

Redazione: via Poerio 34 Venezia-Mestre. E-mail: lettere@nuovavenezia.it

L'OPINIONE
di Laura Fincato *

Il congresso del Pd sette documenti per non cambiare

Sono lontana dall'Italia, ma voglio manifestare la mia presenza all'illustrazione dei documenti congressuali del Pd veneziano. È vero che ho riflettuto e sottoscritto uno dei documenti. Ma vorrei pormi una domanda semplice, e provare a dare una risposta. Cosa significa, in generale ed in politica, l'aggettivo "straordinario"? Significa che è accaduto qualcosa che necessita di specialissima attenzione, comprensione, soluzione; qualcosa che non era previsto e che deve essere affrontato in maniera diversa, innovativa. Ecco, il congresso parte (o meglio, dovrebbe partire) dal fatto "straordinario" della sconfitta elettorale e dalle sue dimensioni. Certo, sono state rassegnate - erano atti dovuti - le dimissioni dei segretari. In verità, ho spesso sottolineato che i vertici erano partecipi degli errori dei gruppi dirigenti. Ho detto che la terribile botta a Venezia, presa dopo vent'anni di governo (al quale ho partecipato anch'io) di centrosinistra, non è dovuta al destino ma alla nostra incapacità di comprendere e interpretare il rinnovamento.

Una stanchezza politica, una gestione delle problematiche datata: sempre gli stessi, noi (pure io), sempre la solita minestra. Ha vinto Brugnaro, alla grande, e noi, il Pd di Venezia, ancora storditi e francamente depressi, facciamo un congresso "straordinario", presentando sette documenti, che magari poi, per trovare un segretario, diventeranno due. Mi va benissimo che in tanti abbiano partecipato, pensato, collaborato alla stesura; ma siccome non stiamo governando e non lo faremo per i prossimi quattro anni e mezzo, con tutti questi documenti pregevoli che facciamo di "straordinario"? Temo che andremo a riproporre, riveduti e corretti, gli stessi temi ma soprattutto gli stessi nomi, per gli incarichi dirigenziali, che hanno governato (male, secondo i cittadini) la città e il Pd. "Straordinario", per me, significa invece capire quanto siamo distanti dalla vita della nostra città, non demonizzare Brugnaro, capire che genere di opposizione fare. E, nel partito, far emergere, governare, i veri nuovi: la generazione dei nati democratici e non noi, che siamo già stati tutti qualcos'altro, prima in altri partiti, poi nel Pd. Abbiamo il coraggio di far lavorare, aiutandoli senza soffocarli, senza dirigerli come marionette, questi trentenni che pur ci sono? Ecco, io credo che così si interpreti l'aggettivo "straordinario".

* Ex parlamentare Pd

L'INTERVENTO

Moto ondoso, Brugnaro convochi anche le associazioni

di Paolo Lanapoppi *

Sulla Nuova Venezia di sabato scorso Alberto Vitucci presenta un articolo che riapre l'annosa questione del moto ondoso nei canali e in laguna. Negli ultimi anni la situazione è andata sistematicamente peggiorando e le ordinanze si sono aggiunte le une alle altre, fino a creare una confusione di regole tale che «anche gli operatori a volte non sanno che pesci pigliare».

Intanto le rive dei nostri canali si stanno sbriciolando sotto i colpi delle onde e i nostri polmoni si ammalano per le esalazioni dei motori di taxi e mototopi. Chi abita a Venezia e più ancora chi frequenta in barca i canali e la laguna si rende ben conto che la situazione è insostenibile e che siamo di fronte all'ennesimo segno di mancanza di cura e rispetto per il nostro prezioso patrimonio architettonico, paesaggistico e storico.

Non so quale sia l'occasione precisa che ha portato all'articolo. So però che

in esso vengono riportate alcune dichiarazioni del sindaco Brugnaro, che è anche assessore al traffico acqueo, per ragioni che mi sfuggono (è anche assessore alla Cultura, com'è noto). Adesso Brugnaro annuncia che sta per affrontare il problema: «Cominceremo a lavorare», ha detto secondo quanto riportato nell'articolo. E annuncia che userà un metodo nuovo: «Il mio obiettivo è quello di arrivare a decisioni condivise». C'è quasi da cominciare a illudersi, finché si legge la frase seguente: «Ho visto molta disponibilità nelle categorie che ho incontrato qualche mese fa».

Il metodo è dunque sempre lo stesso: convocare gli operatori economici. Ma questi, che hanno i loro interessi, sono solo una parte del problema. L'altra parte sono i cittadini che vivono e respirano nel territorio. Questi, chi li rappresenta? I proprietari di case che stanno scivolando nei canali, i veneziani che conoscono la voga, gli stessi turisti che cercano una Venezia autentica e veramente diversa,

non debbono venire ascoltati?

Se il sindaco non ne è a conoscenza, può essere opportuno ricordargli che in città esistono decine di associazioni di residenti che conoscono molto bene laguna e canali e che sono altrettanto e più interessati degli operatori economici a curarne la sopravvivenza. Una vera gestione partecipativa dei beni comuni dovrebbe ascoltare prima di tutto la loro voce. Perciò invitiamo Luigi Brugnaro a convocare, oltre a chi genera il moto ondoso, anche chi lo combatte. Se gli sfuggono i nomi, li può trovare negli uffici della Consulta per l'Ambiente del Comune di Venezia, un organismo gestito dal Comune stesso, al quale più di cinquanta associazioni sono iscritte. Saranno tutte ben felici di riunirsi, scegliersi dei rappresentanti e partecipare agli incontri con le "categorie". Quello sì, finalmente, sarebbe un "metodo innovativo" di gestire un territorio che appartiene a tutti.

* Vicepresidente Italia Nostra, sezione di Venezia



TRASPORTI

In bus senza biglietto perché senza soldi

■ Faccio parte di un'associazione che si occupa di cittadini italiani e non, in stato di indigenza e, per questioni linguistiche, collaboro ad assistere un cittadino extracomunitario in attesa di asilo politico, che abita fuori Mestre e deve recarsi regolarmente a Dolo, Mira e Marghera. Con soli tre euro al giorno come fa a pagarsi il biglietto dell'autobus, come chiedeva un lettore nel suo intervento?

Bruna Mestrini

IL CASO

Decreto salva banche con un'omissione

■ A mio avviso il famoso decreto salva banche presenta, per usare un eufemismo, un'omissione. Nel mentre prevede l'azzeramento del valore delle azioni e delle obbligazioni junior a danno dei risparmiatori, non contempla il sequestro preventivo dei patrimoni degli amministratori e dei top manager che hanno portato quelle banche al disastro. È intuitivo che, in assenza di una tale previsione, dirigenti e manager dei quattro istituti finiti in

risoluzione, sono liberi di segregare i propri patrimoni tramite fondi e trust, allo scopo di non incorrere in eventuali azioni risarcitorie. Ritengo altresì che il sequestro patrimoniale preventivo dovrebbe essere previsto anche in ipotesi simili a quelle che hanno portato alle devastanti perdite degli azionisti di Veneto Banca e Popolare di Vicenza. Secondo me andrebbe valutato se, più che le pene detentive, serva inasprire i risarcimenti. Far pagare tanti soldi, soldi veri, a tutti: amministratori, revisori, sindaci, dirigenti, controllori.

Umberto Baldo

LO SPORTELLO DEL CITTADINO

Immobili, a chi conviene comprarli in “rent to buy”

Cos'è, a cosa serve e come si formalizza un contratto di rent to buy?

All'articolo 23 del decreto legge 12.09.2014 n. 133 (convertito con legge n. 164/2014), il nostro ordinamento prevede una soluzione preparatoria alla compravendita di un immobile che consente, a chi stipula con il proprietario del bene il contratto “rent to buy”, di entrare subito nel possesso dello stesso, dapprima in locazione (rent) e poi in proprietà (buy), nel termine stabilito, qualora il conduttore-futuro acquirente eserciti la facoltà di acquisto.

La particolarità del contratto consiste nello stabilire a monte il potere del conduttore di rendersi acquirente dell'immobile – che può essere non solo un appartamento, ma anche un autorimessa, una cantina o un negozio, un ufficio o un bene in costruzione – prima della scadenza o del termine fissato con il contratto, attribuendo ai canoni pagati nel corso del rapporto locatizio la funzione di acconto sul prezzo finale di vendita da corrispondere.

Il conduttore, è da precisare, ha la facoltà, ma non l'obbligo, di acquistare il bene entro il termine contrattualmente stabilito e comunque entro i 10 anni.

Qualora il conduttore decida di non acquistare la casa il proprietario potrà trattenere tutto o in parte quanto gli è stato pagato.

In caso infatti di risoluzione per inadempimento del conduttore il locatore avrà il diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisirà i canoni a titolo d'indennità se non è stato stabilito diversamente nel

contratto.

Qualora invece sia il locatore ad essere inadempiente lo stesso dovrà restituire la parte dei canoni imputati a corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

Qualora fosse invece il conduttore ad essere inadempiente si dovrà far ricorso al Giudice affinché ordini il rilascio dell'immobile, dando così al venditore di affittare/vendere il bene a terzi.

Secondo la giurisprudenza di merito che si sta formando: “Il contratto di rent to buy, disciplinato dall'art. 23 d.l. n. 133 del 12 settembre 2014, come convertito dalla l. n. 164 dell'11 novembre 2014, rappresenta una nuova fattispecie contrattuale, non assimilabile, di conseguenza, alla locazione. Tale contratto, per valere come titolo esecutivo per il rilascio, deve essere stipulato per mezzo di notaio con l'indicazione espressa che l'immobile oggetto dell'atto sia da rilasciarsi libero da persone e cose alla scadenza stabilita” (Trib. Verona sent. 14.12.2014 n. 95).

Il contratto si risolve quindi in caso di mancato pagamento anche non consecutivo di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo.

Va precisato che la legge prevede la trascrizione del contratto rent to buy nei registri immobiliari, la cui spesa sarà a carico dell'acquirente, come le spese ed imposte dovute per l'atto di compravendita del bene. Oltre quindi alla certezza che il prezzo della fu-

tura casa non varierà nel tempo il contratto trascritto nei registri immobiliari equivale a una prenotazione di acquisto vincolante per le parti. In pratica durante il contratto l'immobile rimarrà libero da ipoteche e non potrà essere venduto a nessun altro. Inoltre, se il proprietario è un imprenditore che fallisce, il futuro acquirente è tutelato dai creditori del venditore: porterà a termine l'operazione con il fallimento, senza perdere quanto versato.

Per quanto concerne l'obbligo del pagamento delle tasse nel periodo del godimento del bene, paragonabile alla locazione, le imposte legate al possesso dell'immobile come IMU e TASI sono a carico del proprietario, come in qualsiasi contratto di affitto.

Se il proprietario è un privato, potrà scegliere sulla quota percepita come affitto tra l'Irpef ordinaria, insieme all'imposta di registro al 2% (da dividere tra proprietario e inquilino) oppure optare per il regime della cedolare secca.

L'imposta di registro, dovuta dall'acquirente, è del 2% nel caso di abitazione da adibire a prima casa e del 9% negli altri casi. Le imposte ipotecarie e catastali sono fisse di 50 euro ciascuna.

Se a vendere è un'impresa, la quota versata per il godimento del bene solitamente è esente dall'IVA, a meno che la società non abbia optato per il regime di imponibilità.

Massimiliano Bonvicini
avvocato

CREDITO

Sull'usura le banche alle strette

Per evitare l'usura bancaria, cosa prevede la normativa in merito ai tassi soglia?

Un'altra banca è stata condannata per usura. Il Tribunale di Rovereto ha emesso una sentenza nei confronti di una banca locale a favore di un società immobiliare che aveva stipulato un mutuo ipotecario a tassi troppo elevati.

La legge prevede che il “costo” complessivo di un prestito non possa superare determinati livelli, chiamati tassi soglia e previsti con cadenza trimestrale; purtroppo, però, spesso gli istituti di credito violano tranquillamente la normativa, forti del fatto che sono ancora pochi gli utenti bancari che decidono di fare causa ad una banca.

La recente sentenza, giustamente, riequilibra questa situazione, fornendo tra l'altro un'interpretazione favorevole ai correntisti, in quanto afferma che per il raggiungimento del tasso soglia devono considerarsi non solo gli interessi corrispettivi, ma anche gli interessi moratori stabiliti al momento della stipula del mutuo.

La conseguenza della sentenza è che ora la banca dovrà restituire tutti gli interessi finora ricevuti.

Alessandra Paci
avvocato

FORMAZIONE

Manager “a tempo” anticrisi

Cosa può fare un manager a tempo per aiutare le aziende a superare la crisi?

Quella del temporary management è una strategia che si è sviluppata prevalentemente nelle aziende di grandi dimensioni, con diverse tipologie d'intervento. E' quanto emerge da una recente indagine promossa da Leading Network in collaborazione con Institute of Management Italy. La scelta dei manager a tempo diventa una strategia vincente per quelle aziende che vogliono superare la crisi, ristrutturare, fare un passaggio generazionale, avviare progetti di innovazione o internazionalizzazione. Oggi ad un temporary manager non sono richieste soltanto ottime competenze tecniche e molta esperienza, ma anche particolari doti di leadership. Sono consulenti di direzione o i business coach, devono avere una visione sistemica dell'azienda a 360°, che tenga conto di peculiarità e delle risorse umane, al centro di ogni processo produttivo, commerciale, gestionale. Avvalersi di consulenti manageriali o coach a tempo di provata esperienza e competenza potrebbe diventare cruciale anche per le piccole e micro imprese.

Damiano Frasson
formatore

LAVORO

Conciliazione un risarcimento ai licenziati

Cosa prevede l'offerta di conciliazione dopo il licenziamento?

Il nuovo contratto a tutele crescenti introdotto dal DL 23/2015 prevede l'utilizzo di un nuovo istituto conciliativo non obbligatorio a cui possono ricorrere i datori di lavoro al fine di offrire ai propri dipendenti a cui viene intimato un licenziamento, una somma di denaro atta ad evitare il giudizio sulla legittimità del licenziamento.

L'offerta di conciliazione facoltativa deve giungere entro i termini di impugnazione del licenziamento (entro 60 giorni da quello in cui il lavoratore ha ricevuto la comunicazione di recesso), in una delle sedi ex art. 2113, co. 4, del codice civile (DTL, sede sindacale) o davanti a una commissione di certificazione per un importo netto pari a 1 mensilità della retribuzione di riferimento per il calcolo del TFR per ogni anno di servizio, in misura non inferiore a 2 e non superiore a 18 mensilità (nelle PMI la metà e non più 6 mensilità).

Se il dipendente accetta l'assegno si ha l'estinzione del rapporto alla data del recesso e la sua rinuncia all'impugnazione anche se questa è stata già proposta.

Fabio Ardau
avvocato