

la **PROPRIETÀ** **edilizia** **76** ANNO



Mensile della
FEDERPROPRIETÀ-ARPE

Marzo 2020





**RESINE
INDUSTRIALI srl**

resine@tiscali.it
www.resine.it

IMPERMEABILIZZAZIONI - RISTRUTTURAZIONI



GARANZIA DEL LAVORO DI 10 ANNI

IL PRODOTTO GIUSTO PER OGNI LAVORO



**IMPERMEABILIZZAZIONI TERRAZZE CONDOMINIALI
INTERVENTI SENZA DEMOLIZIONE**

Chiamaci subito!



06.71356277

Via di Torre S. Anastasia, 67 - Roma

CAT.	OG 1	OG 3	OG 11	OS 7	OS 8	OS 28
CLASS.	IV-BIS	II	II	II	II	III



SOMMARIO

Marzo 2020

**BASTA
VIOLENZA
CONTRO LE
DONNE**



«SPECIALE SUD»

Per esigenze tecniche uscirà,
in allegato, nel numero di aprile

Direttore editoriale: Massimo Anderson
Direttore responsabile: Giuseppe Magno
Amministrazione: Via San Nicola da Tolentino, 21
- 00187 Roma • Tel.: 06485611 (r.a.) • Editrice: ARPE
- Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 - Roma

Stampa: ARTI GRAFICHE POMEZIA - Roma • Via Vaccareccia, 57 - 00040 - Pomezia (Roma). Contiene I.P. Autorizzazione - Tribunale di Roma n. 4740 del 19/7/1955 • Periodicità mensile - Spedizione in abbonamento postale 70% DLB - Filiale di Roma - 2003 © Tutti i diritti riservati. Tiratura 13.000 copie. Finito di stampare nel mese di Marzo 2020. Concessionaria per la pubblicità: TEAM83 Snc - 06.90217075

- 4 Editoriale
Il Governo del non fare
- 6 **Piano Casa per le periferie: con che tempi?**
Aldo Giuntini
- 8 **Locazioni brevi: liberismo? Si torna indietro**
Giovanni De Rossi
- 10 **Legge di bilancio: novità bonus facciate**
Alessandro Caneba
- 12 **Mercato immobiliare: i negozi**
Gianni Guerrieri
- 14 **Al via il Comitato nazionale per l'Housing Sociale**
Walter Williams
- 16 **I salvataggi delle banche li pagano i clienti**
Sergio Menicucci
- 18 **Ci compra anche la Germania**
Riccardo Pedrizzi
- 20 **Il labirinto libico**
Alfredo Mantica
- 22 **Galli della Loggia: una destra silente**
Gianfranco Arpinati

- 23 **Il Punto**
- 25 **I miracoli della Sindaca Virginia Raggi**
Roberto Rosseti
- 26 **Il Natale di Roma, Capitale senza futuro**
Pietro Giubilo

29 GIURISPRUDENZA

- 30 **Fondo salva-casa meritevole, ma sottofinanziato**
Mauro Masciarucci
- 32 **Morte dell'assegnatario e subentro degli eredi nell'abitazione di E.R.P.**
Alberto Celeste
- 35 **Illegittime le modifiche non autorizzate del tetto condominiale**

IDEE IN MOVIMENTO

- 36 **Europa, agonia di un Impero solo immaginato**
Gennaro Malgieri

IL MONDO CHE CAMBIA

- 39 **Case intelligenti va bene, ma non troppo**
Sebastiano Fusco

APPROFONDIMENTI

- 41 **Populismo e Sovranismo**
Pier Paolo Saleri
- 43 **Le contraddizioni del Vaticano**
Pietro del Colle
- 44 **Tecnocrazia: storia di un concetto**
Domenico Fisichella

COSTUME

- 46 **Coronavirus**
Maria Giulia Stagni

MOSTRE

- 47 **Filippo de Pisis: la felicità di "fare presto"**
Luigi Tallarico

48 LIBRI

50 TABELLE ISTAT

Il Governo del non fare

di **Massimo Anderson**

Presidente Nazionale di FEDERPROPRIETÀ

Il Presidente del Consiglio per scongiurare l'implosione della "sua" maggioranza, Pd + 5 Stelle + I.V., si è ridotto al "ruolo politico" di conciliare l'inconciliabile rinviando provvedimenti importanti per la vita del Paese (Giachetti esponente del Pd afferma: «*Conte non sa come fare il Premier*»).

Ciò avviene mentre il Paese reale viaggia con redditi medi per abitante del 7% sotto i livelli del 2007. Cresce l'economia illegale. L'evasione fiscale ha raggiunto i 110 miliardi di euro l'anno, secondo l'ultimo rapporto della Guardia di Finanza. Il prodotto interno lordo (Pil) è cresciuto dello 0,2% nel 2019, quest'anno non salirà più dello 0,5 per cento (anzi 0,2% per l'Ufficio parlamentare di bilancio).

Tutti gli osservatori istituzionali (FMI, OCSE, Istat, Bankitalia) rilevano che il ritmo al quale si muove l'economia italiana è il più basso nell'Unione europea. Corre, anzi, il rischio di restare così stagnante per i prossimi cinque anni. Il crollo record della produzione industriale è dell'1,3 per cento. Mai così negativo dal 2013. Gli stipendi dei lavoratori non crescono da venti anni.

L'indebolirsi del quadro internazionale (coronavirus con conseguenze sul turismo, dazi commerciali) e l'incertezza della babele della politica interna complica una situazione economica e sociale già difficile per l'alta disoccupazione giovanile (28,9% rispetto alla media europea del 15%) e per la forte esclusione delle donne dal mondo del lavoro.

I precari sono tre milioni ed è record per gli "indipendenti" che toccano i 5 milioni e 255 unità. L'Italia paga 70 miliardi l'anno di interessi passivi sul proprio debito pubblico che a fine 2019 era di 2.421 miliardi di euro.

Dalle stime del Fondo monetario, dalle indicazioni della nuova presidente della Bce Christine Lagarde, dal negoziato Bruxelles - Londra del dopo Brexit (ci sono 700 mila italiani da tutelare in Gran Bretagna) arrivano indicazioni per una svolta delle politiche nazionali e internazionali.

Con i primi passi di Ursula von der Leyen alla

Commissione Ue si è aperto un cantiere che punta a modificare le regole comunitarie, cominciando dal "Patto di stabilità" per liberare gli investimenti pubblici verdi e sviluppare l'economia digitale.

Negli ultimi due anni c'è stato un ripensamento sulla politica di austerità. Il patto di stabilità non ha soddisfatto né i paesi del Sud né quelli del Nord.

Il rilancio verde per la lotta all'inquinamento (diventato un impegno per tutti i Paesi del mondo) dovrebbe costituire la base per le sfide del nuovo bilancio europeo 2021-27 al fine di sorreggere la crescita, l'occupazione e l'economia sostenibile.

Ma il percorso è pieno d'ostacoli. L'Italia, insieme a Germania e Francia, è in recessione (la quarta dalla crisi finanziaria del 2008). È scontro tra il Parlamento di Strasburgo e la Commissione di Bruxelles. Al centro del contrasto c'è la percentuale del reddito nazionale lordo Ue. Secondo la proposta della Finlandia, che ha la presidenza del semestre europeo, il quadro pluriennale dovrebbe essere finanziato dall'1,07% che però rischia di essere inadeguato ad affrontare le complesse sfide che l'Unione ha davanti. Il Parlamento, di cui è presidente l'italiano David Sassoli, sostiene la necessità di portare la quota all'1,3% per superare il volume complessivo di circa 1.100 miliardi di euro, altrimenti non potrebbe essere varato un «programma ambizioso» per i prossimi anni basato sul «Green Deal».

Il governo italiano, per mantenere buoni rapporti con Bruxelles e allentare le tensioni sulle critiche all'eccessivo debito pubblico, firmerà ad aprile, senza obiezioni, il Meccanismo europeo di stabilità (MES). Nel cosiddetto Fondo Salva Stati c'è, però, una clausola che impedisce a chi non abbia i conti in regola di beneficiare, in caso di necessità, dei soldi della cassa comune dove tutti i paesi Ue, chi più e chi meno in base al proprio Pil, versano miliardi per proteggersi da eventuali crisi finanziarie. Su quest'aspetto si era accesa nei mesi scorsi nel Parlamento italiano una serrata polemica per ottenere la modifica di una norma a rischio.

Per il presidente dell'Eurogruppo Mario Centeno, il MES «è chiuso: sarà firmato dagli ambasciatori dei paesi Ue e presieduto da un danese», uno dei «nordici» favorevoli all'austerità. La tabella di marcia sarà rispettata come vuole Bruxelles.

In Italia per colmare il gap degli ultimi anni sono necessarie, per gli esperti economici, tasse per almeno lo 0,7% del Pil. Per avere questi soldi non basta il recupero (quasi sempre incerto) di un'evasione calcolata in 35 miliardi l'anno. Dove trovarli? Il governo Conte, che ha avviato la fase due, sta mettendo allo studio, con la benedizione di Bruxelles, un incremento dell'Iva attraverso un furbesco marchingegno fiscale.

Niente aumento al 25% dall'attuale massimo del 22 ma una completa rimodulazione delle aliquote che colpirebbe tutti i consumi, i ristoranti e gli alberghi per portare all'erario un miliardo e mezzo di euro (oltre a sterilizzare le clausole di salvaguardia che per il 2020 sono calcolate in 20 miliardi di euro), accompagnata dalla revisione delle aliquote dell'Irpef. La prossima manovra 2021-22 è quindi già ipotecata per circa 47 miliardi. La rimodulazione ricadrà a pioggia sui consumi, quindi sul «Popolo sovrano».

Palazzo Chigi intenderebbe infilarsi nel passaggio cruciale dell'Ue, ma considerando le vicende politiche (produzione legislativa bassissima con il parlamento che a gennaio ha approvato solo due disegni di legge, a dicembre solo quattro decreti, oltre alla manovra, mentre i transfughi da un partito all'altro sono saliti a 102) i temi sul tavolo non risolti si moltiplicano: giustizia e prescrizione, decreti sicurezza, fisco, pensioni, welfare (reddito di cittadinanza, ipotesi del salario minimo), cantieri bloccati, ritardi nella ricostruzione dei paesi dell'Italia centrale colpiti dai terremoti, chiusura dal prossimo ottobre dello stabilimento Whirlpool di Napoli, messa in liquidazione di Air Italy, vertenze Alitalia e Ilva di Taranto, buchi bancari.

Una questione delicata è la ricucitura dei rapporti con le imprese che accusano il governo di averle lasciate sole di fronte alla crisi e come osserva il presidente di Assolombarda Carlo Bonomi, candidato alla successione di Boccia al palazzo dell'Eur, «l'Italia è tagliata fuori dalla grande partita internazionale che sta ridisegnando gli equilibri dell'industria».

Senza una precisa strategia il governo è destinato a trascinarsi in una logica di basso profilo: sopravvivere.

P.S. Il Coronavirus ha colpito l'Italia con varie vittime. È tempo di dare spazio alla competenza e alla scienza, non alla rituale stantia e contraddittoria retorica. Nel frattempo la Borsa di Milano registra forti perdite.

NO ALLE OCCUPAZIONI ABUSIVE DELLE CASE

Allarme e preoccupazione sono stati espressi dalle Associazioni dei proprietari di case (FEDERPROPRIETÀ - UPPI - CONFAPPI) per i provvedimenti presi dalla Regione Lazio e dal Comune di Roma in merito all'emergenza abitativa.

Misura sbagliate, perché così facendo si favoriscono gli occupanti abusivi permettendo loro di accedere alle case popolari senza averne i necessari requisiti, richiesti invece agli aventi diritto in attesa da tempo dell'assegnazione.

«Il Presidente della regione Lazio, Nicola Zingaretti, che è anche Segretario del Pd e la Sindaca di Roma Virginia Raggi - osserva il Presidente Nazionale di FEDERPROPRIETÀ Massimo Anderson - si sono assunti una grave responsabilità nell'avallare la decisione che blocca il piano prefettizio degli sgomberi concordato nel giugno 2019 in sede di Comitato per la sicurezza e l'ordine pubblico e che era spalmato in tempi lunghi di circa sette anni.

«La strada per risolvere l'emergenza abitativa a Roma e in altre città, ed evitare altre tensioni, come quelle già registratesi in vari quartieri della Capitale, non è la sanatoria o le ipotesi di rinvio e permanenza di situazioni di conclamata illegittimità, che costano ogni mese almeno 260 mila euro di danni alle casse della Prefettura.

«Le occupazioni abusive sono un reato come fissano in materia i paletti della Suprema Corte di Cassazione. La proprietà, pubblica e privata, è garantita e tutelata dalla Costituzione. L'illegalità invece è punita.

«I problemi sociali non vanno dimenticati e l'abitazione è essenziale per la vita delle persone, ma vanno affrontati con azioni concrete e quindi accanto alla lotta agli abusivi, ci devono essere, altre misure», ha concluso Anderson.

«Occorre - afferma FEDERPROPRIETÀ - sollecitare investimenti per l'edilizia popolare da parte dello Stato e dei Comuni; fare un censimento dei morosi delle case popolari; velocizzare i tempi di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sulla base delle liste di attesa: i tempi lunghi creano tensioni. È necessario, inoltre, varare un programma pluriennale per far diminuire il numero degli edifici occupati in maniera abusiva. Avviare, infine, i cantieri per gli alloggi sgomberati che rientrano nei processi di riqualificazione urbana».

Piano Casa per le periferie: con che tempi?

Aldo Giuntini

La legge di stabilità per il 2020 ha proposto il Piano Casa lanciato dal Ministro delle infrastrutture quale strumento per combattere il disagio abitativo che affligge l'Italia da tempo immemorabile e che per anni è stato motivo del ripetuto blocco degli sfratti.

Prima, la proroga dei contratti e poi il blocco delle esecuzioni degli sfratti nei cui confronti più volte è intervenuta la Corte Costituzionale dichiarando illegittimi tali provvedimenti, ma l'Esecutivo ha più volte reiterato i provvedimenti ben sapendo che la pronuncia delle Corti sarebbe intervenuta, visto il calendario di udienze della Corte medesima, successivamente alla scadenza della proroga di legge che intanto espletava i suoi effetti.

Poi si è scelta la via per così dire amministrativa lasciando in buona sostanza agli organi di polizia la questione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, ma tutto ciò, in particolar modo negli ultimi anni, senza veri e propri interventi organici per affrontare il problema della casa per le fasce sociali deboli.

Anzi dopo il passaggio delle competenze alle Regioni e il trasferimento delle relative risorse disponibili in cassa si può tranquillamente affermare che una politica per la casa sociale non è più esistita.

Ora, nel terzo millennio ormai avanzato, è il Ministro delle infrastrutture a proporre un piano poliennale alimentato in prevalenza con i fondi ex-Gescal di antica memoria conseguenti a conguagli, maggior gettito ed altro ancora a disposizione del Ministero più o meno da un ventennio (1998 – 1999). Risorse non nuove ma dormienti un po' come certi "conti correnti senza padrone" e che, nonostante tutto, il Ministro non è riuscito a rendere immediatamente disponibili nella loro interezza, ma per annualità. Con il risultato che per il 2020 si potrebbero realizzare circa un centinaio di alloggi in tutta Italia!

Le procedure attuative sono però di aiuto (!) visto che verosimilmente, considerati i tempi di ripartizione, di presentazione ed esame delle proposte, di nomina delle Commissioni e quant'altro necessario

consentiranno, essendo fortunati, di aprire i cantieri più o meno nel 2022 cumulando così le risorse di un triennio con un risultato che alla fine potrebbe essere quello di avviare i lavori per tre o quattrocento alloggi in tutta Italia da ultimare nel biennio successivo, sempre se si è fortunati. A questo punto forse è meglio evitare commenti sui programmi del Governo per la casa e sulla dichiarazione del Ministro competente sul programma.

D'altro canto questa storia dei piani casa, dei piani per le periferie e di strumenti simili avviati nell'ultimo decennio fa riflettere, lascia come minimo l'amaro in bocca e, ricordando, l'antica saggetta popolare, conferma che tra il dire e il fare c'è di mezzo il mare! Tra stanziamenti e cantierizzazione delle risorse la tempistica è simile al cammino di una lumaca e forse ipotizzare di aprire i cantieri del piano casa 2020 alla fine del 2022 potrebbe pure peccare di ottimismo.

Basti pensare al Bando periferie del 2015 che dopo cinque anni ancora non trova sbocco neanche dal punto di vista amministrativo per non parlare dei cantieri. 270 milioni congelati, probabilmente con il piacere di coloro che debbono far quadrare i conti pubblici e che hanno visto scendere in campo nel 2019 pure la Corte dei Conti.

Nella sua relazione si metteva in evidenza come nei primi sei mesi del 2018 fossero state definite 25 Convenzioni con i comuni selezionati, mentre per altri 21 comuni le procedure erano in corso.

Quale il risultato di tutto ciò? Una proroga varata nel gennaio scorso, per i comuni che non hanno ancora sottoscritto la convenzione, del termine sino al, udite bene, 31 dicembre 2022! E pensare che la graduatoria era stata approvata con il DPCM del 6 giugno 2017 con obbligo di firma per i comuni entro il 31 dicembre del medesimo anno.

Obbligo rispettato dai comuni assegnatari della prima tranche di finanziamenti così come dai 173 comuni della seconda tranche.

Peccato però che le convenzioni non erano state ancora perfezionate e i comuni virtuosi sono così scesi a 25 dagli originari 46.

Considerate le varie vicissitudini legislative e amministrative che hanno portato dalla dotazione iniziale di 200 milioni prima e 78 milioni poi per poi risalire agli attuali 270 milioni di certo i dubbi sull'utilità di questi interventi sono più che legittimi, anche perché ricondurre, come è stato fatto, ogni scelta al comune potrebbe non essere stata la scelta corretta per garantire efficacia ed efficienza alle risorse pubbliche. Senza considerare che l'iter procedurale amministrativo, tanto per cambiare è farraginoso e articolato e già questi elementi comportano tempi non brevi.

TETTI VERDI E TERRAZZI



GIARDINI VERTICALI E BALCONI



Roma
Milano
Torino
Udine
Sassari
Catania



+39 335 137 0126



info@planetasrl.net

Planeta mette a disposizione le sue competenze per la realizzazione di opere a verde destinate a condomini e abitazioni private. Operiamo in tutta Italia.

Bonus verde 2019 giardini, terrazzi e balconi è una delle detrazioni fiscali introdotta con la scorsa manovra ed ora prorogata per tutto il prossimo anno, grazie alla nuova legge di bilancio 2019. La detrazione 36% fino a 5.000 Euro per chi effettua miglioramenti per tali opere.



www.planetasrl.net

Locazioni brevi: liberismo? Si torna indietro

Giovanni De Rossi



Ci si era faticosamente avviati su un percorso di liberalizzazione per il settore delle locazioni ed ora, quasi a furore di popolo, si torna parzialmente indietro e quel che è peggio sotto un fuoco incrociato di enti locali, politici e soggetti che pur essendo imprenditori alla fine seguono logiche corporative piuttosto che improntate alla libera iniziativa. La questione è quella delle locazioni brevi delle abitazioni attraverso l'iscrizione ad alcuni portali informatici che ha preso velocemente piede da un anno a questa parte. Ovviamente ad essere interessate sono soprattutto le città mete del turismo e nelle quali l'ospitalità tradizionale fornita dagli alberghi tradizionali o non è in grado di fornire un'offerta sufficiente rispetto alla domanda ovvero si colloca con una offerta di livello superiore a quelle che sono le disponibilità economiche di una fascia crescente di utenti. Ossia di soggetti per i quali il contenimento dei costi diviene condizione importante se non essenziale per fare del turismo. Da qui i voli e i bus low cost, che ormai rappresentano una costante negli aeroporti europei e sulle strade per approdare alla parte residenziale del viaggio turistico che vede crescer, come detto, l'interesse per l'ospitalità alternativa dei Bed & Breakfast, della cessione in uso di una o più stan-

ze in appartamenti per finire alla locazione di interi appartamenti per brevissimi periodi (in genere non oltre una settimana). Appartamenti che sarebbe auspicabile siano dotati di una buona localizzazione nel contesto cittadino, con impianti a norma e comunque con buon livello qualitativo. Rimangono in gran parte fuori da questo mondo gli agriturismo che essendo collocati in territori rurali o assimilabili scontano una accessibilità più difficoltosa salvo che non si abbia la disponibilità di un proprio mezzo di trasporto. È evidente quindi che ad essere maggiormente coinvolti dalla crescita degli affitti per brevi periodi sono da un lato gli albergatori che li individuano come pericolosi concorrenti e dall'altro i proprietari di abitazioni sino ad ora non utilizzate o sottoutilizzate che vedono negli affitti brevi una modalità per recuperare i costi di gestione, contenere la fiscalità crescente e per avere un reddito.

D'altro canto l'affitto breve per gli appartamenti siti in zone turistiche o comunque potenzialmente sfruttabili per fini turistici rappresenta una valida alternativa alla vendita in un periodo, come quello attuale, di mercato immobiliare con quotazioni inferiori anche di parecchio rispetto al passato. A ciò si sono aggiunti i portali internet di origine estera che hanno determinato l'aumento della domanda per questo tipo di locazione, ma che nello stesso tempo ha visto l'emanazione di una serie di disposizioni normative finalizzate a regolamentare il settore e soprattutto a circoscrivere la potenziale evasione fiscale, già perché poi uno dei nodi della vicenda è l'evasione fiscale che andrebbe combattuta attraverso i controlli e non con norme che alla fine vanno a colpire più i buoni ossia coloro che esercitano l'attività nel rispetto delle regole piuttosto che coloro i quali non le rispetta-

AUMENTANO LE CASE ALL'ASTA: +25%

Aumentano le case messe all'asta in Italia. Nel 2019 sono stati rilevati 23.904 immobili messi all'incanto ma non tutti sono appartamenti residenziali. Sul totale, infatti, 194 procedure riguardano alberghi, bed & breakfast, motel, campeggi e simili. Guardando ai valori stimati, due case su tre messe all'incanto costano meno di 100mila euro e il valore complessivo è di 3 miliardi e 500 milioni di euro, per un potenziale incasso per le casse dello Stato di oltre 310 milioni di euro per le imposte sull'acquisto dell'immobile. È il Nord del Paese l'area dove si concentra più della metà degli immobili residenziali in vendita con 13.152 unità rilevate e lo studio segnala che a guidare la classifica, per numero di immobili oggetto dello studio, è la Lombardia con 3.343 unità.

no. Ma la questione delle locazioni brevi e della loro regolamentazione è balzata alla ribalta prima per effetto di un emendamento presentato da parlamentari toscani della maggioranza al decreto Milleproroghe e poi per alcune dichiarazioni del Ministro dei beni culturali Dario Franceschini rese in occasione di una sua visita a Firenze nello scorso mese di febbraio. Da qui ad ipotizzare una modifica della normativa in senso restrittivo lo spazio è breve anche perché alla fine da un lato c'è la politica o almeno una parte di essa e dall'altra ci sono alcune categorie imprenditoriali che si ritengono penalizzate, anzi che ritengono penalizzate dall'attuale contesto normativo la loro attività. Tutto ciò sia in tema di concorrenza, di qualità dei servizi offerti e di regime fiscale che porta ad evidenziare, secondo alcune indagini svolte in Toscana una larga fascia di evasione sia a Firenze sia in misura maggiore in altre località della regione. E pensare che solo a Firenze si stima che tra corrispettivi della locazione e acquisti effettuati dai turisti si possa arrivare più o meno a 445 milioni di euro in un anno, mentre da parte degli urbanisti e di altri esponenti del mondo della cultura e dell'università fioccano le critiche sullo snaturamento del tessuto urbano che perde i residenti, sulla riduzione dell'offerta di alloggi in locazione "normale" libera o a canone concordato, sul consumo delle attrezzature urbane e sulla creazione di una rendita passiva che non restituisce ricchezza al territorio solo per citare alcune delle critiche ricorrenti. Peccato che non si rifletta sul vantaggio di disporre comunque di un patrimonio immobiliare che, proprio in quanto destinato al turismo, è stato quasi sempre ristrutturato e recuperato nonché regolarmente mantenuto prevenendo il degrado. Ciò nonostante il Ministro Franceschini nelle sue dichiarazioni fiorentine ha riconosciuto la positività delle minilocazioni turistiche, ma ha evidenziato la necessità di governare questo fenomeno anche attraverso l'attribuzione ai sindaci di poteri di controllo e di autorizzazione, l'aumento della tassa di soggiorno ed una distinzione tra coloro i quali alla fine esercitano un'attività imprenditoriale pur non essendolo e coloro i quali alla fine sono dei soggetti privati. Di tutto ciò occorrerà riparlare non appena si avranno notizie più in dettaglio sui contenuti, anzi di come a questo punto potrebbero aumentare le rendite di posizione se ad esempio ai sindaci fosse riconosciuto il potere di limitare l'utilizzo delle abitazioni per fini turistici condizionando così il mercato. Insomma il disegno di legge sul turismo collegato alla legge di stabilità per il 2020 sembra essere tutt'altro che indirizzato al rilancio di un settore che vista la deindustrializzazione in corso dovrebbe rappresentare uno dei motori per la ripresa del sistema Italia.



AUTOSPURGO
ROMA CAPITALE

Nome: _____

Indirizzo: _____

Coupon Spurgo

€190

 **391.4068668** (H24)

 info@autospurgoromacapitale.it
 www.autospurgoromacapitale.it

Coupon utilizzabile per lavori ordinari e/o straordinari di spurgo, pulizia e lavaggio rete fognaria del singolo inquilino o del condominio. Coupon da consegnare al nostro operatore il giorno dell'intervento. Il singolo coupon NON È CUMULABILE con altre promozioni in corso. Coupon valido fino al 31/12/2020.

Nome: _____

Indirizzo: _____

Coupon Spurgo

€190

 **391.4068668** (H24)

 info@autospurgoromacapitale.it
 www.autospurgoromacapitale.it

Coupon utilizzabile per lavori ordinari e/o straordinari di spurgo, pulizia e lavaggio rete fognaria del singolo inquilino o del condominio. Coupon da consegnare al nostro operatore il giorno dell'intervento. Il singolo coupon NON È CUMULABILE con altre promozioni in corso. Coupon valido fino al 31/12/2020.

Nome: _____

Indirizzo: _____

Extra Sconto Lavori

€100

per lavori di almeno €500

 **391.4068668** (H24)

 info@autospurgoromacapitale.it
 www.autospurgoromacapitale.it

Coupon utilizzabile per lavori ordinari e/o straordinari di spurgo, pulizia e lavaggio rete fognaria del singolo inquilino o del condominio. Coupon da consegnare al nostro operatore il giorno dell'intervento. Il singolo coupon NON È CUMULABILE con altre promozioni in corso. Coupon valido fino al 31/12/2020.

Legge di bilancio: novità bonus facciate

Alessandro Caneba

Con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E e la relativa dispensa, l'Agenzia delle entrate rilascia i chiarimenti necessari per applicare la nuova detrazione che compete alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2020, per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, prevista dalla Legge di Bilancio 2020.

Si consente di recuperare il 90% dei costi sostenuti nel 2020, senza un limite massimo di spesa e possono beneficiarne sia le persone fisiche sia i possessori di reddito d'impresa. Per accedere al beneficio fiscale è necessario realizzare interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali ma a condizione che gli immobili si trovino nelle zone A e B (indicate nel decreto ministeriale n.1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Lavori agevolabili

Sono agevolabili i lavori realizzati per il rinnovamento e il consolidamento della facciata esterna, inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura, e gli interventi su balconi, ornamenti e fregi.

Beneficiano della detrazione anche i lavori sulle grondaie e i pluviali, su parapetti e cornici. Sono comprese nella nuova agevolazione fiscale anche le spese correlate: dall'installazione dei ponteggi allo smaltimento dei materiali, dall'Iva all'imposta di bollo, dai diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

A differenza di altri benefici sulla casa, non è consentito cedere il credito né richiedere lo sconto in fattura a chi esegue gli interventi.

La detrazione va ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo, nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione.

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento. Es-

sendo una detrazione d'imposta Irpef e Ires, non spetta a chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

Il "bonus facciate" è ammesso per le spese riguardanti interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" (articolo 3, comma, 1, lett. d del Dpr n. 380/2001).

Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici si trovino nelle zone A o B (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Gli interventi ammessi al beneficio

Sono ammessi al beneficio gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata

esterna. In particolare, la detrazione spetta per interventi:

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura;
- sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

L'agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, ossia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio e sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).

Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Tra le opere agevolabili rientrano, a titolo esemplificativo:

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie;
- il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi;

▪ i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

Sono escluse le spese effettuate per interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli.

È possibile portare in detrazione anche le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica) e gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi.

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al bonus: 1) i "requisiti minimi" previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015; 2) i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010.

Per godere del bonus è comunque necessario che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra i valori indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del citato decreto 11 marzo 2008 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015.

Calcolo della superficie

Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente. In sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibile interventi influenti dal punto di vista termico – se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio – la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente. Per gli interventi di efficienza energetica sulla facciate, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (il cosiddetto ecobonus).

DAI UNA SICUREZZA IN PIÙ alla sicurezza

SUMARTE



**IMPIANTI
ASCENSORE**



**IMPIANTI
ELETTRICI**



**APPARECCHI
DI SOLLEVAMENTO
COSE/PERSONE**



**PORTE E CANCELLI
AUTOMATICI**



LINEE VITA



**IMPIANTI
FOTOVOLTAICI**



**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**



**CERTIFICAZIONE
AZIENDALE
E PROFESSIONALE**

E.L.T.I.

E.L.T.I. S.r.l.

Via Angelo Bagnoni, 8 - 00153 Roma

Tel. 06/58334362 - 06/58333491

Telefax 06/58345440

www.elti.it - eltisrl@tin.it

Mercato immobiliare: i negozi

Gianni Guerrieri



Nel mercato degli immobili il terziario - commerciale è in Italia, dopo il residenziale, il settore più ampio. A parte i depositi commerciali e le autorimesse, i negozi ne rappresentano il segmento di punta. Questa è la ragione per approfondire le dinamiche nazionali delle relative compravendite.

Vanno fatte preliminarmente alcune precisazioni. In primo luogo, l'ambito tipologico è quello definito catastalmente nelle categorie C1 (negozi) e C3 (laboratori). Non sono presenti dunque altre tipologie d'immobili in cui sono svolte attività di commercio al dettaglio, come i centri commerciali. Catastalmente la determinazione della categoria prescinde dalla concreta attività che si svolge all'interno dell'immobile.

La seconda precisazione riguarda il periodo considerato, che va dal 2004 al 2008 e i dati sono tratti dalle diverse pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate. Per l'anno 2009 sono state compiute nostre stime sui dati disponibili.

Dalla figura 1 si osserva come le compravendite

di negozi dal livello massimo del 2004 sono poi scese drasticamente fino al 2013.

La riduzione del mercato in termini di unità scambiate è stata del 58 per cento. La risalita delle compravendite è iniziata nel 2014 ed è stata abbastanza consistente (+49% nel 2019 rispetto al punto di minimo del 2013), ma non tale da recuperare i livelli del 2004 (il numero indice si ferma nel 2019 a 62,6). Secondo nostre stime il 2019 dovrebbe essersi chiuso positivamente con un +6,7% rispetto all'anno precedente.

La figura 2, che riporta le variazioni percentuali del numero indice del NTN dei negozi, mostra con evidenza che le variazioni sono sempre state in campo negativo dal 2005 al 2013, con picchi negativi nel 2008, 2009 e 2012 (rispettivamente -13,6%, -16,6% e -24,6%).

La ripresa continua dal 2014 con tassi di variazione sempre positivi e un'accelerazione notevole nel 2016, con +14,1 per cento.

L'indice d'intensità del mercato dei negozi (IMI), definito come quota delle unità di negozi compravendute sul totale dello stock catastale esistente alla fine di ciascun anno, ha registrato il punto massimo nel 2004 (2,15%), il minimo nel 2013 (0,83%), per poi risalire fino all'1,22% stimato per il 2019.

Per i prezzi i dati disponibili si riferiscono alle quotazioni OMI e limitatamente al periodo 2007-2018 (per il 2019 il dato è stato costruito in conformità a nostre stime). La figura 3 riporta l'andamento del numero indice delle quotazioni ponendo pari a 100 il 2007. La variazione delle quotazioni inizia a essere negativa fin dal 2009, con tassi contenuti fino al 2012. Da allora, e fino al 2018, la discesa è più accentuata (con un tasso medio annuo di -2,6%), cu-

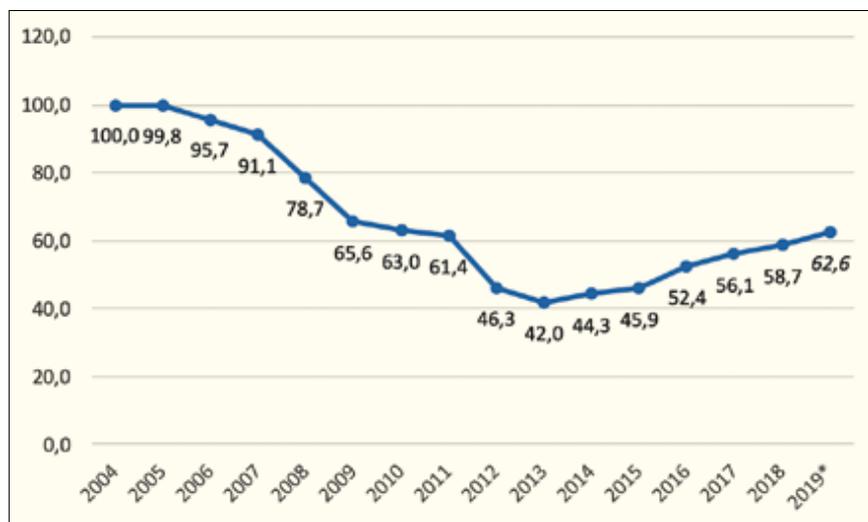


Figura 1: Indice NTN negozi (unità compravendute di negozi) 2004 -2019
Fonte: OMI-Agentrate tranne 2019 n. stime

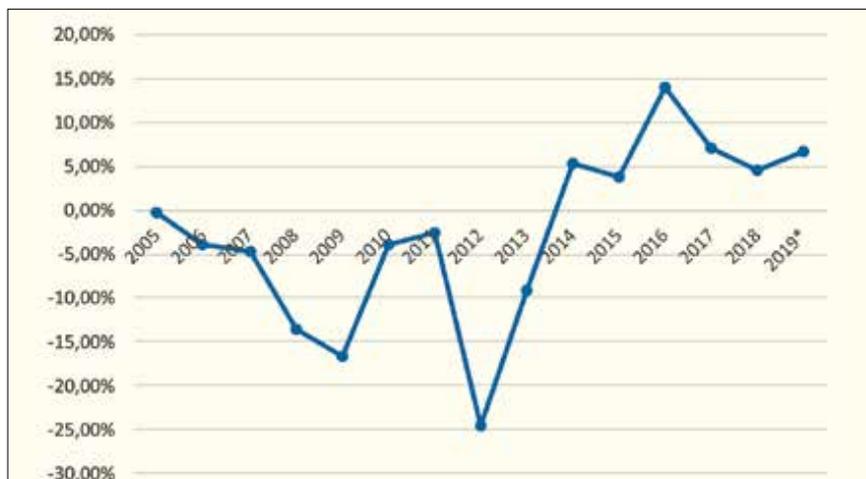


Figura 2: Tassi variazione % NTN negozi Fonte: OMI-Agentrate tranne 2019 n. stime

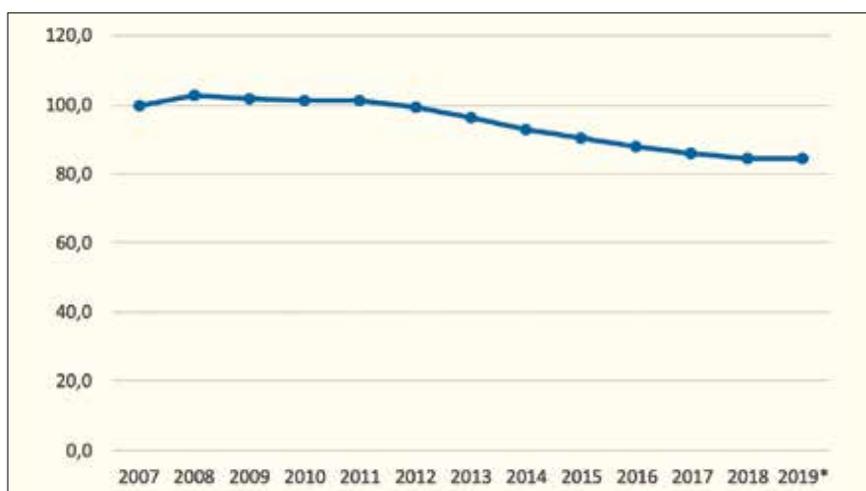


Figura 3: N. indice quotazioni negozi (2007=100) Fonte: OMI-Agentrate tranne 2019 n. stime

mulando una perdita dei valori nominali dell'ordine del -16,6% fino al 2018. Per il 2019 si dovrebbe registrare, secondo nostre stime, una situazione sostanzialmente stazionaria, essendo la variazione negativa dell'ordine del -0,1 per cento.

Il valore degli scambi per le transazioni dei negozi ("fatturato"), si dovrebbe attestare, per il 2019, a circa 6,4 miliardi di euro, in crescita del 6,3% rispetto al 2018, per via dell'aumento delle unità immobiliari compravendute e della stazionarietà dei prezzi. Nel 2007 il "fatturato" era pari a circa 11,3 miliardi di euro.

Il punto di minimo è stato raggiunto nel 2013 con circa 4,7 miliardi di euro. I livelli del "fatturato", seppure in ripresa dal 2014, come si può osservare dai dati ci-

tati, è pari nel 2019 a solo il 56% di quelli del 2007.

Il mercato dei negozi ha quindi subito una crisi, in termini di andamenti, piuttosto analoga a quella

del settore abitativo. D'altra parte anche la proprietà dello *stock* dei negozi, secondo il rapporto «Gli immobili in Italia», per l'80% è attribuibile alle famiglie. È quindi ragionevole supporre che le dinamiche di allocazione del risparmio delle famiglie in asset immobiliari siano relativamente analoghe nei due segmenti di mercato.

Per i negozi si può presumere che sul ciclo immobiliare sussista anche una problematica legata specificamente all'evoluzione del commercio al dettaglio. L'Istat ha già rilevato che in Italia, tra il 2010 e il 2016, si è registrata una flessione sia nel numero di aziende (6,0%) sia del personale (-1,6%).

Inoltre, in termini di quota di fatturato nel periodo 2010-2015 «*le imprese operanti su piccole superfici ridimensionano la loro quota di mercato al 50,8% (dal 55,1%), con una flessione più ampia per gli esercizi commerciali che vendono prodotti non alimentari (39,2% nel 2015, con una flessione di 5,8 punti percentuali)*» (Audizione dell'Istat, dott. R. Monducci, presso Camera dei deputati 25 settembre 2018).

I nuovi assetti del commercio retail, con la crescente diffusione dell'e-commerce non potranno non avere, nel lungo periodo, un impatto anche sul mercato dei negozi.

CRISI DEL COMMERCIO CHIUSI 70 MILA NEGOZI

Chiusi, in dieci anni, 70 mila negozi. Un quadro che evidenzia la distruzione del sistema distributivo. Spariscono le botteghe tradizionali, aumentando così il disagio sociale. Resta grave la mancanza di una concreta politica commerciale a difesa delle tradizioni e dell'identità urbana delle città e dei paesi. Il commercio da anni soffre per l'assenza di interventi governativi sostanziali e ora dai 574 mila esercizi del 2008 si è passati a 504 mila. La chiusura del 12% dei negozi è il risultato di politiche governative che hanno clamorosamente mancato l'obiettivo di sostenere l'economia reale preferendo varare provvedimenti come i salvataggi delle banche e il reddito di cittadinanza per molti miliardi di euro. Anche per questi motivi FEDERPROPRIETÀ si è battuta, nelle sedi parlamentari, affinché la cedolare secca al 10% venisse estesa anche agli immobili ad uso commerciale.

Dal quotidiano online www.federproprietà.it

Al via il Comitato nazionale per l'Housing Sociale

Walter Williams *



Se in Europa il settore dell'*housing* sociale è molto vivace da tutti i punti di vista – modelli abitativi, soluzioni economico-finanziarie, processi realizzativi, formule gestionali – in Italia, come più volte ricordato, non si è finora andati oltre la realizzazione di interventi significativi di sperimentazione, troppo spesso isolati, ma almeno capaci di indicare una strada.

È noto come il sistema italiano dell'*housing* sociale sia caratterizzato dal lavoro autonomo di differenti attori: pubblici, privati e *non-profit* (per la maggior parte, almeno sul piano promozionale e progettuale). Il risultato di questa eterogeneità sono progetti, spesso interessanti, ma troppo piccoli perché rispondano ai requisiti e all'interesse di investitori italiani e stranieri e troppo frammentati e occasionali per essere considerati come parte di un disegno più ampio. La debolezza delle diverse risorse messe in campo è, infatti, causata soprattutto dall'impossibilità di delineare degli obiettivi comuni verso i quali dirigersi e dalla mancanza di un'unica strategia all'interno della quale poter agire in modo coordinato valorizzando il contributo specifico di ogni attore.

In conformità a queste considerazioni è stato costituito a Bruxelles il Comitato nazionale per l'*housing* sociale.

L'idea fondamentale è quella di costituire un soggetto aggregatore, indipendente ma molto rappresentativo, capace di raccogliere le istanze condivise tra i componenti del gruppo per rafforzarle e farle diventare la base per una politica abitativa e di rigenerazione urbana. In attesa di un piano di politiche abitative a lungo termine, il Comitato sta individuando obiettivi e processi comuni, costruendo *partnership* pubblico-privato definendo strategie finanziarie coerenti con gli obiettivi dei potenziali attori coinvolti e, infine, promuovendo la realizzazione di progetti pilota capaci di esprimere i contenuti e i propositi elaborati.

L'Unione europea ha riconosciuto la necessità di un aumento annuo degli investimenti di circa 57 miliardi di euro per alloggi efficienti dal punto di vista

energetico per colmare il divario di approvvigionamento. Con le giuste *partnership* e conoscenze sul campo, Junker Investment Fund, FSE ed ERDF e il prossimo programma InvestEU possono essere utilizzati per raggiungere questo obiettivo.

Il Comitato ha attivato una nuova piattaforma a livello nazionale per contribuire a stimolare gli investimenti per soddisfare la crescente esigenza di ristrutturazione di abitazioni che variano notevolmente in tutto il Paese. L'ambizione della piattaforma italiana è quella di porre in una superiore dimensione, con il sostegno delle risorse europee, la realizzazione di una nuova generazione di progetti di *social housing* in Italia pilotati dai diversi attori. Le caratteristiche principali di questi nuovi progetti sono: garanzia del *mix* sociale attraverso quella che viene definita "gestione sociale", sensibilizzazione e impegno della comunità, integrazione di servizi abitativi e sociali, adattamento alle mutevoli esigenze (co-vivere, foyer, co-housing per gli anziani), ottimizzazione del processo di costruzione e gestione dei siti, un progetto urbano che deve offrire nuovi spazi pubblici e servizi al quartiere.

Che caratteristiche deve avere un nuovo quartiere residenziale? Quali sono i *mix* di funzioni che hanno funzionato meglio in Italia e in Europa? Quali tipologie abitative proporre? Queste domande rispondono a dei temi che se non trattati ci possono portare a riprodurre dei contesti abitativi che tutti concordano essere critici.

In attesa di un piano di politiche abitative a lungo termine, il Comitato sta individuando obiettivi e processi comuni; costruendo *partnership* pubblico-privata e, infine, definendo strategie finanziarie coerenti con gli obiettivi dei potenziali attori coinvolti. Si propone anche di promuovere la realizzazione di progetti pilota capaci di esprimere i contenuti e i propositi elaborati.

Negli ultimi dieci anni nel nostro Paese sono stati investiti 1,5 miliardi di euro per 220 iniziative di *housing* sociale.

L'obiettivo per il 2020 è aver realizzato (in questo arco di tempo) 20 mila nuovi appartamenti di qualità a prezzi e canoni ridotti convenzionati grazie a progetti immobiliari nati per sostenere la socialità, la solidarietà e la condivisione e dare nuovo valore e qualità alle aree urbane di periferia.

Nelle principali aree metropolitane italiane, dove è partito il maggior numero di progetti di *social housing*, i canoni di affitto convenzionato sono inferiori del 30%-40% rispetto al mercato libero (da 4 a 6 euro al mq/mese); anche i prezzi di vendita sono in media più bassi, almeno del 35% (fra i 1.800 e i 2.400 euro al mq).

Fanalino di corda rimane il Sud, mentre il Nord è sicuramente più vivace. L'idea a senso unico delle periferie come isole urbanistiche e agglomerati di case prive di servizi, per fortuna sta cambiando aspetto, aprendosi anche a sviluppi completamente diversi.

Milano è tra le città italiane più dinamiche nello sviluppo di progetti immobiliari che permettono di accedere ad abitazioni innovative e di qualità con prezzi inferiori ai 2.500 euro al metro quadro, come le due iniziative "Abitare Moneta" e "Urbana New Living", progetti che hanno anche un impatto sul territorio.

Il primo progetto, oggi in via di realizzazione, è l'intervento di *smart living* di via Moneta (zona Affori/Bovisa). Lo sviluppo prevede 300 abitazioni (di cui 91 in vendita al prezzo convenzionato medio di 2.480 euro al mq e le restanti tutte in affitto convenzionato), dotate delle migliori soluzioni tecnologiche intelligenti e di servizi "condivisi" dedicati agli inquilini. Tanti gli spazi comuni progettati per lavorare, giocare, cucinare o guardare un film insieme agli altri condomini. L'impatto positivo sul territorio si manifesta con la realizzazione di ben 5.500 mq di verde pubblico, privato e gli orti urbani, l'ampliamento e il rinnovo del vicino Parco Litta, circa 320 nuovi alberi piantati, 526 posti bici, 2 aree gioco per bambini, nuove piste ciclabili nel parco. La qualità tecnologica del progetto è evidenziata dal Wi-Fi libero nelle aree comuni, le chiavi elettroniche per accedere negli stessi spazi, l'App di quartiere, il controllo dei consumi da *smartphone*, gli spazi per il *car sharing* e per la ricarica delle auto a trazione elettrica, la videosorveglianza.

"Urbana New Living" (nell'illustrazione) è il se-



condo esempio significativo di *housing* sociale che troviamo in via Angelo Rizzoli (zona Crescenzago). Il progetto, in fase di consegna, ha previsto la realizzazione di 137 appartamenti, di cui 50 in vendita a un prezzo convenzionato che parte da euro 2.200 al mq, e 87 in affitto sempre a canone convenzionato. Il nuovo complesso si inserisce nella linea di sviluppo del Parco della Media Valle Lambro con la realizzazione di nuove aree verdi e vie ciclopedonali, 860 mq di parcheggi, spazi aperti pubblici nel verde con aree giochi dedicati ai bambini, una per i cani, e una per chi vuole praticare del *fitness*; il tutto per un totale di oltre 2.200 mq, non solo a beneficio di chi ci abita, ma anche dei cittadini dell'intero quartiere, con un miglioramento della qualità della vita e della sicurezza. Anche in questo caso, Wi-Fi, fibra ottica, *social community*, controllo degli accessi, app di quartiere sono alcune delle possibilità offerte ai residenti del nuovo complesso residenziale.

Anche da questi casi si può dedurre che le operazioni di riqualificazione urbanistica legate al *cohousing* e al *social housing* sono la dimostrazione che il mercato immobiliare si sta muovendo non solo pensando alla domanda delle famiglie di reddito medio alto, ma anche a quella composta da giovani e nuclei familiari con *budget* più limitati quando si tratta di acquistare o affittare una casa. La nuova offerta si inserisce in contesti con

più verde, ma al contempo tecnologicamente avanzati, serviti da una rete di trasporti pubblici efficiente e circondati da scuole, centri commerciali e sportivi, sedi universitarie. Si cerca un modello innovativo per vivere in luoghi dove è facile socializzare con gli altri, grazie all'importanza restituita agli spazi comuni, sia pubblici e sia degli edifici stessi.

Tornando in conclusione ai temi generali, resta una questione aperta, che in realtà è un auspicio, nel Comitato nazionale per l'*housing* sociale sono assenti soggetti importanti come le associazioni dei proprietari di casa, che possono condividere, tutti, o quasi, gli interessi, le aspirazioni e le finalità d'interesse generale, e poter dare un qualificato contributo di progettualità, per la valorizzazione del patrimonio residenziale esistente e per potenziare la necessaria azione di *lobbying* ai vari livelli istituzionali. A chi toccherà fare il primo passo?

* Consulente del CNEL

I salvataggi delle banche li pagano i clienti

Sergio Menicucci

Le criticità e le contraddizioni del sistema del credito italiano emergono da molti fatti accaduti negli ultimi mesi. Le conseguenze si faranno sentire ancora a lungo.

La vasta platea dei risparmiatori italiani ha subito un nuovo duro colpo dopo le vicende del Monte dei Paschi di Siena, di Banca Etruria e delle tre sorelle, delle due Venete e di Carige di Genova.

L'ultimo crac è quello della Banca popolare di Bari. Un buco di oltre due miliardi ha bruciato i risparmi di circa 70 mila soci che avevano riposto la loro fiducia nelle azioni, non quotate, della cooperativa barese.

I vertici dell'istituto pugliese, guidato per circa quaranta anni dalla famiglia Jacobini, sono stati "arrestati per falso in bilancio e ostacolo ai controlli delle autorità di vigilanza, Bankitalia e Consob".

Interdetto per 12 mesi dall'esercizio di ruoli direttivi l'ex amministratore delegato Vincenzo de Bustis, con un passato in Mps e alla Banca21.

C'è l'aggravante per il Gip di Bari Francesco Pellocchia "che Jacobini, padre e figlio, hanno nell'imminenza del Commissariamento trasferito 5,6 milioni di euro dai loro conti correnti con assegni circolari e bonifici ad altri istituti con l'intenzione di sottrarre i profitti illeciti a eventuali operazioni di sequestro da parte dell'autorità giudiziaria".

Il tracollo economico è avvenuto con l'acquisizione di Banca Tercas, i cui rischi erano conosciuti fin dal 2013 sulla base di un documento occultato.

Lo schema Bpb si era già visto in Veneto, dove la fallimentare governance della Popolare di Vicenza da parte della coppia Zonin-Sorato e di Veneto Banca per opera del duo Consoli-Trinca aveva provocato un danno ai soci di 11 miliardi di euro, solo di azioni andate in fumo.

I salvataggi da parte dello Stato e del Fondo interbancario di tutela dei depositi (FILD) non sono ancora conclusi. La Popolare di Bari non fa gola a nessuno per i troppi nodi da sciogliere e le incognite causate da 30 anni di mala gestione personalistica.

Andranno allora ceduti prestiti non performanti (NPL) per complessivi due miliardi, rivista la rete degli sportelli, ridotti di circa 900 i dipendenti (su un to-

tale di tremila). Scatteranno pensionamenti e prepensionamenti come già avvenuto alla Carige di Genova per il cui salvataggio è intervenuto il FILD.

A fronte della frammentazione del sistema italiano "è giunta l'ora delle fusioni bancarie" secondo il vicedirettore della Banca d'Italia Alessandra Perrazzetti.

Per molti analisti il riassetto passa da Bruxelles e Francoforte. Molto dipenderà dalle richieste sul capitale da parte della vigilanza della Bce che ora incoraggia le aggregazioni.

Per il Monte dei Paschi si attende il parere della Commissione Ue sulla scissione dei crediti deteriorati da trasferire ad Amco, l'ex Sga controllata al 100 per cento dal Ministero dell'economia. Un Monte, di cui lo Stato è l'azionista di maggioranza, liberato dalla zavorra di quattordici miliardi di NPL allargherebbe a quattro grandi istituti il numero delle banche coinvolte nell'eventuale riassetto e cioè Ubi, Bper e Banco Bpm.

Il paradosso è che a fronte di queste criticità Banca Intesa, Unicredit, Banco Bpm, Mediobanca hanno presentato bilanci con un elevato utile netto, remunerando i soci.

Banca Intesa Sanpaolo stacca un ricco dividendo e secondo il CEO, Carlo Messina, la banca vuole diventare il motore della crescita, divenendo sempre più sostenibile e inclusiva, mettendo a disposizione cinquanta miliardi per promuovere la green economy sulla base degli orientamenti illustrati dalla presidente della Commissione Ue Ursula von der Leyen. Sta entrando nel vivo a Bruxelles il dibattito sul nuovo quadro finanziario pluriennale Ue 2021-27.

Unicredit, invece, nonostante il raggiungimento degli obiettivi ha annunciato il taglio dei 90 mila dipendenti e di 500 filiali entro il 2023.

L'altro paradosso è che a fronte di tassi d'interesse sotto zero le banche si stanno rifacendo sui clienti.

Chi ha un conto corrente sta subendo, spesso senza accorgersene, rincari superiori all'inflazione.

I ritocchi sono la conseguenza delle misure varate l'11 giugno 2014 quando Mario Draghi per rivitalizzare l'economia europea portò i tassi sui depositi bancari alla Bce sotto zero.

Quest'operazione ha comportato una perdita di 25 miliardi per il complesso degli istituti europei, di cui un miliardo per le banche italiane più esposte all'acquisto dei titoli di Stato a causa dell'alto debito pubblico.

Secondo molti esperti i ritocchi sono anche dovuti al costo dei salvataggi di Sistema.

In questo quadro è stata varata la nuova Commissione parlamentare d'inchiesta sulle banche che sarà presieduta da Carla Ruocco (M5S), vice D'Alfonso (Pd) e D'Ettore (Fi).



Albo Fornitori

Scopri le migliori aziende per il tuo condominio



Amianto

GALATHEA COSTRUZIONI ☎ 06.8818319

SM ECOLOGIA ☎ 330.297090



Antincendio

SCARDELLATO ☎ 06.5060957



Ascensori

STIES ☎ 346.4137304



Autospurgo

CMS SERVIZI ☎ 06.88643166

ECOSERVIZI ROMA ☎ 393.8564664



Cardioprotezione

CARDIOSAFE ☎ 800.897.870



Consulenza Tecnica

STUDIO ZECCHINELLI ☎ 349.4444444



Impermeabilizzazioni

MA.IN COSTRUZIONI ☎ 06.88938240



Impianti Termici

MITECO ☎ 06.4130130



Indagini Termografiche

TED ☎ 06.78312125



Ingegneria & Architettura

ECTM INGEGNERIA ☎ 06.87724551

OPA MANUTENZIONE & PROGETTO ☎ 335.6176209



Pulizie

EURO SERVIZI 2002 ☎ 06.479320493

MG IMPRESA DEL PULITO ☎ 347.8754127



Ristrutturazioni

AVC ☎ 06.59606392

C.A.S. EDIL ☎ 338.7433754

CFP ☎ 335.7400316

DM ☎ 06.99340303

EDIL CONTI ☎ 06.7230405

EDIL PIC. AD ☎ 06.30893420

IMPRESA EDILE GALETI ☎ 06.9312558

ONE FACILITY ☎ 335.1034366

ORAZIETTI ☎ 06.41734277

ROMEDIL ☎ 06.4103531

VE.FA. RISTRUTTURAZIONI ☎ 06.9548157



Servizi per l'Amministratore

CONDOMINIO A NORMA ☎ 06.94328011

Ci compra anche la Germania

Riccardo Pedrizzi



Prosegue, la panoramica, a firma di Riccardo Pedrizzi della svendita del nostro apparato produttivo a imprese e Paesi di tutte le nazionalità, che da noi trovano grandi e facili occasioni di shopping, giacché sono anni che in Italia manca del tutto una politica industriale.

Tutto il mondo fa shopping da noi: americani, cinesi, inglesi e tanti altri come abbiamo già visto nei precedenti articoli pubblicati su questa Rivista, intitolati «La Cina è vicina» e «Francesi ancora all'attacco del Bel Paese».

Le imprese tedesche sono il secondo investitore diretto in Italia dopo di quelle USA che con il fondo Blackstone hanno acquisito il palazzo di via Solferino, storica sede del «Corriere della Sera»; il gruppo emiliano delle piastrelle Marrazzo (da Mohawk Industries Inc.); Avio, tramite la General Electric, mentre Poltrona Frau diventa americana con Haworth Italy Holding. In precedenza Whirlpool si era già assicurata l'Indesit, acquisendo gli stabilimenti di Siena, Napoli, Cassinetta Biandronno (VA), Albacina, Melano, Comunanza, Caserta.

Da parte loro i tedeschi, secondo varie ricerche, controllano in Italia oltre 1.900 imprese, che fatturano complessivamente intorno ai settantadue miliardi di euro.

Da anni lontani opera la Deutsche Bank che acquisì la Banca d'America e d'Italia e la Popolare di Lecco. Al vertice dell'ABI, l'associazione bancaria, c'è come vicepresidente Flavio Valeri, gran capo di Deutsche Bank in Italia.

«L'aspetto su cui ci siamo maggiormente concentrati – ha spiegato Valeri – è stata la cross fertilization tra le tre aree di business: l'asset management, la banca d'affari, la banca commerciale tradizionale, per arrivare a una crescita organizzata. Così siamo molto attivi nel credito al consumo, attraverso il marchio DBEasy, dove abbiamo una quota del 7 per cento del mercato italiano, fabbrichiamo poi prodotti per

Poste Italiane e per Cassa Centrale Banca, la nuova holding delle banche di credito cooperativo che si è venuta a costituire a Trento. Inoltre, abbiamo investito molto sull'Information Technology, anche razionalizzando, come sta avvenendo con le esternalizzazioni a Cedacri delle nostre attività di back-end. Ora vogliamo continuare a crescere, puntando sulle PMI e le grandi aziende esportatrici e sull'asset gathering, attraverso i consulenti finanziari, il network dei private bankers e la struttura di wealth management».

I tedeschi giocano a tutto campo.

Qualche tempo fa la Volkswagen si è portata a casa la Ducati. Il gruppo di Wolfsburg ha acquisito l'azienda di Borgo Panigale dal Fondo Investindustrial di Andrea Bonomi. In precedenza la Giugiaro Design e la Lamborghini erano diventate Audi - Volkswagen e la Webasto si era assicurata la Diavia, leader dei condizionatori d'auto. Nel 2017 il 100% delle azioni di Fusina Rolling è passato nelle mani di Slim Aluminium S.p.A., società partecipata dal fondo d'investimento tedesco Quantum, attivo nel settore manifatturiero e in particolare nell'alluminio. È un nuovo esempio di conquista delle eccellenze del made in Italy da parte degli stranieri. Il fondo d'investimento tedesco che in Europa controlla sedici società industriali (3 nel settore alluminio) intende far ripartire e sviluppare, attraverso la sua controllata Slim, Porto Marghera. In Italia, a inizio 2016, Slim Aluminium rilevò il 100% dell'Hydro Slim di Cisterna (Latina), anch'essa azienda del settore (produce laminati di alluminio sottili), che occupa circa 400 lavoratori. Ora, con l'acquisizione dello stabilimento Alcoa di Fusina a Porto Marghera, completa la gamma e diviene il primo gruppo italiano per laminati.

E mentre da noi si aprono le porte a tutti, la stessa Germania così come la Francia e gli Stati Uniti si baricano con normative più che adeguate a salvaguardare il proprio sistema produttivo. Infatti, nel mondo globale il protezionismo economico cresce ovunque: persino a Berlino, patria di liberismo, si è varata una

legge per limitare le scalate a società e infrastrutture strategiche e per evitare rapine di tecnologia. Un recente provvedimento prevede norme severe riguardo l'acquisto di imprese con una valenza anche sociale – per esempio quelle dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas – oppure la cui vendita potrebbe mettere a rischio l'ordine e la sicurezza del Paese. Si tratta prevalentemente della tecnologia militare.

Secondo il nuovo decreto, in futuro sarà più difficile per gli investitori fuori dall'area Ue comprare imprese con un alto *know how* tecnologico, per esempio quelle produttrici di software per le centrali nucleari, elettriche, per istituti di credito, banche, ospedali e aeroporti. Il governo tedesco si riserva più tempo per le autorizzazioni: da due a quattro mesi. Si vogliono fare verifiche più approfondite utilizzando anche le informazioni raccolte da fonti d'intelligence.

Inoltre sarà effettuata un'attenta verifica sul Paese di origine dell'acquirente, onde evitare sedi fittizie nella Bundesrepublik. Queste misure bloccheranno di fatto gli investimenti stranieri in Germania.

CONTRASTI TRA STATI SUL BILANCIO EUROPEO

Il quadro pluriennale europeo (ossia il bilancio 2021-2027) e la coda dei negoziati tra Londra e Bruxelles sono gli argomenti al centro dell'attenzione comunitaria dei prossimi mesi.

Gli Stati dell'Ue non sono riusciti, nelle settimane di febbraio, a trovare un accordo sulle risorse da investire nei prossimi sette anni.

Una vicenda di non poco conto, anzi la prima vera prova della gestione della tedesca Ursula von der Leyen perché decidere dove mettere le risorse e dove toglierle significa stabilire cosa sarà di fatto l'Unione europea che ha a Strasburgo, Bruxelles e Francoforte i nuovi vertici.

La sfida è quella di non lasciare indietro nessuno dei 27 membri nel corso di questa transizione di crisi economica mondiale aggravata dalle conseguenze sull'economia dell'esplosione del Coronavirus.

Le divisioni e i contrasti registrati nell'ultima legislatura europea hanno portato alla riflessione che occorre lavorare alla trasformazione dell'intero modello di sviluppo, riconvertendo l'economia europea dopo la fase della politica di rigore, che non ha permesso la ripresa dello sviluppo.

Ci sono incognite sul futuro delle relazioni tra Ue e Gran Bretagna dopo i dubbi espressi dal premier Boris Johnson di non rispettare l'impegno preso nell'ottobre 2019 di attenersi alle regole di concorrenza europea. (Nota Redazionale)



ECOBONUS

& CESSIONE CREDITO D'IMPOSTA

QUANTO SI PUÒ RISPARMIARE?

ESEMPIO DI INTERVENTO
DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
SOSTITUZIONE CALDAIA CONDOMINIALE

Costo totale (Iva compreso) **100.000 €**

DETRAZIONE FISCALE DI
COMPETENZA **50% x 10 anni**

Cessione del credito di imposta	50.000 €
Debito residuo	50.000 €
Costo di cessione del Credito Fiscale	7.500 €

Costo totale a carico
del Condominio **57.500 €**

Risparmio totale: $100.000 - 57.500 =$

42.500 €

MARINI IMPIANTI si pone quale
partner finanziario laddove il
condominio volesse valutare la
possibilità della **cessione del credito**
oppure del servizio energia.

CONTATTACI PER INFO

☎ **06.2307140**

@ info@mariniimpiantisrl.it

🌐 www.mariniimpiantisrl.it

Il labirinto libico

Alfredo Mantica

Inizia la collaborazione alla nostra rivista di Alfredo Mantica, giornalista e saggista, già Sottosegretario di Stato per gli affari esteri, che curerà la rubrica «Finestra sul mondo».

La politica estera non riceve molta attenzione dalla stampa italiana. E quando finisce in prima pagina, è perché

nel dibattito è entrato un tema internazionale. È solo un oggetto dello scontro politico interno.

Noi vorremmo ribaltare la prospettiva e osservare dall'Italia ciò che avviene nel mondo. E capire cosa è l'interesse nazionale.

Quest'oggetto misterioso di cui molto si parla ma che è difficile riconoscere in un Paese che tutto riduce a uno scontro tra guelfi e ghibellini e che trasforma ogni dibattito politico in un derby delle astrattezze.

Tutto il contrario del realismo e del pragmatismo che muovono i grandi interessi internazionali in un quadro storico e geopolitico che ne traccia i contorni e ne spiega la logica, indispensabile quando si parla dell'estero vicino (Libia, Tunisia, Balcani...). Estero vicino che nessuno può scegliere e nemmeno cambiare, ma con il quale bisogna convivere, sempre.

Non basta dire che il mediterraneo è "Mare Nostrum" senza coltivare rapporti politici e mantenere salde linee d'indirizzo come abbiamo fatto per anni tra una moglie americana e un'amante libica (cui abbiamo chiesto molti favori dall'aiuto alla Fiat alla protezione dal terrorismo).

Con il leader libico Muammar Gheddafi, Roma ha avuto rapporti difficili e ambigui. Nel passato i premier Aldo Moro, Giulio Andreotti, Lamberto Dini e Massimo D'Alema hanno dedicato tempo e fatica al dossier Libia, fino al patto Italo libico del 2008 firmato da Silvio Berlusconi.

Ma quel patto l'Italia l'ha tradito sia nel 2011 sia negando qualche mese fa l'aiuto al governo di Fayez Sarraj che abbiamo, a parole, sempre sostenuto.

Siamo intervenuti in Libia a fianco della Francia di Sarkozy ma poi ci siamo dimenticati tutto e abbiamo sorriso vedendo il premier Giuseppe Conte e il ministro degli affari esteri Luigi Di Maio inseguire l'aria per tentare di contare qualcosa. All'italiana, convinti che basta cambiare quelli al governo perché tutto si aggiusti. Ma non è così e lo diciamo con forza, anche se non amiamo questo governo.

La politica estera non è mai a breve termine, ha



sempre radici profonde e se ci hanno sostanzialmente cacciato dalla Libia le ragioni affondano nelle scelte del 2011, nella presunzione neo coloniale della Francia che pensa che l'Africa araba sia la sponda sud del suo impero, nell'incapacità europea di elaborare in nove anni una qualunque politica europea verso la Libia, lasciando il presidente francese Emmanuel Macron agire indisturbato nel mediterraneo.

I patti del 2008 stracciati nel 2011 e il rifiuto di aiutare Sarraj nel 2020 pesano come macigni sulla nostra affidabilità al tavolo delle trattative, ove, infatti, siamo assenti.

Era già chiaro quando l'ordine di intervenire arrivò dalla più alta carica della Repubblica e guerra fu.

Ironia della storia i servizi segreti italiani avevano descritto perfettamente il dopo Gheddafi, il ruolo delle tribù e delle milizie, la guerra civile, il tutti contro tutti.

Non ci hanno agevolato le successive ambiguità della politica italiana fra i contendenti libici, la paura di intervenire tanto che sul campo abbiamo trasformato le nostre forze armate in infermiere nel porto di Misurata. E poi la Libia è vissuta come terminale lager dei migranti, importante e strategica solo per il problema dell'emigrazione.

Tutto ciò ha costruito la gabbia in cui ci siamo trovati confinati.

Russia e Turchia avevano ben chiaro il ruolo strategico del Mediterraneo com'è nella loro storia secolare, e nel vuoto politico occidentale hanno trovato spazio per agire.

Alleati nell'eliminare i competitor nel Mediterraneo si trovano però impegnati in un duro scontro politico militare in Siria e in Libia fra loro e non è da escludere che l'accordo riguardi più ampi equilibri del Mediterraneo orientale ove ormai sono i player di riferimento.

Anche Berlino ha ricavato il suo vantaggio politico e questo è molto grave perché dimostra che il Paese leader dell'Ue fa una sua politica estera e che affi-

da alla Turchia la difesa dei confini meridionali della "sua" Europa facendone pagare il prezzo alla Grecia a Cipro e all'Italia.

Si fida talmente della Turchia che continua a favorire investimenti di aziende tedesche in un sistema economico come quello turco che in questo momento soffre di difficoltà di mercato e finanziarie.

Stiamo parlando di soggetti che nelle vicende mediorientali hanno fatto scelte precise con costi enormi e con perdite umane (soldati turchi e russi sui fronti di guerra).

Altri non hanno giocato nessuna partita, né politica, né militare, né economica e come conseguenza non hanno ottenuto nessun risultato, come spesso accade in politica estera ove l'immobilismo non paga.

Sullo sfondo dello scenario mediorientale prosegue lo scontro fra le potenze regionali. La Turchia dei Fratelli musulmani l'Iran Sciita, i Sauditi dei Sunniti radicali, sono i tre poli attorno a cui si muovono le diverse forze politiche dell'area con i loro alleati.

L'Unione europea ha ormai delegato ad altri la sua rappresentanza e la Brexit ne ha aggravato l'indebolimento.

L'Italia ha rinunciato da anni ad avere una sua politica verso la Libia e si nasconde sotto l'ombrello dell'Ue.

Siamo così diventati residuali e ripetiamo come un mantra, la necessità di un dialogo fra le fazioni in lotta in Libia, fingendo di non capire che le parti al tavolo della pace si siedono quando pensano di aver consolidato le premesse di una posizione vincente.

Questo avviene anche sul campo di battaglia schierando le proprie forze militari, politiche ed economiche.

Quando si siede a un tavolo per tracciare un percorso di pace i giochi sono già fatti e lì si scrivono solo le regole da rispettare.

L'Italia importa dalla Libia (di cui siamo il cliente più rilevante) più del venti per cento del proprio fabbisogno energetico.

E i libici hanno bisogno di vendere il petrolio, sola fonte entrata per tutte le parti in conflitto.

Il generale Khalifa Haftar, che governa su buona parte della Cirenaica e del Fezzan ed è in questo momento impegnato nella guerra per il controllo di Tripoli e di tutto il Paese, ha chiuso i porti e quindi le esportazioni e ha bloccato i flussi di denaro alla Banca centrale libica.

Dopo il vertice di Berlino del 19 gennaio 2020 ha funzionato l'incontro di Ginevra cioè l'accordo per dividersi la Libia tra Russia e Turchia.

L'interesse dell'Italia è certamente economico in questo caso. Facciamo almeno dei buoni contratti di fornitura di energia.



OFFICINA
LODATO

**Progettazione,
realizzazione,
manutenzione
e conduzione di:**

- Impianti antincendio
- Impianti di riscaldamento
- Impianti di condizionamento
- Impianti idrici
- Impianti elettrici
- Servizio di terzo responsabile
- Contabilizzazione del calore
- Consulenza per agevolazioni fiscali

Certificati ISO 9001:2008
ISO 14001:2015 - F-GAS

 Via Muzio Clementi, 7/A 00193 Roma
 +39 06.52721897
 officinalodatosrl@gmail.com
 www.officinalodato.com

Galli della Loggia: una destra silente

Gianfranco Arpinati

Come ha ben descritto Galli della Loggia in un fondo di fine gennaio sul «Corriere della Sera», in tutto il tempo della Repubblica, per ragioni consolidate nell'*establishment* italiano, vige la “convenzione” che esclude la destra dalla “legittimità” e quindi dalla possibilità concreta di governare l'Italia. Questa esclusione ha un suo elemento simbolico ma significativo. Nonostante il prevalere, in alcune fasi degli ultimi venticinque anni, degli elettori di centro-destra che ha portato a governi “berlusconiani” – unica eccezione considerata dall'editorialista – il Capo dello Stato è stato sempre eletto con maggioranze costruite a sinistra. Certo si è trattato di circostanze particolari; poiché, tuttavia, la presidenza della Repubblica costituisce il più elevato riferimento del sistema non solo politico del Paese, tale esito ha sempre contribuito a consolidare questa *conventio ad excludendum*.

La prima ragione – è scritto nell'articolo – che spiega questa situazione è quella «secondo la quale il fascismo sarebbe stato un'espressione per antonomasia della destra» e quindi l'emergere di questa comporterebbe il rischio di «ripiombare nella dittatura». È evidente che tale equiparazione sia un'argomentazione fondamentalmente strumentale, utilizzata dalla sinistra a fini ideologico-politici. Non a caso è resuscitata ogni qual volta elezioni parziali o sondaggi di opinione indicano il rafforzamento dell'elettorato di centro-destra o più specificatamente della destra. Magari amplificando episodi del tutto marginali di ridicolo “nostalgismo”.

Un altro evidente “ostacolo strutturale” della destra viene indicato dal professore di storia contemporanea e cioè il fatto di «essere poco o nulla radicata nell'*establishment del Paese*» con la parziale “eccezione” solo di Forza Italia. A riprova è indicata la «ricorrente difficoltà di trovare nomi significativi della società civile per le proprie candidature». Per la verità ciò dovrebbe essere considerato in una doppia direzione, poiché è anche dimostrato che gran parte dell'*establishment* ha sempre pensato di utilizzare la sinistra per stabilizzare le proprie attività. Sarebbe facile ricordare le costanti aperture delle “grandi famiglie” imprenditoriali verso la sinistra, anche nelle redazioni dei propri quotidiani. L'ha raccontato a suo tempo il segretario del Pli Renato Altissimo quando, avendo telefonato all'avvocato Agnelli per denunciare uno strumentale attacco de «La Stampa» diretta da Ezio Mauro, si sentì

rispondere che «un comunista in redazione val bene la pace in fabbrica».

Infine, il fondo del Corriere include un terzo elemento che inibirebbe alla destra la «conquista della maggioranza elettorale», cioè la Chiesa, nel senso che, dopo la fine dell'epoca della presidenza Ruini, con l'attuale guida della Conferenza episcopale italiana, essa «ha sempre più optato per un atteggiamento palesemente, talora aspramente, contrappositivo nei confronti della destra (e della Lega in modo particolare)», aggiungendo che «in più di un'occasione è apparso addirittura far rivivere i tempi dello scontro con il comunismo». Anche in questo caso si può precisare che esiste un campo d'impegno associativo dei cattolici in controtendenza rispetto a quanto “ispirato” da gran parte dei Vescovi, basterebbe pensare a illustri teologi anche italiani come monsignor Rino Fisichella, all'Osservatorio Van Thuan presieduto da monsignor Crepaldi, vescovo di Trieste, al Movimento Cristiano Lavoratori, o alle associazioni cattoliche per la Vita. Rispetto a tali realtà la destra stenta a stabilire un dialogo fecondo. Se è vero che alcune correnti culturali cattoliche sollecitano il definito abbandono di un interesse nazionale della Chiesa, come sostengono Mauro Magatti e Andrea Riccardi, è altrettanto evidente che nella crisi del Paese il tema è tornato di attualità, evidenziando come sulla questione nazionale, la DC fu distratta, la sinistra inadatta e la destra, a suo tempo, incapace di affrontarla nei suoi termini reali. Trovatasi impreparata di fronte alle opportunità apertesesi dopo il 1992, la destra, pur proponendosi come forza di governo, non è riuscita a realizzare compiutamente ciò di cui il Paese aveva bisogno in termini di cambiamento istituzionale, di risanamento delle sue fragilità, di difesa e qualificazione delle istituzioni educative, di rappresentanza dello spazio sociale del ceto medio, di modernizzazione della sua struttura urbana, di recupero delle aree emarginate delle periferie. In sostanza, mentre la sinistra aveva assunto un atteggiamento conservativo del sistema istituzionale e sociale, abbandonando l'impegno riformatore e contrastando chi vi si era impegnato (Craxi), per cavalcare l'ambigua via dei diritti individuali, la destra avrebbe dovuto assecondare ciò che il Paese reale richiedeva: rappresentare un'Italia cresciuta ma debole istituzionalmente di fronte alle sfide della globalizzazione e delle crisi da essa indotte, attenta a costruire politiche internazionali nelle quali salvaguardare gli interessi nazionali. Per restare in Europa, sia la Germania sia la Francia hanno saputo coniugare l'interesse nazionale con il quadro europeo, l'Italia ha, invece, tentato di sottrarsi al “vincolo esterno”, ma rassegnandosi all'asse franco-tedesco.

La destra - ascoltando i richiami di Galli della Loggia - deve saper interpretare il Paese reale, cioè una alleanza con i produttori che sostituisca il declino con lo sviluppo.

SERVIZI *ai* SOCI

I principali servizi disponibili per il 2020
per i soli Associati



// Punto

SERVIZIO PAGHE ONLINE

Invio Telematico agli Enti (Inps, Inail, Saol)

**Modello 770/2019 soli compensi
dipendente gestito da ns. ufficio**

ARPE:

Via San Nicola da Tolentino 21, Roma 00187
Tel 06.485611 - Fax 064746062 - arpe@arpe.roma.it
www.arperoma.it

Arpeservizi srl (per tutti i servizi)

C/C postale n°18430041

IBAN IT7100760103200000018430041

C/C bancario UniCredit

IBAN IT33G0200805075000400098724

INVIO TELEMATICO F24

Certificazione fornitori c.u.

Compilazione e invio Modello

**Modello 770/2019 integrale fornitori
e dipendenti**

Compilazione e invio

Contratti di locazione

Risposte scritte ai quesiti

Lettera legale di preavviso

Colf servizio busta paga e contributi

XXXVI CORSO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

14 APRILE 2020

Al termine del ciclo formativo sarà rilasciato
un attestato di frequenza e certificazione delle
competenze così come previsto dalla legge 220/2012

PER PRENOTAZIONI E INFORMAZIONI

Tel: 06.485611, fax: 06.4746062

**Via San Nicola da Tolentino, 21
00187 Roma**

La Raggi si schiera con i “centri sociali”

L'hanno ribattezzato un colpo di mano a tutto vantaggio dei centri sociali. È la nuova legge regionale che di fatto impedirà una buona parte degli sgomberi dei palazzi occupati in tutto il Lazio e, come corollario, «regala» il 10% degli alloggi popolari di Roma a favore di chi viene sgomberato. Anche se si tratta di stranieri irregolari che quindi non ne avrebbero diritto. Una legge che è stata approvata con il voto - ovviamente - del Pd e del Cinque Stelle. Anche se poi ha avuto ricadute pesantissime proprio in casa grillina perché non tutti erano d'accordo. Il «regalo» è ovviamente in deroga alla legge regionale che stabilisce tra i requisiti per l'assegnazione la cittadinanza italiana o il possesso di un permesso di soggiorno.

Vediamo nel dettaglio. Chi ha occupato una casa popolare prima del 2014, ma possiede i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica potrà rimanerci. Le occupazioni abusive a Roma sono 92. Quando Salvini era ministro dell'Interno era stato previsto un piano sgomberi per liberare, seppur gradualmente, gli immobili. Partendo da quelli pericolanti e da quelli che costano migliaia di euro allo Stato come risarcimento ai legittimi proprietari. Da allora però gli equilibri di governo sono cambiati. E il piano è fermo. Per riprendere gli sgomberi, la linea del nuovo esecutivo, condivisa anche dalla Regione e dal Campidoglio, è chiara: bisogna garantire alternative agli occupanti. E qui entra in gioco il primo provvedimento approvato dal consiglio regionale. Destinare il 10 per cento delle case popolari all'emergenza abitativa, secondo la Regione, serve a garantire quelle alternative che possono fare ripartire gli sgomberi delle occupazioni. «Ma cancellando i requisiti della cittadinanza o del possesso del permesso di soggiorno agli appartamenti potranno accedere anche agli immigrati irregolari», hanno attaccato il coordinatore romano della Lega Claudio Durigon e la consigliera regionale del Carroccio Laura Corrotti. Ma a far discutere ancor di più è la seconda novità: la sanatoria per coloro che hanno occupato una casa popolare prima del 2014, ma che in teoria possiedono i requisiti di reddito per stare lì dentro. E una parte del M5s ha preferito non votarla. Anche la giunta di Virginia Raggi era contraria, così come tutto il centrodestra. E alla fine è arrivato anche il no dell'Unione inquilini. «Il provvedimento non tutela gli inquilini, ma il bilancio dell'Ater», sostiene il sindacato degli affittuari».

RIDUCIAMO PER IL 2020 I COSTI DEI SERVIZI

**SE PORTI UN NUOVO SOCIO
AVRAI UNO SCONTO DEL 50%
SULLA QUOTA ASSOCIATIVA (DA € 100 A € 50)
CHE COMPRENDE
L'ASSEVERAZIONE DEI CONTRATTI AGEVOLATI**

**CONSULENZE:
LEGALI-FISCALI-URBANISTICHE-NOTARILI
RIVISTA MENSILE "LA PROPRIETÀ EDILIZIA"**

I COSTI DEI SERVIZI

**BUSTE PAGHE PORTIERI € 200
BUSTE PAGHE COLF E BADANTI € 100
MODELLO 770 € 40
RISPOSTE SCRITTE A QUESITI € 80
LETTERA LEGALE € 90
CORSI FORMAZIONE AMMINISTRATORI CONDOMINIO € 300**

Per ulteriori informazioni:

Roma: Via San Nicola da Tolentino, 21 - tel. 06.485611 (r.a) - fax 06.4746062

Ostia: Piazza Quarto dei Mille 9c - tel. 06.7963390 - fax 06.7962464

www.arperoma.it - arpe.roma@arpe.it

I miracoli della Sindaca Virginia Raggi

Roberto Rosseti

« Se il governo deciderà di investire soldi su Roma (come richiede la sindaca) ciò non risolverà alcun problema, ma confermerà l'insuperabile inefficienza di un sistema di governo fatto da teorici (e pratici) del non-fare, del "Non eletto" a paradigma politico. Il dilemma è sempre lo stesso: avere i soldi e non riuscire a spenderli; non avere i soldi e accusare il governo (amico) di diserzione. Giorni fa, abbiamo scritto della scacchiera Italia e delle mosse dei giocatori. Ecco nella scacchiera nazionale, Roma è una casella nera, il buco che ha già inghiottito una parte del credito che gli italiani avevano dato al movimento di Grillo. E che continuerà a inghiottirlo, almeno sino alle prossime elezioni comunali».

Domenico Cacopardo ha scritto tutto questo sul giornale "Italia Oggi" l'11 novembre del 2018 e, novella Cassandra, le sue parole sembrano sentenze pesanti come macigni ma i capi di accusa sono addirittura peggiorati visto che i soldi ci sono ma sono stati utilizzati male come stanno a dimostrare, ad esempio, quelli spesi per le scale mobili della linea metropolitana. Mesi e mesi di tempo per aggiustare quanto dovrebbe funzionare grazie ad una normale manutenzione e, dopo pochi giorni, la situazione è uguale se non peggiore di prima. È successo alle stazioni di Valle Aurelia, di Piazza Barberini, di Baldo degli Ubaldi, Cormelia, Repubblica ... Il bello è che, forse per "anticipare i tempi", l'appalto attuale di un anno non è frutto di una gara ma di una negoziazione con un unico partecipante.

Eppure il governo premia tutto questo ed è riuscito a trovare nei meandri di un bilancio che non induce gli italiani ad essere ottimisti, mezzo miliardo di euro per soddisfare le bizzarrie della sindaca Raggi, perché, a essere buoni, di questo si tratta. Il ministro dei Trasporti, la Pd Paola De Micheli, ha infatti dato il via libera al finanziamento di due opere che sicuramente i romani considereranno strategiche per risolvere il problema del traffico e che sono da tempo il cavallo di battaglia del primo cittadino dell'Urbe: la funivia Battistini-Casalotti e quella fra l'Eur e la Magliana.

In più, fra le pieghe del decreto Milleproroghe, sono stati stanziati altri 163 milioni di euro per pensare a cose banalissime come la manutenzione delle scuole per evitare che i tetti cadano in testa agli alunni, la qualità dell'aria per evitare il blocco del traffico per inquinamento, la riparazione delle buche stradali per evitare altri morti in incidenti causati dalla non-cura nei confronti dei cittadini che pagano regolarmente le tasse ed esigono tutto questo.

Però, c'è sempre un però, tutto questo ben di Dio sarà revocato se, entro il 31 dicembre 2022, i lavori non saranno già stati affidati. Peccato che la stessa Raggi, ad agosto del 2018, aveva trionfalmente annunciato che i lavori sarebbero sicuramente iniziati entro la fine del suo mandato, cioè entro la metà del 2021. Mi sembra che difficilmente si possa giungere a far quadrare i conti perché non ci risulta che il Campidoglio a guida Cinque Stelle abbia dimostrato una particolare capacità manageriale. I romani confidano molto in questo.

A consolarci sono comunque le parole della gentile segretaria personale di Virginia Raggi, Francesca Proietti Tozzi, che, a dispetto dei 42.473 euro all'anno percepiti grazie ai suoi concittadini si è così espressa nei loro confronti: «Si lamentano che le strade sono piene di buche, poi vedono i cantieri per rifare le strade... eh ma Roma è piena di cantieri, si crea il traffico». E ancora: «Si lamentano che non ci sono controllori sugli autobus, metti più controllori... eh per una volta che non ho fatto il biglietto proprio a me devi fare la multa». Ce n'è anche al capitolo trasporti: «Si lamentano che la metro è sempre rotta, le scale mobili non sono sicure, l'ascensore dei disabili non funziona, chiudi la metro per fare manutenzione... eh ma i lavori durano troppo, non si potevano fare a giorni alterni o di notte. A voi non vi serve un sindaco, vi serve un centro anonimi lamentele dove farvi seguire da uno bravo. Lamentarsi... questo lo sport preferito dei romani».

Del resto perché meravigliarsi visto che l'attuale vicepresidente del senato, Paola Taverna, non si era espressa in maniera migliore nei confronti dei cittadini romani. All'epoca, il 30 settembre 2017, bastò un tweet in difesa dell'amministrazione Raggi a scatenare il putiferio: «Ma abitavate tutti in Svizzera prima?».

No, grazie. Non abbiamo mai abitato e non vorremmo abitare in Svizzera. Ci basterebbe poter continuare a vivere a Roma, in quella città che, per secoli, ha rappresentato il faro della civiltà nel mondo e che, purtroppo, adesso è conosciuta per il suo degrado. Chi girerebbe più un film come «Vacanze romane» in una città in cui topi, gabbiani e cinghiali la fanno da padroni?

Il Natale di Roma, Capitale senza futuro

Pietro Giubilo

Il Natale di Roma di quest'anno sarà ricordato per l'eccezionale scoperta, avvenuta qualche settimana

prima, della tomba o quantomeno del cenotafio, vale a dire il luogo della memoria, del fondatore della Città, Romolo. Si è riaffacciato quel carattere di "città eterna" che, seppur appartenente al mito, ha rappresentato un tratto caratteristico della Città, suscitato dai suoi monumenti, maestosi e sopravvissuti ai secoli, nelle sue istituzioni politiche e giuridiche, nella stessa tradizione della Chiesa Cattolica.

È un ritrovamento straordinario, ottenuto scavando sotto il luogo istituzionale più significativo dell'antica Roma, la Curia cioè il Senato. A cento metri da piazza Venezia dove si stanno portando a termine gli ennesimi sondaggi per progettare le gallerie di una linea metropolitana, la C, sulla quale adesso viaggia chi si muove dall'est della via Casilina a San Giovanni, ma che vede procedere i lavori del percorso successivo tra incertezze ed evoluzione dei costi.

Il 21 aprile del 2020 cade mentre sono già iniziati i festeggiamenti per il 150mo anniversario di Roma Capitale. La manifestazione di avvio al Teatro dell'Opera, alla presenza del Presidente della Repubblica e con il Messaggio di Papa Francesco, letto dal cardinale Parolin, ha evidenziato il senso nazionale di tale ricorrenza. Resta inevasa, tuttavia, l'esigenza di una necessaria revisione del quadro normativo della Città che, anche per le finalità di questa sua precipua funzione, non possiede uno status adeguato come le altre capitali europee.

Il 2021 sarà anche l'anno del rinnovo dell'amministrazione cittadina e non vi è dubbio che il bilancio complessivo della giunta Raggi sarà assolutamente deficitario rispetto alle attese che accompagnarono la sua elezione. Nello specifico non s'intravedono neppure enunciazioni o propositi che accompagnino questa ricorrenza, come se a Roma, oltre alla condizione di degrado nei servizi di raccolta e trattamento dei rifiuti, del traffico e della manutenzione stradale, sia ormai venuta a mancare anche la capacità e l'ambizione di progettare un futuro diverso.



Non si può non andare a cinquant'anni fa, quando intorno al centenario del 1971 Roma si aprì al decentramento amministrativo realizzando le dodici circoscrizioni e, nel frattempo, veniva presentata la proposta del professor Pietro Samperi – allora direttore dell'Ufficio Speciale Piano Regolatore e oggi collaboratore di questa Rivista – per realizzare un decentramento urbanistico, denominato Piano Margherita che anticipava la formazione della Città Metropolitana. La mostra organizzata a Palazzo Braschi per il centenario di Roma Capitale e con il nuovo progetto urbanistico, s'intitolava "Roma Domani". Quella ricorrenza fu l'occasione per riaffermare come Roma costituisse «un problema nazionale lungi dal poter essere impostato in termini angustamente municipali»; fu quanto sostenne in quell'anno Giuseppe Petrilli consigliere comunale della città, commissario europeo e presidente dell'IRI.

La sensazione che sta accompagnando la ricorrenza di quest'anno, invece, è quella della rassegnazione. Come lo Stato non mostra segni di attenzione verso la sua Capitale, così gli amministratori romani appaiono incapaci di suscitare iniziative in grado di contribuire a invertire i segnali preoccupati che dimostrano una mancanza di sviluppo della Città.

La Caritas nel suo Rapporto annuale sulla povertà a Roma, ha segnalato che le nascite del 2018 sono un quarto di meno di quelle del 2008. L'Istat ha reso evidente che mentre l'indice di natalità nazionale si attesta all'1,29, a Roma si ferma all'1,22, mentre Milano segna un meno drammatico 1,34. In un'altra indagine sociale, pubblicata su lavoce.info, si è posta a confronto l'attrattività tra la Capitale e Milano per quanto riguarda i giovani. Ne è emerso che tra il 2015 e il 2019 i residenti a Milano tra i diciotto e trenta anni sono cresciuti di oltre il 7 per cento, mentre i giovani nelle diverse fasce di età (18-30 e 31-35) a Roma sono diminuiti, rispettivamente del cinque e del nove per cento. Come ha scritto Antonio Macaluso sul

«Corriere della Sera», «al di là dei tanti problemi di Roma – spazzatura, topi, trasporti, buche, buio e così via – c'è un male più profondo, oscuro, ed è il non saper disegnare un futuro per i giovani. Costringerli a trasferirsi, a fuggire».

Tutto ciò trova conferma anche nell'interessante ricerca su Roma 2030, coordinata dal sociologo Domenico De Masi, nella quale si evidenziano i principali elementi di debolezza della Capitale, riferibili alla «stasi economica» e alla «stasi demografica» oltre che all'«assenza di una visione per il futuro sia nel governo nazionale che nelle autorità cittadine».

Voci e preoccupazioni diverse registrano il disagio di una città che vive, anche per responsabilità nazionali e non della sola giunta attuale, un incerto presente e che, non può non guardare a un radicale cambio di prospettiva.

Roma deve impegnarsi ad avviare quel sistema di reti (università pubbliche e private, imprese e istituzioni comunali) per incentivare uno sviluppo economico e produttivo che poggi sull'innovazione e il digitale. Tale opportunità dipende in buona parte da scelte a livello europeo e governativo, ma anche un ruolo degli enti locali come input politico di risoluzione degli aspetti burocratici e nelle previsioni urbanistiche. Sistemi di *Information Technology* in ambito turistico, del traffico, della logistica smart e di commercio sono realtà già presenti nelle capitali europee. Riquilibrare il Polo Tiburtino e favorire iniziative come quella di *LVenture Group* alla stazione Termini che vede l'attività di settanta *start up*, alcune di grande successo e altre impegnate nel campo degli interventi per la città intelligente.

Anche il campo dell'attività edilizia si deve proporre in termini innovativi, cioè di rigenerazione urbana soprattutto nelle periferie, in investimenti infrastrutturali, in più qualificati programmi abitativi per alloggi pubblici, per studenti fuori sede e ricoveri per i senza tetto e per il ceto medio meno abbiente nei piani di zona, oltre che programmi di edilizia convenzionata e privata, questi ultimi da attuarsi in ambito metropolitano, fuori della città consolidata.

L'eterno dibattito circa i poteri o, meglio, i "superpoteri" da attribuire alla Capitale si scontra con l'incomprensione di quello che Roma è e dovrebbe rappresentare. Nel 1957 il Campidoglio ospitò la firma dei Trattati istitutivi della Comunità Economica Europea (CEE), il più importante e significativo evento storico della seconda metà del secolo scorso. Quella firma dimostrò che era riconosciuto il carattere universale di Roma, una città che rappresenta anche un'idea di civiltà e un simbolo dell'Occidente, in grado di misurarsi con il presente e il futuro. Proprio per questo capace di essere anche una città moderna, come nell'epoca contemporanea si tentò di realizzare, per vie non sempre condivisibili, a conclusione del Risorgimento, negli anni del fascismo e con i grandi dibattiti urbanistici degli anni '60. Di tutto questo si è persa traccia.

Solo con una visione e una progettualità diverse, non contingenti, su presente e futuro, suscitando energie nuove, soprattutto di quelle realtà intermedie che non sono recepite dalla politica attuale, si può contribuire a intraprendere un cammino migliore per Roma che, aldilà della retorica celebrativa, deve trovare occasione nei 150 anni di Roma Capitale.

GRUPPO
CASCINO

Tel. 06.85.53.500

www.gruppocascino.it
info@gruppocascino.it

Nessuna commissione ai Soci dell'ARPE*

- * Compravendita e locazione di immobili;
- * Valutazioni di beni immobili e perizie giurate.
- * Assistenza notarile.
- * Ricerche ipotecarie e catastali.
- * Progettazione ed esecuzione ristrutturazioni.

- * Registrazione telematica contratti di locazione.
- * Redazione Attestati Energetici (APE).
- * Gestione delle locazioni.
- * Indagini affidabilità commerciale su privati ed aziende.
- * Ricorsi e pratiche presso l'Agenzia delle Entrate.

Titolare dei marchi :



* Zero commissioni in caso di incarico di vendita; 1/2 mensilità in caso di incarico di locazione.

Prestazioni **umentate** a favore degli aderenti al Contratto di Lavoro **FEDERPROPRIETÀ - ARPE - UPII CONFAPPI - CONFISAL**

A) RIMBORSO INDENNITÀ GIORNALIERA MALATTIA DEL PORTIERE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 33,00 dal 4° al 20° giorno di malattia

Euro 39,00 dal 21° al 180° giorno di malattia

La prestazione viene corrisposta una volta ogni 365 giorni.

DOCUMENTI NECESSARI

- Originale del certificato medico, completo di diagnosi e dei dati del dipendente e del datore di lavoro
- Originale del certificato di ricovero e certificato di dimissioni in caso di ricovero ospedaliero
- Copia della busta paga firmate dal dipendente da cui risulta il pagamento delle indennità di cui chiede il rimborso
- Copia degli ultimi 6 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)
- Nei casi di Infortuni (esclusi infortuni sul lavoro) occorre il verbale di pronto soccorso nonché idonea documentazione dalla quale risultino le modalità dell'evento

B) ASSEGNO PER LA NASCITA DI UN FIGLIO

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 500, 00 per ciascun nato

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia del certificato di nascita
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa

C) CONTRIBUTO PER IL DECESSO DEL PORTIERE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 300, 00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia del certificato di decesso
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

D) RIMBORSO SPESE MEDICHE PER I LAVORATORI CON ETÀ SUPERIORE AI 40 ANNI (estendibile al nucleo familiare)

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 200, 00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia delle fatture relative alle prestazioni mediche
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

E) BORSA DI STUDIO ISCRIZIONE 1° ANNO UNIVERSITÀ

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 600, 00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia dei versamenti relativi alla 1° e 2° rata universitaria
- Certificato stato di famiglia
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

F) BORSA DI STUDIO CON VOTAZIONE 100/100 5° ANNO SCUOLA MEDIA SUPERIORE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 1000, 00

DOCUMENTI NECESSARI

- Certificato di diploma
- Certificato stato di famiglia
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

G) CONTRIBUTO PER FAMIGLIE IN CUI È PRESENTE UN DIVERSAMENTE ABILE CON PERCENTUALE MAGGIORE O UGUALE AL 75%

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 2000,00 per coniuge disabile

Euro 2000,00 per figlio disabile

DOCUMENTI NECESSARI

- Certificato stato di famiglia
- Certificato rilasciato dalla ASL che attesti l'invalidità del disabile
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)
- Consegna documenti entro il 28/2

il lavoro è un
DIRITTO
proteggerlo una
CONQUISTA



GIURISPRUDENZA

Mauro Mascarucci

Riscaldamento centralizzato: regolamento condominiale e distacco del singolo

Secondo la Corte di Cassazione (sentenza 10 febbraio 2020, n. 3060) pur in ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, è comunque valida la clausola del regolamento contrattuale che ponga a carico del condomino rinunciante o distaccatosi l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condomini stabilire, mediante convenzione espressa adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti e obblighi e, dunque, ferma l'indisponibilità del diritto al distacco, suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 c.c., a ciò non ostando alcun vincolo pubblicitario di distribuzione di tali oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale.

Così com'è valida la convenzione contenuta in un regolamento contrattuale di condominio sulla ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, potendo un tale accordo essere poi modificato, solo all'unanimità, dai condomini, e non soltanto per effetto dell'installazione di un contatore di sottrazione in una singola unità immobiliare.

Locazioni: la registrazione tardiva

Con l'ordinanza n. 2866, depositata il 6 febbraio 2020, la Corte di Cassazione ha stabilito che se il contratto, nullo ai sensi della L. n. 311/2004, è registrato tardivamente può produrre i suoi effetti ex tunc, cioè sin dal momento in



cui è stato firmato (e non quindi da quando è registrato); la Corte cita il precedente di cui alla sentenza di Legittimità n. 32934 del 2018, ma il principio è stato ribadito varie volte dalla giurisprudenza e negli ultimi anni appare consolidato (v. ad es. Cass. n. 6309/2019).

Nel caso di specie, si trattava in particolare di un contratto di locazione stipulato prima dell'entrata in vigore della norma che sanziona con la nullità la mancata registrazione del contratto di locazione, seppur tardivamente, registrato.

Conto corrente condominiale, l'uso da parte dell'amministratore non indica evasione fiscale

La Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 3211 depositata in cancelleria l'11 febbraio 2020 ha stabilito che spetta al Fisco indicare gli elementi concreti, diversi dalla semplice relazione con l'intestatario, che collegano il conto al contribuente, elementi che ben possono essere anche di semplice valenza presuntiva, quali l'assenza di fonti apparenti che giustificano i versamenti in conto oppure la coincidenza tra versamenti o prelevamenti e operazioni di presumibile equivalente valore fatte dal contribuente o anche l'abnormità delle movimentazioni di denaro rispetto all'attività del titolare del conto, elementi che l'Agenzia non ha in alcun modo fornito nel caso in esame.

L'Agenzia delle entrate notificava avviso di accertamento Irpef,

Irap, e Iva, avverso un amministratore condominiale, lamentando incongruenze nella sua dichiarazione dei redditi, motivate anche sulla scorta della movimentazione di conti correnti bancari intestati ai condomini dallo stesso amministratore. In pratica secondo l'ufficio, l'amministratore utilizzava i conti dei condomini per occultare propri guadagni.

Secondo la Cassazione la relazione d'uso tra conto condominiale e amministratore non può essere di per sé indice di condotte illecite da parte dell'amministratore.

Occupazione sine titolo d'immobile e stato di necessità

Con la sentenza n. 5195/2020 la Corte di Cassazione stabilisce che la situazione d'indigenza non è di per sé idonea a integrare la scriminante dello stato di necessità, per difetto degli elementi dell'attualità e dell'inevitabilità del pericolo, atteso che alle esigenze delle persone che versano in tale stato è possibile provvedere per altri mezzi.

Il caso riguardava l'occupazione illegittima di un alloggio di edilizia residenziale pubblica che si protraeva da più di cinque anni. Secondo la Cassazione, non sussiste alcuna situazione di emergenza poiché ci sono congiunti cui chiedere ospitalità e c'è la possibilità di rivolgersi agli assistenti sociali. Va quindi respinto il ricorso dell'imputata condannata per danneggiamento e occupazione abusiva d'immobile.

* *Avvocato, consulente*

Fondo salva-casa meritevole, ma sottofinanziato

Mauro Masciarucci*

L'articolo 41 bis del decreto fiscale D.L. 124/2019 prevede, che i cittadini-consumatori, in evidente difficoltà con il pagamento delle rate di mutuo per l'acquisto della prima casa, potranno salvare l'immobile dalla procedura esecutiva, attraverso la rinegoziazione o il rifinanziamento.

L'iniziativa legislativa segue ad altra della Regione Siciliana, patrocinata da FEDERPROPRIETÀ Ragusa. Si tratta di offrire un'opportunità alle famiglie che rischiano di perdere la casa di proprietà per debiti bancari o per aste giudiziarie, intervenendo sul sistema delle cartolarizzazioni, attraverso una garanzia unicamente sugli immobili abitati e adibiti a prima casa.

Il testo del decreto spiega testualmente come «*al fine di fronteggiare, in via eccezionale, temporanea e non ripetibile, i casi più gravi di crisi economica dei consumatori, ove una banca o una società veicolo, creditrice ipotecaria di primo grado, abbia avviato o sia intervenuta in una procedura esecutiva immobiliare avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore, è conferita al debitore consumatore, al ricorrere delle condizioni di cui al comma 2, la possibilità di chiedere la rinegoziazione del mutuo in essere ovvero un finanziamento, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, a una banca terza, il cui ricavato deve essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere, con assistenza della garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa, di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, e con il bene-*

ficie dell'esdebitazione per il debito residuo».

Quindi il consumatore in difficoltà che abbia stipulato un mutuo ipotecario per acquistare la prima casa, potrà salvare l'immobile dalla procedura esecutiva. Al ricorrere di specifiche condizioni, il debitore-consumatore potrà salvare la sua prima casa di abitazione qualora una banca o una società veicolo, creditrice ipotecaria di primo grado, abbia avviato o sia intervenuta in una procedura esecutiva immobiliare avente ad oggetto il suddetto immobile.

In particolare, si potrà richiedere la rinegoziazione del mutuo in essere, ovvero un finanziamento, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, a una banca terza, il cui ricavato dovrà essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere, con assistenza del Fondo di garanzia prima casa e con il beneficio dell'esdebitazione per il debito residuo. Le rinegoziazioni e i finanziamenti potranno essere assistiti dalla garanzia a prima richiesta rilasciata da una sezione speciale del Fondo di garanzia per la prima casa, che ha una dotazione di 5 milioni di euro per l'anno 2019, che, *ictu oculi*, appare modesta a fronte delle esigenze di molti consumatori in difficoltà. La garanzia della sezione speciale è concessa nella misura del 50% dell'importo oggetto di rinegoziazione ovvero della quota capitale del nuovo finanziamento. In seguito a una richiesta congiunta del debitore e del creditore, il giudice dell'esecuzione, ricorrendo le condizioni suddette, dovrà

sospendere l'esecuzione per un periodo massimo di sei mesi. Comunque, è necessario che il debitore sia qualificabile come consumatore ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a, del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206 e il creditore sia un soggetto che esercita l'attività bancaria ai sensi dell'articolo 10 del t.u. delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, o una società veicolo di cui alla legge 30 aprile 1999, n. 130. Nei riguardi del debitore, inoltre, non dovrà essere pendente una procedura di risoluzione della crisi da sovraindebitamento.

Alla data di presentazione della richiesta di rinegoziazione, il debitore dovrà aver rimborsato almeno il 10% del capitale originariamente finanziato.

Sul bene oggetto d'ipoteca dovrà essere pendente un'esecuzione immobiliare per il credito, il cui pignoramento dovrà essere stato notificato tra il 1° gennaio 2010 e il 30 giugno 2019.

L'istanza dovrà essere presentata per la prima volta nell'ambito del medesimo processo esecutivo e comunque entro il termine perentorio del 31 dicembre 2021.

Il rimborso dell'importo rinegoziato o finanziato dovrà avvenire con una dilazione non superiore a trenta anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accordo di rinegoziazione o del finanziamento e comunque tassativamente non superiore a una durata in anni che, sommata all'età del debitore, superi il numero di 80. Il debitore dovrà rimborsare integralmente le spese liquidate dal giudice, anche a titolo di rivalsa, in favore del creditore. Le imposte, di registro, ipotecaria e catastale, relative al trasferimento degli immobili conseguenti a tale procedura, saranno applicate nella misura fissa di 200 euro agli atti di trasferimento in sede giudiziale degli immobili e all'eventuale successivo trasferimento al debitore dell'immobile residenziale.

Il beneficio decade se il debitore non mantiene la residenza nell'immobile per almeno cinque anni dalla data di trasferimento in sede giudiziale.

Se il debitore non riesce a ottenere personalmente la rinegoziazione o il rifinanziamento del mutuo, lo stesso può essere accordato a un suo parente o affine fino al terzo grado, ferme restando le condizioni di cui al comma 2, con le modalità stabilite dal decreto di cui al comma 6.

Per i successivi cinque anni, decorrenti dalla data di trasferimento dell'immobile, è riconosciuto, in favore del debitore e della sua famiglia, il diritto legale di abitazione, annotato a margine dell'ipoteca. Entro lo stesso termine, il debitore può, previo rimborso integrale degli importi già corrisposti al soggetto finanziatore dal parente o affine fino

al terzo grado, chiedere la retrocessione della proprietà dell'immobile e, con il consenso del soggetto finanziatore, accollarsi il residuo mutuo con liberazione del parente o affine fino al terzo grado. In primo luogo come detto il fondo di garanzia è molto limitato. L'importo stanziato per il 2019 è di 5 milioni di euro che serviranno al massimo a gestire la garanzia per una ventina di procedure. Si evidenzia che, molto probabilmente, senza la garanzia dello Stato difficilmente una banca concederà un rifinanziamento o una rinegoziazione al debitore salvo che non intervenga un parente o affine solvibile e finanziabile.

Inoltre qualora il soggetto debitore non sia capiente sia per età sia per reddito, potrà intervenire un parente o affine. D'altro canto, se ci fosse stato un parente in

grado di intervenire o con la volontà di farlo, lo stesso avrebbe già prestatato i soldi al debitore ricorrente.

Al tribunale di Bergamo è arrivato il primo caso di richiesta di sospensione di procedura esecutiva (vendita all'asta dell'immobile) per rinegoziare il mutuo con la banca. Il giudice, esaminato il caso, ha emesso un decreto di comparizione delle parti, dopo di che deciderà nel merito sulla richiesta avanzata dal debitore di sospendere i pagamenti delle rate di mutuo al fine di rinegoziare il piano di finanziamento con la banca e non vedersi sottrarre la casa principale. Comunque si tratta di una legge che, pur tra alcune ombre, sembra meritevole in un periodo di grandi difficoltà economiche come quello attuale.

*Avvocato, consulente

Le carenze del DM 140/2014 sui corsi di formazione e aggiornamento degli amministratori di condominio

Giovanni Bardanzellu*

È bene precisare che il **DM 13.8.2014, n. 140**, disciplina:

a. i criteri, le modalità e i contenuti dei corsi di formazione e di aggiornamento degli amministratori di condominio, introdotti, con vincolo di obbligatorietà, dalla legge n. 220/2012 di riforma dell'intera materia condominiale e più precisamente dal nuovo testo dell'art. 71-bis disp. att. cod. civ., che ha emanato precise disposizioni in ordine a chi possa svolgere l'incarico di amministratore;

b. i requisiti del formatore e del responsabile scientifico, alla stregua dei requisiti dettati dal Regolamento del Ministro della giustizia emanato ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge 23/8/1988, n. 400.

Questi primi anni di applicazione della normativa del DM 140 non hanno fatto emergere, a nostro avviso, criticità o difficoltà di funzionamento; piuttosto, hanno evidenziato l'opportunità di modificare alcune disposizioni del suindicato art. 72-bis disp. att. cod. civ.:

1. manca, ad esempio, una norma che esenti dall'obbligo di formazione e aggiornamento chi eserciti continuativamente da oltre 30 anni la professione di amministratore, alla stregua di quanto è disposto per le attività professionali c.d. ordinistiche;

2. non appare opportuna la norma che esenti l'amministratore nominato fra i condomini dello stabile dal partecipare al corso di aggiornamento annuale.

Se, infatti, può avere un senso esentare questa particolare categoria di amministratori dall'obbligo di aver frequentato il corso di formazione iniziale al momento della sua nomina, nella considerazione che la scelta operata dall'assemblea all'interno della propria compagine condominiale riguarda persona conosciuta che abbia dimostrato capacità di assumere quel particolare incarico, non è altrettanto fondata la scelta del legislatore di esentare costui dall'aggiornamento annuale delle sue competenze, che, proprio secondo le dichiarate intenzioni del legislatore medesimo, ha la finalità di tenere costantemente e periodicamente informato l'amministratore dell'evoluzione normativa, giurisprudenziale e scientifica, nonché dell'innovazione tecnologica, nella complessa attività che svolge, informazione che non può essere presunta in capo alla persona scelta per svolgere l'incarico, ma che dev'essere verificata anno dopo anno per consentire all'assemblea di nominare la persona idonea allo scopo.

Vicepresidente Nazionale di Federproprietà

Morte dell'assegnatario e subentro degli eredi nell'abitazione di E.R.P.

Alberto Celeste*

Con una recente ordinanza (20 dicembre 2019, n. 34161), la Cassazione ha offerto chiarimenti interessanti in una fattispecie abbastanza frequente nelle locazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, allorché si verifica il decesso dell'assegnatario e gli eredi invocano il diritto a subentrare in luogo di quest'ultimo nel godimento dell'appartamento, a fronte del pagamento di un canone assai ridotto.

Al riguardo, va premesso che gli obiettivi dell'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) sono perseguiti, nel nostro ordinamento, essenzialmente su due fronti: per un verso, viene incentivata la proprietà privata degli alloggi, in applicazione del principio di cui all'art. 47 Cost., secondo cui la Repubblica «favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione», mentre, per altro verso, viene in questione – ed è il profilo che qui più interessa – la concessione in locazione, a condizioni in qualche modo agevolate, degli alloggi appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica (sul versante dottrinale, si segnalano, in termini generali, ASSINI- SOLINAS, *Edilizia residenziale pubblica*, in Enc. giur., vol. XII, 1989, 22, e, in ordine ad una tematica settoriale, TINELLI, *La risoluzione di diritto del contratto di locazione, per decadenza e annullamento dell'assegnazione, e il procedimento di sfratto negli immobili ad uso abitativo dell'edilizia residenziale pubblica*, in Arch. loc. e cond., 2016, 251).

Ciò premesso, va sottolineata la peculiarità che caratterizza, sotto il profilo genetico, il sorgere dei contratti di locazione abitativa a essa attinenti.

Invero, secondo l'orientamento delle Sezioni Unite della Suprema Corte, la formazione dei contratti di locazione di immobili appartenenti al patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica si articola in due distinti momenti: da un lato, vi è una fase pubblicistica, concernente la scelta del contraente, ossia il momento della “assegnazione” dell'alloggio, fase nella quale non sorgono per il privato che interessa legittimi, tali da radicare la giurisdizione del giudice amministrativo, e, dall'altro lato, vi è una fase privatistica in senso stretto, che interessa la costituzione e lo svolgersi del rapporto di locazione, con il sorgere di veri e propri diritti soggettivi, azionabili dinanzi al giudice ordinario (v., ex multis, Cass. 28 gennaio 2005, n. 1731; Cass. 11 marzo 2004, n. 5051; Cass. 7 marzo 2002, n. 3389; Cass. 23 febbraio 2001, n. 67).

Nello specifico, la causa – risolta con la pronuncia in commento – prendeva le mosse da una domanda presentata dal figlio di un assegnatario di alloggio popolare (nelle more defunto) il quale, in opposizione al decreto di rilascio notificatogli dall'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica della Provincia di Roma (ATER) aveva invocato giudizialmente il diritto a subentrare al genitore nella locazione avente ad oggetto l'alloggio di edilizia popolare.

Il Tribunale di Roma aveva rigettato tale domanda, e tale decisione veniva confermata dalla Corte d'Appello sul duplice rilievo che: a) essendo il requisito reddituale un presupposto per il valido esercizio del diritto al subentro, da verificarsi dal giudice anche d'ufficio, era comunque onere della parte ricorrente offrirne la prova, essendo irrilevante che di esso non si facesse menzione nel decreto di rilascio opposto; b) non risultava neppure che l'attore o il suo dante causa avessero effettuato la necessaria comunicazione all'ATER dell'avvenuto rientro del primo nel nucleo familiare del secondo, al fine di consentire all'Ente gestore di verificare l'insussistenza di causa di decadenza dall'assegnazione.

Avverso tale sentenza, l'aspirante assegnatario ricorreva per cassazione affidandosi a due motivi.

Per quel che rileva ai fini di queste brevi note – segnatamente riguardo all'ultima considerazione svolta dal giudice distrettuale capitolino – il ricorrente sosteneva che l'art. 12, comma 5, della legge della Regione Lazio n. 12/1999 richiedeva la comunicazione all'Ente gestore dell'ingresso nell'alloggio di uno dei soggetti indicati nel comma 4 (tra cui i figli) ai soli fini della verifica da compiersi da parte dello stesso Ente, e non già ai fini dell'acquisto del diritto al subentro – affermando che quest'ultimo «o c'è o non c'è, a prescindere da qualsivoglia attività accertativa della Pubblica Amministrazione, spettando comunque al giudice

ordinario l'accertamento del diritto sulla base della sussistenza nel caso concreto delle condizioni stabilite dalla legge» – sicché avrebbe errato la Corte territoriale a non ammettere la prova testimoniale richiesta ai fini della dimostrazione dell'effettiva sussistenza del detto presupposto.

I magistrati di Piazza Cavour hanno ritenuto tale doglianza infondata.

Invero, ai sensi della summenzionata norma, l'ingresso di uno dei soggetti indicati nel comma 4 deve essere immediatamente comunicato all'Ente gestore, ciò affinché quest'ultimo possa verificare, nei successivi tre mesi, che, «a seguito dell'ampliamento, non sussistano cause di decadenza dall'assegnazione», con la precisazione che, «qualora dalla verifica risultino comunicazioni non veritiere, l'ampliamento non produce effetti ai fini dell'eventuale subentro».

La comunicazione di dati non veritieri è, dunque, configurata dalla norma come causa di inefficacia dell'ampliamento ai fini dell'eventuale subentro: quale che sia l'effetto da riconoscere a tale ampliamento – sorgere del diritto al subentro ipso iure o mera aspettativa e legittimazione a richiederne il riconoscimento con effetto costitutivo – esso, comunque, non può prodursi in presenza di comunicazione non veritiera (v., in tal senso, Cass. 26 ottobre 2017, n. 25411, che pure accede alla prima tesi ricostruttiva).

Ciò posto – ad avviso degli ermellini – risponde a elementare canone logico di interpretazione ed è pienamente condivisibile l'assunto, espresso nella sentenza impugnata, secondo cui a maggiore ragione deve ritenersi ostativa al prodursi di tali effetti la totale

omissione di tale comunicazione (nella specie verificatasi): allo stesso modo della comunicazione non veritiera, infatti, anche e a fortiori l'omessa comunicazione – come il più comprende il meno – non consente all'Ente di compiere alcuna verifica sui presupposti del diritto al subentro e circa l'esistenza di eventuali cause di decadenze.

Peraltro, si è evidenziato che la censura mossa dal ricorrente muoveva da una premessa, ossia quella della acquisizione ex lege del diritto al subentro solo per il fatto del possesso dei requisiti, che si rileva in contrasto con l'interpretazione – in netta prevalenza accolta nel-



la giurisprudenza di legittimità – secondo cui, in materia di edilizia residenziale pubblica, l'unico titolo che abilita alla locazione è l'assegnazione sicché, in caso di morte dell'assegnatario, si determina la cessazione dell'assegnazione-locazione e il ritorno dell'alloggio nella disponibilità dell'Ente, il quale può procedere, nell'esercizio del suo potere discrezionale, a una nuova assegnazione, eventualmente a favore dei soggetti indicati nell'art. 12 del d.p.r. n. 1035/1972 che, in qualità di conviventi ma solo in presenza delle altre condizioni previste dalla normativa, hanno un titolo preferenziale, e non un diritto al subentro automatico conseguente alle vicende successorie (v.,

in tal senso, Cass. 4 luglio 2017, n. 16466; Cass. 17 settembre 2004, n. 18738).

Secondo la prevalente e preferibile interpretazione, a tale schema ricostruttivo non si sottrae la disciplina dettata dalla citata legge della Regione Lazio n. 12/1999, che, peraltro, interviene in una materia riservata alla competenza legislativa residuale delle Regioni ex art. 117, comma 4, Cost. (v. Corte Cost. 21 marzo 2007, n. 94).

Come è stato condivisibilmente rilevato (v. Cass. 9 maggio 2017, n. 11230), l'intero sistema è imperniato sulla verifica, tanto al momento dell'assegnazione, quanto nel corso del rapporto – in relazione ad eventuali modifiche della composizione del nucleo familiare o di variazioni inerenti condotte o condizioni soggettive riferibili all'assegnatario ed ai familiari – della sussistenza dei requisiti legali che giustificano l'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Il complesso delle norme sopra richiamate, quindi, presuppone: a) l'adozione di un provvedimento di assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica, b) la permanenza, al momento della pubblicazione del bando e dell'assegnazione, nonché in costanza di rapporto, dei requisiti legali che giustificano l'assegnazione medesima.

In quest'ottica, le vicende successorie non incidono sui presupposti indicati, in assenza dei quali non può insorgere il diritto, attribuito iure proprio, ai familiari dell'assegnatario, al subentro nel titolo di assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica (v., tra le altre, Cass. 28 aprile 2003, n. 6588; Cass. 10 gennaio 2003, n. 178).

Pertanto – ad avviso delle toghe

del Palazzaccio – l'accertamento dei requisiti soggettivi, che qualificano l'erede come componente del nucleo familiare originario o ampliato, costituiscono condizione necessaria, ma non sufficiente, al riconoscimento del diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica, occorrendo, altresì, che, in capo a tali soggetti, si verifichi anche il possesso dei requisiti legali prescritti per la concessione del titolo di assegnazione dell'appartamento de quo.

Nello specifico, la disciplina dettata dall'art. 12, comma 1, della legge regionale individuava – in relazione all'art. 11, commi 5 e 6 – i soggetti componenti del “nucleo familiare” legittimati attivamente ad esercitare il “diritto di subentro nell'assegnazione”, ma non esauriva in tale accertamento l'insorgenza e la titolarità del diritto che richiedeva, invece, la previa verifica di tutti i fatti costitutivi previsti dalla fattispecie normativa, e precisamente la verifica dell'effettiva sussistenza in capo ai “successibili” dei requisiti prescritti dall'art. 11, per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa.

Il secondo motivo del ricorso – attinente al possesso del requisito reddituale – risultava assorbito dai precedenti rilievi, atteso che il rigetto del primo faceva sì che la decisione impugnata restasse comunque pienamente giustificata, alla stregua di autonoma ratio decidendi, dal rilievo ostativo, correttamente attribuito dalla Corte territoriale, correlato alla mancata comunicazione del rientro nel nucleo familiare.

Per completezza sull'argomento, va segnalato che, con riferimento alla validità del contratto di locazione stipulato da un assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica con un terzo, si confrontano due indirizzi giurisprudenziali.

Secondo un orientamento, il contratto sarebbe affetto da nullità assoluta, rilevabile d'ufficio dal giudice, sicché all'assegnatario sono precluse tutte le azioni riguardanti il rapporto, salva la possibilità di agire per la rimozione dell'occupante abusivo proprio in considerazione di tale nullità (v. Cass. 9 ottobre 1997, n. 9813; Cass. 23 maggio 1988, n. 3563; Cass. 29 gennaio 1983, n. 832).

Secondo l'altro orientamento, sul presupposto che le situazioni riguardanti la legittimità del rapporto tra assegnatario ed Ente assegnante non possono avere rilevanza alcuna nei confronti dei terzi, il contratto è considerato valido ed efficace, conservando il primo tutte le azioni proprie del locatore, senza che il conduttore possa eccepire la decadenza dall'assegnazione, quantomeno fino a che questa non sia effettivamente intervenuta ad opera dell'Ente assegnatario (v. Cass. 16 novembre 1993, n. 11280; Cass. civ. 29 aprile 1992, n. 5159; Cass. 23 giugno 1990, n. 6390; Cass. 18 novembre 1986, n. 6773).

*Magistrato

LDC
LABORATORIO di COSTRUZIONI



LABORATORIO DI COSTRUZIONI

Siamo specializzati nell'impermeabilizzazione di terrazzi e lastrici solari, nel restauro di facciate, appartamenti ed attività commerciali, forniamo supporto progettuale mediante l'ufficio tecnico interno.

Soddisfiamo il Cliente in modo concreto, qualificato e diversificato, offrendo soluzioni per qualsiasi problematica ottimizzando tempi e costi.



**RISTRUTTURAZIONE
E RISANAMENTO**



IMPERMEABILIZZAZIONI



RESTAURO IMMOBILI



SCRIVICI PER INFORMAZIONI
INFO@LABORATORIODICOSTRUZIONI.IT

VISITA IL NOSTRO SITO
LABORATORIODICOSTRUZIONI.IT

Illegittime le modifiche non autorizzate del tetto condominiale



Il Tribunale di Milano (Sezione XIII civile, dottoressa Fazzini), richiamando un orientamento di legittimità “tradizionale”, con la sentenza 2 maggio 2019, n. 4242, ha stabilito l’illegittimità della modifica della falda del tetto condominiale in assenza di autorizzazione scritta da parte di tutti i condomini.

La vicenda trae origine dalla realizzazione da parte del proprietario di un’unità all’ultimo piano di un piccolo terrazzo con conseguente modifica con demolizione di parte del tetto condominiale.

Il condominio agiva in giudizio per esigere la ricostruzione e parte convenuta chiedeva il rigetto della domanda dovendo applicarsi al caso di specie l’art. 1102 del codice civile (maggior uso della cosa comune). Infatti, secondo la prospettazione del convenuto, in buona sostanza la “funzione di copertura” svolta dal tetto rimaneva invariata anche con la realizzazione del terrazzo.

Il Tribunale di Milano accoglieva la domanda della parte attrice, ritenendo di non applicare il disposto di cui all’art. 1102 codice civile perché «non si è in presenza di una modifica finalizzata al migliore godimento della cosa comune, bensì nell’appropriazione di una parte di questa che viene definitivamente sottratta a ogni possibilità di godimento futuro da parte degli altri condomini». A sostegno di tale argomentazione, il giudice unico richiamava un «orientamento dei giudici di legittimità consolidato da oltre un ventennio», sviluppatosi tra il 1986 e

il 2006 (Cassazione 972/2006, Cassazione 3369/2001, Cassazione 101/1984), che esclude che un condomino possa trasformare il tetto in terrazza ad uso esclusivo.

In proposito, occorre rilevare che nell’anno 2012, con una più recente pronuncia rispetto a quelle citate nella motivazione della sentenza in commento (Cassazione civile, seconda sezione, 3 agosto 2012, n. 14107, rel. D’Ascola), la Corte di Cassazione si è discostata dall’orientamento richiamato dal giudice milanese «Il Collegio reputa che quest’orientamento debba essere ripensato sotto più profili».

Con tale sentenza i giudici di legittimità rilevavano un’“incoerenza” con la giurisprudenza che dà facoltà ai condomini di aprire porte e finestre nei muri perimetrali; era così massimato il nuovo orientamento: «Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell’edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene».

Nonostante tale “nuovo” orientamento, la giurisprudenza milanese anche in altre occasioni ha ritenuto di non discostarsi e di orientarsi nel senso di «dover aderire all’orientamento tradizio-

nale» per «la sostanziale impossibilità di prevedere ragionevolmente la futura e concreta volontà dei condomini di accrescere il pari uso cui hanno diritto» e perché non è sufficiente che la terrazza svolga comunque una funzione di copertura perché «tale utilizzazione non è l’unica possibile, non potendosi escludere in ipotesi utilizzazioni future, quali l’appoggio di antenne, o di pannelli solari, o altre possibili e oggi inimmaginabili utilità» (Tribunale di Milano, sezione XIII civile, 7 febbraio 2015, dottor Di Plotti).

Ciò premesso, occorre rilevare che nel 2019 la Cassazione (Sez. VI - 2, Ordinanza 15 gennaio 2019, n. 857, relatore Scarpa) è ritornata sulla materia con una soluzione intermedia: la questione non deve essere più liquidata in termini di facoltà o meno di realizzare un terrazzo in sostituzione del tetto, bensì occorre verificare caso per caso se tale attività dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione, e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione svolta dal tetto preesistente. Tale accertamento dovrà essere rimesso alla discrezionalità del giudice di merito e – soltanto in caso di esito positivo – si potrà riconoscere tale facoltà al singolo condomino.

Avv. Francesca Pizzagalli
e avv. Nicola A. Maggio
FEDERPROPRIETÀ - MILANO

Europa, agonia di un Impero solo immaginato

Gennaro Malgieri*

Lasciato l'ancoraggio europeo, il Regno Unito si avvia verso un ignoto destino del quale nessuno può pronosticare l'approdo. Ma esso è il sintomo di una malattia che potrebbe trasformarsi in epidemia. Nel tempo dei nuovi imperi che si vanno costituendo, quello europeo è il solo che s'immaginava possibile dopo la fine della Seconda guerra mondiale e invece, dopo pessime e disarticolate prove burocratiche di Unione, si allontana da quella prospettiva storico-politica rendendosi preda di aggressivi imperialismi animati da non celato spirito coloniale. E giacché le divisioni, le incomprensioni, le diffidenze si allargano nello spazio europeo, c'è da chiedersi quale potrà essere il destino di questa "terra di nazioni", come la definì Carlo Curcio, pensatore eccelso e dimenticato.

Il vuoto che caratterizza la discussione sul futuro dell'Europa, invoglia a riprendere tra le mani libri "senza tempo" per fortuna riproposti da case editrici avvedute quanto raffinate.

Niente di meglio di un "tuffo" nelle pagine de *La genesi dell'Europa* di Christopher Dawson, uno dei maggiori storici inglesi del Novecento, meritoriamente riproposto da Lindau (pp.409, euro 34,00), nel quale, l'introduzione alla storia dell'unità europea dal IV all'XI secolo – davvero cruciali nella costruzione dell'identità continentale – è giustamente considerata come un'età di rinascita, dal momento che la complessa integrazione tra Impero romano e Chiesa cattolica, tradizione classica e società sostanzialmente "barbare", eppure soggiogate dalla romanità favorì la nascita di una vitale civiltà, come la descrisse magistralmente Gioacchino Volpe nei suoi studi sul Medio Evo e sugli albori della nazione italiana, parte di una nazione europea esistente nonostante tutto come spirito d'intrapresa nell'edificazione di un edificio su rovine che non furono rimosse, ma rivitalizzate grazie anche al monachesimo generatore di fede e di cultura.



Si può discutere sulla politica di Dawson, suscitata da contingenze che andrebbero storicizzate, ma non si può non scorgere nella sua analisi la ricerca delle fondamenta unitarie delle nazioni stesse nel quadro di un'Europa che viveva nell'ambito di un "impero interiore" che ancora attende di essere riportato in vita. Quello stesso "impero" che suggerì a Paul Valéry le dense e coinvolgenti pagine sull'Europa sparse nei molti libri dedicati al tema della decadenza della nostra civiltà.

Lo smarrimento è tale che un'immersione nella saggezza del grande poeta e filosofo francese è quasi terapeutica: «Le nostre civiltazioni fanno adesso d'essere mortali», si legge negli illuminanti *Chaiers*. Malauguratamente quelli che hanno la capacità di veder arrivare la bufera si affidano a raddomanti della politica che, con improbabili bastoncini, indicano approdi che dovrebbero essere sicuri. Ma cosa c'è di sicuro quando il "travaglio dello spirito", sempre per usare le parole di Valéry, non produce più nulla che possa mettere in forma una civiltà che si sta disfaccendo?

Davanti ai *Chaiers* chiusi apro un'altra raccolta di preziose informazioni sul nostro avvenire, formulate a ridosso della prima grande guerra civile europea da un giovane Valéry la cui intensa vita (1871-1945) gli permise di raccogliere i frutti delle sue diagnosi per concludere di aver ragionato sullo spirito europeo formulando prognosi che nessuno sembra voglia tenere in gran conto di questi tempi. Ecco allora *In morte di una civiltà* (Aragno editore, pp. 209, € 18,00) che comprende lo scintillante saggio in due parti, *La crisi dello spirito* e altri scritti "quasi politici" – originato da due lettere pubblicate nella rivista londinese «*The Athenaeum*» nel 1919 –, dal quale si traggono medita-

zioni non superficiali sull'identità dell'essere europei e da che cosa nasce quell'attitudine alla "conquista" di se stessi, innanzitutto, per poi proiettare "prometteicamente" i risultati di una formazione – non saprei se "umana, troppo umana" o anche "divina" – che ha dato il senso al mondo, senza iattanza ed esagerazioni retoriche.

E la "la crisi della civiltà" introduce a una considerazione del Vecchio Continente che oggi non può certo essere ottimista, come ci fa capire Massimo Carloni, curatore del volume, riflettendo sul "dramma dello spirito" a conclusione del composito saggio di Valéry. Scrive: «L'Europa nata abortita dalle ceneri della Seconda Guerra Mondiale, nelle sue varie metamorfosi d'Europa del Carbone e dell'Acciaio, dell'Energia Atomica, della Comunità Economica, e poi della Banca Centrale e della finanza, è un'avvilente parodia, un simulacro burocratico del sogno valeriano. L'homo europaeus, sintesi di libertà e rigore, d'immaginazione e intelligenza, di cui la Grecia ha fornito il modello perfetto e Leonardo la celebre raffigurazione, oggi è miseramente ridotto a effigie di una moneta. Mentre il Mediterraneo, da crogiolo e crocevia di civiltà, è diventato un lugubre cimitero marino. Bastano questi avviliti segni per misurare la distanza abissale che ci separa dalle origini dello spirito europeo che abbiamo miseramente tradito».

Lo prevedeva Valéry? Credo proprio di sì. Per concludere che «un'economia non è una società», presupponeva che questa dovesse avere, onde evitare il rischio di deperire rapidamente, una cultura, la coscienza di una storia, una visione del mondo e della vita. E in cuor suo si augurava che l'Europa tornasse a essere ciò che nel tempo era stata grazie al suo spirito. «Tutti i popoli che approdarono sulle sue rive l'hanno fatto proprio; essi si sono scambiati merci e colpi; hanno fondato porti e colonie dove, non solo gli oggetti del commercio, ma le credenze, le lingue, i costumi, le acquisizioni tecniche, erano elementi dei traffici. Prima ancora che l'Europa attuale avesse preso le sembianze che conosciamo, il Mediterraneo, nel suo bacino orientale, aveva visto sorgere una sorta di Protoeuropa». Ed è là che oggi finisce l'Europa? Dove è sorta dal mito e dal mare e dall'amore di un dio e dalle similitudini di genti che si sono riconosciute come originarie di un mondo ancestrale che avremo definito indoeuropeo? Non possiamo rinunciarci. Non è tempo per funerali, ma per rinascite. Credendoci, ovviamente.

Scriveva Valéry: «La nostra Europa, iniziata come un mercato mediterraneo, diventa così un'immensa fabbrica; fabbrica in senso proprio, macchina per trasformazioni, ma anche una fabbrica intellettuale

senza pari. Questa fabbrica intellettuale riceve tutte le cose spirituali da ogni dove; essa le distribuisce ai suoi innumerevoli organi. Gli uni colgono le novità con speranza, con avidità, esagerandone il valore; gli altri resistono, oppongono all'invasione delle novità lo splendore e la solidità delle ricchezze già costituite. Tra l'acquisizione e la conservazione deve continuamente ristabilirsi un equilibrio mobile, ma un senso critico attacca l'una o l'altra tendenza, dispiega senza riguardo le idee possedute e apprezzate; mette alla prova e discute senza pietà le tendenze di questa regolazione sempre conseguita». Può essere questo il destino dell'Europa immemore dell'equilibrio ragionevole che l'ha portata a essere il sale della Terra?

L'Europa si sta, insomma, autodistruggendo. Del passato non si sa cosa farsene. Del futuro non si ha la benché minima percezione. È come se gli europei si fossero costruiti una prigione che li tiene in qualche modo costretti a guardare attraverso le sbarre ciò che accade intorno a loro, il tempo e lo spazio che si assottigliano. Diventano irrilevanti, mentre il mondo che era stato costruito da chi li aveva preceduti diventa babelico, preda di interessi famelici, oggetto degli appetiti di nuovi colonizzatori che appartengono ad altri universi culturali e antropologici. Come nel passato, anche la civiltà europea è destinata a sparire nella maniera più lenta e cruenta: rinunciando a esistere, a riprodursi attraverso le nascite, abdicando al ruolo che umanamente dovrebbe preservare.

Negli anni Venti fece scalpore in Germania e in Italia il libro di uno studioso delle civiltà e della decadenza, Richard Korherr: «Regresso delle nascite, morte dei popoli». In esso, applicando il metodo comparatistico, Korherr dimostrava come e in qual misura l'infertilità voluta, programmata, motivata dall'egoismo e dall'assuefazione al soddisfacimento dei fittizi bisogni immediati, abbia fatto precipitare nell'abisso culture che avevano dominato vaste aree del pianeta e contribuito alla formazione della civiltà euromediterranea.

Oggi, nell'indifferenza dei popoli e delle loro classi dirigenti, sta accadendo la stessa cosa per cui non è improprio, né tantomeno allarmistico sostenere che il disfacimento dell'Europa sia legato a due fattori primari: la denatalità e la crisi identitaria. Tanto la prima quanto la seconda sono strettamente correlate e danno il senso al declino su cui non mancano di esercitarsi analisti capaci di scorgere tra le pieghe del malessere europeo quello che sarà l'avvenire di un Continente che anno dopo anno sembra assumere i connotati di una landa desolata nella quale pochi ricercatori tentano di tenere in piedi una certa idea dell'Europa che possa attrarre, con scarse speranze,

è il caso di dire, soprattutto le giovani generazioni la cui evidente noncuranza di quello che sarà il loro domani nel contesto geo-politico e culturale che rapidamente sta mutando è il sintomo più doloroso di un declino inevitabile. Tra gli osservatori più attenti alla mutazione europea si segnala Giulio Meotti, che con il volume dal suggestivo titolo Notre-Dame brucia. L'autodistruzione dell'Europa (Giubilei Regnani editori, prefazione di Richard Millet, pp.144, euro 13,00), mette a fuoco le ragioni di una catastrofe annunciata da molto tempo e verso la quale la cultura europea, la politica degli Stati e quella parodistica dell'Unione hanno tenuto gli occhi chiusi. Per Meotti l'incendio che nell'aprile del 2019 distrusse buona parte della cattedrale francese è la metafora della fine dell'Europa. Si ha l'impressione che Notre-Dame continui a bruciare davvero. «Il problema – osserva Meotti – non sarà adesso ricostruire Notre-Dame, ma l'identità che quella chiesa rappresentava. Di fronte alla cattedrale in fiamme piangevamo l'immagine di una civiltà in frantumi. La deliquescenza dell'Europa».

È la coscienza dell'Europa, a dirla tutta – e se vogliamo dell'Europa cristiana – che è bruciata a Parigi. E ancora brucia, per chi riesce a vedere la tragedia che emblematicamente essa ha evidenziato raccontandoci di un mondo che non ha più ragion d'essere, dominato da disvalori che la tecnologia esalta senza porsi freni. E soprattutto demolisce le fondamenta di una civiltà. In una parola: l'Europa è ammalata di relativismo culturale. Il cui prezzo, scrive Meotti, «è diventato dolorosamente quantificabile, al punto che la progressiva decomposizione degli stati-nazione occidentali è oggi una possibilità. Il multiculturalismo – costruito su uno sfondo di decadenza demografica, scristianizzazione massiccia e di ripudio culturale – non è altro che una fase di transizione che rischia di portare alla frammentazione dell'Occidente. Con il crollo della Chiesa cattolica e i suoi pastori che abbandonano le pecore, il “tradimento dei chierici”, la distruzione della famiglia naturale, la fine delle ideologie e un politicamente corretto che sta facendo tabula rasa di qualsiasi riferimento culturale rimasto, l'ondata di populismo in Occidente non è stato altro che una reazione a questo choc di civiltà».

Quanto potrà incidere il populismo nella speranza di un'inversione di tendenza? Credo niente. Anzi, da quel che si capisce, sembra votato ad aggravare il problema. Non ha ricette per opporsi alla crisi, non ha orizzonti da indicare, non ha visioni da proporre. È un grido, soltanto un impotente grido. Dunque, non basta.

* Scrittore e saggista



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

UN QUOTIDIANO ONLINE
ogni giorno con te

Nuova iniziativa di FEDERPROPRIETÀ
che sul suo sito pubblica quotidianamente tutti gli aggiornamenti riguardanti le problematiche dei proprietari di casa e degli amministratori di condominio.



www.federproprietà.it

Dott. Giorgio Di Rocco
STUDIO MEDICO
G&R SURGERY



Medicina Estetica **Chirurgia Plastica**
Chirurgia Generale

Sconto del
15% SU INTERVENTI CHIRURGICI
30% SU MEDICINA ESTETICA

PER I SOCI ARPE
in regola con il pagamento delle quote associative

Via Raffaele de Cesare, 66 - 00179 Roma
Tel. +39.3477682721 | +39.39.23266133

Case intelligenti va bene, ma non troppo

Sebastiano Fusco

Squilla il telefono. «Pronto, qui è la televisione». «Un attimo, le passo il frigorifero». La battuta è attribuita a Eduardo De Filippo, seccato dalla maleducazione di un funzionario della Rai il quale, convinto che “essere la TV” fosse cosa di sommaria importanza, non aveva neppure sentito la decenza di presentarsi. Sono passati più di cinquant’anni dal dialogo, e oggi non è più surreale come poteva apparire allora. Televisore, frigorifero, condizionatore, lavatrice, scaldabagno, luci, sistema d’allarme, serrature e in pratica tutti i marchingegni che abbiamo in casa e che una volta si chiamavano “elettrodomestici” possono essere collegati fra loro e agire di conserva, pilotati da un’intelligenza centrale, grazie a una disciplina che è stata battezzata “domotica”. Il neologismo viene dalla fusione dei termini domus e robotica, e quindi significa “casa robotizzata”. L’uso della parola robot segnala che non stiamo parlando di semplici automatismi, come apparecchi che si accendono e spengono da soli ad ore fisse grazie a un meccanismo ad orologeria, ma di strutture informatiche integrate in un circuito la cui azione è gestita da un’intelligenza artificiale. Per questo, le case edificate con criteri domotici è invalso l’uso di definirle “intelligenti”.

È una bella cosa, perché consente un miglioramento nella vita d’ogni giorno. Però, come tutte le belle cose, ha vantaggi e svantaggi. Vediamo i primi. La gestione “intelligente” delle risorse domestiche può risolversi in un vantaggio economico perché evita gli sprechi, primo fra tutti quello dell’energia elettrica. Per fare un esempio banale, basta un sensore che spenga la luce quando usciamo da una stanza in cui non resta più nessuno per evitar di caricare la bolletta di una spesa inutile. O un termostato che spenga o attenui il riscaldamento quando si supera una certa temperatura nell’ambiente. Questi sistemi ci sono già, ma attuano indipendentemente l’uno dall’altro e occorre attivarli o disattivarli uno per uno. Una gestione unitaria di tutti i sistemi eseguita definitivamente attraverso un software “intelligente”,

garantisce il loro funzionamento nel modo più economicamente corretto in base non a parametri generalizzati, ma alle condizioni effettive della casa in tutte le sue componenti, e ci salva dalle dimenticanze. Secondo molti esperti, il risparmio può arrivare al 30 per cento, ma ovviamente dipende dalla “densità” degli impianti utilizzati. Se poi, fra i sistemi in atto, vi è anche la generazione autonoma d’energia, in genere attraverso pannelli solari, il risparmio diventa, in effetti, considerevole.

Il fatto che il sistema domotico possa essere attivato e controllato anche da remoto, mediante uno smartphone o un tablet, permette poi, oltre che di impostare le operazioni quando si è fuori di casa, di avere informazioni su ciò che avviene nell’abitazione anche quando ci si trova dall’altra parte del mondo. Se nell’appartamento abbiamo sistemato mini-telecamere collegate a internet, possiamo anche realmente vedere ciò che vi succede, camera per camera.

L’utilizzo di attuatori, meccanismi che compiono azioni al nostro posto, può facilitare l’esistenza specie a chi è anziano o disabile. Per esempio, la gestione di apparecchi come tapparelle, tende o finestre motorizzate che si chiudono a un determinato orario oppure secondo il clima esterno (vento, pioggia, sole); o la pianificazione di sistemi d’irrigazione automatica per il giardino o sul balcone; oppure l’apertura di cancelli e passi carrabili a determinati orari o con il riconoscimento della persona che sta entrando. Il numero delle applicazioni è effettivamente molto vasto, e la fantasia dei progettisti ne propone sempre di nuove.

Tutto bellissimo? Non proprio. C’è uno scotto da pagare, e potrebbe essere anche salato.

Il primo è la sicurezza. È vero che questi sistemi rendono più efficaci i meccanismi d’allarme anti-intrusioni e per fughe di gas, allagamenti, incendi e cose



del genere. Tuttavia, il fatto che siano coordinati e gestiti da un unico nucleo che scambia informazioni via internet li rende vulnerabili ad hacker malintenzionati che potrebbero, letteralmente, prendere il controllo completo dell'abitazione, sapere quando è vuota, disattivare gli allarmi ed entrare facendosi aprire la porta dal sistema stesso. È vero che esistono procedure di controllo e scoperta proprio per evitare casi del genere: ma abbiamo visto ormai infinite volte che questi metodi, anche attuati da nazioni che vogliono celare i loro segreti più riposti, possono essere superati. Figuriamoci poi quando si impiegano prodotti elettronici di origine industriale, nei cui software – anche se non lo si ammette – vi sono sempre “backdoor” che permettono l'ingresso a chi non è autorizzato.

C'è poi il problema, non meno inquietante, della privacy. Affidarsi a strutture informatizzate per la gestione del nostro quotidiano significa rassegnarsi a vivere sotto gli occhi di chi ci guarda, come pesci in un acquario. Chi ha accesso ai dati gestiti dall'unità centralizzata di una casa domotica può sapere ciò che facciamo in ogni istante della nostra giornata: quante volte apriamo il frigorifero, quante volte ci prepariamo il caffè, che programmi guardiamo in televisione, a che ora andiamo a dormire e – se in camera da letto abbiamo una telecamera – anche quello che nel letto ci facciamo. Informazioni che possono essere innocue, ma anche, per esempio in un regime dispotico, la chiave per gestire le nostre vite. L'ombra del Grande Fratello orwelliano si fa sempre più concreta.

Un esempio banale. Google verifica le ricerche che facciamo abitualmente e fornisce le relative statistiche a chi è interessato. Interessatissime sono le aziende pubblicitarie. Il risultato è che, dopo aver cercato, poniamo, il prezzo di un determinato modello di automobile, gli spazi pubblicitari inseriti nelle pagine visualizzate si riempiono di annunci di case automobilistiche. Io in genere, per antico vizio, in rete cerco libri. Bastano poche ricerche e sono bombardato da proposte editoriali, esattamente calibrate sul tipo di libro che avevo cercato: se un'opera storica, libri di storia inerenti l'argomento che avevo più cercato; se un fumetto, fumetti; se un romanzo di fantascienza, romanzi di fantascienza; se Lolita di Nabokov, lasciamo perdere. Non so a voi, ma a me il fatto che ci sia qualcuno, anche semplicemente un'intelligenza artificiale, che sappia di me cose che sono sotto la mia pelle, dà molto fastidio. Questo avviene perché le nostre legislazioni non riescono a tenere il passo con i mutamenti di un mondo che cambia molto rapidamente. Ma verrà il momento in cui anche i legislatori saranno cresciuti sin dalla prima infanzia a contatto con problematiche del genere, e allora forse entreranno in una dimensione più umana e meno da pesce rosso nella boccia di vetro.

L'ECOLOGICA

Consulenze e Certificazioni
Energetiche



www.ozietti.net

- **Disostruzione colonne di scarico con canal-jet**
 - **Videoispezioni e disostruzione fognature**
 - **Costruzioni e ripristino reti fognanti**
 - **Pulizia colonne e pozzetti**
- Contratti di manutenzione**

Pronto Intervento



24 ore su 24

335.60.27.462

335.12.53.360

335.72.23.937

Via di Pietralata, 181 - 00158 Roma
tel. **06.41.73.42.77** | **06.41.73.42.70**
fax **06.41.73.42.82**
ozietti@tiscali.it
preventivi gratuiti
sconti particolari agli associati ARPE

Populismo e Sovranismo

Pier Paolo Saleri *

«Uno spettro si aggira per l'Europa: lo spettro del comunismo. Tutte le potenze della vecchia Europa si sono coalizzate in una sacra caccia alle streghe contro questo spettro». Questa, più che celebre frase che Marx scrive nel 1848, nelle pagine iniziali del Manifesto, potrebbe, ai giorni d'oggi, essere utilizzata a pieno titolo nei confronti del sovranismo e del populismo che le attuali "potenze europee" (le élite, i tecnocrati, il potere finanziario, i media del pensiero unico ecc.) amalgamano, per esorcizzarli, in una sola indistinta "entità spettrale". Fatto questo che costituisce, già di per sé, una manipolazione della realtà storica e delle idee che la sottendono.

È, infatti, assolutamente improprio mischiare populismo e sovranismo come se fossero un'unica cosa. È fuorviante rispetto alle due differenti posizioni di pensiero e alle diverse impostazioni politiche che ne conseguono. Anche la loro nascita avviene in tempi molto diversi: il populismo si manifesta in Russia tra l'ultimo quarto dell'ottocento e gli inizi del secolo scorso; il sovranismo, come tale, nasce invece in tempi molto più recenti, nelle aree dell'occidente più ricco e sviluppato, impoverite dalla globalizzazione, dalle crisi che ne conseguono e scosse dalle migrazioni di massa.

Se andiamo a consultare, sul dizionario Treccani, le voci populismo e sovranismo, troviamo un'autorevole conferma di queste considerazioni.

Per quanto riguarda il populismo possiamo leggere: «Movimento culturale e politico sviluppatosi in

Russia tra l'ultimo quarto del secolo 19° e gli inizi del secolo 20°; si proponeva di raggiungere attraverso le attività di propaganda e proselitismo, svolta dagli intellettuali presso il popolo e con una diretta azione rivoluzionaria, un miglioramento delle condizioni di vita delle classi diseredate, specie dei contadini e dei servi della gleba, e la realizzazione di una specie di socialismo rurale basato sulla comunità rurale russa, in antitesi alla società industriale occidentale». Insomma una sorta di socialismo non materialista, non internazionalista, antindustriale e anticapitalista e con riferimento al popolo non alla classe. Un simile movimento non poteva non incorrere nell'anatema delle centrali del pensiero illuminista: sia dell'intelligenza razionalista liberale di destra, sia di quella razionalista e materialista della sinistra marxista.

Gli echi di questi anatemi, che hanno inciso nel profondo, conferiscono ancora oggi al populismo un'aura negativa e inquietante: lo possiamo vedere sempre sul dizionario Treccani che lo definisce «atteggiamento ideologico che, sulla base di principi e programmi genericamente ispirati al socialismo, esalta in modo demagogico e velleitario il popolo come depositario di valori totalmente positivi». Come se l'amore per il proprio popolo fosse una colpa e non una virtù.

Ed è proprio questo marchio negativo impresso a suo tempo sul populismo, dal razionalismo illuminista, che rende funzionale al pensiero unico e ai suoi mass-media, la costruzione "in vitro" del

binomio sovranismo-populismo come un tutt'uno. Per questa via, infatti, diventa più semplice far passare la tesi che anche il sovranismo esalta in modo demagogico il popolo, sfruttandone paure e delusioni.

Ma il vocabolario Treccani come definisce il sovranismo? Lo definisce una «posizione politica che propugna la difesa o la riconquista della sovranità nazionale da parte di un popolo o di uno Stato, in antitesi alle dinamiche della globalizzazione e in contrapposizione alle politiche sovranazionali di concertazione».

Questo ci dice che si tratta di un fenomeno nato e sviluppatosi recentemente. Non dimentichiamoci che, fino a qualche anno fa, il termine sovranismo non era assolutamente presente nel dibattito politico. E se qualcuno ne avesse fatto uso, ciò sarebbe apparso ai più come una bizzarra incomprensibile.

Un movimento di pensiero, e poi politico, nato in difesa della sovranità nazionale e popolare, svuotata completamente di contenuto dall'avanzata di una globalizzazione ideologicamente mondialista: cioè nemica dei popoli, delle loro identità, delle loro tradizioni e delle loro differenze; e politicamente imperniata sul paradigma tecnocratico-elitario strutturalmente ostile alle democrazie e alla sovranità popolare.

A questo punto, paradossalmente, il filo ritorna all'apertura di questa riflessione: a quello spettro del comunismo che cominciava ad aggirarsi sull'Europa, nel 1848, e di cui parla Marx nel Manifesto del Partito comunista. La nascita del sovranismo e della sua dilagante capacità di raccogliere consensi a livello di massa nasce, infatti, in ragione del fallimento del comunismo marxista che, nel 1989, con il crollo del muro di Berlino e quello immediatamente successivo dell'Unione Sovietica, evidenzia al mondo, la conclusione del suo tragico ciclo.

Una conclusione che era stata prevista, con profetica lungimiranza, dal grande filosofo cattolico Augusto Del Noce in uno dei suoi più affascinanti scritti: «Il Suicidio della Rivoluzione».

Un libro dove Del Noce descrive tutti i passaggi logico-filosofici attraverso i quali la rivoluzione marxista, nella sua decomposizione, sarebbe passata dalla lotta per la rivoluzione proletaria alla totale subalternità all'ideologia mondialista, al capitalismo neoliberista e alla rivoluzione sessuale di Reich: sostituendo, come vessillo di battaglia, il mito dell'austerità e la lotta per i diritti di genere, alla vecchia lotta di classe per i diritti degli operai e dei contadini.

Un processo, quest'ultimo, che viene molto ben descritto da Federico Rampini, corrispondente della Repubblica negli USA: «Ci fu un tempo in cui sinistra e popolo erano quasi la stessa cosa. Adesso in tutto il mondo, le classi lavoratrici, i mestieri operai vecchi e nuovi, cercano disperatamente protezione votando a destra. Perché per troppi anni le sinistre hanno abbracciato la causa dei *top manager*, dell'Uomo di Davos; hanno cantato le lodi del globalismo che impoveriva tanti in occidente». La sinistra «è diventata il partito dello *spread*. Il partito che tifa per l'Europa "a prescindere" anche quando è governata dai campioni della pirateria fiscale. È una sinistra che abbraccia la religione dei parametri e delle tecnocrazie. Venera i miliardari *radical chic* della Silicon Valley, nuovi padroni delle nostre coscienze e manipolatori dell'informazione».

Un affresco davvero stimolante della "*Trahison des clercs*" determinatasi nella sinistra che ci offre l'opportunità per individuare il vero punto nel quale sovranismo e populismo si sovrappongono e si intersecano: la difesa della democrazia.

Infatti, è solo attraverso la difesa della democrazia che può passare la riconquista dei principali diritti del popolo, cioè delle classi più deboli, più colpite e impoverite dalla globalizzazione a paradigma tecnocratico: dalla classe operaia ai ceti medi. Obiettivo che, come abbiamo visto, è la "ragione sociale" originaria del populismo.

Ma la "restaurazione" di una democrazia reale, cioè non svuotata dall'interno, implica il recupero di quella sovranità che anche la nostra Costituzione asserisce nel suo articolo 1 appartenere al popolo. Infatti, la cessione di sempre più ampi spazi di sovranità, a soggetti internazionali prevalentemente tecnocratici e privi di effettiva rappresentatività politica, depaupera, sempre più, i popoli stessi della loro sovranità riducendo progressivamente i loro spazi decisionali effettivi. La restaurazione di una democrazia piena e la tutela dei diritti dei più deboli si sovrappongono e passano necessariamente, ambedue, attraverso un recupero di sovranità. Su questo punto, specifico, populismo e sovranismo effettivamente convergono.

**Scrittore e saggista,
Presidente nazionale di CASACONSUMPROPRIETÀ*



LAURENTI HRS

EDILIZIA MEDIANTE FUNI



Laurenti HRS, per eseguire lavori di edilizia, utilizza tecniche di "Alpinismo Industriale" che offrono il vantaggio di intervenire **senza l'utilizzo di ponteggi o piattaforme aeree**.



Verifica dello stato conservativo degli intonaci

L'utilizzo di tali tecniche, oltre ad **abbattere i costi fissi**, consente di essere **operativi in tempi molto brevi** ed eseguire i lavori più rapidamente, di eliminare il rischio di intrusioni dall'esterno, ed avere un impatto visivo minimo. Altro grande vantaggio è quello di poter eseguire **lavori circoscritti** solo alle aree che necessitano di intervento e **suddividere le lavorazioni in tempi differenti**, sgravando sensibilmente i condomini da oneri insostenibili.

Sicurezza garantita mediante installazione di Ancoraggi a norma UNI EN 795 Classe A1. Ancoraggi testati con dinamometro certificato

CONTATTACI ORA

☎ 335.6682839 | 393.9368257

laurentihrs@me.com - www.laurentihrs.it

Le contraddizioni del Vaticano

Pietro del Colle

Gia la reazione alla “trattenu-
ta” della fedele cinese nella
notte di Capodanno, per la
quale Papa Francesco si era
umilmente scusato “per il cattivo
esempio”, aveva mostrato un aspet-
to deciso, fin troppo risoluto, non in
sintonia con quella costante invocazione misericor-
diosa che rappresenta il carattere proprio del suo
pontificato.

Questa volta la questione che si è aperta con la
pubblicazione del libro «*Dal profondo del nostro cuo-
re*» del Cardinale Robert Sarah con Joseph Ratzinger,
Benedetto XVI, presenta aspetti più evidenti del suo
porsi a confronto sui temi che interessano l’attualità
cristiana.

È noto come i due autori di questo saggio sul celi-
bato dei sacerdoti siano in stretta sintonia non solo,
evidentemente, sulla dottrina, ma soprattutto sui ri-
schi della modernità, intesa sotto il profilo culturale
e degli orientamenti esistenziali. In un certo senso
Sarah sta proseguendo la grande opera di chiara-
mento rispetto alla “dittatura del relativismo”, come
enunciato dallo stesso Ratzinger nella *Missa pro eli-
gendo Romano Pontifice* il 18 aprile del 2005 alla vigi-
lia del Conclave che lo elesse.

Sul libro si sono accese polemiche strumentali di
provenienza dell’*entourage* del Pontefice, con l’evi-
dente obiettivo di contrastare l’autorevole opinione
del cardinale guineano, rafforzata dallo scritto di Be-
nedetto XVI, contrario a ogni apertura verso la pos-
sibilità di ordinare uomini sposati poiché «*rappre-
senterrebbe una catastrofe pastorale, una confusione
ecclesiologica e un arretramento della comprensione
del sacerdozio*».

A farne le spese è stato monsignor Georg Gäns-
wein, messo in un congedo informale da prefetto
della Casa pontificia, dopo telefonate che l’informa-
tissimo vaticanista ex editorialista di *Avvenire*, Massi-
mo Franco, ha definito “tempestose”. Il monsignore
germanico era stato indicato anche come assertore
di quella che, semplicisticamente, viene definita
come la teoria dei due papi, anche se a maggio 2016
aveva precisato che «*non ci sono due papi, ma, di
fatto, un ministero allargato con un membro attivo e
uno contemplativo*», spiegando che proprio per tale



ragione Benedetto non aveva rinunciato «*né al suo
nome né alla talare bianca*».

Bergoglio avrebbe quindi anche colto l’occasione
per porre fine a quella teoria, colpendo il presunto
sostenitore. Anche la precisazione, negli stessi gior-
ni, del Cardinale segretario di Stato vaticano Piero
Parolin, sembra confermare questo intento quando
ha ribadito, seccamente, sull’onda del “congedo” del
monsignore che «*il Papa è uno solo perché il Papa è
colui che ha l’autorità. Chi non ha più questa autorità
non è più Papa. Questo è molto chiaro*».

L’allontanamento del segretario privato del Papa
emerito assume, tuttavia, il tono di una vendetta, di
un ostracismo innescato da una pubblicazione nella
quale si espone una teoria ecclesiologica fondata sui
testi evangelici e sul *depositum fidei*, accostandone la
figura a quella degli apostoli che, come spiega Luca,
«*lasciarono tutto e lo seguirono*». Teoria nettamente
critica rispetto a tendenze innovative che negano un
fondamento ontologico al sacerdozio per ridurlo a
funzione o a semplice disciplina ecclesiastica, cioè a
un “fare” e non a un “essere”.

Quella di Sarah e Ratzinger è una posizione ferma
ma pacata, tradizionale della Chiesa, ribadita a suo
tempo anche da Giovanni Paolo II che non si con-
trappone ad alcuna espressione dottrinale e quindi
non perseguibile. Il risentimento e la “rappresaglia”
esprimono, invece, animosità e dei modi poco ge-
nerosi, tanto meno misericordiosi. Insomma un at-
teggiamento assai poco “papale”, se pur unico, ma
molto “laico”.

Scrivono i due autori del libro nell’introduzione
che s’intitola significativamente «*Perché avete pau-
ra?*»: «*Lo facciamo con uno spirito di amore per l’uni-
tà della Chiesa. Se l’ideologia divide, la verità unisce i
cuori. Lo facciamo con uno spirito di carità: ci è parso
utile e necessario pubblicare questo lavoro in un mo-
mento in cui gli animi sembrano essersi placati. Cia-
scuno potrà completarlo o criticarlo*».

Tecnocrazia: storia di un concetto

Domenico Fisichella

Inizia la collaborazione alla nostra Rivista di Domenico Fisichella, già cattedratico di Scienza della Politica nella romana "Sapienza", ministro per i Beni culturali e ambientali, vice-presidente del Senato, noto scrittore di molti libri di successo di storia italiana ed europea

Nel 1933, anno XI dell'Era Fascista, è pubblicato in Torino, dalla casa editrice Fratelli Bocca, un volumetto di 99 pagine intitolato *Tecnocrazia*. Ne è autore Virgilio Dagnino. Vi si ricorda che «la Tecnocrazia è un'organizzazione di ricerche fondata nel 1920, composta di scienziati, tecnici, fisici e biochimici. Essa è stata costituita per raccogliere ed elaborare dati sul funzionamento fisico del meccanismo sociale del continente nord-americano». Queste parole sono dell'ingegnere Howard Scott, che promuove e presiede la Energy Survey of North America. La Grande Depressione, che prende le mosse proprio negli Stati Uniti a partire dal 1929, trasferendosi poi praticamente nell'intero mondo industriale, amplia il rilievo del concetto di tecnocrazia, il quale diviene oggetto di riflessione, dibattito e polemica in una tempe socio-economica e socio-politica ove ormai si fa strada il dilemma: siamo in presenza di una crisi *nel* capitalismo o di una crisi *del* capitalismo?

Nello stesso 1933 viene tradotto in Italia, pubblicato da Giraldi e Noto, Milano, il libro di Raymond Allen, *Che cosa è la tecnocrazia?*, appena uscito presso Mc Graw Hill come *What is Technocracy*.

Un secolo fa, dunque, entra in campo la nozione di tecnocrazia, peraltro puntata soprattutto sui temi delle fonti energetiche, sul macchinismo, su salari e disoccupazione, sul rilievo dello spirito scientifico. Pur riconoscendo una qualche utilità all'opera dei tecnocratici americani, la conclusione prevalente tra gli osservatori italiani evidenzia l'insufficienza e addirittura l'impossibilità di sviluppo della tecnocrazia come «movimento sociale autonomo». Nel febbraio 1933, comunque, in Italia si ha il picco della disoccupazione, che colpisce l'industria più dell'agricoltura. Nel novembre 1931 è nato l'Istituto Mobiliare Italiano (IMI), per sostenere il credito a medio termine, nel gennaio 1933 nasce l'Istituto per la Ricostruzione Industriale (IRI).

Nel 1946 e poi, in seconda edizione, nel 1947 esce in Italia, presso l'editore milanese Mondadori, la tra-

duzione del volume di James Burnham, *La rivoluzione dei tecnici*, edito nel 1941 a New York per i tipi di John Day con il titolo, assai più pertinente di quello italiano, *The Managerial Revolution*. In tale opera, riassumo drasticamente, si mette in evidenza che nella società industriale in fase avanzata sono i *managers* della produzione gli autentici detentori della decisione sociale, e ciò vale sia per il mondo occidentale sia per l'Unione Sovietica con le sue trasformazioni, pur se l'ipotesi di partenza di Burnham circa il modello di società matura per il potere manageriale riguarda anzitutto «ciò che accade, o sta per accadere, a quella specie di società che ha caratterizzato, nei tempi moderni, nazioni come l'Inghilterra, gli Stati Uniti, la Francia, la Germania. Le loro istituzioni hanno influenzato quelle dell'Asia, dell'Africa, del Sud-America; mentre non è vera la reciproca».

Come si vede, mentre la parola "tecnocrazia" rinvia al ruolo della ricerca scientifica e alle applicazioni tecnologiche, la parola "*manager*" rinvia al ruolo di una nuova figura operativa e decisionale nel mondo produttivo. Ma poi la prima parola ha finito per sovrapporsi alla seconda, assorbendola ma in pari tempo facendone proprio il significato socio-economico. C'è una base dottrinale che legittima tale identificazione? E tale base segue il dibattito accesosi un secolo fa e proseguito fino ad oggi?

In verità, la base dottrinale non segue, ma precede di molti e molti decenni ciò che nella prima parte del secolo XX hanno scritto gli studiosi nord-americani. Per intenderci, occorre rifarsi al grande pensiero francese della prima metà del XIX secolo, e precisamente ai due massimi esponenti del positivismo sociale, Claude-Henri de Saint-Simon (1760-1825) e Auguste Comte (1798-1857).

Va detto che nelle pagine conclusive del libro di Dagnino si fa un rapido riferimento al positivismo, sull'onda di un articolo giornalistico di Filippo Burzio (1891-1948), ma senza cogliere la complessità e la polidimensionalità dei sistemi di pensiero (con le loro consonanze e le loro specificità) messi a punto dai due eminenti teorici francesi, Saint-Simon prima e poi il suo allievo e superatore Comte, peraltro neppure richiamati. Ho dedicato a questi due maestri un ampio volume uscito nel 1965 (*Il potere nella società industriale. Saint-Simon e Comte*, Morano, Napoli), e ristampato nel 1995 in edizione anastatica (Laterza, Roma-Bari). Una terza edizione, riveduta e ampliata, con il titolo *Crisi della politica e governo dei produttori*, è del 2007 (Carocci, Roma).

Non posso nella presente sede riproporre l'intero quadro degli argomenti e delle problematiche affrontati nei vari capitoli del mio libro. Qui mi limito a schematizzare il versante relativo al tema tecnocratico, tenendo presente — ne ho già accennato — che ciascuno dei due pensatori francesi or ora citati ha suoi specifici accenti e svolgimenti su molti passaggi della loro

costruzione dottrinale. Comunque, in estrema sintesi, e per il concetto che ora ci interessa, così è possibile riassumere.

Punto primo. La borghesia ha certo avuto una parte di grande rilievo nella transizione alla società industriale, attraverso quella che sarà poi definita la rivoluzione della macchina, vale a dire la crescente utilizzazione del mezzo meccanico nel processo produttivo. In particolare, la borghesia ha creato una molteplicità di imprese, aziende, iniziative nelle quali la stessa figura sociale, appunto il borghese, è sia titolare della proprietà aziendale sia guida effettiva dell'azienda stessa. Titolarità ed esercizio (gestione, *control*) della proprietà sono riconducibili a uno stesso, unico ruolo sociale.

Tuttavia, secondo punto, la socialità industriale (connotata dall'azione dell'uomo sulla natura), che pure rappresenta un immenso progresso rispetto alla socialità militare (connotata dall'azione dell'uomo sull'uomo) si trova, giunta a una certa fase della sua dinamica storica, ad affrontare la questione che giorno dopo giorno si rivela cruciale per la realtà europea e occidentale: è il problema del proletariato, cioè della "classe più numerosa e più povera". Il rischio di una distruttiva lotta di classe cresce e si fa incombente. In questo contesto, il predominio della classe borghese, la quale pure in una lunga stagione ha svolto un'azione primaria nel superamento del sistema feudale, trova e mostra tutti i suoi limiti. Occorre dunque "socializzare" la proprietà.

Punto terzo. Il capitalismo, modalità operativa della borghesia, è ormai sterile: la tendenziale spontaneità del processo produttivo, affidato alla autonoma iniziativa della classe borghese, va ricalibrata. Altro però è il discorso circa il capitale. Se il proletariato è "forza dispersa", il capitale è "forza concentrata". Il proletariato ha bisogno di organizzarsi per contare, il capitale è fattore indispensabile per la crescita e l'espansione dell'azienda e dell'universo aziendale. Ma non può essere più attribuito del borghese, come figura che ha insieme la titolarità e l'esercizio (gestione, *control*) del patrimonio aziendale. Occorre separare le due funzioni, e per ottenere ciò, in pari tempo per far crescere l'azienda e il suo capitale, è necessario che la titolarità dell'azienda sia diffusa, vale a dire appunto "socializzata" (non statizzata, sia chiaro). Di più. L'esercizio della funzione di guida dell'azienda non può che passare a un'altra figura sociale, distinta dal borghese che come tale è portatore di un interesse particolare, di classe e di una classe, laddove è ormai giunto il tempo di impegnare l'industria non solo e non tanto nella logica acquisitiva della borghesia, ma anche e soprattutto per il miglioramento delle condizioni di vita del proletariato. E ciò presuppone una costante crescita della produzione, dunque maggiori opportunità di lavoro adeguatamente retribuito per la "classe più numerosa e più povera".

Quarto punto. Un'azienda "socializzata", vale a dire sottratta al particolarismo di classe, è un'azienda la cui titolarità è diffusa tra moltissime mani, è un'azienda il cui capitale, comunque importante per lo sviluppo produttivo dell'azienda, si distribuisce tra moltissimi azionisti, non più dunque riferibile a un capitalista e, per eredità, a una famiglia, secondo la logica proprietaria che è tipica della borghesia, la quale a sua volta ha per molti aspetti come referente (nonostante le storiche antinomie) la proprietà feudale: e se quest'ultima ha avuto la sua base nella proprietà agricola mentre la borghesia rinvia all'industria, sta di fatto che sia economicamente sia per imitazione di costumi la borghesia si configura per molti profili come una *noblesse au petit pied*, una nobiltà in sedicesimo.

Punto quinto. Transitando dalla rivoluzione della macchina a quella che viene indicata come rivoluzione dell'organizzazione (poi verrà la rivoluzione dell'informatica e più recentemente la rivoluzione del digitale) l'azienda si configura, come oggi si dice, quale *public company*, quale *corporation*, e in questa veste i proprietari come titolari sono in numero sempre crescente: la proprietà come titolarità non è negata, appunto si "socializza", senza però essere estinta in virtù della lotta rivoluzionaria di classe e di classi cara al marxismo.

Sesto punto. Ma, qui giunti, chi diventa la guida effettiva dell'impresa industriale? Si dirà: è il *manager*. Chi è il *manager*? Non è uno specialista, un tecnico: ecco l'errore nella traduzione del titolo del libro di Burnham. Il *manager* è un generalista, è colui che conosce, ha competenza — questo è l'assunto di partenza, la sua fonte di legittimazione gestionale — su tutte le variabili dell'azione imprenditoriale, dal personale alla produzione, dalla strumentazione tecnico-scientifica alla finanza, alla commercializzazione e quant'altro. È il tecnocrate, in grado di coordinare tutte queste variabili, in un mondo nel quale le aziende e il reticolo aziendale accrescono le loro dimensioni. E come si traduce *manager* in francese? Si traduce *directeur*. E Saint-Simon come ha già definito colui che guida quella che oggi chiamiamo *public company*, grande *corporation*? Lo ha definito *industriel dirigeant*, laddove i suoi dipendenti ai vari livelli — ingegneri, tecnici, capisquadra, operai — sono gli *industriels exécutants*, e tutti appartengono alla organizzazione produttiva. E Comte? Ha parlato di *directeur*, come oggi parliamo di *manager*, vertice dell'azienda. E se una volta c'erano i banchieri, con il 1840-41 il positivista siciliano Giuseppe Corvaja ci presenta il bancocrate: *La bancocrazia o il gran libro sociale: novello sistema finanziario che mira a basare i governi su tutti gl'interessi positivi dei governati* (Andrea Ubicini editore, Milano), opera che sottolinea il rilievo della finanza per lo sviluppo dell'universo produttivo. Il banchiere della tradizione storica è il proprietario della banca, il bancocrate no: è il corrispettivo del tecnocrate nel sistema creditizio.

Coronavirus

Maria Giulia Stagni

Cosa può esserci di più temibile di un nemico invisibile, di un potenziale assassino che ha la facoltà di entrare nella casa di chiunque senza aver bisogno di forzare serrature o porte blindate, e che non farà mai scattare nemmeno il più sensibile degli allarmi? La sottile e crescente sensazione di assedio che si percepisce in questo momento in cui il cosiddetto coronavirus, misterioso agente patogeno partito dalla Cina, sta diffondendosi nei vari continenti, nasce dall'idea di incontrollabilità che questo pericolo suscita. È un'incontrollabilità che evoca paure di antica memoria, legate all'eco di epidemie e pestilenze così micidiali e mortifere che il loro ricordo è sopravvissuto all'oblio che il passare dei secoli generalmente impone.

Eppure, anche a voler pensare che le epidemie sono sempre esistite e sono vecchie quanto il mondo, tuttavia si rimane interdetti nel constatare che nemmeno i progressi scientifici, lo sviluppo indiscutibile della medicina, le norme igieniche ormai applicate da (quasi) tutti, possono garantire che fenomeni di questo tipo si sviluppino.

Ancora non si sa se il Coronavirus esploderà in una reale pandemia capace di seminare morte a profusione nei vari angoli del globo o se invece si riuscirà a contenerne il contagio per tempo ridimensionando il tutto. Certamente tale malattia ha già saputo scalfire in maniera forse definitiva alcune nostre certezze, in primo luogo quella che tutto sia, per l'appunto, controllabile.

E per tutto si intende ciò che si può ascrivere al campo dei fenomeni di natura umana perché è chia-

ro che una calamità naturale come uno tsunami o un terremoto sono fuori dal controllo di chiunque. Il fatto che un agente patogeno si sviluppi in maniera misteriosa (sono state fatte varie ipotesi sull'origine del virus, ma attualmente non vi è nulla di confermato) caricandosi di una contagiosità e di una mortalità così ingenti destabilizza la nostra stessa idea di scienza e medicina, le quali nell'opinione comune dovrebbero saper individuare quantomeno le cause e le origini di un problema.

Altra idea che viene ad essere messa in discussione è quella che la globalizzazione sia un qualcosa di definito sia per quanto riguarda gli aspetti positivi sia per quelli negativi; in altre parole se prima del fenomeno Coronavirus si era generalmente in grado di mettere sui due piatti della bilancia vantaggi e svantaggi della globalizzazione (con relative divergenze delle opinioni suscitate da tale valutazione), oggi occorre prendere atto che le implicazioni di tale assetto della società sono costantemente in divenire e hanno un alto margine di imprevedibilità.

Il fatto di rendere veloci ed accessibili comunicazioni, spostamenti di essere umani e di merci ha un prezzo, che è quello di rendere comuni, con altrettanta celerità, i problemi, che possono non essere solo quelli economici. Ora ci si sta rendendo conto che vi è una discrepanza tra i tempi della globalizzazione e delle criticità che essa può produrre e i tempi di risposta e di reazione a tali problematiche, come se essa fosse un bolide caricato di un motore potentissimo che immesso sulla strada non riesce più ad essere controllato.

Naturalmente bisogna essere ottimisti e pensare che il coronavirus sarà contenuto e debellato, ma occorre tener conto che un'emergenza di questo tipo potrà essere dietro l'angolo sempre e quindi bisogna attrezzarsi per tempo, visto che esso, in epoca di globalizzazione corre come non mai.

PRINCIPALI MOSTRE D'ARTE IN ITALIA

GENOVA: Palazzo della Meridiana **da Cambiasso a Magnani** dal 14 febbraio 2020 al 8 giugno 2020; **TORINO:** Palazzo Madama **Andrea Mantegna** fino al 4 maggio 2020; **MILANO:** Palazzo Reale **Geoges de LaTour** fino dal 7 febbraio al 7 giugno 2020; **VERONA** Palazzo della Gran Gurdia **Il tempo di Giacometti** fino al 5 aprile 2020; **PADOVA:** Palazzo Zabarella **Van Gogh, Monet, Degas** fino al 30 marzo 2020; **FIRENZE:** Villa Bardini **Enigma Pinocchio da Giacometti a Lachapelle** fino al 30 marzo 2020; **ROMA:** Scuderie del Quirinale **Raffaello** dal 5 marzo al 2 giugno 2020; **NOTO** Museum **Artisti siciliani del novecento** dal 4 febbraio al 30 ottobre 2020.

Filippo de Pisis: la felicità di “fare presto”

Luigi Tallarico*

Il Museo del Novecento di Milano dedica un'ampia retrospettiva all'artista Filippo De Pisis (Ferrara, 1896 - Milano, 1956). La rassegna sarà ospitata fino a marzo 2020 e, per completare la linea del programma, proseguirà a Roma fino a giugno 2020 nel Palazzo Altemps, con unico catalogo edito da Electa. Le opere dei primi anni confermano la scelta della poesia scritta, carica di “*liricità e sensualità*”, secondo il giudizio di Pietro Pancrazi e l'acume critico del letterato Carlo Muscetta, per il quale le immagini «*comunicano all'animo un fresco e malinconico piacere di sentimenti e di vivere*», così come si espresse l'arte di avanguardia, tra futurismo e dada, tra impressionismo e metafisica, espressionismo e astrazione geometrica. Ma anche in forza della rapidità di esecuzione dei *collage* e degli acquarelli di getto, intesi come atti d'amore. Ha confermato il Presidente del Centro di Cultura veneziano, Valeri Manera, che «*De Pisis ha avuto per Venezia, fin dal suo primo intervento espositivo, un grande amore*», non solo per viverlo, «*ma anche di più per dipingerlo*».

Da questo “amore” sono nate le testimonianze più belle e struggenti, segnate dai caratteri lagunari, a volte lucidi e luministici, talvolta liquefatti, nella distesa immobilità lacustre, rendendo le architetture “improbabili”, perché ridotte a una dimensione, tra acqua e cielo. Dopo la sorpresa dei letterati e dei pittori di vita, la tensione pittorica è stata considerata nella sua «*sfarfaleggiante accelerazione*» di sentimenti, secondo il giudizio di Federico Zeri. Era il momento in cui si rendeva testimonianza critica al “fare presto” dei pittori, atteso che il dinamismo plastico, dopo il futurismo, era diventato «una realtà totale e

pronta per l'operazione collegiastica» (Renato Barilli). Infatti, quei “responsi vibranti” tra gli spazi infittiti e le architetture, ristrette in una morsa-collage, mantenevano la loro unità al di fuori dei significati ontologici. Era questo lo “scandalo” della sua pittura: dare una testimonianza plastica ai suoi *collage*, sconvolti da un sistema identificabile alla pittura in rivolta nel periodo tra Roma e Parigi. Senonché per De Pisis il montaggio dei ritagli era già pittura, ha osservato Fabrizio Dentice, «*nel senso che era un po' come una vetrina di reperti, di cose prelevate dalla carta stampata e da lui dipinte, avvicinate dalla finta casualità di un timbro, più che altro metafisico, retaggio delle frequentazioni a Ferrara, durante la guerra, con Carrà, De Chirico e Savinio*», che avevano avviato l'arte della metafisica.

È stato questo il percorso del letterato e poi pittore, in grado di “stenografare” le visioni, con segni sempre più corsivi che gli permettevano di approfondire

il fantastico. Presto esporrà da pittore in una mostra che gli consentirà di approfondire le meraviglie cromatiche e il senso del fantastico. E presto si servirà del materiale di base per articolare, con rapidità gestuale, la visione dell'arte di avanguardia che secondo Barilli, si trattava di una «*sorte di tarsia, ossia di*

un incontro ben calibrato di frammenti policromi». Sicché Firenze, nel centenario della nascita di De Pisis, ha realizzato una rassegna antologica dal titolo «La felicità del dipingere», cui non è stata di ostacolo la riproposizione del cartello di “far presto”, onde legare i due momenti della “felicità” del dipingere e della “rapidità” del fare. Con questi richiami, le rassegne in atto, documentano come “l'accelerazione vibrante” si accompagni con l'emozione lirica intensa, mettendo così in risalto la scelta segnaletica di una realtà importante, sia per l'artista sia per il primato dell'arte. Da qui la necessità di raccogliere i particolari, come se fossero foglie, insegue da un sisma, per mostrare gli spunti autobiografici e i rilievi, legati a preferenze ed epigoni, residuati del suo dandismo ed estetismo modaiolo. Di questi frammenti di memoria, non si dica che De Pisis abbia preferito, per il preteso voyeurismo i lucori atmosferici celestino - violetti dell'impressionismo.

*Critico d'arte





LIBRI

Oswald SPENGLER - «Il tramonto dell'Occidente. Volume 2: Prospettive di storia universale» - Editore Aragno - 2019 - pp. 787- euro 40,00

La mirabile descrizione della decadenza delle forme organiche è l'affresco che Oswald Spengler offre al lettore nelle pagine del secondo volume del Tramonto dell'Occidente. Le «prospettive di storia universale» nelle quali indugia, con riferimenti coltissimi nascosti nelle pieghe dei tempi delle civiltà, sono quelle tra le quali da qualche millennio, noi eredi del faustianesimo in liquidazione, ci aggiriamo smarriti talvolta contemplando compiaciuti il nostro stato di paria. La pianta nata, cresciuta, sviluppatasi, sta morendo. Il morfologo ha l'obbligo morale di sottrarci alle illusioni. Le civiltà sono piante. L'uomo è una pianta. Il suo inizio è la sua fine. E con lui finiscono per poi rinascere le Kultur, ma la prospettiva non ci evita di convivere con la Zivilisation il nostro estremo destino.

Le civiltà, come tutte le forme vitali, appartengono al "mondo organico" e dunque rispondono a un principio biologico. Perciò sono dotate di un'anima che le caratterizza. Avere una storia, coltivare un destino vuol dire aderire ai dettati dell'anima. Nel periodo ascendente di una civiltà (Kultur) predominano i valori spirituali e morali che danno il senso all'esistenza degli esseri che vivono secondo i dettami del diritto naturale; l'esistenza comunitaria è organizzata in ordini, caste, gerarchie; nei cuori dei popoli domina un profondo sentimento religioso che pervade l'arte, la politica, l'economia, la letteratura. Quando la civiltà invecchia e la sua anima si rattrappisce, si passa allo stadio della "civiltà" (Zivilisation); al principio della qualità si sostituisce quello della quantità; all'artigianato, la tecnica; l'invasività della massificazione dei gusti e dei costumi travolge le differenze; alla città suggestiva vita dalla campagna e organizzata a misura d'uomo, si sostituisce la megalopoli come estrema forma di indifferentismo, un termitaio senza più una dimensione umana; le società sono livellate, l'edonismo e il denaro sono i soli valori riconosciuti. «Solo quando, con l'avvento della civiltà – scrive Spengler – comincia la bassa marea di tutto il mondo delle forme, le strutture delle mere condizioni

di vita affiorano nude e prepotenti: vengono i tempi nei quali il detto volgare che "fame e sesso" sono i veri momenti dell'esistenza, cessa di essere sentito come una sfrontatezza, i tempi nei quali non il divenire forti in vista di un compito, bensì la felicità dei più, il benessere e la comodità, il panem et circenses, costituiscono il senso della vita e la grande politica dà luogo alla politica economica intesa quale fine a se stessa».

Parole che sembrano scritte in questi torbidi tempi: furono pensate oltre un secolo fa, quando Spengler voleva creare, intorno agli anni Dieci, un grande romanzo storico e si trovò, trasportato dal sentire della decadenza, a descrivere ciò che inevitabilmente sarebbe accaduto. Il tempo del tramonto è il nostro tempo. Chi ci ha messo davanti a questo severo destino, livido come i tramonti invernali, è nostro contemporaneo. I suoi ammonimenti dovrebbero essere accolti con la serietà e la preoccupazione che meritano.

Le diagnosi del collasso occidentale

Il secondo volume del Tramonto, uscito in Germania nel 1922, a quattro anni dal primo che scosse le più avvertite coscienze dell'epoca, l'editore Nino Aragno lo ripubblica nella consueta veste elegante e la brillante scelta grafica, dai caratteri alla carta, cui ci ha abituati da tempo memorabile: un modo solenne per dichiarare il proprio anticonformismo nell'epoca delle sciatterie editoriali. Esso è la diagnosi senza appello di Spengler. Sullo sfondo campeggia il nostro futuro. La monumentalità delle strutture abitative ed estetiche, orrende per definizione perché ispirate al criterio dell'utile e non della bellezza a conforto delle nostre piccole anime corrotte perlopiù e inadeguate a comprendere la grandezza, il potere volgare del



Oswald Spengler

denaro come forza motrice della vita bovina che conduciamo, l'arroganza del demos incolto che spinge la modernità al sentimento di nauseanti happy end, sono gli elementi che connotano la fine della Civiltà, i segni eloquenti della Civiltà.

Il "regno" nel quale tutto ciò si dispiega, è la città. Questo il tragico ritratto spengleriano che con felice e drammatica, a un tempo, preveggenza formulò al debutto degli anni Venti dello scorso secolo quando questa seconda parte del Tramonto prendeva forma: «Il colosso di pietra chiamato "cosmopoli" si erge alla fine del ciclo vitale di ogni grande civiltà. L'uomo della civiltà, sagomato psicologicamente dalla campagna, è preda della sua stessa creazione, la città; è ossessionato dalla sua creatura, ne diventa l'organo esecutivo e infine la vittima. Questa massa lapidea è la città assoluta. La sua immagine, quale si disegna in tratti di grandiosa bellezza nel mondo di luce dell'occhio

umano, raccoglie la sublime simbolica mortuaria di tutto ciò che è definitivamente “divenuto”. La storia millenaria dello stile ha infine trasformato la pietra spiritualizzata delle costruzioni gotiche nella materia disanimata di questo demonico deserto sassese».

Dice Spengler, e noi non possiamo che costatarlo, che le case che compongono le città non hanno nulla delle origini arcaiche di stampo ionico o barocco, non rimandano all'antica magione contadina, non sono case nelle quali gli Dèi possano trovare una collocazione, come sui piccoli altari delle abitazioni elleniche e romane. Sono case desacralizzate. Le città sono aggregati anonimi nelle quali si celebra l'orgiastica frenesia di una vita senza scopo, come avrebbe detto nei suoi canti strazianti il più grande poeta tedesco del Ventesimo secolo Gottfried Benn. «Le case sono gli atomi di cui si compone». Un paesaggio desolante.

Dalle forme organiche ai casermoni. La metafora della decadenza è compiuta. Come la prolificità, la funzione della donna, il dispiegarsi dell'amore, l'esistenza del guerriero ...

Spengler non trascura nessun aspetto del cammino dalla trasformazione della vita associata fino al suo declino.

La seconda parte del Tramonto è la mirabile scialata dell'intelligenza su per le vertigini della storia dell'uomo occidentale. A differenza della prima, il “paesaggio” è dominante sulla descrizione morfologica. E ciò che se ne raccoglie sono gemme di autentica, geniale composizione e scomposizione delle epoche fino ai nostri giorni.

In queste pagine mirabili e sconvolgenti come un temporale notturno che tiene desti, l'occhio di Spengler insegue il vortice degli elementi costitutivi della Civilizzazione e, per quanto frastornati, riesce a farci comprendere lo stato nel quale ci troviamo. Il carro della Civiltà è arrivato fino a noi. La mercanzia che porta è di scarso valore. Che ne sarà dopo il naufragio dell'ultima illusione, il cesarismo? A questo interrogativo Spengler risponde con la frase che chiude il suo libro profetico, tratta dalle Epistole a Lucilio di Lucio Anneo Seneca: Ducunt fata volentem, nolentem trahunt (Il fato guida chi vuole lasciarsi guidare e trascina chi non vuole).

Altro non si può aggiungere se non che davanti a tutti i tramonti delle nostre fragili esistenze, la preghiera rimane l'ultimo atto dello spirito, mentre l'intelligenza volgendosi alle pagine spengleriane può cogliere i segni di un destino che soltanto all'apparenza è indecifrabile. Ciò che non si capisce è perché non lo si conosce. Oswald Spengler salda il suo debito di uomo del Ventesimo secolo all'umanità dolente della quale fa parte togliendo i veli dalla realtà che celano le falsificazioni della modernità al fine di ricordarci al passato, nella ciclica visione della storia, non per restaurarlo, ma per capire il futuro per chi ce lo avrà.

Gennaro Malgieri



Soluzioni energetiche innovative

Garantiamo l'uso razionale delle fonti energetiche, il corretto funzionamento e l'ottimale gestione degli impianti tecnologici



MANUTENZIONE

Manutenzione, Conduzione degli impianti, Ottimizzazione dei rendimenti, Terzo responsabile



TELEGESTIONE

per programmare e gestire a distanza l'impianto di riscaldamento e ottenere un grande risparmio



CONTABILIZZAZIONE CALORE

Installazione e manutenzione ripartitori di calore, Servizio di lettura e ripartizione costi.



PROGETTAZIONE

Progettazione di impianti tecnologici, di riscaldamento e condizionamento, redazione e presentazione legge 10, progettazione contabilizzazione UNI 10200



ALTRI SERVIZI

Metanizzazione, lavori di riqualificazione, riparazioni, adeguamenti INAIL e VVF e relative pratiche rilascio CPI e Libretto matricolare INAIL

CHIAMACI PER UNA CONSULENZA

 **06.868.94.296**

informa@metrotermica.it

Via Luigi Capuana, 40 - 00137 Roma

www.metrotermica.it

COME PAGARE I CONTRIBUTI

Tramite MAV - Il MAV fornito dall'INPS non comprende il versamento ad Ebilcoba. Per ottenere il rimborso della malattia della Cof e/o Badante e tutti gli altri importanti vantaggi che offre il nostro contratto il datore di lavoro deve riprodurre ogni trimestre un nuovo MAV dal sito internet www.inps.it inserendo il codice E1 applicando la seguente procedura:

- 1) servizi on line: per tipologia di utente; cittadino.
- 2) pagamento contributi lavoratori domestici: pagamento di un singolo o più rapporti di lavoro; inserimento del codice fiscale del datore di lavoro e del codice di rapporto di lavoro; cliccare su “modifica”; inserire nel campo “c.org” il codice E1; inserire l'importo risultante dalla moltiplicazione di 0,03 per le ore lavorate nel trimestre.

METODI DI PAGAMENTO ALTERNATIVI

Online sul sito www.inps.it - Selezionare nel campo “codice organizzazione” il codice “E1” e inserire l'importo risultante dalla moltiplicazione di 0,03 per le ore lavorate nel trimestre.

Con Home Banking - Se si dispone del servizio di Banca via internet, accedere alla sezione “conto on line” >pagamenti > contributi INPS selezionando nel campo cod. org E1” ed inserire l'importo risultante dalla moltiplicazione di 0,03 per le ore lavorate nel trimestre.

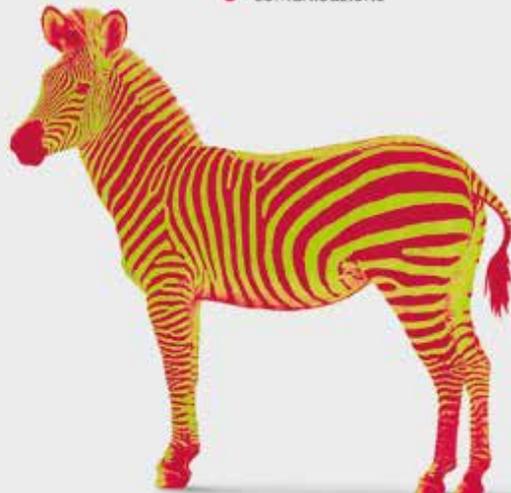
EBILCOBA OFFRE

- servizio gratuito di consulenza legale
- servizio di compilazione e redazione della busta paga

Nel prospetto che segue sono riportate le variazioni percentuali, annuali e biennali, dell'indice Istat, da valere per gli aggiornamenti dei canoni locatizi.

GENNAIO	2018		2019		2020	
	Rispetto al 2017	Rispetto al 2016	Rispetto al 2018	Rispetto al 2017	Rispetto al 2019	Rispetto al 2018
	V.% tot. = 0,9	V.% tot. = 1,8	V.% tot. = 0,7	V.% tot. = 1,6	V.% tot. = 0,5	V.% tot. = 1,2
	V. 75% = 0,675	V. 75% = 1,35	V. 75% = 0,525	V. 75% = 1,2	V. 75% = 0,375	V. 75% = 0,90

DICEMBRE	2017		2018		2019	
	Rispetto al 2016	Rispetto al 2015	Rispetto al 2017	Rispetto al 2016	Rispetto al 2018	Rispetto al 2017
	V.% tot. = 0,8	V.% tot. = 0,8	V.% tot. = 1	V.% tot. = 1,8	V.% tot. = 0,4	V.% tot. = 1,4
	V. 75% = 0,6	V. 75% = 1,2	V. 75% = 0,75	V. 75% = 1,35	V. 75% = 0,3	V. 75% = 1,05

Scegli di essere unico

PROGETTIAMO
SITI WEB ESCLUSIVI

totcomunicazione.com

RESTAURI EDILI
STRUMENTI, MACCHINARI E ATTREZZATURE
SEMPRE ALL'AVANGUARDIA

RESTAURI EDILI

- RISTRUTTURAZIONI E MANUTENZIONI STABILI
- RIFACIMENTO FRONTALINI BALCONI E CORNICIONI
- OPERE DI IMPERMEABILIZZAZIONE
- SOSTITUZIONE E RIPARAZIONE GRONDAIE PLUVIALI
- PRATICHE OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO E CERTIFICAZIONI DI CESSATO PERICOLO
- SOPRALLUOGHI E PREVENTIVI GRATUITI
- PAGAMENTI AGEVOLATI

PRONTO INTERVENTO CON PIATTAFORME AEREE

ROMEDIL srl

VIA DI VANNINA, 84 - 00156 ROMA

Aderente a:



FEDERLAZIO

ASSOCIAZIONE PICCOLE E MEDIE IMPRESE DEL LAZIO
Opportunity, Networking, Business

*Agevolazioni
per i soci ARPE*



CERTIFICATO N. 1533
BS OHSAS 18001:2007



UNI EN ISO 9001:2008



**PROTOS
SOA**

ATTESTAZIONE n. 14458 AL/11/90

☎ 06.4103531 r.a.

🌐 www.romedil.it

☎ 06.4103532

✉ info@romedil.it

da oltre 30 anni a Roma



PRONTO INTERVENTO

con piattaforme aeree

RISTRUTTURAZIONI • FACCIATE

BALCONI • CORNICIONI

Manutenzioni

Ristrutturazioni
edifici e appartamenti

Termocappotti

Impermeabilizzazioni
e Coibentazioni

Sostituzione
Grondaie e Discendenti

Consolidamenti
Strutturali

Rivestimento di Protezione
dei cornicioni - frontalini
in alluminio o Leghe

Lavori Fognari
Videoispezioni
Disostruzione Reti Fognarie



FINANZIAMENTI

lavori condominiali fino a

80 RATE

Via di Pietralata, 181 - 00158 Roma

06.41734277 • 06.41734270

335.6027462 • info@orazietti.net

www.orazietti.net