





Notaio  
RISPOSTA N. 3.573

Mobili, bonus  
doppio sulle case  
che si uniscono

Ho dato in locazione un appartamento ad una famiglia con formula 4 + 4 anni. La coppia si separa e il marito, che è intestatario, esce di casa e lascia l'appartamento a moglie e figlia. Nella causa di separazione il marito dovrebbe passare alla moglie l'equivalente dell'affitto. La ex moglie lavora, ma non ha reddito sufficiente a garantire il pagamento dell'affitto. Da sei mesi l'affitto non è pagato. Come posso comportarmi?

... LETTERA FIRMATA

Bisogna verificare, in primo luogo, se nel contratto di locazione è consentito il diritto di sublocazione (di poter sostituire il conduttore). Se non è inserita questa clausola, esiste una ulteriore violazione del contratto (oltre all'inadempimento relativo al mancato pagamento del canone). Da un lato può tollerare questa situazione, sperando che, a breve, le siano versati regolarmente i canoni dovuti e quelli arretrati. In alternativa, dovrà rivolgersi ad un legale ed agire giudizialmente nei confronti del marito (con cui ha stipulato il contratto) chiedendo la risoluzione della

locazione, la condanna al pagamento di quanto dovuto e la restituzione dell'immobile.

RISPOSTA N. 3.574

Vendita della casa:  
con l'agenzia patti  
da rispettare

Vorrei acquistare una casa che prevede l'intermediazione di un'agenzia (per un anno, in esclusiva). Siccome sono venuto a conoscenza della casa e non vorrei passare dall'agenzia, posso in qualche modo prendere un accordo vincolante col proprietario (che sarebbe d'accordo), come una scrittura privata, che al termine del mandato dell'agenzia si impegna a vendere a me alla cifra che stabiliamo oggi?

... LETTERA FIRMATA

“Pacta sunt servanda”. Questa è una sintetica e antica massima giuridica, chiara e concisa, di tradizione latina, che letteralmente tradotta significa “I patti devono essere rispettati”. Se è stato firmato un accordo, questo deve essere rispettato. L'eventuale stipula di una scrittura privata tra il venditore (in violazione e qdell'accordo con l'agenzia) e lei, se scoperta, esporrà il proprietario all'obbligo di pagare comunque la mediazione all'agenzia. Tuttavia, è chiaro che se lei lo desidera, può stipulare questo accordo con il proprietario,

prevedendo il prezzo, la caparra confirmatoria, gli acconti prezzo e la data di stipula del rogito notarile di trasferimento della proprietà in una data successiva al periodo di esclusiva.

Consulente  
del lavoro

RISPOSTA N. 3.575

Infortunio, rientro  
anticipato al lavoro  
solo se autorizzato

Ho avuto un piccolo infortunio sul lavoro e il medico mi ha emesso un certificato per 10 giorni, essendo un piccolo taglio volevo rientrare prima della scadenza ma il medico non mi rilascia il certificato di chiusura per poter rientrare al lavoro, cosa posso fare?”

... LETTERA FIRMATA

Il lavoratore in infortunio che ritiene di essere guarito e vuole tornare al lavoro se è ancora coperto dal certificato rilasciato dal medico, può rientrare al lavoro e l'azienda è autorizzata ad accettare il dipendente solo a condizione che questi si faccia rilasciare, dal proprio medico, il certificato di rettifica e chiusura di infortunio. Infatti questo documento libera l'azienda da eventuali rischi per la ripresa del lavoro anticipata del lavoratore. Si ritiene che il lavoratore in infortunio sul lavoro possa recarsi presso gli ambulatori Inail per lo svolgimento della

visita medica e il rilascio del certificato di chiusura anticipata da consegnare in azienda ai fini della ripresa della normale attività lavorativa, tuttavia qualora il medico non fosse d'accordo lei non può rientrare salvo che un altro medico certifichi che è in grado di riprendere l'attività lavorativa, assumendosi, quindi, la responsabilità di una eventuale ricaduta o complicitanza dovuta al rientro anticipato.

Amministratore  
di condominio

RISPOSTA N. 3.576

L'appartamento  
adibito a studio  
parasanitario

Il mio condominio è composto da 10 appartamenti ad uso abitativo.Un'associazione parasanitaria ha acquistato un appartamento al piano rialzato e sta realizzando i conseguenti lavori all'interno per adeguare i locali alle esigenze statutarie. Inoltre, nel vano scale sarà necessaria la posa di un servo scala. L'appartamento cambierà destinazione ? Quale autorizzazione deve rilasciare l'assemblea del condominio ?

... LETTERA FIRMATA

Le eventuali clausole contenute nei regolamenti condominiali che limitano l'uso delle parti esclusive,

anche imponendo la originaria destinazione o l'autorizzazione dell'assemblea, si traducono in limitazioni delle naturali facoltà inerenti al diritto di proprietà dei singoli condomini e debbono assumere carattere convenzionale. In estrema sintesi, tali clausole devono essere state accettate per iscritto in modo chiaro ed inequivocabile dai condomini negli originari contratti di acquisto e, se si intende farle valere nei confronti dei successivi proprietari, esse devono essere menzionate ed accettate nei successivi atti di trasferimento della proprietà, oppure essere state inserite in regolamenti allegati al rogito di vendita o trascritti nei pubblici registri immobiliari. Diversamente, esse non hanno efficacia. Inoltre, l'installazione di un servo scala non altera la destinazione delle scale, ma ne consente un uso più intenso e può essere realizzata anche da uno o più condomini a loro spese.

RISPOSTA N. 3.577

Pulizia delle scale,  
il fai da te  
non si può imporre

Vivo in un condominio di dodici famiglie. Per anni abbiamo gestito le pulizie delle parti comuni condominiali. L'anno scorso una famiglia si è sottratta agli incarichi di pulizia facendo mettere q verbale la diffida «ad assegnata a

persone o soggetti non aventi requisiti di impresa iscritta regolarmente all'Inps. Inail-Ccia lo svolgimento di qualsiasi attività all'interno del condominio». Da allora, altre famiglie hanno seguito questo esempio. Non è possibile che stiano gli stessi condomini che non vogliono turnare a farsi carico delle spese di pulizia per la loro turnazione? Esiste la possibilità di inserire nell'Assicurazione condominiale la tutela a chi svolge le pulizie?

... LETTERA FIRMATA

L'assemblea ha la facoltà di decidere in ordine alle spese per la pulizia delle scale ed alle modalità di riparto, deliberando l'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo, ma le è esclusa la possibilità di imporre al singolo condomino l'obbligo di pulire le scale, o di provvedervi attraverso un proprio pulitore ( cfr. Cass. 22.11.2002, nr. 16485 ). La pulizia delle scale consente un loro miglior utilizzo; anzi, secondo l'attuale sensibilità, raffigura condizione indispensabile per il loro uso. È pertanto cura dell'amministratore, nell'ambito dei poteri/doveri attribuitigli dal 2°c. dell'art. 1130 del cc. , provvedervi, tramite impresa di pulizie. Le relative spese si ripartiscono senza riguardo alla destinazione degli appartamenti (abitazione, ufficio, studio medico) o alla consistenza dei nuclei familiari che li abitano (cfr. Cass. 12.01.2007, nr. 432).

Borsa

FTSE Mib	23.069,78	1,04%	▲
FTSE All Share	25.171,23	1,01%	▲
Dax Francoforte	13.534,74	1,15%	▲
Cac 40 Parigi	6.116,91	0,51%	▲

Ftse 100 Londra	7.243,22	0,37%	▲
Dow Jones	32.160,15	-0,27%	▼
Nasdaq	11.737,67	0,98%	▲
Nikkei Tokyo	26.167,10	-0,58%	▼

Spread Btp-Bund	200,39	-1,72%	▼
Euro-Dollaro	1,0554	-0,05%	▼
Euro-Sterlina	0,8560	0,42%	▲
Euro-Yen	137,3800	-0,52%	▼

Petrolio WTI	100,13	-2,87%	▼
Oro Fino (euro/gr)	56,58	-0,14%	▼
Argento	21,87	-2,76%	▼
Euribor (360) 3m	-0,402	diff: 0,024	

AZIONI	PREZZO CHIUS.	VAR %	CAP.	VAR ANNO%
<b>A</b>				
Abitare In	6.060	0,66	161	-26,72
Acea	16.050	1,07	3418	-14,45
Acsm-Agam	2.300	0,44	454	-6,88
Adidas ag	174.300	0,09	36466	-31,19
Adv Micro Devices	82.200	-1,17	77825	-37,12
Aedes	0,285	-3,22	75	67,94
Aefife	1.494	0,40	160	-45,87
Aegon	4.838	1,04	764	-10,33
Aeroporto Marconi Bo.	8.620	2,86	311	-2,05
Ageas	44.250	0,80	104061	-2,47
Ahold Del	27.755	-0,42	3308	-8,52
Air France Kim	3.846	-1,36	1669	0,58
Air Liquide	159.780	1,56	51595	4,06
Airbus	104.920	0,34	81069	-6,89
Alenor	26.350	2,53	1429	-10,83
Algowatt	0,688	-22,35	30	100,58
Alkerm	14.200	2,75	81	-37,44
Allianz	184.440	1,50	88256	-5,10
Alphabet cl A	2.155.000	-0,16	642287	-16,96
Alphabet Classe C	2.201.500	1,99	763378	-15,95
Amazon	234.000	-2,73	986392	-31,89
Amblyethesis	1.040	1,81	83	21,40
Amgen	34.330	2,20	7772	-27,65
Amplifion	52.510	4,06	84449	-1,02
Anima Holding	4.352	2,45	1508	-3,07
Antares V	8.630	1,05	997	-27,48
Apple	145.560	0,72	751851	-8,25
Aqualif	5.500	0,92	236	-24,30
Ariston Holding	8.690	0,06	923	-14,30
Asciopave	3.295	-0,75	772	-5,04
ASML Holding	490.950	0,66	212745	-30,75
Atlantia	22.890	0,00	18092	31,14
Autogrill	6.560	-0,94	2526	-3,43
Autos Meridionali	37.500	1,35	164	50,01
Avio	10.980	1,10	289	-6,15
Axa	22.615	1,87	4726	-14,17
Azimut	19.220	1,13	2753	-22,12
Aza	1.650	1,23	5169	-4,07

<b>B</b>				
B Carige	0,790	0,00	601	5,19
B Carige Rsp	50.500,000	0,00	1	0,00
B Desio e Brianza	3.060	0,99	411	1,32
B Ifis	16.750	2,07	901	-1,87
B M.Paschi Siena	0,691	0,73	693	-22,53
B P di Sondrio	3.350	1,54	1610	-4,00
B Profilo	2.070	1,72	141	1,07
B Sistema	0,210	2,13	162	-5,51
Banca Generali	29.750	1,29	3476	-23,23
Banco Bim	2.818	1,00	4272	6,74
Banco Santander	2.650	0,45	42761	-9,86
Barco	48.320	1,98	44606	-21,94
Basileco	5.910	-0,17	360	2,78
Bastogi	0,056	1,86	81	-11,59
Bayler	61.920	5,29	47328	-31,45
Bb Biotech	50.400	-0,79	2792	-32,26
BBVA	4.771	3,01	31816	-6,01
BBVA Speakers	12.900	-0,39	142	-6,52
Bca Finnat	0,313	-0,63	114	17,67
Bca Mediolanum	6.914	1,05	531	-20,35
Bie	3.345	-0,45	451	20,76
Beghelli	0,384	1,18	77	-13,21
Beiersdorf AG	93.240	0,00	23496	3,16
Bellin	5.305	0,28	664	-3,53
Bff Bank	6.305	2,52	1168	-11,07
Bianletti Industrie	0,214	-0,47	33	21,32
Biccamano	0,182	0,00	6	-0,00
Biesse	13.780	-0,72	378	-43,57
Biora	0,091	-0,22	3	-9,56
Bmw	78.200	0,46	47076	-11,60
Bnp Paribas	51.200	2,18	46699	-15,84

AZIONI	PREZZO CHIUS.	VAR %	CAP.	VAR ANNO%
Borgosesia	0,700	0,29	33	12,54
Bper Banca	1.641	7,85	2319	-9,98
Brembo	9.055	1,29	3024	-27,73
Brioschi	0,087	-0,23	69	-3,53
Brunello Cucinelli	44.340	2,78	3015	-26,95
Buzzi Unicem	16.885	-1,49	3252	-11,01
<b>C</b>				
Cairo Communication	2,110	1,93	284	3,43
Caleffi	1.270	0,79	20	-13,01
Callagione	4.000	-1,72	480	1,27
Callagione Editore	1.095	0,00	137	-2,67
Campari	9.818	2,68	11405	-23,63
Carel Industries	19.900	-0,20	1900	-25,19
Carrefour	20.630	-0,10	14542	29,02
Cattolica Ass	6,195	-0,24	1415	6,99
Cellularline	4,100	0,74	90	-4,43
Cembre	25.700	-3,38	437	-24,85
Cementir Holding	6,510	0,31	1036	-22,32
Centrale del Latte d'Italia	3,010	0,00	42	-12,75
Chi	0,004	0,00	7	0,00
Cia	0,069	7,48	6	2,99
Cir	0,409	0,61	523	-12,87
Civitanavi S	4,385	2,93	135	0,00
Cls Editori	0,073	-1,08	13	-15,31
Cofide	12.895	-0,04	17594	-91,14
Coima Res	9.850	0,00	356	31,68
Commerzbank	6,174	2,05	7732	-8,21
Conafi	0,520	2,36	19	-15,03
Continental AG	62.280	1,50	12456	-33,21
Covivio	64.650	-1,07	6115	-10,80
Credem	5,710	2,15	1949	-1,89
Credit Agricole	10.234	3,06	22784	-18,84
Csp International	0,381	-1,30	15	1,06

<b>D</b>				
D'Amico	0,138	1,02	172	46,46
Danielli & C	18.400	1,10	752	-31,98
Danielli & C Rsp	13.480	-1,46	545	-21,63
Danone	54.920	-0,29	28218	-0,04
Datalogic	9,000	0,45	526	-41,18
Dea Capital	1.296	0,15	344	-1,07
DeLonghi	22.000	1,20	3320	-30,20
Deutsche Bank	9,141	1,62	5218	-17,05
Deutsche Borse AG	161.200	-1,41	31112	9,44
Deutsche Lufthansa AG	6.780	1,04	3160	10,01
Deutsche Post AG	37.500	3,25	45478	-34,03
Deutsche Telekom	17.280	0,52	75364	5,86
Diasorin	111.350	-2,45	6230	-33,50
Digital Bros	22.260	-0,18	317	-25,60
dolValve	7.200	2,71	576	-14,18
<b>E</b>				
Edison Rsp	1,210	0,83	133	-18,24
Effe	0,168	1,20	9	28,24
El En	11.640	1,13	929	-25,29
Elica	3.020	2,20	191	-17,15
Emak	1.344	1,05	220	-36,45
Enav	4.250	0,90	2302	8,14
Enel	5.842	-0,53	59394	-17,09
Enervit	3,350	-3,74	60	-12,76
Engie	11.050	0,60	24240	-54,42
Eni	13.298	1,38	47803	8,49
E.ON	9.952	2,26	19914	-18,55
Eprica	0,019	0,51	8	-2,48
Equita Group	3.930	0,77	199	2,88
Erg	29.700	-0,13	4465	4,43
Esprienet	8.220	-2,43	419	-36,28
Essilorluxottica	145.250	-4,41	31673	-21,49
Eukados	1.480	0,00	34	-17,55
Eurotech	3.304	1,41	117	-34,70
Evonik Industries AG	24.700	0,00	11510	-13,06
Exor	61.860	0,29	14908	-21,66
Exprivia	1,610	0,75	84	-27,48

AZIONI	PREZZO CHIUS.	VAR %	CAP.	VAR ANNO%
<b>F</b>				
Falck Renewables	8,810	0,00	2873	1,73
Faurecia	19.980	3,02	2758	-51,36
Ferrari	179.450	-1,40	34800	-21,12
Fidia	1.585	-2,16	8	-17,02
Fiera Milano	3,000	-1,64	216	-11,24
Fila	8,890	0,11	382	-8,54
Fincantieri	0,542	-2,34	922	-10,11
Fine Foods Pharma Ntm	7,400	-0,67	163	-51,95
FinecoBank	11,775	0,26	7184	-23,71
Firm	0,490	-0,61	213	-20,20
Fresenius M Care AG	59,000	0,00	18073	0,99
Fresenius SE & Co. KGaA	33,430	-1,07	18244	-3,10
FulSix	0,690	-1,15	8	-33,97
<b>G</b>				
Gabetti	1,276	1,92	77	-35,23
Garofalo Health Care	4,560	-0,98	411	-17,09
Gas Plus	3,510	-3,31	158	4,46
Gefran	8,500	0,00	122	-24,44
Generali	17,710	1,55	28099	-4,94
Geox	0,790	1,28	205	-26,17
Geopity	0,019	0,00	2	-29,71
Giglio Group	1,190	1,36	25	-27,26
Gilead Sciences	59,000	0,02	77050	-9,10
Gpi	13,060	-1,51	238	-19,88
Gvs	7,700	-1,91	1348	-27,01

Heidelberg Cement AG	54.980	2,42	10309	-10,25
Henkel KGaA Vz	63,760	4,52	11360	-10,78
Hera	3,524	1,15	5249	-3,74

I Grandi Viaggi	0,990	-3,88	47	1,43
Iberdrola	10,540	-0,85	67431	1,01
Igd	3,840	-0,13	424	-0,52
Il Sole 24 Ore	0,528	1,15	30	3,94
Ilmivisa Bank	12,656	2,93	1003	-3,95
Immsi	0,428	0,00	146	-1,27
Intel B	25,800	0,39	151	-3,73
Inditex	20,000	-0,20	62333	-29,18
Infineon Technologies AG	25,890	0,56	29996	36,85
Ing Group	8,729	2,38	17993	-27,09
Intel Group	0,522	0,00	203	3,98
Intel Group RS	0,770	0,00	13	18,10
Intel	41,440	0,41	194727	-9,84
Interco	12,380	3,69	1192	-11,95
Interpump	35,520	1,43	3867	-44,89
Isisa Sempalco	1,861	1,73	36172	-18,14
Inwatt	10,275	3,87	9866	-3,79
Irce	2,460	-0,81	69	-21,15
Iren	2,442	1,75	3177	-7,99
It Way	1,152	-3,91	15	-16,83
Italgas	6,175	0,99	4963	1,21
Italian Exhibition	2,750	-1,25	73	-11,24
Italian Mobilite	23,300	0,08	1169	-13,27
Iveco	5,206	1,65	1420	0,00
Ivs Group	4,136	-4,55	160	-16,92