

### Affitti e condominio Confedilizia risponde

La rubrica fornisce risposta solo a quesiti di interesse generale. Non saranno, pertanto, presi in considerazione quesiti né a carattere personale né relativi a questioni già pendenti innanzi all'Autorità Giudiziaria.

I quesiti vanno inoltrati alla Confedilizia tramite le oltre 200 Associazioni territoriali aderenti alla stessa e presso le quali è possibile attingere anche ogni ulteriore informazione. Per gli indirizzi delle Associazioni consultare i siti [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu) oppure telefonare al numero 06.67.93.489.

#### ALBERGO E LOCAZIONE

La durata minima del primo periodo contrattuale di un contratto di locazione di un immobile adibito ad albergo è 6 anni?

No. Ai sensi dell'art. 27, l.n. 392/1978 la durata minima del primo periodo contrattuale di locazioni come quelle di cui al quesito è di 9 anni.

#### PULITORE E POSTA

Si chiede se al pulitore del condominio (figura professionale BS, Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, firmato il 12.11.12 tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisasc-Cisl/UILites), si calcola, in presenza di più scale, sommando quelli relativi a tutte le scale ad esclusione degli androni e del piano cantine.

Nel calcolo (come da delibera della Commissione Paritetica Nazionale n. 1/1999) devono essere con-siderati "anche i piani superiori rispetto all'ultimo piano abitato, in quanto comprendenti terrazzi di co-pertura o locali tecnici".

#### DIRITTO DI PRELAZIONE E DONAZIONE

Si domanda se, in caso di donazione di un locale commerciale, al conduttore spetta il diritto di prelazione.

Ai sensi dell'art. 38 della legge 392/1978, il diritto di prelazione spetta solo nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato. Dato, invece, che la donazione è un atto

titolo gratuito, la risposta al quesito è necessariamente negativa.

#### INDENNITÀ PULIZIA SCALE

Si vuol sapere come calcolare l'indennità "pulizia scale" dovuta al portiere in caso di un edificio munito di più scale.

Il numero dei piani per l'indennità "pulizia scale" di cui alla tabella A, CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato il 12.11.12 tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisasc-Cisl/UILites, si calcola, in presenza di più scale, sommando quelli relativi a tutte le scale ad esclusione degli androni e del piano cantine.

#### CONTRATTO 3+2 E SOSTITUZIONE DI UNA GRONDAIA CONDOMINIALE

Ho concesso in locazione un appartamento con un contratto di 3 anni più 2 anni e vorrei sapere se, per legge, spetta a me o al mio inquilino la spesa per sostituire una delle grondaie condominiali.

Il d.m. 16.1.2017 (cost come prima, del resto, il d.m. 30.12.2002) pone tale spesa a carico del locatore.

### Il Reddito di cittadinanza non agevola lo sviluppo del Mezzogiorno

Il nostro modesto avviso, il Reddito di cittadinanza, non agevola lo sviluppo del Mezzogiorno. Vediamo perché. In primis, manca un'analisi approfondita dei veri problemi, delle difficoltà economiche, soprattutto, delle zone del Mezzogiorno. Ancora, se da un lato, la proposta governativa di un reddito di cittadinanza vuole rispondere alla necessità di garantire un sostegno alla parte più povera e disagiata della popolazione italiana, dall'altro lato, ha acceso, un intenso dibattito pubblico, sulle modalità di realizzazione. A questo punto, noi pensiamo che sarebbe, più opportuno, cambiare la denominazione della misura governativa: da "Reddito di cittadinanza" a "Reddito da lavoro agevolato" secondo il quale, i lavoratori del Sud, dovrebbero avere salari monetari più alti, cercando di combattere le c.d. "gabbie salariali", dispositivo, questo in vigore dal oltre cinquanta anni fa, che discriminava i lavoratori del Sud, da quelli del Nord Italia. A ciò si aggiunge la previsione governativa che il reddito di cittadinanza è condizionato, nel Sud, all'accettazione di un posto di lavoro, anche, in altre regioni del Nord del Paese. In conclusione, diciamo che l'Italia con questo Reddito di cittadinanza, programmato dal Governo nazionale, mette insieme, situazioni economiche territoriali, molto differenti tra Nord, Centro e Mezzogiorno, rischiando di far perseverare la, ormai, secolare, "Questione Meridionale".



#### INTEGGIATURA SCALE

Nel mio condominio si vorrebbe procedere alla tinteggiatura delle scale. Vorrei sapere se anche tale "piccolo" lavoro possa dar diritto alle detrazioni fiscali previste per le ristrutturazioni edilizie.

Il lavoro di cui al quesito rientra tra gli interventi di manutenzione ordinaria. Tali lavori, se effettuati sulle parti comuni degli edifici in condominio, danno diritto, nel rispetto delle altre condizioni previste dalla norma, alle agevolazioni fiscali previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

#### TASI E PERCENTUALE CARICO DELL'INQUILINO

In caso di comodato di un appartamento che non sia abitazione principale del comodatario, qual è la percentuale della Tasi che il Comune può porre a carico di quest'ultimo?

La disciplina della Tasi stabilisce che, qualora l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sulla stessa, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria e che l'occupante deve versare "la Tasi nella misura, stabilita dal Comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo della Tasi". In caso di mancata scelta da parte del Comune (o, comunque, in assenza di delibera), la legge pone a carico dell'occupante il 10% del tributo in questione.

#### PORTIERE CON ALLOGGIO E CUSTODIA DELLO STABILE

Il nostro condominio ha assunto un portiere inquadrandolo nella figura professionale A2 del CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato il 12.11.12 tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisasc-Cisl/UILites.

Sono mesi però che lo stesso non dorme più nell'alloggio che gli è stato assegnato in quanto si reca a casa della fidanzata in un altro quartiere. È lecito?

Si ritiene che tale comportamento sia contrario all'obbligo previsto all'articolo 18, comma 2, del CCNL citato, che prevede per tale lavoratore l'obbligo di dimorare nell'alloggio di servizio al fine di adempiere all'importante mansione cui lo stesso deve (tra le altre) provvedere e cioè alla custodia dell'immobile ("da intendersi quale generico impegno alla conservazione e tutela dello stabile, tale da comportare eventuali attivazioni anche al di fuori dell'orario lavorativo").

## Utilità

A cura della CONFEDILIZIA di Crotone - Via Lucifero 40 - Tel. 0962/905192  
Sito Internet: [www.godel.it/confediliziakr](http://www.godel.it/confediliziakr)



**Annon Grunberg**  
Terapie alternative per famiglie disperate  
Bompiani  
pp. 432 € 19,00



**Roberto Zanda** «Massiccione»  
La vita oltre Baldini e Castoldi  
pp. 266 € 17,00



**A. Alesina, C. Favero, F. Gavazzi**  
Austerità  
Quando funziona e quando no  
Rizzoli - pp. 342 € 22,00



**Massimo Recalcati**  
Macchine che pensano  
Dedalo  
pp. 272 € 16,90

Otto Kadoke è uno psichiatra. Nonostante gli onerosi impegni di lavoro non manca mai di andare a trovare l'anziana madre, affidata alle cure di due ragazze nepalesi, Rose e Gloria, i suoi angeli. Un giorno però il delicato equilibrio familiare si spezza: Rose apre la porta di casa vestita solo di un asciugamano e Kadoke, fremitendone, si lascia travolgere dalle emozioni. Offesa, Rose si licenzia in tronco, trascinandosi con sé anche Gloria e aizzando l'intera comunità nepalese contro lo psichiatra.

All'inizio del 2018 ha suscitato molto clamore l'incredibile storia di Roberto Zanda, Ultramaratoneta sordo sessantenne, Zanda è impegnato nella Yukon Arctic Ultra, una corsa di 480 chilometri tra le nevi canadesi con temperature fino a 50 gradi sotto zero. Zanda, secondo in classifica, si perde e rischia la morte per ipotermia. Sopravvive da solo, camminando a mani e piedi nudi per una notte e un giorno fino alla salvezza. Ma al rientro in Italia dovranno amputargli le gambe. La mano destra e metà della sinistra. Questo libro racconta il segreto di tanta forza e ci fa riscoprire una verità ignorata da molti di noi: che la vita va amata oltre ogni misura.

«L'austerità» scrive Ferruccio de Bortoli nella prefazione a questo libro «non è un'ideologia, uno stato d'animo o, peggio, una perversione dell'anima. È semplicemente uno strumento, o meglio un insieme di strumenti di politica economica, necessari ad affrontare una situazione d'emergenza, a recuperare efficienza, a innalzare il prodotto potenziale, a introdurre maggiore equità sulla strada di un rinnovato sviluppo». Di certo, affermano gli autori, non ce ne sarebbe mai bisogno se i governi compensassero l'espansione fiscale durante una recessione con corrispondenti correzioni in fase di crescita.

Un giorno l'intelligenza delle macchine supererà quella degli esseri umani. Siamo dunque a un passo dall'apocalisse, con super-computer che prenderanno il sopravvento sull'uomo? Oppure la loro crescita preannuncia l'avvento di una nuova era, con macchine capaci di svolgere compiti complessi meglio e più velocemente di noi? Ogni giorno interagiamo con macchine intelligenti senza rendercene conto. Indirizzano le nostre telefonate, approvano gli acquisti con carta di credito, interpretano gli esami medici, compongono musica e creano persino opere d'arte.

**Mara Bellati, Martine Vallarino**  
Psicologia del gusto  
Carocci  
pp. 128 € 12,00



**Alberto Mingardi**  
La verità, vi prego sul neoliberalismo  
Marsilio - pp. 398 € 20,00



**Walter Ricciardi**  
La battaglia per la salute  
Laterza  
pp. 98 € 12,00



**Leonardo Becchetti**  
Neuroscettici  
Rizzoli  
pp. 205 € 17,00

Il cibo possiede da sempre un ruolo centrale nella vita dell'uomo. Come nascono le preferenze e le aversioni alimentari? Quanto sono importanti il colore e la consistenza di un cibo? Per rispondere a queste e altre domande, la psicologia del gusto studia i meccanismi psicofisiologici, i correlati cerebrali e i sistemi percettivi che sottostanno all'esperienza gustativa prendendo in considerazione i numerosi fattori di carattere biologico, sociale, emotivo e relazionale implicati in questo articolato processo.

In un mondo in cui ogni giorno si alzano muri e lo scontro politico si fa sempre più acceso, un nemico comune unisce destra e sinistra, populisti e democratici, reazionari e progressisti. Che siano le aziende a delocalizzare, l'immigrazione selvaggia, la precarietà del lavoro o il diffondersi del virus Ebola, il libero mercato, il capitalismo o, nella sua definizione più abusata, il neoliberalismo è il capro espiatorio perfetto per tempi confusi, l'elfante nella stanza che tutti, quando ce n'è bisogno, additano.

Viviamo in un paese fortunato: l'Italia è da anni ai vertici delle classifiche degli indicatori sanitari mondiali, con la maggiore aspettativa di vita dopo il Giappone e tassi bassissimi di mortalità materna e infantile. Non solo: se andiamo in ospedale per un accertamento o un ricovero non ci vengono chiesti né carti di credito né certificato assicurativo. Tutto questo grazie al Servizio sanitario nazionale, un sistema universalistico che non discrimina in funzione di sesso, razza, religione, livello economico-sociale.

Siamo sicuri che la crisi italiana, il declino della classe media, gli stipendi che non bastano ad arrivare a fine mese, l'aumento del numero dei poveri siano tutti problemi riconducibili alla moneta unica e ai vincoli che ci pone Bruxelles? Per capire il fenomeno del "neuroscetticismo" occorre addentrarsi nel fantastico mondo della propaganda no euro, andare a smontare uno per uno gli argomenti dei "profeti" sovranisti che descrivono il paradiso di un ritorno alla lira e di un'Italia finalmente fuori dall'Unione.