di sé, ed un 29% si dichiara troppo timido per fare il primo passo, pertanto aspetta

che sia l'altro a prendere l'iniziativa di una chiacchierata. Campa cavallo!

I numeri proseguono riferendo di come, alcuni ambienti del caseggiato, rappresentino per molti delle zone ad alto rischio abboccamento: il 66% degli italiani sarebbe intorpidito dalle scale, il 57% dall'ascensore e il 41% dal balcone; ciascuno di questi luoghi, a suo modo, esporrebbe al pericolo di "arpionaggio" da parte dei residenti più ciarlieri, i quali, non essendosi mai emancipati dai vecchi cliché di espansività, farebbero fatica a imbrigliare l'entusiasmo alla vista del condòmino, riproponendosi di intratterlo per come impone una tradizione che puzza già di vecchio: pettegolezzi, risatone e fatterelli...

Il 68% dei malcapitati, in questi casi, opta per la scusa: "vado di fretta", mentre il 64% per: "sono in ritardo". L'insofferenza agli sdilinquinamenti lambisce soprattutto gli uomini (69%), i quali fanno ancora più fatica delle donne (53%) a mantenere rapporti di buon vicinato, e il fenomeno, nell'insieme, è più evidente nelle metropoli del settentrione, Milano in testa (69%); i condòmini meneghini sono i più asociali del Belpaese, al punto che 7 abitanti su 10 non scambiano mai una parola con vicini di casa dei quali, non di rado, ignorano perfino il nome. Al capoluogo lombardo seguono città come Torino (68%), Venezia (66%), Bologna (64%), Roma (57%), Napoli (55%) e Palermo (52%).

I tempi sono cambiati... «Hai del sale?» una volta era la scusa più gettonata per bussare alla porta del dirimpettaio e scambiare due chiacchiere con lui, oggi giorno, pur di non vederlo, ci si accontenterebbe di cucinarne insipido.

da *Libero*, 25.2.'20

POLITICO E UOMO DI STATO

Il politico diventa uomo di Stato quando inizia a pensare alle prossime generazioni invece che alle prossime elezioni

W. Churchill

Ultimissime
di giurisprudenza

Lastrico solare ad uso esclusivo e responsabilità per infiltrazioni

In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condòmini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'usuario esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti tanto sull'amministratore ex art. 1150, primo comma, n. 4, cod. civ., quanto sull'assemblea ex art. 1155, primo comma, n. 4, cod. civ. E il concorso di tali responsabilità va risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.

Cass. ord. n. 951
del 17.1.'20

Regolamento di condominio contrattuale e natura delle clausole ivi contenute

Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condòmini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare; ciosiché, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condòmini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1156, secondo comma, cod. civ.

Cass. sent. n. 1992
del 29.1.'20

**Amministratore
condominiale**

**UN LAVORO
SICURO
E SUBITO
PRONTO**

Info: CONFEDILIZIA
800.400 762

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere INFORMAZIONI alla SEGRETERIA GENERALE

TUTTOCONDOMINIO

Registro di anagrafe condominiale e locazione

La legge di Stabilità 2016 (l. n. 208 del 28.12.'15, art. 1, comma 59) – nel modificare la disciplina delle locazioni abitative e, in particolare, l'art. 15, l. 451/98 in tema di patti contrari alla legge (cfr.: Cn gen.'16) – ha, fra l'altro, previsto un adempimento a carico del locatore inerente la materia condominiale, e in particolare l'anagrafe condominiale, che è bene ricordare. Il locatore, infatti, dopo aver provveduto alla registrazione del contratto ("nel termine perentorio di trenta giorni") è tenuto "nei successivi sessanta giorni", a darne "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore di condominio, "anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1150, primo comma, numero 6), del codice civile".

Ricordato che tale ultima disposizione prevede, per quanto di interesse, che l'amministratore deve "curare 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" ("comprehensive del codice fiscale e della residenza o domicilio"), e che ogni variazione di queste informazioni deve essere comunicata allo stesso amministratore "in forma scritta entro sessanta giorni", la previsione introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (applicabile solo alle locazioni abitative soggette alla predetta legge 451/98 e comunque, va detto, priva di sanzione) obbliga il locatore quindi, entro un determinato periodo di tempo, all'invio di una duplice comunicazione afferente l'avvenuta registrazione: una al conduttore e una (ove presente) all'amministratore di condominio.

Quanto sopra impone le due seguenti considerazioni. La prima: l'obbligo nei confronti del conduttore e dell'amministratore, atteso il riferimento della previsione in parola alla "documentata comunicazione", dovrà essere assolto – è da ritenersi – dando prova scritta dell'avvenuta registrazione del contratto (es.: ricevuta di registrazione, copia per estratto del contratto registrato). La seconda: sarà opportuno – onde evitare una doppia informativa, alla luce del fatto che l'adempimento richiesto nei confronti dell'amministratore dal predetto art. 15 si va a sovrapporre a quello simile previsto dal citato art. 1150, primo comma, n. 6, cod. civ. – dar conto, nell'unica comunicazione (che si ritiene possa essere inviata – per rispettare i termini prescritti da entrambe le norme – entro 60 giorni dalla stipula del contratto), sia delle generalità del conduttore (comprehensive del codice fiscale e della residenza o domicilio) sia dell'avvenuta registrazione del contratto di locazione.

Maggioranza forte in assemblea per rifare la facciata dell'edificio

IL BONUS DEL 90%

La delibera va approvata con almeno 500 millesimi e maggioranza dei presenti

Per gli interventi di risparmio energetico ne bastano 333

Gian Paolo Bosso

La legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di Bilancio 2020) ha introdotto il «bonus facciate» e i principali chiarimenti son stati diffusi dall'agenzia delle Entrate con la circolare 2/E del 14 febbraio scorso.

Nel caso di un condominio occorre un'assemblea in cui l'amministratore acquisisca un assenso di massima a effettuare l'intervento, valutando se gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B (le zone C non vi rientrano) ai sensi del Dm 1444/68, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Occorre dare incarico ad un tecnico per studiare e prospettare soluzioni, possibili costi, fare un capitolo su cui chiedere preventivi a imprese per le soluzioni scelte, anche in base ai costi. In particolare, si dovrà valutare se interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata, se interventi sulle strutture influenti (anche) dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, se includere anche (e come) balconi, ornamenti o fregi. E anche verificare se nei lavori vadano incluse anche facciate interne dell'edificio, che però non rientrano nell'agevolazione (salvo quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico).

In un'assemblea successiva si voterà la delibera definitiva, scegliendo impresa e tipo di lavoro, stipulando i relativi contratti in modo da avviare (e magari finire) i lavori prima delle ferie estive o entro fine anno, presentando i permessi edilizi necessari per gli interventi sulle facciate.

È da ritenere che si tratti di opere di manutenzione straordinaria, da

approvare con un numero di voti (teste) che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 1136 del Codice civile, comma 4).

In base all'articolo 26 della legge 10/1991, comma 2, nel caso di inter-

venti in facciata su edifici volti al contenimento del consumo energetico, individuati da un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le relative decisioni condominiali sono però valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti in assemblea (teste), con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Dopo la riforma del condominio (legge 220/2012, che ha modificato l'articolo 1135 del Codice civile) è obbligatoria la costituzione del fondo speciale per i lavori straordinari ed i condòmini devono versare le quote a loro carico prima dell'inizio dei lavori; ma, dopo la modifica intervenuta con decreto legge 15 del 2013 (convertito in legge 9 del 2014), il fondo può essere costituito anche per i singoli pagamenti, qualora da contratto con l'impresa sia previsto il pagamento in base allo stato di avanzamento lavori.

L'assemblea dovrà inoltre valutare possibili finanziamenti al condominio per tali lavori e così i singoli condòmini per la quota da loro dovuta.

Uomini appassionati di Cristo

Gli abitanti dell'Amazzonia hanno un profondo bisogno di sacerdoti che non si limitino a compiere il proprio lavoro in orari prestabiliti per poi tornare in famiglia ad occuparsi dei propri figli. Hanno bisogno di uomini appassionati di Cristo, infiammati dal suo fuoco, divorati dallo zelo per le anime.

Robert Sarah

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Proprietà indivisa e assemblee

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

In primo luogo, il principio introdotto dal legislatore della riforma in ordine alla necessità della forma scritta per la partecipazione del delegato all'assemblea condominiale, porta a ritenere che l'intervento in qualità di rappresentante della comunione vada comunque comprovato da idonea documentazione (quale può essere il verbale della riunione dei comunisti recante la designazione o una designazione del rappresentante firmata da tutti i comproprietari). Conseguentemente, la mancanza di detta documentazione legittima l'esclusione di colui che si qualifica come rappresentante dalla partecipazione all'assemblea. Dal principio contenuto nell'art. 67 delle disposizioni attuative

del Codice civile (se un'unità immobiliare appartiene «in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante»), si desume che gli eventuali contrasti fra comproprietari sull'assemblea condominiale vadano «risolti all'interno del gruppo, di modo che la volontà del rappresentante valga quale espressione irretrattabile della volontà comune, per tutti, e, cioè, sia per i proprietari dissenzienti della minoranza, sia per i rimanenti condomini» (sentenza Cassazione 590/80).

Quanto al secondo quesito, il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condomino ed eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi come un solo condomino. È di tutta evidenza, pertanto, che il comproprietario che partecipi all'assemblea non potrà che essere portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa.

*Presidente

Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da il Giornale, 10.2.'20

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

La delibera sulle «varie ed eventuali»

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

È bene aver presente che per la dottrina e la giurisprudenza la risposta al quesito è negativa. Secondo gli interpreti, infatti, nell'ambito della voce in questione possono farsi rientrare solo argomenti di secondaria importanza e di scarso rilievo pratico e, comunque, tali da non richiedere una specifica menzione ed una delibera vera e propria. Ciò in quanto occorre dar modo agli interessati di decidere in anticipo se intervenire o meno alla riunione. Dello stesso parere pure la Cassazione la quale, in più occasioni, ha osservato che l'avviso di convocazione deve «specificatamente» elencare (pena: l'annullabilità della delibera eventualmente assunta) gli argomenti da trattare «in modo da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativa-

mente alla partecipazione» (cfr. Cass. sent. n. 1511/97).

Un assunto che - a seguito della riforma della disciplina condominiale (l. 220/12) - troviamo codificato nell'art. 66, terzo comma, delle disposizioni attuative del Codice Civile (l'avviso *de quo* deve contenere, fra l'altro, «specifica indicazione dell'ordine del giorno», in difetto prevedendosi l'impugnabilità ex art. 1137 Cod. Civ.) e che conferma quindi - seppur indirettamente - come, sia per il legislatore della riforma sia per la giurisprudenza di legittimità, nell'ambito della voce «varie ed eventuali» si possano esclusivamente prospettare problemi da affrontare, ma non si possano invece assumere decisioni.

L'insufficiente formulazione dell'ordine del giorno è stata considerata non sortire effetto ove ricorra la duplice condizione che tutti i partecipanti al condominio abbiano presenziato all'assemblea e che abbiano acconsentito a trattare un tema non all'ordine del giorno.

*Presidente

Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da il Giornale, 5.2.'20

il commento >>

di Francesco Forte

Il governo più rosso che sin qui vi sia stato in Italia è alla ricerca di gettiti, per tappare il buco di bilancio creato dalla politica di spesa, in cui campeggia il reddito di cittadinanza, che favorisce il lavoro in nero anziché l'occupazione. E ha deciso di adottare una tassazione con più progressività, con più imposte. Ma ciò a parole, nei fatti vuole spremere il ceto medio e medio basso infatti, fra i recuperi di gettito, campeggia quello derivante dalla abolizione nel 2020 della cedolare secca per gli affitti di immobili ad usi commerciali, ossia i negozi e negozietti, che riguardano

SONO MALATI DI FISCALISMO

una platea di un milione di esercizi, in piccola parte del centro delle grandi e medie città, in gran parte nelle loro periferie nei piccoli centri, negli antichi borghi storici. Il viceministro all'Economia Misiani, che fa parte del Partito democratico, ha dichiarato che questa flat tax, introdotta a titolo provvisorio per il 2019, dal governo, Conte non sarà rinnovata dal governo Conte 2 per il 2020 e per il 2021. Ma promette il suo rinnovo per il 2022, con questo specchio per le allodole, immaginando che questa coalizione che sta facendo acqua da tutte le parti

possa durare. 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. Essa nel 2012 ha dato un gettito di 1,23 miliardi di euro, nel 2016 ha dato 2,07 miliardi di e mentre l'Irpef calava da 5,92 miliardi a 5,56. Al netto di questo calo, la flat tax ha dato un maggior gettito del 39%, non dovuto alla crescita del Pil, dato che nel 2016 l'Italia era in depressione ma a un effetto Laffer, perché sono emersi immobili per i quali tutto o parte dell'affitto era «in nero». Per gli quelli commerciali la flat tax del 21% consente di ridurre gli affitti in misura rilevante e in gran parte chi ne

beneficia sono contribuenti con reddito modesto. Infatti l'Irpef per lo scaglione di reddito fra 15mila e 28mila euro è già al 27% e passa al 38% da 28mila sino a 55mila e poi va al 41% sino a 75mila; poi arriva al 43%. Con la chiusura dei piccoli esercizi le periferie diventano dei dormitori, i piccoli centri perdono la loro vivibilità, gli edifici storici declinano. Ma questa politica della sinistra malata di fiscalismo, che danneggia le famiglie modeste e gli operatori economici minori, è anche miope fiscalmente perché la flat tax invece che ridurre il gettito lo ha aumentato. E per l'edilizia commerciali, dal declino si può passare al rilancio.

da il Giornale, 8.2.'20

TUTTOCONDOMINIO
CONDOMINIO

COME REDIGERE IL REGISTRO DEGLI INQUILINI

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

La sua previsione è stata introdotta dalla riforma del condominio (Legge 220/2012, art. 1130 del cod. civ.). Vanno inseriti i dati relativi ad ogni unità immobiliare, dei soggetti che la occupano: proprietario, titolare di altri diritti reali minori (usufrutto, uso, abitazione, servitù prediali, superficie, enfiteusi) o titolari di diritti personali di godimento come l'inquilino o il comodatario. In pratica, occorre inserire informazioni che riguardano le singole unità immobiliari (dati catastali e generalità dei soggetti), oltre a quelle che concernono le parti comuni per quanto attiene alla sicurezza.

La sua funzione è quella di pubblicità-notizia, a garanzia di trasparenza della composizione della compagine condominiale, e questo serve sia nei rapporti interni tra condòmini, sia tra questi ultimi e l'amministratore, ed anche nei rapporti esterni tra privati o pubbliche autorità e condominio. La norma non indica moduli particolari da utilizzare, quindi struttura e grafica del modello dell'anagrafica condominiale sono lasciate alla libera discrezione dell'amministratore che le invia ai vari condòmini e ne chiede la restituzione una volta com-

pilata. Presso le associazioni di categoria degli amministratori e della proprietà edilizia sono disponibili modelli complessi e più semplici, che i condòmini possono compilare dal computer di casa ed inviare in formato cartaceo o per email. I registri di anagrafe condominiale dovrebbero essere stati compilati dai condòmini e restituiti agli amministratori stante l'entrata in vigore da sei anni della riforma del condominio. Le schede vengono oggi compilate dai condòmini come aggiornamento, in caso di variazione dei dati in seguito a vendita, successione, locazione o cambio del conduttore; è giusto che l'amministratore venga aggiornato sulle variazioni che intervengono nella compagine condominiale. Curare la costituzione del registro è obbligo specifico dell'amministratore (art. 1129 cod. civ.); l'inadempimento potrebbe costituire grave irregolarità, tale da portare alla sua revoca dall'incarico per grave irregolarità di gestione (Trib. Trento, 18 giugno 2014). I condòmini devono collaborare: se sollecitati, in difetto di comunicazioni, l'amministratore può incaricare un professionista per acquisire i dati di quelli che non li forniscono, addebitando le spese. —

da LA STAMPA, 24.2.'20

CONDOMINIO

IL NUOVO CONTRATTO DEI PORTIERI

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

L'accordo per il rinnovo – fino al 31 dicembre 2022 – del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati è stato firmato nei giorni scorsi tra Confedilizia, in rappresentanza della proprietà edilizia, e i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucs, in rappresentanza dei lavoratori. Il contratto riguarda i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti da proprietari di fabbricati.

Con l'Accordo, sono state aggiornate le retribuzioni del comparto (adeguandole e sterilizzando così l'aumento del costo della vita). Le principali novità: a) la corresponsione di 50 euro lordi mensili sul salario globato dei lavoratori inquadri nei profili A3/A4 (portieri con pulizie, rispettivamente il primo senza alloggio, il secondo con alloggio) con decorrenza: 25 euro dall'1.1.'20 e ulteriori 25 euro dall'1.1.'21; b) la corresponsione di ulteriori 5 euro lordi mensili sul salario globato sempre dei lavoratori inquadri nei profili A3/A4 con decorrenza dall'1.1.'22, a condizione che le Parti Sociali non prevedano un aumento di pari importo da destinare al finanziamento delle prestazioni di as-

sistenza sanitaria integrativa a vantaggio dei familiari dei lavoratori.

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

Fra le altre novità, il miglioramento del trattamento di malattia, con la riduzione da 3 a 2 delle giornate di carenza, l'introduzione di una specifica indennità per la lavatura dei bidoni dei rifiuti (qualora al lavoratore venga affidata dal condominio la mansione) e la rimodulazione dell'indennità per il ritiro della corrispondenza straordinaria come ad esempio raccomandate e pacchi (fenomeno in crescita considerati i volumi raggiunti dalle vendite online). La Cassa Portieri, attraverso il Fondo Sanitario, gestisce la tutela sanitaria contrattuale per i dipendenti da proprietari di fabbricati; le prestazioni sono disciplinate da un apposito Piano Sanitario, a favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati iscritti ed in regola con il versamento dei contributi di assistenza contrattuale di cui al Contratto collettivo di lavoro. L'Assistenza Integrativa consiste in specifici contributi al verificarsi di eventi che possono comportare delle spese impreviste. —

da LA STAMPA, 17.2.'20

SEGNALAZIONI

Vittorino Andreoli, *Una certa età*, Solferino ed., pp. 204

La vecchiaia vista non come una malattia, secondo l'antico insegnamento, bensì come un capitolo originale dell'esistenza: dell'età avanzata possiamo e dobbiamo capire gli aspetti positivi, per non dire la bellezza.

Anthony Cekada, *Frutto del lavoro dell'uomo*, Centro librario Sodalitium, pp. XII + 420

Una minuziosa e feroce critica (ricchissima di citazioni pontificie, di riferimenti alla storia liturgica, di analisi teologiche) alla messa riformata adottata da Paolo VI dopo il Vaticano II: dopo mezzo secolo, le riserve restano immutate.

Alfio Caruso, *Salvate gli italiani*, Neri Pozza ed., pp. 224

L'attività svolta dalla missione militare italiana, capeggiata dal generale Umberto Morera, dopo l'8 settembre 1945, fino all'aprile '45, condotta in difesa delle centinaia di migliaia di connazionali internati o combattenti accanto ai tedeschi.

Guido Salvini, *Domenica mattina presto*, Pendragon, pp. 168

L'autore, giudice noto soprattutto per aver seguito uno dei processi sulla strage di piazza Fontana, esprime con forte individualità brevi riflessioni su molti aspetti della vita, fra i quali rilevano soprattutto frecciate contro alcuni magistrati.

Giuseppe Biagi jr, Gerardo Unia, *Ritorno al Polo Nord*, Nesubianco ed., pp. 216 con ill.

Un'ampia ricostruzione della tragedia costituita dal volo del dirigibile *Italia* al Polo Nord, nel 1928, con aggiunta l'attività svolta dal coautore Biagi (nipote omonimo del radiotelegrafista dell'*Italia*) per commemorare l'infelice impresa.

32° Rapporto Italia Eurispes, Minerva ed., pp. 1.054.

Vastissima analisi della società italiana, attraverso densi capitoli che si soffermano su un'incredibile varietà di studi sui più vari argomenti.

Giovanni Mario Ceci, *La Cia e il terrorismo italiano*, Carocci ed., pp. 166

Dalla strage di piazza Fontana agli anni ottanta, il periodo cupo del terrorismo ripercorso attraverso valutazioni e documenti non sempre concordi di Cia, ambasciata americana in Roma, Dipartimento di Stato e Casa Bianca.

Irene Gambacorti, Gabriele Paolini, *Scontri di carta e di spada*, Painsi ed., pp. 364

Un'appassionante cavalcata attraverso oltre un secolo di storia del duello nell'Italia unita, sia nella vita politica e civile, sia nelle lettere, con vasta documentazione densa di curiosità, di spunti giuridici, di riflessioni sul costume.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Disposizioni in tema di riordino delle competenze in tema di Consorzi di bonifica sono il tema di un disegno di legge a prima firma del senatore Santillo (M5S).

Modifiche al d.p.r. 30.12.1972, n. 1035, in materia di assegnazione in locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di cause di decadenza, sono contenute in una proposta di legge del deputato Ziello (Lega).

Il deputato Miceli (Pd) ha depositato una proposta di legge in materia di competenze professionali dei geometri e dei geometri laureati, dei periti industriali con specializzazione in edilizia.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un'interrogazione del deputato Silvestroni (FdI) con la quale si chiede se il Governo non ritenga opportuno adottare iniziative volte ad estendere l'applicazione dell'Iva agevolata al 4% a tutti gli interventi finalizzati al miglioramento della qualità della vita delle persone con disabilità, compresi gli interventi di manutenzione straordinaria volti al miglioramento della abilità degli edifici.

Il deputato Osnato (FdI) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze per sapere, con riferimento all'applicazione della cedolare secca, se l'Agenzia delle entrate non abbia arbitrariamente interpretato il requisito soggettivo richiesto dalla normativa in materia per poter optare per tale regime estendendolo anche alla figura del conduttore.

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 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 gennaio	2019 - gennaio	2020	0,5 %	0,375%

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 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%
Variazione gennaio	2019 - gennaio	2020	0,4%

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.

La vocazione sacerdotale

Alcuni sacerdoti hanno come il timore di sembrare fuori dal mondo. Sono preoccupati di aprirsi al mondo e di comprenderlo. Sono immersi nel mondo e finiscono per affogarci. La vocazione sacerdotale, però, è un appello a seguire Gesù abbandonando il mondo. Lo si vede nel Vangelo.

Robert Sarah



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

Anno 30
Numero 3

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 3 marzo 2020

Il numero di febbraio 2020 è stato postalizzato il 21.2.2020