





RISPOSTA N. 3.688

Il complesso iter per creare un nuovo passaggio

Accanto alla mia villetta a schiera di testa c'è un orto/giardino condominiale. Per me sarebbe comodissimo poter uscire da lì al posto che circumnavigare le villette che danno su un lungo corsello. È possibile chiedere un diritto di passaggio pedonale? Oppure la creazione di una nuova uscita (a questo punto privata e cinta) che si potrebbe realizzare aprendo un varco nel mio giardino? Come posso procedere?

– LETTERA FIRMATA

La creazione di una nuova uscita «privata e cinta» è realizzabile ma l'iter è piuttosto complesso e richiede l'unanimità dei consensi dei condomini, espressa in un atto negoziale notarile. Innanzitutto, un tecnico, incaricato dall'amministratore previa delibera condominiale, predispone una pratica catastale di «stralcio di parti comuni», con la quale appunto scorpora una porzione di area dal giardino comune; dopodiché tutti i condomini vendono a lei la loro quota millesimale. È l'iter che si segue per esempio quando si ricava un posto auto esclusivo dal giardino comune per venderlo in proprietà esclusiva ad un condomino o a

un terzo. L'atto può essere piuttosto complicato, perché richiede appunto l'intervento di tutti i condomini e la previa verifica delle rispettive quote di comproprietà (che non sempre coincidono con i millesimi delle tabelle). A quel punto se lo ritiene opportuno potrà fondere la piccola porzione così ricavata con la scheda catastale della villetta, di nuovo rivolgendosi a un tecnico.

Consulenti del lavoro

RISPOSTA N. 3.689

Bonus 150 euro automatico per chi l'ha avuto a luglio

Sono un lavoratore dipendente e ho percepito a luglio 2022, in busta paga, un importo una tantum pari a 200 €. Ho saputo che è stata prevista una misura simile entro fine anno. Mi sapete dire quando e a quanto ammonta?

– LETTERA FIRMATA

Con la pubblicazione della circolare 17 ottobre 2022, n. 116, l'Istituto previdenziale ha reso note le modalità di conguaglio dell'indennità una tantum prevista dal Decreto Aiuti-Ter (tuttavia non ancora convertito in Legge) per il mese di competenza novembre 2022. Come specificato all'art. 18, decreto-legge 23 settembre

2022, n. 144, la predetta indennità, pari ad euro 150 euro, verrà riconosciuta in automatico dai datori di lavoro con la retribuzione del mese di novembre 2022, a condizione che l'importo della retribuzione imponibile non sia superiore a 1.538 euro e che i predetti soggetti dichiarino di non essere titolari di prestazioni pensionistiche e di non far parte di un nucleo familiare percettore del reddito di cittadinanza. Si rammenta che, così come avvenuto per il precedente Bonus euro 200 euro del mese di luglio 2022, l'erogazione dell'indennità per il tramite dei datori di lavoro è esclusa per gli operai agricoli a tempo determinato e per i lavoratori domestici.

Possono accedere al riconoscimento dell'indennità una tantum di 150 euro anche i lavoratori somministrati dipendenti di datori di lavoro pubblici e privati. L'indennità spetta nella misura di 150 euro anche nel caso di lavoratore con contratto a tempo parziale. Il lavoratore potrà percepire l'indennità prevista dal Decreto Aiuti-Ter anche laddove lo stesso sia interessato da eventi con copertura di contribuzione figurativa integrale da parte dell'Inps ed una sola volta anche laddove abbia in essere più rapporti di lavoro. L'eventuale doppia erogazione sarà oggetto di apposito recupero da parte dell'Istituto previdenziale, secondo le istruzioni che

verranno fornite con successivo messaggio, diviso in parti uguali tra i diversi datori di lavoro che hanno conguagliato la predetta indennità.

Amministratore di condominio

RISPOSTA N. 3.690

L'uso improprio dell'appartamento in affitto

Sono proprietario di un appartamento in condominio. Vivendo altrove l'ho affittato. L'affittuario ha però deciso, senza dirmelo, di subaffittare tale appartamento a turisti italiani e stranieri, anche per uno o pochi giorni. Si è così creato un via vai incontrollato per le scale del condominio e talvolta i turisti, quando arrivano nel bel mezzo della notte, suonano erroneamente anche se in buona fede, al campanello sbagliato. In che misura può il condominio aiutarmi a liberarmi da tale inquilino così prepotentemente intraprendente, visto che io non ho autorizzato tale attività, né vi ricavo alcun ché? Cosa dovrebbe o potrebbe fare l'amministratore?

– LETTERA FIRMATA

L'amministratore e il condominio rimangono

sostanzialmente estranei al rapporto tra condomino e suo conduttore, atteso che responsabile per ogni obbligazione (pecuniaria e di osservanza del regolamento di condominio) è il singolo proprietario, anche per i fatti del suo conduttore. I condomini possono rivolgersi soltanto al condòmino-locatore, e questo non può opporre loro eccezioni relative al rapporto contrattuale intercorrente con il suo inquilino. Provveda quindi lei direttamente con un suo legale a verificare le possibilità di sciogliere il suo contratto di locazione, se crede, e a far richiamare il suo conduttore al rispetto del regolamento di condominio.

RISPOSTA N. 3.691

I millesimi in più del negozio ora abitazione

Ho da poco acquistato una unità immobiliare che è sempre stata un negozio e la ho trasformata nella mia abitazione, facendo le relative pratiche in Comune con il mio geometra. Mi sono però reso conto che i millesimi della mia proprietà riflettono la vecchia destinazione d'uso del mio appartamento che era un negozio e sono più alti di un 40%-50% di quelle degli appartamenti sopra il mio, che sono uguali al mio e che sono abitazioni. Mi pare

un'ingiustizia dover pagare più spese di quelle previste per appartamenti similari al mio. L'amministratore mi ha detto che il solo fatto che io abbia cambiato l'appartamento da negozio ad abitazione non richiede o non giustifica un cambio delle tabelle millesimali. Cosa posso fare?

– LETTERA FIRMATA

Lei potrebbe utilmente incaricare a Sue spese un tecnico professionista di Sua fiducia che rediga le tabelle millesimali aggiornandole per il nuovo coefficiente di destinazione d'uso della Sua unità immobiliare, con elaborato peritale a sua firma e timbro. Trattasi di atto di semplice accertamento dei rapporti di proprietà tra le singole unità di cui si compone il condominio. Dopodiché Lei informerà l'amministratore di voler presentare alla prossima assemblea tale nuovo assetto millesimale per discussione e approvazione degli intervenuti. Trattandosi come detto di negozio di mero accertamento, Le servirà un consenso espresso dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno 500m. Attenzione però: poiché non è detto che poi l'assemblea approvi il nuovo prospetto da Lei presentato, vale forse la pena di avvertire l'assemblea delle Sue intenzioni e vedere se stia loro bene, e poi, solo allora, dare luogo all'incarico a Sue spese a tecnico di Sua fiducia.

Borsa

FTSE Mib	24.699,75	0,42%	▲
FTSE All Share	26.734,67	0,36%	▲
Dax Francoforte	14.378,51	0,46%	▲
Cac 40 Parigi	6.641,66	0,49%	▲

Ftse 100 Londra	7.369,44	-0,21%	▼
Dow Jones	33.594,17	0,17%	▲
Nasdaq	11.358,41	1,45%	▲
Nikkei Tokyo	27.990,17	0,10%	▲

Spread Btp-Bund	194,43	-4,42%	▼
Euro-Dollaro	1,0404	0,82%	▲
Euro-Sterlina	0,8746	-0,07%	▼
Euro-Yen	144,8400	-0,01%	▼

Petrolio WTI	86,06	0,22%	▲
Oro Fino (euro/gr)	54,74	-0,68%	▼
Argento	21,47	1,80%	▲
Euribor (360) 3m	1,791	diff: 0,029	

AZIONI	PREZZO CHIUS.	VAR %	CAP.	VAR ANNO%
<b>A</b>				
Abitare In	5,460	-0,36	145	-33,98
Acea	13,280	-0,08	2828	-29,21
Adicines	2,130	0,00	420	-13,77
Adidas ag	131,340	-0,36	27478	-48,15
Adv Micro Devices	74,380	3,29	70421	-43,10
Aedes	0,283	-0,18	75	66,76
Aeffe	1,376	-3,78	148	-50,14
Aegon	4,685	0,00	739	6,55
Aeroporto Marconi Bo.	7,660	0,26	277	-12,95
Aegas	37,450	-3,23	88070	-17,46
Ahold Del	29,125	0,00	3471	-4,00
Air France Klm	1,406	0,18	603	-27,10
Airbus	114,200	1,15	88240	1,35
Airbus	37,650	1,76	2042	27,41
Algowatt	0,652	-4,12	29	90,09
Alkerm	11,200	-2,61	64	-50,66
Allianz	200,000	-0,99	90780	-2,39
Alphabet c1 A	94,960	3,15	28302	-26,81
Alphabet Classe C	96,110	3,19	33588	-25,83
Amazon	97,900	1,97	46742	-39,64
Amgen	273,600	-0,05	199639	-35,45
Amplifon	28,640	0,25	6484	-39,64
Anheuser-Busch	52,660	-1,66	84890	-0,74
Anima Holding	3,620	-4,09	1254	-19,38
Antares V	8,690	-2,25	601	-26,97
Apple	146,660	2,24	75732	-7,76
Aquafil	6,030	-1,31	258	-11,28
Ariston Holding	8,590	1,18	912	-25,29
Asciopave	2,515	-0,98	590	-27,52
ASML Holding	575,800	2,13	24953	-18,79
Autogill	22,980	0,00	18977	31,65
Autogrill	6,454	-0,43	2485	3,33
Autos Meridionali	37,500	0,00	164	34,41
Avio	10,380	-0,95	274	-1,10
Axa	26,640	-0,67	55655	-1,18
Azimut	19,955	0,88	2860	-19,10
Azura	1,296	0,39	460	-24,62

AZIONI	PREZZO CHIUS.	VAR %	CAP.	VAR ANNO%
<b>B</b>				
Bper Banca	1,870	1,36	2643	2,58
Brembo	11,670	0,52	3897	-6,86
Brioschi	0,076	-5,43	60	-15,45
Brunello Cucinelli	62,600	0,00	4257	3,13
Buzzi Unicem	17,680	0,28	3406	-6,82
<b>C</b>				
Cairo Communication	1,606	-3,02	216	-21,27
Calfeff	1,040	-1,42	16	-28,77
Caltagirone	3,330	-1,48	400	-15,70
Caltagirone Editore	0,950	-1,04	119	-15,56
Campari	9,720	-0,51	11291	-24,39
Carel Industries	26,150	2,55	2615	-1,69
Celgene	3,100	0,00	68	-27,74
Cembre	28,000	0,00	476	-18,13
Cementir Holding	6,320	1,77	1006	24,58
Centrale del Latte d'Italia	2,530	-1,17	35	-26,67
Chil	0,004	0,00	7	0,00
Cia	0,064	-3,00	6	-3,58
Cir	0,435	0,11	482	-7,34
Civitanavi S	4,650	0,00	143	0,00
Cnh Industrial	0,063	-0,63	11	-26,68
Combase Global	14,685	-0,10	20036	-1,08
Commerzbank	54,550	3,49	9470	0,00
Conafit	8,032	2,71	10059	19,42
Continental AG	0,354	-4,84	13	-42,16
Covivio	60,240	-2,08	12048	-35,40
Credem	58,700	-0,17	5552	-18,90
Credem	6,410	0,31	2188	10,14
Credit Agricole	9,666	0,69	21520	-23,35
Csp International	0,368	4,55	15	-3,39
<b>D</b>				
D'Amico	0,374	2,88	465	296,30
Danieli & C	21,850	0,23	893	-19,22
Danieli & C Rsp	14,840	1,09	600	-13,47
Datalogic	8,900	-0,67	520	-41,83
Dea Capital	1,144	1,42	303	-5,55
DeLonghi	22,160	-1,95	3344	-29,70
Deutsche Bank	10,306	1,44	5883	-6,48
Deutsche Borse AG	163,000	0,00	31459	10,66
Deutsche Lufthansa AG	7,364	1,50	3433	-14,49
Deutsche Post AG	38,955	-0,54	47243	-31,47
Deutsche Telekom	19,038	-0,47	83031	16,63
Diasporin	135,800	0,30	7598	-18,90
Digital Bros	23,280	-2,27	332	-22,19
doValue	6,730	0,00	538	-19,79
<b>E</b>				
Edison Rsp	1,445	1,05	158	-2,36
Eems	0,102	-4,23	45	-22,14
El En	13,490	-2,60	1077	-13,41
Elica	2,765	0,00	175	-24,14
Emak	1,248	0,00	205	-40,99
Enav	4,020	3,08	2178	-2,29
Enel	5,110	0,61	51952	-27,48
Enervit	3,360	-0,30	60	-12,50
Engie	14,340	0,55	31457	9,77
Eni	14,476	0,01	51701	18,46
E.ON	8,998	0,58	18005	-26,35
Epice	0,009	0,00	4	-53,47
Equita Group	3,770	1,34	192	-1,31
Erg	31,020	-1,51	4663	9,07
Esprinet	7,480	-3,05	377	-42,02
Essilorluxottica	170,550	0,32	37190	-7,81
Eukedos	1,250	-1,19	28	-30,36
Eurotech	3,422	-1,10	122	-32,37
Evonik Industries AG	19,590	0,00	9129	-31,05
Expriava	1,674	8,28	87	-24,59
<b>F</b>				
Faurecia	17,165	-1,04	2369	-53,89
Ferrari	208,200	0,14	40375	-8,48

AZIONI	PREZZO CHIUS.	VAR %	CAP.	VAR ANNO%
<b>F</b>				
Fidia	1,560	-2,19	8	-18,32
Fiera Milano	3,075	-0,81	221	-9,02
Fila	7,120	-3,00	306	-26,75
Fincantieri	0,557	3,53	948	-7,62
Fine Foods Pharma Ntm	7,800	-3,70	172	-49,35
FinecoBank	14,625	0,72	8923	-5,25
Fnm	0,461	0,33	201	-24,84
Fresenius M Care AG	30,170	0,23	9241	-48,36
Fresenius SE & Co. KGaA	23,690	0,00	12929	-31,33
Fulcrum	0,776	3,47	9	-25,74
<b>G</b>				
Gabetti	1,148	-2,71	69	-41,73
Garofalo Health Care	4,165	-1,30	376	-24,27
Gas Plus	2,730	-0,73	123	-18,75
Gefran	3,120	1,22	131	-16,73
Generalfinance	2,470	0,00	91	0,00
Generali	17,105	0,15	27143	8,19
Geox	0,830	-1,78	215	-42,43
Geotely	0,012	0,00	1	-56,52
Giglio group	1,146	0,35	24	-29,95
Gilead Sciences	79,870	-0,12	104304	23,05
Cpi	13,500	0,15	247	-17,18
Greensthis	1,000	0,70	155	-12,66
Gres	3,980	6,99	697	-62,27
<b>H</b>				
Heidelberg Cement AG	52,320	-0,27	9810	-14,59
Henkel KGaA Vz	67,240	-0,27	11980	-5,91
Herka	2,599	0,81	3871	-29,01
<b>I</b>				
I Grandi Viaggi	0,778	-1,27	37	-20,29
Iberdrola	10,485	0,00	67079	0,48
Igd	3,095	-0,48	342	-19,82
Il Sole 24 Ore	0,483	0,00	27	-4,92
Illimity Bank	7,370	-3,28	616	-44,04
Immsi	0,418	0,48	142	-3,92
Indel B	23,900	7,17	140	-10,82
Indetex	24,040	0,00	74924	-13,77
Industrie De Nora	15,500	-0,45	680	0,00
Infineon Technologies AG	32,300	3,86	37426	-21,22
Ing Groep	11,290	0,68	23272	-5,70
Intel	29,915	1,01	140571	-34,92
Intercos	11,960	0,93	1151	-14,94
Interpump	44,280	-2,34	4821	-31,30
Intesa Sanpaolo	2,190	0,16	41585	-3,69
Inwit	9,736	1,02	9349	-8,84
Irce	2,070	4,28	58	-33,65
Iren	1,563	0,06	2033	-41,11
It Way	1,646	0,73	17	-12,91
Italgas	5,485	0,37	4444	-9,37
Italian Exhibition	2,080	1,96	64	-22,10
Italmobiliare	25,400	-0,21	1080	-19,90
Iveco	6,205	-0,24	1683	0,00
Ivs Group	3,900	1,30	355	-20,97
<b>J</b>				
Juventus FC	0,292	-1,28	740	-15,13
<b>K</b>				
Kering	544,800	0,48	68947	-22,89
KME Group	0,580	2,65	178	15,54
KME Group Rsp	0,768	-2,04	12	17,79
K+S AG	22,270	6,66	25804	-44,34
<b>L</b>				
Landi Renzo	0,524	-0,57	118	-31,74
Lazio S.S	1,025	0,99	69	-1,63
Leonardo	7,472	2,44	4320	18,60
Levi Strauss & Co	18,800	0,00	1821	0,00
Luxe	22,950	-1,16	510	-4,38
Lventure Group	0,329	2,81	18	-22,04
LVMH	702,600	0,66	344230	-3,66

	PREZZO CHIUS.	VAR %	CAP	VAR ANNO%	AZIONI
	10,984	0,00	3734	0,00	Sabaf
					Saes Ge
animont	3,074	-0,58	1010	-26,11	Saffio Cr
	11,060	-5,95	736	-41,48	Salpem
ica	10,090	1,12	8558	-0,20	Salpem
-Benz Group	65,200	0,11	62890	-5,30	Salpem
aA	181,700	-1,17	23483	-19,89	Sanlone
forms Group	112,720	1,12	267184	-62,95	Sanofi
	4,030	-7,78	2	-34,79	Sap
	0,374	-2,09	571	-58,21	Sap
	0,543	-0,37	642	-56,35	Saras
chnology	60,650	0,66	69343	-22,03	SECO
	235,500	0,41	1816984	-25,54	Seri Ind
	1,175	-0,42	9	-20,07	Servizi
	179,640	4,07	71454	0,04	Sesa
	50,620	0,32	13854	-20,93	Siemens
ri	1,846	2,10	483	-9,51	Singular
/	0,478	-0,62	23	-65,56	Sit
E	0,059	1,02	12	20,00	Snam
ne	289,500	1,12	59754	11,35	Snowflr
	26,820	-0,30	1073	-39,46	Societe
					Softlab
	11,992	0,00	292	6,29	Sogefi
tech	3,190	-1,54	45	-27,33	Sol
nance	9,320	0,00	173	36,06	Somec
	300,000	4,11	129525	-44,94	Stellantis
	0,040	0,00	6	-28,57	Stellantis
ood	4,725	0,43	208	-28,95	STMicro
	8,800	-9,84	11542	-37,10	
	3,420	0,00	38	-5,00	T
orporation	4,673	1,49	17764	-16,35	Tambur
	161,460	3,00	96876	-39,67	Technog
					Telecom
	0,154	0,00	18	0,00	Telecom
netis	8,330	0,24	114	-35,18	Tenaris
	9,816	0,00	25662	4,10	Terna
	14,500	-2,16	256	22,36	Testa