

ABITARE OGGI

Periodico di **Confabitare** - Associazione Proprietari Immobiliari

gennaio 2016 - Anno 7 - N.19

Poste Italiane SpA - Spedizione in Abbonamento Postale - D.L. 353/2003 (conv. in 27/02/04 n. 46) art. 1 comma 1 - CN/BO*

**SILVIO
BERLUSCONI**

Ecco cosa fare
per la ripresa del
mercato immobiliare

**LA LEGGE
DI STABILITÀ**
Tutte le novità

**CONVENTION
NAZIONALE**
Dibattiti e riflessioni

SEMPRE PIÙ IN ALTO
Editoriale di Alberto Zanni

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti



Numero Verde
800300815
 PREVENTIVO GRATUITO

paspартu[®]

**Apri le porte
 alla tua ristrutturazione**

**IN TUTTA
 ITALIA!**

CONVENIENTE,
 FACILE, VELOCE,
 ENERGETICAMENTE
 EFFICIENTE.

LA BUONA EDILIZIA

I nostri partner



Seguici su:



www.paspартuitaly.com



WÜRTH 100% QUALITÀ



WÜRTH è

100.000 prodotti in catalogo
Consulenza e servizi personalizzati
Sistemi di gestione logistica

E molto altro ancora. Vieni a trovarci su **www.wuerth.it**



WÜRTH S.r.l.

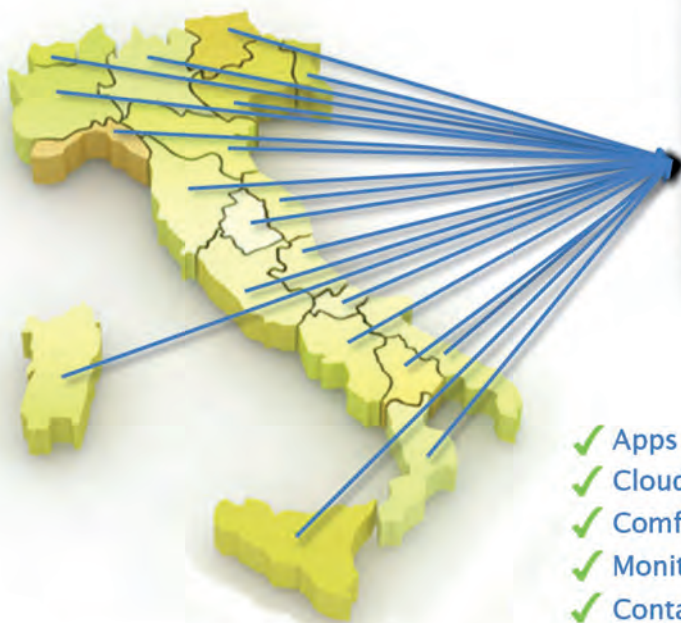
Sede Legale/Amministrativa e Deposito Centrale:
Via Stazione, 51 - 39044 Egna (BZ)
Telefono +39 0471 828 111



WÜRTH S.r.l.

Centro Distribuzione:
00060 Capena (RM) - Viale della Buona Fortuna, 2 - Loc. Scorano
Telefono +39 06 907 790 01

EFFICIENZA E RISPARMIO ENERGETICO PER CASA, CONDOMINIO E AZIENDA



- ✓ Apps e Sito per gestione da remoto
- ✓ Cloud per Analisi consumi e caricamento bollette
- ✓ Comfort e Semplicità Made in Italy
- ✓ Monitoraggio e gestione consumi condominiali da remoto
- ✓ Contabilizzazione Calore da remoto (DL 102/2014)

Soluzioni SMART-DOM per Monitoraggio, Analisi e Gestione



299€+Iva e inst.

Residenziale



499€+Iva e inst.

Attività-Aziende



699€+Iva e inst.

Vari Edifici



Insieme a te dal 1979 per fare la scelta giusta...



VUOI CONOSCERE
IL VERO VALORE
DELLA TUA CASA?

RICHIEDI PRESSO
I NOSTRI UFFICI
UNA VALUTAZIONE
GRATUITA E RISERVATA

I NOSTRI SERVIZI

PER CHI VENDE:

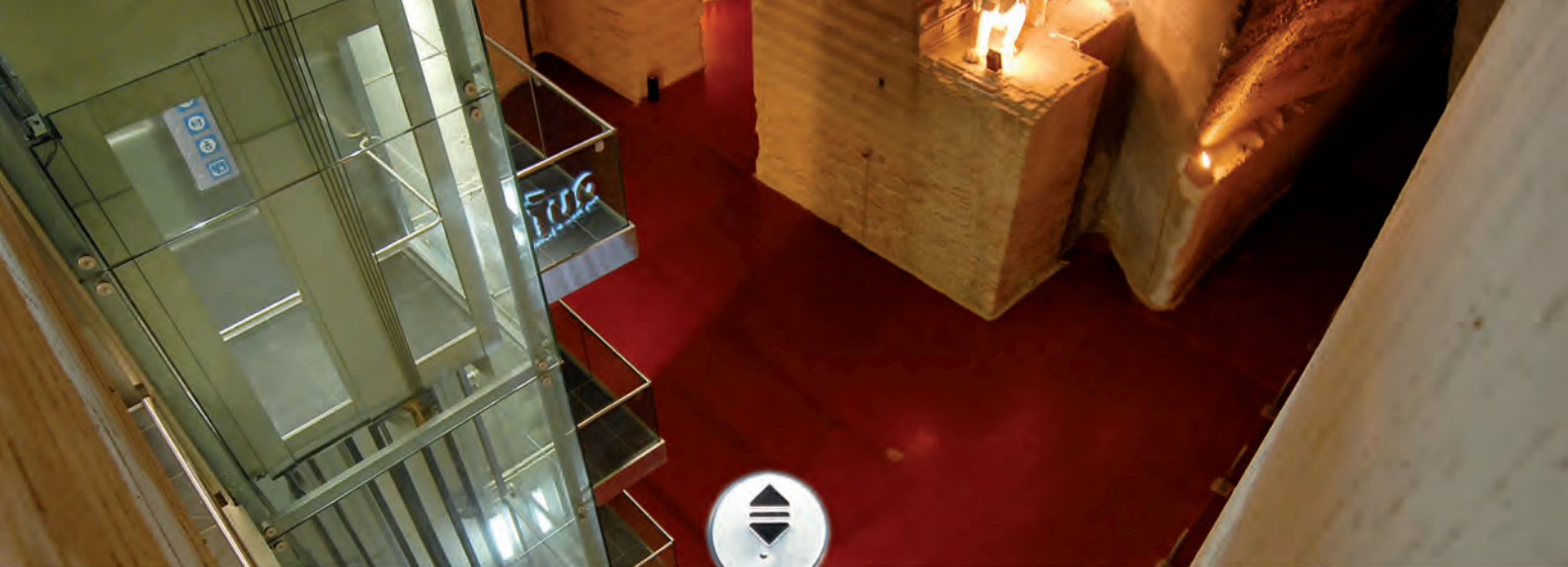
- Incontro con nostro personale incaricato, collaboratori, seri, preparati e perfettamente formati per fornire stime o perizie.
- Promozione dell'immobile sul mercato, garantendo un'ottimale visibilità del bene, avvalendosi delle principali testate del settore e dei portali Internet più cliccati.
- Completa assistenza sino alla data del rogito notarile.

PER CHI ACQUISTA:

- Contatto iniziale con il cliente via e-mail o telefono per discutere le richieste specifiche.
- Presentazione del nostro portafoglio immobili, che per zona, tipologia, finiture e prezzo, risulti essere in linea con le vostre esigenze.
- Assistenza completa fino al rogito notarile.
- Assistenza per la ristrutturazione dove necessario (redazione di capitolati e preventivi).

i.B.i. Istituto Beni Immobiliari C.A. Curti S.r.l.

Via F. Malaguti, 15/2 - 40126 Bologna (Bo) - Tel. 051.244155 - 051.253056 - Fax 051.9845915 - Mobile 334.6407204
www.ibicurti.it - info@ibicurti.it



Servizio di manutenzione per impianti di tutte le marche

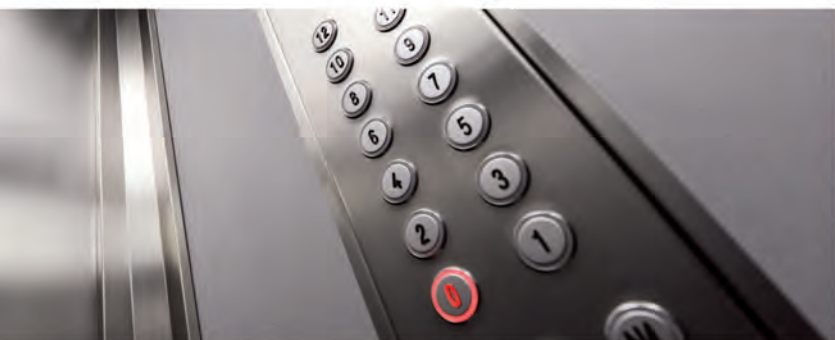
- Interventi entro 1 ora in caso di guasto;
- Call Center interno con operatori on-line, dotato di un sistema di localizzazione dei tecnici reperibili su tutto il territorio;
- Reperibilità di pronto intervento 24 ore su 24;
- Disponibilità immediata di ricambi originali per impianti di tutte le marche;
- Contratti di manutenzione chiari e trasparenti, per ogni tipo di esigenza.

Soluzioni innovative e all'avanguardia per la modernizzazione degli ascensori



Speciali promozioni per i lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza degli impianti. Prezzi competitivi, possibilità di dilazionare i pagamenti fino a 60 mesi. Agevolazioni fiscali: 50% di detrazioni IRPEF fino al 31 dicembre 2015 e Iva ridotta al 4% per interventi finalizzati all'Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

Installazione "chiavi in mano" di impianti elevatori



ASCENSORI

del Bo[®]

dal 1908

Milano Roma Napoli Caserta Avellino Salerno Frosinone Latina

Numero Verde
800-216648

www.delboconsorzio.it
info@delboconsorzio.it

IMBESTIALITO DAI MOLESTATORI TELEFONICI.

PUBBLICITÀ ADVERT

Avete aderito ad offerte bellissime
che si sono trasformate in continue telefonate invasive?

Niente paura, niente scherzi: passa a Unogas Energia.

Per maggiori informazioni potete rivolgervi al vostro consulente di zona
Paolo Travagli, mob. 340 000 5207, e-mail: paolo.travagli@unogas.it
o rivolgersi alla sede commerciale di Bologna, Via Rimini 7, tel. 051 484 0333



Libertà di scegliere.

www.unogas.it

Risparmia energia con un consulente globale

i migliori prodotti e la nostra esperienza
per contenere al massimo i tuoi consumi.

- *rifasatori elettrici*
- *illuminazione a LED*
- *pannelli fotovoltaici*



TECNOTHINK
GRANDE TECNOLOGIA **PICCOLI PREZZI** ▶▶

Tecnothink S.r.l.
Corso Traiano 103 - 10135 Torino
tel. **011/19665144**
acquista anche su <http://www.tecnothink.com>


energeo
solo l'energia che ti serve


geolight
solo la luce che ti serve



CALL CENTER

PREVENTIVI GRATUITI



Ecoservice srl Multiservizi
Via del Lavoro, 2 - 40050 Castello d'Argile (BO)
Tel. 051 977433 - Fax 051 977626
www.ecoservice.bo.it
info@ecoservice.bo.it

SPEDISCI
ORA!

www.wavepost.it



WAVEPOST

Stampiamo la tua corrispondenza
e la consegniamo in posta

Spedisci la corrispondenza dal computer quando vuoi
... noi la stampiamo, la imbustiamo, la archiviamo, la
consegniamo a Poste Italiane...tutti i giorni.



Veloce e semplice

Con un solo click invii la
corrispondenza dal computer,
grazie ad un'interfaccia
semplice e intuitiva.



Vantaggioso

Risparmi tempo e risparmi
denaro sui costi di carta e
buste, inoltre ti consente di
pagare solo ciò che invii.

I NOSTRI SERVIZI ON LINE

- Posta ordinaria
- Raccomandata 1
- Raccomandata
- Raccomandata estera
- Raccomandata AR
- Posta massiva

ABITARE OGGI

Iscritta con l'autorizzazione del Tribunale di Bologna
al numero 8066 del 1 aprile 2010

Anno 7 numero 19 gennaio 2016

Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale

Alberto Zanni

Caporedattore

Cristiana Zappoli

Art Director

Laura Lebro

Redazione

Giovanna Borgia, Iole Costanzo,
Antonello De Marchi, Silvia Di Persio,
Giovanni Gasparini, Enrico Guerra,
Flavio Maria Marziano, Angela Mascara,
Maurizio Pirazzoli, Marcello Rossi,
Alessandro Rubi, Carlo Salvini,
Luca Santarelli, Gianluca Scarano
Federica Setti, Paolo Simonetto,
Mercedes Vescio, Gianfranco Virardi

Stampa

Grafiche Baroncini

Imola (Bo)

www.grafichebaroncini.it

Finito di stampare
in gennaio 2016

Per la pubblicità sulla rivista
telefonare al numero 051.270444

CONFABITARE

Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna
Tel 051.238645 - Fax 051.227573
www.confabitare.it - info@confabitare.it

KORE
EDIZIONI

Via Filippo Argelati, 19 - 40138 Bologna
Tel. 051.343060 - www.koreedizioni.it

La soluzione pensata per te che sei un professionista

Scegli Piramis Vodafone e.box Pro



64,90 €
anziché 79,90
al mese

La prima soluzione completa dedicata ai professionisti, con mobile, fissa e internet, e la velocità del 4G e della Fibra Vodafone.



SIM Voce

500 Min/SMS

4GB di internet in **4G** invece di 1 GB

Vodafone Smart Prime incluso

zero
tassa

Office 365

La soluzione in partnership con Microsoft per lavorare ovunque, come in ufficio ed essere sempre più produttivo.



SIM Dati

10GB di internet in **4G** invece di 1 GB

Vodafone Tab Prime incluso



Rete Fissa

Internet illimitato con navigazione in **Fibra**

500 Min verso tutti



+ Rete sicura gratis per 2 mesi.

Per proteggere i tuoi dati, documenti e pagamenti online.



Smart Mobility

Per gestire al meglio le attività in mobilità.



Con Vodafone Business Booster per 3 mesi:

- . navighi senza pensieri fino a 50GB da smartphone e da tablet in 4G
- . navighi in Fibra allo stesso prezzo dell'ADSL



Crea il tuo Sito web

La soluzione semplice e veloce per creare il sito web su misura per te.

Incluso per 3 mesi

Incluso per 3 mesi

+10 euro al mese



RIMON SRL
energia, tecnologia, etica

Soluzioni efficaci per il risparmio energetico

Via A.Stoppato, 24 – 40128 Bologna – tel. 051.0566792 - fax. 051.0568107 – commerciale@rimon.it - www.rimon.it



Rimon si pone come punto di riferimento del Condominio e delle famiglie per ciò che riguarda soluzioni efficaci per il massimo risparmio energetico in materia di Energia elettrica, Gas, Telefono con soluzioni innovative e compatibili con le esigenze finanziarie del cliente.

L'ottimizzazione dei consumi e la riduzione dei costi energetici non può essere realizzata solo con il cambio del gestore dei servizi elettrici, del gas o dell'acqua. Solo con un piano di azione progressivo che garantisca un risparmio certificato (paghiamo noi l'eventuale mancato risparmio) e brevi tempi di rientro dell'investimento, si realizza un vero progetto di abbassamento importante dei consumi e dei costi delle utenze per le famiglie. Pratiche per l'ottenimento degli sgravi fiscali del 50% o del 65%.

La contabilizzazione del calore viene fatta con un brevetto italiano innovativo in cui il ripartitore è integrato direttamente sulla valvola termostatica ed effettua la lettura della temperatura direttamente nell'innesto con il radiatore. Il sistema non è influenzato da sbalzi dovuti alla presenza di altre fonti di calore nella stanza o dal sole come per gli altri sistemi di lettura che soffrono di errori anche consistenti.



- **Ottimizzatore di funzionamento caldaia** ad ossidrogeno
- Sistema termodinamico per **Acqua Calda Sanitaria**
- **Ottimizzazione della tensione elettrica**
- **Illuminazione a LED** di appartamenti e Condominio
- **Impianto fotovoltaico con accumulo** dell'energia
- **City car elettrica** per le famiglie
- **Centrale telefonica condominiale**
- **Videosorveglianza e controllo accessi** varchi critici

- Risparmio** in bolletta gas previsto **dal 35% al 40%**
 - Risparmio** in bolletta gas ACS previsto **dal 60% al 65%**
 - Risparmio** in bolletta elettrica previsto **dal 15% al 25%**
 - Risparmio** in bolletta elettrica previsto **dal 60% al 90%**
 - Risparmio** in bolletta elettrica previsto **dal 60% al 80%**
 - Risparmio € 450/mese** su percorrenza 600 km/mese
 - Risparmio** in bolletta telefonica delle famiglie previsto **40%**
- La soluzione per la **sicurezza delle Famiglie** del Condominio



TEXTILE ARCHITECTURE EXPERIENCE
www.iltecdesign.it

ILTEC DESIGN è un'azienda edile evoluta in grado di fornire una consulenza completa per cambiare gli edifici in spazi abitativi di nuova generazione



Condominio ARCADIA BOLOGNA
Sostituzione dei parapetti dei balconi
Prima in legno verniciato blu sostituiti con doghe in legno composito Plasticwood

- Progettazione
- Redazione di pratiche per autorizzazioni comunali
- Realizzazione completa delle opere
- Fornitura di materiali selezionati di grande qualità ecosostenibili e riciclabili che permettono il rinnovamento del patrimonio immobiliare di particolare interesse funzionale ed architettonico con attenzione all'efficienza ed al risparmio energetico:
- . Isolamenti termici ed acustici, cappotti e pareti ventilate
- . Serramenti interni ed esterni
- . Pavimenti in ceramica, resina, legno e scale
- . Protezioni solari
- . Arredo urbano e verde attrezzato

ILTEC srl

Via Imola 18A
40128 Bologna - BO

t. +39 051 6389335
f. +39 051 7090488

P.IVA 02631368407
C.F. 02631368407

info@iltecdesign.it

RE.A. BO 234081
cap.soc. € 10.200,00 I.V.

sommario



EDITORIALE

- 13** *Alberto Zanni*
Sempre più in alto ma con i piedi per terra

CONFABITARE

- 14** Legge di Stabilità: ecco le novità
20 Nuova sfida per gli amministratori
22 Attenzione agli acquisti online
24 La casa è ancora un bene rifugio?
26 Locazione parziale di un immobile
27 Semplificazioni catastali
28 A Palermo si parla di condominio
29 Organizzare un Bed & Breakfast
30 Sportello Casa e Condominio

PRIMO PIANO

- 35** Alla ricerca di nuove idee
40 Erogazione mutui in aumento
42 Stop alle tasse sulla casa

TORINO

- 46** Crescere per vincere
47 Amianto tra storia, miti e certezze
48 Scuola di formazione per la gestione dei servizi immobiliari
49 Luci del microcosmo condominiale
50 Condomini? Sempre verdi
51 Il ruolo del revisore contabile

NUOVI SERVIZI

- 55** Per pulire basta un click

TECNOLOGIA

- 58** Facciamo luce sul risparmio

ARCHITETTURA

- 61** Poliedro in giardino
65 Una moderna casa rurale
67 Circondati solo dal bosco
71 Essenzialità dei volumi

PROTOTIPI

- 75** Una casa interamente riciclata
78 Acciaio dentro... natura fuori

INTERIOR DESIGN

- 82** Classica eleganza
88 Minimalismo di campagna



Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari



APERTE
LE ISCRIZIONI
PER IL 2016

INFO

via Marconi 6/2 - Bologna - tel. 051.270 444 - info@confabitare.it - www.confabitare.it



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Sempre più in alto ma con i piedi per terra

Cari associati il 2015 si è concluso e per Confabitare è tempo di bilanci. Un bilancio, lo diciamo con orgoglio, assai positivo. Per un'associazione giovane come la nostra, i traguardi raggiunti in questi 12 mesi ci riempiono di soddisfazione. Confabitare gode di ottima salute, le sedi provinciali continuano a crescere di numero e di importanza, il radicamento sul territorio è sempre più capillare e copre gran parte dell'Italia, il prestigio e la visibilità dell'associazione sono ormai riconosciuti a ogni livello.

Col passare del tempo Confabitare ha assunto un ruolo da protagonista anche nella vita sociale e politica delle tante realtà locali in cui è presente, con convegni, incontri e iniziative pubbliche di vario genere che spesso hanno avuto un'eco rilevante sui media.

Un'associazione, la nostra, che ci piace definire "movimentista", profondamente inserita nel tessuto in cui opera, che interviene non solo sulle problematiche relative alla casa e alle imposte che gravano sui proprietari, ma anche su temi cruciali come il degrado, la viabilità, l'inquinamento ambientale, le barriere architettoniche, insomma su tutto ciò che riguarda la qualità della vita e dell'abitare.

Un altro tassello importante della nostra attività riguarda poi il ruolo assunto da Confabitare a livello politico nazionale. Vogliamo ricordare innanzitutto, cari associati, il pressing costante che abbiamo esercitato su parlamento e governo per l'abolizione della famigerata tassa sulla prima casa, una battaglia che abbiamo condotto in prima linea e in ogni sede, a tutela dei proprietari vessati da balzelli di ogni genere e dei loro sacrosanti diritti. Una battaglia che il governo Renzi, dopo tante esitazioni, ha fatto propria, deliberando la cancellazione della Tasi a partire dal 2016.

Una parte di rilievo abbiamo avuto anche in un'altra questione assai complessa e scottante: la riforma del catasto. Ci siamo battuti, a Roma e in periferia, perché la riforma, che certamente va fatta, non si tramuti però in un'ennesima stangata per i proprietari di casa. Vigileremo in questo senso per scongiurare colpi di mano e brutte sorprese.

Un'altra battaglia che ci ha visti in prima linea è stata - e sarà - quella contro le occupazioni abusive, un fenomeno inquietante e in espansione che tocca in particolare le grandi città. La posizione di Confabitare a riguardo è netta: nessuna concessione a chi occupa alloggi altrui in spregio alle più elementari regole del vivere civile e difesa del principio dell'intangibilità della proprietà privata. Tante le iniziative che abbiamo portato avanti spesso con successo, avendo come punto di riferimento voi e i vostri diritti. Ma una cosa ci piace sottolineare: tutto questo è stato possibile anche grazie al sostegno e alla fiducia che ci avete accordato e che ci dà la spinta per impegnarci ancora di più e raggiungere nuovi traguardi. Per concludere: uno sguardo al futuro che, con il nostro costante impegno e il vostro fondamentale appoggio, porterà a sempre maggiori risultati. Infatti l'anno 2016 ci vedrà impegnati come sempre nella difesa della qualità dell'abitare ed in particolare per noi sarà l'anno dedicato all'abbattimento delle barriere architettoniche. Sarà anche l'anno in cui la nostra associazione varcherà i confini nazionali aprendo una sede a Nizza.

La nostra sede:

CONFABITARE: VIA MARCONI 6/2 - 40122 BOLOGNA - TEL 051/238645 - FAX 051/227573
www.confabitare.it

Legge di Stabilità: ecco le novità

Numerose norme interessano il settore immobiliare. Intanto il fisco non accenna a placarsi

IMU

Dal 2016 sarà riconosciuta l'esenzione Imu per i terreni agricoli:

➔ che si trovano in aree montane e di collina in base ai criteri individuati dalla Circolare Ministeriale n.9 del 14/06/1993, conseguentemente sono abrogate le disposizioni relative all'individuazione dei terreni agricoli imponibili ed esenti Imu, previsti per il 2014 e 2015 dall'art.1 commi da 1 a 9 bis del Decreto Legge n.4/2015;

➔ terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e Iap (imprenditori agricoli professionali) iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dall'ubicazione dei terreni;

➔ terreni agricoli situati nei comuni delle isole minori di cui Allegato A della Legge n.448/2001.

L'Imu dal 2016 continuerà a colpire solo i terreni agricoli di pianura, i cui proprietari non siano professionalmente impegnati nell'agricoltura.

MODIFICHE FISCALI TERRENI

È stato previsto l'aumento dal 12% al 15% dell'imposta di registro sui trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e di quelli iscritti alla previdenza agricola (Iap).

TASI

Dal 2016 è prevista l'esenzione della Tasi per le unità abitative non di lusso adibite ad abitazione principale e relative pertinenze da parte del possessore e dell'utilizzatore e del relativo nucleo familiare. Il requisito dell'abitazione principale ai fini Tasi sarà sempre lo stesso, cioè occorrerà sempre la residenza e la dimora abituale. Viene inoltre equiparata, per legge, a prima casa ai fini Tasi (e quindi esente) l'immobile assegnato al coniuge in caso di separazione, divorzio o annullamento del matrimonio. Stesso trattamento anche per le uniche abitazioni possedute dal personale delle Forze armate e per gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite a prima casa dai soci

assegnatari in godimento degli alloggi.

Il taglio della Tasi sull'abitazione principale non di lusso farà risparmiare in media 204 euro all'anno e per le casse dello Stato tale abolizione varrà circa 3,4 miliardi di euro. Nel caso in cui l'immobile costituisca abitazione principale del detentore (es: inquilino, comodatario) la Tasi sarà dovuta solo dal proprietario nella percentuale fissata dal comune o nella misura del 90% se il comune non ha disciplinato questo aspetto. Quindi viene tolta la Tasi eventualmente prevista dal comune a carico degli inquilini o dei comodatari che usano l'immobile come abitazione principale.

Sono escluse dall'esenzione Tasi le abitazioni principali di lusso, ossia classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

Applicando la norma in presenza di un proprietario e di un detentore si avrà che la Tasi, in caso di immobili di lusso adibiti ad abitazione principale dell'inquilino o nel caso di immobili abitativi utilizzati dal locatario come seconda casa o di immobili non abitativi (es. negozi, capannoni), sarà versata da ciascuno di essi nella percentuale fissata dal comune o nella misura del 90% se nulla dice la delibera comunale.

Per le abitazioni principali di lusso, anche nel 2016 l'aliquota Imu rimane quella dello 0,4% (modificabile in aumento o in diminuzione da parte del comune sino a 0,2 punti percentuali) con la detrazione di 200 euro e le stesse saranno assoggettate anche a Tasi, se previsto dalla delibera comunale. Resta in vita la Tasi su seconde case e altri immobili, se prevista dalla delibera comunale. Per i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, l'aliquota Tasi sarà ridotta allo 0,1% fino a quando permane tale destinazione e gli stessi non siano locati. I comuni potranno aumentare tale aliquota fino allo 0,25% oppure diminuirli fino ad azzerarla.

TASI E IMU

I proprietari che concederanno in comodato un'abitazione non di lusso (quindi si esclu-

dono A/1, A/8 e A/9) a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli) che la destineranno ad abitazione principale avranno una riduzione del 50% dell'imposizione Imu e Tasi. Per poter beneficiare di questo "sconto" dovranno sussistere le seguenti condizioni: il contratto di comodato dovrà essere registrato (ciò significa che il contratto deve essere redatto in forma scritta, registrato entro 20 giorni successivi alla sua redazione con il pagamento dell'imposta fissa di registro di 200 euro); il comodante non dovrà possedere nel 2016 un altro immobile a uso abitativo in Italia, a eccezione dell'abitazione principale non di lusso che deve essere comunque situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato (il comodante e il comodatario devono quindi risiedere nello stesso comune). In definitiva, a decorrere dal 2016, godrà del beneficio fiscale l'unica seconda casa del contribuente, situata nello stesso comune ove lo stesso contribuente possiede l'abitazione principale non di lusso, se concessa in comodato registrato, a figli o genitori. Al fine di poter beneficiare dell'esenzione il contribuente dovrà attestare il possesso dei requisiti suddetti nel modello di dichiarazione Imu. Verrà quindi conseguentemente eliminata la possibilità, attualmente concessa ai comuni, di prevedere, nelle proprie delibere, l'assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado, che la utilizzano come abitazione principale limitatamente alla quota di rendita non eccedente il valore di 500 euro, oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con Isee non superiore a 15mila euro annui. Ciò significa che nei casi in cui il comune non abbia previsto la suddetta assimilazione, la nuova regola si tradurrà in un beneficio se comodanti e comodatari vivono nello stesso comune, in caso contrario l'effetto per il futuro sarà peggiorativo. Per le unità abitative concesse in affitto a canone concordato è stato previsto un abbat-

timento del 25% dell'Imu e della Tasi rispetto all'imposta determinata in base alle aliquote stabilite dai comuni.

BLOCCO ALIQUOTE TASSE LOCALI

È previsto il divieto, da parte dei comuni, di aumentare nel 2016 i tributi locali. Il blocco coinvolge anche la "super-Tasi" cioè l'aliquota dello 0,8 per mille che i comuni hanno finora potuto applicare all'abitazione principale o agli altri immobili; l'aumento sarà possibile solo nei comuni in cui tale aggravio sia stato caricato sugli immobili diversi dalla prima casa. Il blocco degli aumenti delle tasse locali scongiurerà la tentazione da parte dei comuni di compensare il mancato gettito del venir meno della Tasi sulla prima casa, alzando le aliquote di riferimento sugli altri immobili.

REVISIONE AGGIORNAMENTO RENDITE CATASTALI "IMBULLONATI"

A decorrere dall'1/1/2016 la rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, di cui alle categorie catastali D ed E, sarà determinata tramite stima diretta tenendo conto del suolo e delle costruzioni nonché degli elementi a essi strutturalmente connessi che ne accrescano la qualità e l'utilità, escludendo i macchinari, i congegni, le attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Ciò significa che non risulteranno più assoggettati a Imu gli impianti e i macchinari "imbullonati". Dall'1/1/2016 sarà possibile presentare atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti in base a dette nuove modalità. Solo per il 2016, se l'atto di aggiornamento sarà presentato entro il 15/6/2016, la rendita catastale rideterminata avrà effetto dall'1/1/2016.

DETRAZIONI 50% E 65%, RECUPERO EDILIZIO E RISPARMIO ENERGETICO

Sempre nel disegno di legge della Legge di Stabilità 2016 è disposta la proroga, alle condizioni previste per il 2015, della detrazione per gli interventi del patrimonio edilizio sempre nella misura del

50% su un importo massimo di spesa di euro 96mila per immobile e relativa pertinenza. È stata inoltre prevista la proroga della detrazione per gli interventi di risparmio e di riqualificazione energetica sempre nella misura del 65%, includendo anche i nuovi interventi introdotti dal 2015 (per esempio le schermature solari e gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili). Novità per il 2016: le detrazioni del 65% saranno fruibili anche dagli Iacp (Istituti autonomi per le case popolari) comunque denominati, per gli interventi realizzati sugli immobili di loro proprietà e adibiti a edilizia residenziale pubblica. Confermato anche per il 2016 lo sgravio del 65% sugli interventi di adeguamento antisismico e la messa in sicurezza degli edifici situati nelle zone classificate 1 o 2 di rischio sismico sulla mappa nazionale.

Sempre in tema di ecobonus 65%, è stata estesa la possibilità di usufruire di tale detrazione anche per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali che consentono il controllo a distanza di riscaldamento, climatizzazione e scaldacqua. Tali dispositivi dovranno consentire di accendere e spegnere gli impianti

ma anche di mostrare i consumi. Con riferimento alle spese sostenute per gli interventi oggetto del 50% e del 65% su parti comuni di edifici da parte dei condomini è stata introdotta una norma che interesserà i condomini incapienti ai fini Irpef, ossia coloro che presentano un reddito per il quale non è prevista alcuna tassazione e quindi impossibilitati a usufruire delle detrazioni del 65% e 50%. Tali condomini avranno la possibilità di optare per la cessione del corrispondente credito a favore dei fornitori che hanno eseguito gli interventi, al posto della detrazione da esercitare in dichiarazione dei redditi. Le modalità di esercizio di tale scelta dovranno essere chiarite con una circolare dell'Agenzia delle Entrate.

DETRAZIONE 50% ACQUISTO MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

È disposta la proroga anche per il 2016 della detrazione del 50% su una spesa massima di euro 10mila per coloro che acquistano mobili e/o grandi elettrodomestici rientranti nella categoria A + finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero edilizio per il quale si usufruisce della detrazione Irpef del 50%.

DETRAZIONE 50% ACQUISTO MOBILI GIOVANI COPPIE

In tema di bonus mobili è stata introdotta una nuova detrazione Irpef, simile al bonus mobili ma con presupposti e limiti di spesa diversi. La nuova detrazione sarà riservata alle giovani coppie (coniugi ma anche conviventi), che costituiscono nucleo familiare da almeno 3 anni, di cui almeno uno dei due non abbia superato i 35 anni prima del pagamento agevolato e che siano acquirenti di un immobile da adibire ad abitazione principale (la norma non precisa i termini temporali relativi a tale acquisto). La detrazione, da ripartire in 10 quote annuali, spetterà nella misura del 50% su una spesa massima di 16mila euro per l'acquisto di mobili (non anche per gli elettrodomestici) da farsi dall'1/1 al 31/12/2016 destinati ad arredare l'abitazione principale acquistata. Lo sgravio sarà con-



cesso in assenza di ristrutturazioni edilizie, ma sarà decisiva la firma di un rogito per l'acquisto della prima casa. La detrazione non sarà cumulabile con il bonus mobili relativo agli immobili oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Molte incertezze gravitano attorno all'applicazione di questo bonus: non sono state stabilite le modalità di pagamento dell'acquisto dei mobili, e non è stata evidenziata la documentazione attestante la convivenza more uxorio da almeno tre anni e se l'abitazione e/o gli arredi possano essere acquistati da uno solo dei componenti della giovane coppia.

SCONTO IVA ACQUISTO ABITAZIONI

In caso di acquisto effettuato nel 2016 di abitazioni di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici, è stata prevista la possibilità di detrarre dall'Irpef, in dieci rate annue uguali, il 50% dell'IVA pagata. Tale opportunità è stata concessa anche se non si tratta di abitazione principale o prima casa.

CREDITO DI IMPOSTA SICUREZZA

È stato introdotto un credito di imposta per l'installazione in casa di sistemi di videosorveglianza (telecamere) o di allarme o di stipula di contratti con istituti di vigilanza, per la prevenzione di attività criminali.

LEASING IMMOBILIARE

È stata introdotta la possibilità di acquistare o di far costruire unità immobiliari da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna dell'immobile, ricorrendo a un contratto di leasing, usufruendo di agevolazioni fiscali. Si ricorda che il leasing è quel contratto in base al quale la banca (o la società di leasing) acquista o fa costruire un'abitazione su indicazione di un utilizzatore, il quale si obbliga a pagare un canone e che può, alla scadenza del contratto, esercitare l'opzione per l'acquisto della proprietà dell'abitazione, pagando una somma a titolo di riscatto. L'agevolazione fiscale introdotta consiste in una detrazione pari al 19% delle spese sostenute per i canoni di leasing pagati e per il costo di acquisto del bene a fronte dell'esercizio dell'opzione finale. Per gli acquirenti under 35 con redditi sotto i 55mila euro all'atto della stipula del contratto di leasing che non siano titolari di diritti di proprietà su immobili abitativi, la detrazione dei canoni potrà essere calcolata annualmente fino a un mas-

simo di euro 8mila e di euro 20mila per il prezzo di riscatto. Per chi ha più di 35 anni i vantaggi vengono dimezzati: 4mila euro la detrazione sui canoni e 10mila euro quella sul riscatto. Questa agevolazione fiscale si applicherà dal primo gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2020. Attualmente la norma non chiarisce come comportarsi nel caso in cui il contratto venga stipulato prima dei 35 anni, ma questa età venga superata successivamente.

La detrazione in commento spetta alle medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale. Si ricorda che è considerata, a tal fine, abitazione principale quella nella quale il contribuente o i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente. Se durante la locazione finanziaria (leasing) dell'immobile adibito ad abitazione principale, il contratto si risolve per inadempimento dell'utilizzatore, la banca (o la società di leasing) potranno avvalersi della procedura di sfratto per ottenere il rilascio dell'immobile. Nel successivo momento in cui la banca o la società di leasing avranno rivenduto l'immobile a condizioni di mercato (e solo in questo caso) all'ex utilizzatore andrà restituito il ricavato dalla vendita al netto della somma dei canoni scaduti e non pagati dall'utilizzatore stesso fino alla data della risoluzione del contratto, nonché i canoni a scadere attualizzati e al netto del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. L'eventuale differenza negativa dovrà essere corrisposta dall'ex utilizzatore alla banca (o alla società di leasing). Così come è stata strutturata la norma, sembrerebbe che, nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, lo stesso non abbia diritto alla restituzione dei canoni di leasing pagati al concedente, nel caso in cui quest'ultimo non ottenga un vantaggio nella vendita dell'immobile oggetto del precedente contratto di leasing. Sempre sullo stesso argomento è stata prevista la facoltà in capo all'utilizzatore di chiedere la sospensione del pagamento dei canoni periodici, per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore ai 12 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto, in presenza di precise condizioni che determinano in capo allo stesso utilizzatore difficoltà nel pagamento

(per esempio nel caso di cessazione involontaria del rapporto di lavoro). Al termine del periodo di sospensione, l'utilizzatore riprenderà il pagamento dei canoni dovuti sulla base degli importi e della periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto stesso.

Per quanto riguarda le imposte indirette, i canoni di locazione saranno soggetti all'imposta di registro del 2% a carico dell'utilizzatore e in sede di riscatto si pagheranno le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 200 ciascuna (600 euro totali). Nel caso di cessione del contratto di leasing da parte dell'utilizzatore prima della scadenza dello stesso, è stata prevista l'applicazione dell'imposta di registro dell'1,5%, se oggetto del contratto di locazione finanziaria è un immobile abitativo non di lusso (diverso dalle categorie A1, A8 e A9) e se l'acquirente il contratto di leasing è in possesso delle condizioni di prima casa. In caso diverso l'aliquota è stata fissata al 9%.

ACQUISTO AGEVOLATO PRIMA CASA

Si stabilisce che l'aliquota dell'imposta di registro del 2% da applicare all'acquisto della prima casa si possa adottare anche nel caso in cui non risulti soddisfatta la condizione in base alla quale l'immobile acquistato in passato con l'agevolazione sia ancora di proprietà del contribuente all'atto dell'acquisto del nuovo immobile, prevedendo un periodo cuscinetto di un anno per vendere la vecchia prima casa, dopo l'acquisto agevolato della nuova casa. Se l'abitazione precedentemente acquistata con l'agevolazione prima casa non verrà alienata entro un anno dall'acquisto agevolato della nuova abitazione, è previsto che si possa verificare la decadenza dall'agevolazione goduta sul nuovo acquisto, con conseguente obbligo di corrispondere l'imposta in misura ordinaria, oltre alle sanzioni e agli interessi.

LIMITE UTILIZZO DEL CONTANTE

Viene aumentato da mille euro a 3mila euro il limite previsto per il trasferimento di denaro ed è prevista l'abrogazione della disposizione che prevedeva l'obbligo di pagare i canoni di locazione di un'unità abitativa in forme e modalità diverse dal contante e che assicuravano però la relativa tracciabilità.

RISCOSSIONE CANONE RAI

Il canone di abbonamento è ridotto da 113,50 a 100 euro per il 2016. L'esistenza di un'utenza per la fornitura di energia elettrica a uso domestico con residenza anagrafica presso il luogo di fornitura, fa presumere la detenzione di un apparecchio tv. È possibile una dichiarazione sostitutiva di notorietà per superare tale presunzione per la cui sottoscrizione non servirà l'autentica di firma se presentata insieme a una copia fotostatica di un documento di identità. La dichiarazione dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino I - Sportello S.A.T. -, con modalità che dovranno essere successivamente definite, e avrà validità per l'anno in cui è presentata. Chi dichiarerà il falso commetterà reato. Il canone è dovuto una sola volta, in relazione a tutti gli apparecchi detenuti o utilizzati nei luoghi adibiti dal contribuente a propria residenza e dimora, dallo stesso e dai soggetti appartenenti alla sua famiglia anagrafica. Naturalmente il canone non sarà dovuto per la seconda casa, a meno che non sia fissata, in tale immobile, la residenza anagrafica e quindi non venga pagata la corrente elettrica con le tariffe della prima casa. Il pagamento del canone avverrà con addebito sulle fatture emesse dall'azienda fornitrice di energia elettrica in 10 rate. Solo nel 2016 il primo versamento dovrà essere effettuato dal primo luglio cumulando anche gli importi delle prime sei rate. Fino all'arrivo di questa fattura l'utente tv non saprà quindi se sarà interessato dal nuovo metodo di riscossione o dovrà pagare il canone autonomamente con la conseguente scadenza del 31/01/2016. La sanzione in caso di mancato pagamento del canone Rai sarà pari a cinque volte l'importo del canone stesso. Sempre in tema di canone Rai viene innalzata a euro 8mila la soglia di reddito per l'esenzione del canone per gli ultra settantacinquenni.

AFFITTI IN NERO

La legge di stabilità introduce misure rigorose per gli affitti in nero, prevedendo la nullità di ogni accordo volto a determinare un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato con obbligo della restituzione di quanto versato in più dall'inquilino rispetto a quanto indicato nel contratto registrato; la richie-

sta andrà fatta entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato. Viene inoltre introdotto l'obbligo di registrazione del contratto di locazione a carico del locatore anziché a carico solidalmente con il conduttore. In caso di mancata registrazione del contratto di locazione immobiliare viene previsto che l'inquilino possa chiedere al Tribunale che l'affitto venga ricondotto ai termini della legge 431/98 e il canone di locazione venga determinato dal giudice in misura non superiore al minimo del canone concordato.

Si dispone inoltre la nullità degli accordi che hanno ad oggetto la durata della locazione superiore a quella di legge e canoni di locazione superiori a quelli previsti dagli accordi locali in caso di contratti a canone concordato. In ipotesi di violazione di quest'ultimo divieto, il conduttore potrà chiedere la restituzione di quanto pagato in più entro sei mesi dal rilascio dell'immobile. Sempre in tema di affitti in nero è stata introdotta una norma che regola la vicenda degli inquilini emersi dal nero, usufruendo delle agevolazioni poi bloccate dalla pronuncia della Consulta. Si prevede che per il periodo compreso tra il 7 aprile 2011 e il 16 luglio 2015 gli inquilini dovranno pagare un canone sotto la denominazione di "indennità di occupazione" pari al triplo della rendita catastale dell'immobile. Tale norma rischia però di essere di nuovo bocciata dalla Corte Costituzionale in quanto è identica a quella dalla stessa bocciata.

ENTRATA IN VIGORE RIFORMA SANZIONI TRIBUTARIE

Dall'1/1/2016 entrerà in vigore il nuovo regime delle sanzioni tributarie. Per quanto riguarda i risvolti legati al mondo immobiliare si sottolinea quanto segue.

➔ Per le cessioni, le risoluzioni e le proroghe anche tacite dei contratti di affitto, non sarà più necessario presentare la copia dell'F24 di versamento della relativa imposta di registro all'Agenzia delle Entrate, ma si dovrà invece presentare la comunicazione relativa a questi eventi tra le parti contrattuali. La consegna dovrà avvenire entro trenta giorni, si presume a partire dalla data di efficacia della modifica contrattuale. Sul tema si auspica un chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate. Per la mancata consegna non saranno però previste sanzioni, tranne nel caso di man-

cata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca. Se questa non verrà presentata entro trenta giorni, si applicherà la sanzione di 67 euro ridotta a 35 euro, se presentata con ritardo non superiore a trenta giorni dal verificarsi dell'evento, cioè dalla data della risoluzione del contratto stesso.

➔ La riforma delle sanzioni tributarie ha poi previsto che si applichi la sanzione del 30% dell'imposta evasa a chi non eseguirà in tutto o in parte il versamento relativo alle cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti di locazione. La sanzione sarà ridotta alla metà (dal 30% al 15%) per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a novanta giorni e ridotta a un quindicesimo del 15% (1%) per ciascun giorno di ritardo, per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a quindici giorni (attualmente la sanzione è del 2%).

➔ Sempre in tema di sanzioni collegate ai contratti di locazione, la nuova disciplina sanzionatoria modifica la norma applicabile all'ipotesi di omissione della richiesta di registrazione dei contratti di affitto. La sanzione prevista per questa fattispecie sarà compresa tra il 120 e il 240% dell'imposta dovuta, che scenderà tra il 60 e il 120% con un minimo di 200 euro se la richiesta di registrazione sarà effettuata con ritardo non superiore a trenta giorni. La suddetta sanzione si applicherà anche in caso di occultamento anche solo parziale del corrispettivo della locazione.

➔ Si sottolineano inoltre le nuove sanzioni in caso di omessa o parziale indicazione dei canoni di locazione nella dichiarazione dei redditi. Se l'omissione avrà ad oggetto canoni di affitto in cedolare secca, le sanzioni andranno dal 240 al 480% dell'imposta dovuta con un minimo di 500 euro e dal 180 al 360% della maggiore imposta in caso di parziale indicazione del canone in dichiarazione dei redditi. La sanzione suindicata collegata all'omessa indicazione in dichiarazione dei redditi del reddito da locazione sarà ridotta del 50% (dal 120 al 240%) con un minimo di 400 euro, se i canoni saranno dichiarati entro il termine della dichiarazione dell'anno successivo, prima di qualunque attività di accertamento di cui il contribuente abbia avuto conoscenza.

Se l'omessa o la parziale indicazione riguarda canoni non in cedolare secca, le sanzioni suddette saranno dal 120 al 240% in caso di omessa indicazione dei canoni, sempre ridotte al 50% nel caso in cui l'affitto venga dichiarato entro il termine della dichiarazione dell'anno successivo; in caso di parziale indicazione del canone di affitto si applicherà la sanzione dal 90 al 180% della maggiore imposta.

➔ La riforma delle sanzioni così come indicata in precedenza avrà dei riflessi positivi anche in termini di ravvedimento operoso che risulterà quindi meno costoso. Ad esempio, nel caso in cui l'obbligazione tributaria venga effettuata entro i primi quattordici giorni dalla scadenza, bisognerà versare la sanzione dello 0,1% (1/10 dell'1%) per ogni giorno di ritardo. Se la regolarizzazione avverrà dal quindicesimo al trentesimo giorno, la sanzione, a seguito di ravvedimento operoso, sarà pari a 1/10 del 15% e quindi dell'1,5% e se il ritardo sarà compreso dal trentunesimo al novantesimo giorno ci si potrà ravvedere versando una sanzione pari all'1,67% (1/9 del 15%).

In virtù del principio del *favor rei* le suddette nuove sanzioni si applicheranno, se a vantaggio del contribuente, anche alle violazioni commesse ante 2016.

CHIARIMENTI CIRCOLARI AGENZIA DELLE ENTRATE 2015

Come tutti gli anni, anche nel 2015 l'Agenzia delle Entrate ha emanato numerose circolari per far luce su problematiche inerenti gli aspetti fiscali di talune normative. Tra le tante, ce ne sono state alcune che hanno interessato il settore dei bonus fiscali legati alla fiscalità degli immobili. Si ricordano in particolare le seguenti, oggetto della circolare n.17/E dell'aprile 2015.

Con riferimento al bonus mobili è stato chiarito che in caso di decesso del contribuente che usufruisce della rateizzazione decennale, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte, non può essere trasferita agli eredi. In tema di detrazione sulle ristrutturazioni edilizie la circolare ha chiarito che se l'erede che detiene l'immobile al momento del decesso dell'avente diritto concede poi in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione negli anni in cui l'immobile non è da lui detenuto direttamente. Potrà beneficiare delle rate residue se successivamente riotter-

rà la detenzione materiale e diretta dell'immobile. Ai fini della quantificazione del limite dei 96 mila euro per la fruizione del bonus ristrutturazione nell'ipotesi di nuovi lavori, la circolare ha chiarito che questo limite non si applica agli interventi autonomi, ossia non di mera prosecuzione, fermo restando che per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno dovrà essere rispettato il limite annuale di spesa ammissibile di euro 96 mila.

INTERESSI LEGALI

È stata prevista la riduzione della misura degli interessi legali che, dal primo gennaio 2016, saranno abbassati dallo 0,5% annuo allo 0,2%. Ciò significa che diventerà meno costoso il ravvedimento operoso.

COMMENTI

La prima considerazione da fare sul pacchetto casa oggetto della Legge di Stabilità 2016 è che il governo ha rispettato in parte i due impegni fondamentali che si era dato: l'eliminazione della tassa sulla prima casa (anche se limitatamente alle case non di lusso) e la riconferma dei tre bonus fiscali per le ristrutturazioni edilizie (50%), per il risparmio energetico degli immobili (65%) e per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici collegati alle ristrutturazioni edilizie (50%). Questo aiuterà il settore immobiliare con una riduzione del peso fiscale per i proprietari di case. A nostro avviso sarebbe stato opportuno prevedere la stabilizzazione, almeno per tre anni, degli attuali bonus edilizi, anche perché è innegabile che gli stessi abbiano rappresentato e rappresentino uno strumento di politica economica che funziona, un esempio raro di "fisco buono" che aiuta e ha aiutato famiglie e imprese.

Con riferimento alla normativa oggetto della Legge di Stabilità 2016 avente a oggetto la tassazione Imu e Tasi degli immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta che la destinano ad abitazione principale, si sottolinea il ruolo decisivo che ha avuto Confabitare nella stesura definitiva della norma che ha portato vantaggi ai contribuenti che si trovano nella suddetta situazione. In base alla bozza della norma in commento era stata prevista l'esenzione dal pagamento Imu e Tasi per tali immobili, subordinando tale beneficio a condizioni altrettanto restrittive: oltre a dover registrare il

contratto di comodato, il comodante doveva aver adibito nel 2015 lo stesso immobile a propria abitazione principale, inoltre non doveva possedere nel 2016 un altro immobile a uso abitativo su tutto il territorio nazionale. Così come era stata strutturata, la normativa rischiava di escludere dal beneficio la maggioranza dei potenziali interessati e finiva per concedere l'esenzione solo a chi usciva da casa propria per darla ai figli o ai genitori andando ad abitare in affitto, non potendo possedere un altro immobile a uso abitativo in Italia. Del "non senso" di tale norma è stata portavoce Confabitare durante la Convention nazionale tenuta lo scorso mese di novembre 2015 alla presenza di Enrico Zanetti, sottosegretario del ministero dell'Economia e delle Finanze. La norma, quindi, è stata modificata, prevedendo non più l'esenzione dai tributi locali, ma la loro riduzione al 50% e subordinando tale sconto al possesso di minori requisiti, che renderà la sua applicazione più ampia. Il contratto dovrà essere comunque registrato, ma il contribuente potrà essere proprietario anche di un altro immobile non di lusso, purché adibito ad abitazione principale e situato nello stesso comune in cui si trova quello che è oggetto di comodato.

Analizzando la Legge di stabilità 2016 si evidenzia come la stessa non abbia portato nessuna semplificazione: i proprietari di seconde case, negozi e capannoni saranno costretti anche nel 2016 a dover fare doppi calcoli per quantificare quella che è un'unica imposta sdoppiata sotto le etichette di Imu e Tasi. Serve una riforma dell'architettura del fisco locale. Una riforma solida che possa durare per anni, interrompendo la macchina dei ritocchi continui che hanno fatto dell'Imu l'imposta più modificata della storia fiscale italiana. Serve una riforma chiara.

Anche questa volta si percepisce come l'ossessione per la rivalità "prima casa tassata - esente", abbia nuovamente fatto scivolare in secondo piano il tema ben più rilevante dell'assetto complessivo della tassazione immobiliare nel nostro Paese, con riguardo agli immobili diversi dall'abitazione principale, nonché a quelli concessi in affitto, oppure agli immobili commerciali, senza dimenticare il grande capitolo delle compravendite. Non si può ignorare come sia urgente rimettere un po' di ordine al caos

creato in questi anni caratterizzati da innumerevoli interventi e modifiche normative. Facendo un esempio, il prelievo sulle abitazioni diverse dalla prima casa continuerà nel 2016 a vivere il dualismo Imu-Tasi surreale e irrazionale. Che senso ha far pagare allo stesso immobile due tasse diverse che hanno la stessa base imponibile e più o meno le stesse regole? Attendiamo con pazienza una risposta.

La riduzione delle tasse sugli immobili serve per fare sviluppo. Questa affermazione trova la propria giustificazione dal fatto che gran parte della ricchezza delle famiglie è nelle case, quindi ridurre il peso fiscale su questa ricchezza significa sentirsi meno aggrediti sul proprio patrimonio e liberare risorse anche per i consumi. Inoltre abbassare le tasse sugli immobili è un passo necessario per far ripartire il mercato immobiliare e il settore dell'edilizia. Prendendo come riferimento gli ultimi dati dell'Ance, le tasse sulla casa sono cresciute del 143,5% in soli tre anni. Ondivagando da Ici a Imu e poi con Tasi e Tari, i proprietari immobiliari sono passati dal pagare 9,8 miliardi di euro nel 2011 (quando c'era l'Imu) a 23,9 miliardi nel 2014. L'Italia oggi si colloca al terzo posto in Europa per imposizione sulla proprietà immobiliare dopo Francia e Gran Bretagna. Negli ultimi anni la tassazione degli immobili risulta doppia rispetto alla media europea.

La sfida dell'Italia di oggi dovrebbe, ad avviso di Confabitare, essere diretta anche verso una trasformazione dell'edilizia in chiave di sostenibilità energetica e ambientale, incentivando chi compra case con classe energetica alta e favorendo la demolizione e la ricostruzione delle periferie italiane degradate. Il fisco deve essere orientato ad appoggiare una politica di rinnovamento urbano e di sostituzione edilizia che trasformi il vecchio patrimonio in un patrimonio ad alta efficienza energetica, ad esempio eliminando sia l'Imu che la Tasi per tutte le case che abbiano una classe energetica A o B. Si dovrebbe pensare all'introduzione di incentivi selettivi che premiano il patrimonio edilizio che abbia caratteri di efficienza energetica, graduando il bonus del 65% a seconda del risultato raggiunto in termini della stessa efficienza energetica. Sarebbe opportuno non penalizzare chi acquista casa sul fronte dell'imposta di re-

Un emendamento proposto da Confabitare

Lavorare in modo attivo e costruttivo a fianco dei proprietari immobiliari per aiutarli, sostenerli e rappresentarli al meglio è da sempre la mission di **Confabitare** ed è un lavoro che richiede molto impegno e professionalità. Spesso, però, tanta fatica viene ripagata e quello che è successo dopo la convention annuale dell'associazione ne è la prova. Durante la convention di novembre, in occasione dell'intervento del sottosegretario al ministero dell'Economia e delle Finanze, **Enrico Zanetti**, il presidente **Alberto Zanni** fece notare che nella bozza della nuova **Legge di Stabilità** era stata prevista l'esenzione dal pagamento **Imu** e **Tasi** per gli immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta che la avessero destinata ad abitazione principale, subordinando tale beneficio a condizioni decisamente troppo restrittive. Oltre a dover registrare il contratto di comodato, il comodante doveva aver adibito nel 2015 lo stesso immobile a propria abitazione principale, inoltre non doveva possedere nel 2016 un altro immobile a uso abitativo su tutto il territorio nazionale. Durante la convention Zanni osservò che in questo modo quasi nessuno avrebbe potuto usufruire dell'esenzione, tranne chi fosse uscito da casa propria per darla ai figli o ai genitori andando ad abitare in affitto. Il sottosegretario Zanetti, prendendone atto, promise che avrebbe rivisto in sede di rilettura alla camera una correzione. E così ha fatto, tenendo fede alla parola data: ha proposto un emendamento che è stato accolto al comma 10 rivedendo l'applicabilità della norma che è stata approvata definitivamente. «È con grande orgoglio – spiega Alberto Zanni – che voglio esprimere la soddisfazione di essere stata l'unica associazione che con un proprio intervento è stata in grado di contribuire in maniera decisiva alla modifica di un articolo della Legge di Stabilità che, scritto così com'era, non portava beneficio praticamente a nessuno. Questo è un anello che si aggiunge alla lunga catena di vittorie che abbiamo ottenuto nel dibattito con governo e parlamento sui temi legati alle politiche abitative». La norma modificata prevede non più l'esenzione dai tributi locali, ma la loro riduzione al 50% e subordinando tale sconto al possesso di minori requisiti, che renderà la sua applicazione più ampia. L'augurio di Confabitare è ovviamente che tale norma non venga rimodulata nella definitiva lettura e l'associazione si riserva un commento di rilettura complessiva della manovra finanziaria in merito alle nuove applicazioni fiscali in materia immobiliare.

gistro. Oggi per l'acquisto della prima casa si paga un'imposta di registro agevolata del 2% , si potrebbe prevedere un'aliquota più bassa ad esempio ridotta del 50%, sia in termini di imposta di registro che di IVA (attualmente del 4%) se l'acquisto della prima casa ha una classe energetica A o B. Con queste proposte si sfrutterebbero al meglio le enormi potenzialità dell'edilizia green, permettendo all'Italia di raggiungere un elevato grado nella riqualificazione degli edifici, facendo capire a tutti che investire nell'edilizia buona e nell'edilizia di qualità è un buon affare per tutti.

In tema di locazioni è indispensabile che il governo ponga rimedio alla fortissima penalizzazione subita da coloro che percepiscono canoni di locazione abitativi e non.

Rispetto al 2011 (ultimo anno di applicazione dell'Ici), un'abitazione affittata con contratto libero paga oggi il 160% in più di imposte patrimoniali (senza considerare le imposte sul reddito da locazione). In caso di contratto concordato, l'aumento sfiora il 300% nonostante si tratti di locazioni riguardanti le fasce deboli. Anche per gli immobili commerciali, per i quali non si applica la cedolare secca, la situazione non è migliore: le imposte statali e locali erodono più del 60% del canone; percentuale che arriva all'80% se alle imposte e tasse si aggiungono le spese di gestione, senza considerare il rischio morosità sempre più elevato.

(Dott. Alessandro Notari, presidente Centro Studi Fiscale nazionale Confabitare)

Nuova sfida per gli amministratori

Lo sviluppo locale può partire dal condominio. Servono nuove competenze, nuovi servizi

Di rilevante interesse nella c.d. Riforma del Condominio (modifiche apportate al codice civile dalla legge 11 dicembre 2012, n.220) è il 3° comma dell'art.1135 c.c. che, ricordiamolo, così recita: "L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato".

Orbene, in un'epoca storica in cui gli strumenti utilizzati dalle amministrazioni comunali non permettono più di ben programmare, pianificare e gestire le città-territorio, questa norma acquista rilievo, se letta come percorso di progettazione capace

di mobilitare le comunità locali, e *in primis* quelle condominiali, intese come insieme di soggetti e gruppi non più distinti per categorie, capaci di trasformare i luoghi dell'abitare da spazi chiusi a spazi aperti, ovvero luoghi polivalenti che inglobano diverse funzioni nel legarsi ad altri edifici e altri spazi. Detta norma affida una titanica impresa agli amministratori condominiali: ovverosia quella di partecipare a un progetto ricostruttivo delle comunità-territorio, accompagnandole nell'acquisizione di una chiara percezione di sé, per far sì che tutti gli scambi culturali ed economici con altre comunità-territorio possano essere di reciproco arricchimento e improntati a una relazionalità collaborativa. In ciò, lo stato raggiunto dalle tecnologie dell'informazione e della comunicazione può essere di sicuro valido aiuto ad alimentare la capacità delle reti locali di costruire in modo creativo un processo culturale di autocoscienza e di apertura agli altri.

A livello locale è noto che le istituzioni, le organizzazioni politiche e sociali non sono più in grado di svolgere un'azione costante di lettura e risoluzione dei bisogni sociali dei cittadini. Ed è qui che entra in gioco l'importante ruolo che può svolgere la comunità locale-condominiale, partendo primariamente da un'indagine-verifica dei bisogni, allo scopo, poi, di trarne una serie di indicazioni formulate in alternative possibili da tradurre sia in domanda di decisioni politiche (da rivolgere ai partiti o alle istituzioni locali) sia in domanda di beni e servizi a cui far corrispondere un'offerta dalle stesse ma anche da "soggetti privati qualificati".

È ovvio che il primo passo importante da compiere sia la condivisione delle informazioni. In virtù di ciò, c'è bisogno di individuare strumenti che permettano ai soggetti socio-economici delle comunità-territorio di acquisire il maggior quantitativo possibile di informazioni relative ai territori in cui agiscono, favorendo,

così, dei "buoni progetti" che siano messi in comune e che diano nuove risposte ai bisogni sociali, con l'obiettivo di migliorare il benessere della collettività.

Occorre un grosso cambio di mentalità, nonché di comportamenti, partendo dall'idea fondamentale che solo la condivisione di informazioni può determinare la formazione e la sperimentazione di nuovi servizi.

La prima azione da svolgere è quella di razionalizzare la presenza di amministratori condominiali qualificati. Intendiamo amministratori che abbiano delle competenze multidisciplinari: non solo di estrazione tecnico-giuridica ma anche di mediazione e di negoziazione della comunità che amministrano per potere prevenire, ed eventualmente risolvere, i conflitti tra condomini di diversa estrazione culturale, formazione, etnia etc. etc., per fornire servizi impeccabili e innovativi agli edifici in modo onesto, trasparente ed economico, in una parola professionale. Detti amministratori devono assumere, insomma, il ruolo di conciliatori, negoziatori e animatori sociali, assumendosi la responsabilità di mediazione dei conflitti, individuando nuove e utili opportunità da proporre ai condomini, volte a superare pregiudizi, diffidenze, isolamento e disagio abitativo senza per forza di cose ricorrere al giudice, puntando al risultato immediato al di là del mero calcolo contabile, migliorando, così, la sicurezza e la qualità della vita degli individui e delle famiglie costituenti il nucleo della collettività amministrata.

Ma al di là di ciò, noi pensiamo ad amministratori che sappiano bene radicarsi nel tessuto socio-economico-amministrativo in cui operano, ben conoscendo l'articolazione decentrata della p.a., delle reti associative del terzo settore, dei prodotti e dei servizi espletati dalle organizzazioni di categoria, dei servizi resi dalle autorità di ordine pubblico e di sicurezza.

L'ufficio degli amministratori, pertanto, diventa un "ufficio aperto" collegato a un pool di professionisti qualificati (dall'avvocato,



al notaio, al commercialista, al consulente immobiliare, al consulente assicurativo, al consulente finanziario, al geometra, all'ingegnere, all'architetto) che sappia fornire risposte non solo a problematiche condominiali, ma anche far confluire la domanda di nuovi servizi, rendendo così protagonisti i condomini-cittadini residenti sensibili e organizzati, costituendo delle vere e proprie comunità che sappiano utilizzare l'intelligenza connettiva ma anche le capacità creative, le risorse partecipative e, quindi, una rete solidale comunitaria. A tal scopo un utile soccorso arriva dalla norma che prevede la possibilità di istituire siti web condominiali, che sicuramente favoriscono lo sviluppo di processi partecipativi, di elaborazione e diffusione di veri e propri prontuari utili a facilitare la comunicazione nonché di vademecum atti a favorire la convivenza, semplificare norme e procedure, rendere il più possibile chiara e trasparente tutta la contrattualistica di manutenzione. Ma v'è di più. Detti amministratori possono curare i processi di affidamento, l'albo dei fornitori dei servizi (artigiani, imprese o ditte che siano) che possono, magari, servire un intero quartiere, riducendo, quindi, i costi e i tempi d'intervento. In tale ottica, gli uffici degli amministratori di condominio possono divenire un vero e proprio "punto di aggregazione e di confluenza" di tutti i bisogni dei cittadini che non hanno soluzioni efficaci e immediate non solo da parte delle autorità locali ma anche del mercato, favorendo la nascita di attività da potersi considerare innovative ovvero rafforzando, attraverso la riorganizzazione, attività già presenti nel territorio ma, magari, scarsamente diffuse o conosciute. Pensiamo a servizi di assistenza agli anziani, a quelli di baby sitter, ad assistenza qualificata e specializzata a favore dei diversamente abili, all'accompagnamento e ritiro dei minori dalla scuola e da luoghi di attività sportive, a servizi comuni di lavanderia e stireria in luoghi condominiali contraendo i costi ambientali, a ripetizioni per alunni in difficoltà scolastica, alla costruzione di spazi condominiali attrezzati con giochi per bambini, a laboratori di fai da te (legno, ceramica e altro), a biblioteche condominiali per la lettura di libri posti a disposizione dalla comunità dei condomini, all'or-

ganizzazione di spettacoli artistici e concerti musicali, alla creazione di asili nido gestiti da una mamma nel proprio appartamento e fruito da altre che vivono nello stesso condominio o nel quartiere, ai servizi di dog e cat sitter, alla creazione di spazi ludici per gli animali domestici in aree verdi pubbliche o private. Pensiamo all'inverdimento e alla bonifica del territorio urbano, al fine di ridimensionare il degrado delle nostre città. È vero che molti comuni hanno predisposto dei regolamenti per la migliore fruizione di aree verdi, ma è anche vero che spesso questi strumenti stentano a decollare per la cronica mancanza di partecipazione dei cittadini, ma anche per la carenza, se non proprio mancanza, di un utile strumento comunicativo da parte delle istituzioni locali. Dette citate iniziative possono avere un loro sviluppo anche in aree private grazie agli interventi dei proprietari o degli affittuari. Si pensi agli "orti sociali" che possono avere luce in aree verdi pubbliche o private e avere una gestione collettiva. Lo scopo deve essere quello di incentivare la nascita di vere e proprie imprese sociali di servizi per far sì che i cittadini possano ricevere un efficiente servizio, magari a costi contenuti, non solo in aree aperte al pubblico ma anche all'interno delle proprie abitazioni, sui propri tetti. Pensiamo al fenomeno diffusissimo in Francia e soprattutto nell'area metropolitana parigina degli "orti sui tetti delle case" che, catturando CO2 ed emissioni inquinanti, e quindi nocive, dell'aria apportano beneficio all'ambiente e, inevitabilmente, al benessere fisico e psichico della popolazione, favorendo la biodiversità animale (si pensi che, grazie agli stessi, gli uccelli sono ritornati a nidificare tra i giardini pensili) e incrementano la produzione di ortaggi. Gli orti hanno, poi, un rilevante effetto isolante, perché tendono ad assorbire, diminuendoli, i rumori del traffico veicolare e nella stagione estiva tendono a ridurre di diversi gradi il calore, contribuendo, notevolmente, al risparmio di consumo energetico. Ma v'è ancora di più. La creazione di orti può determinare la creazione dei "farmer marker" e dei "gruppi di acquisto solidale" (GAS), in sinergia con i produttori agricoli locali, insomma di "reti di economia civile". Si tratterebbe di collegarsi a reti solidali già esistenti per inserire

il condominio nei loro sistemi, al fine di creare sinergie con negozi specializzati nei prodotti di agricoltura biologica. Ma vogliamo spingerci ancora oltre. Si pensi, ancora, alla creazione di reti per gli interventi urgenti e indifferibili di manutenzione domestica, alla gestione dei rifiuti solidi urbani, alla gestione organizzata del riciclo e del riuso di beni domestici inutilizzati, alla pianificazione di soluzioni di efficientamento energetico degli immobili urbani, all'attività d'intermediazione immobiliare attraverso la creazione di servizi di assistenza centralizzata per i contratti di locazione, a servizi notarili per rogiti, mutui e usufrutto, a una banca dati per compravendite e locazioni per utenti pubblici e privati. Infine, e non per minor importanza, si pensi a una forma di gestione concordata con le amministrazioni comunali per la messa in opera e il rifacimento di infrastrutture quali gas, luce, acqua, telefono, manto d'asfalto stradale, marciapiedi e aree verdi o impianti sportivi.

Tutto quanto sovraesposto rappresenta una sfida che bisogna affrontare già nel presente, per poter ridurre il fenomeno di degrado del tessuto urbano delle aree metropolitane che è sotto gli occhi di tutti e che è, anche e soprattutto, disagio e difficoltà di "socializzazione" nella comunità, problemi a cui, purtroppo, le istituzioni stentano a dare risposte e soluzioni concrete, anche perché imprigionate nei diktat del rigido "patto di stabilità".

Tuttavia, laddove è deficitaria l'istituzione locale, un grosso ruolo possono svolgerlo le associazioni di liberi cittadini, ed è proprio su queste che occorre validamente puntare, valorizzandone l'operato. In un'epoca di crisi del concetto di "welfare state", un grande apporto può provenire da cittadini sensibili, partecipativi e ben organizzati in associazioni. Tanto di cui narrato è già una splendida realtà in Confabitare e Confamministrare, alle quali ci onoriamo fortemente di appartenere, ma, essendo il programma da realizzare ancora molto lungo, è giunto il momento di rimboccarci le maniche e affrontare tutti insieme il grosso lavoro che ancora ci resta da svolgere. Le energie nelle due associazioni, del resto, non mancano.

(Avv. Luigi Grillo,
presidente Confabitare Napoli)

Attenzione agli acquisti online

Quali norme regolano le vendite su internet? Il vademecum per l'acquirente consapevole

«Ragazzi andiamo a fare un giro nei negozi, così scegliamo un regalo per la nonna che fa il compleanno?», chiede mia moglie. «Mamma, sei il solito brontosauo... possiamo comprarlo comodamente seduti alla scrivania: guarda quante belle cose su questo sito internet». Qualche giorno dopo, il pacchettino che ci viene recapitato, invece che una delicata sciarpa di seta rosa, contiene una striscia di tessuto grezzo, peraltro verde. Che fare in questi casi?

Nel febbraio 2014 (alla buon'ora!) il legislatore ha sentito l'esigenza di regolamentare più dettagliatamente gli obblighi di chi vende, in modo professionale a distanza, a un consumatore, prevedendo (modificando il cosiddetto Codice del Consumo) regole che valgono per tutte le ipotesi di acquisto di beni al di fuori del tradizionale modello di vendita all'interno di un negozio.

Si tratta di regole, perciò, che si applicano a tutte le ipotesi in cui siano conclusi contratti di vendita o contratti di servizi, compresi i contratti di somministrazione o aventi a oggetto contenuti digitali "scaricabili". Rispetto al passato sono stati incrementati gli obblighi precontrattuali del professionista venditore.

A seguito dell'entrata in vigore di queste nuove regole, prima che il consumatore sia vincolato da un contratto a distanza o comunque negoziato fuori dei locali commerciali, il professionista fornisce al consumatore le seguenti informazioni, in maniera chiara e comprensibile:

a) le caratteristiche principali dei beni o servizi, nella misura adeguata al supporto e ai beni o servizi;
b) l'identità del professionista;
c) l'indirizzo geografico dove il professionista è stabilito e il suo numero di telefono, di fax e l'indirizzo elettronico, ove disponibili, per consentire al consumatore di contattare rapidamente il professionista e comunicare efficacemente con lui;
d) se diverso dall'indirizzo fornito in conformità della lettera c), l'indirizzo della sede del professionista a cui il consumatore può indirizzare eventuali reclami;

e) il prezzo totale dei beni o dei servizi comprensivo delle imposte o, se la natura dei beni o servizi comporta l'impossibilità di calcolare ragionevolmente il prezzo in anticipo, le modalità di calcolo del prezzo e, se del caso, tutte le spese aggiuntive di spedizione, consegna o postali e ogni altro costo oppure, qualora tali spese non possano ragionevolmente essere calcolate in anticipo, l'indicazione che tali spese potranno essere addebitate al consumatore; nel caso di un contratto a tempo indeterminato o di un contratto comprendente un abbonamento, il prezzo totale include i costi totali per periodo di fatturazione; quando tali contratti prevedono l'addebitamento di una tariffa fissa, il prezzo totale equivale anche ai costi mensili totali; se i costi totali non possono essere ragionevolmente calcolati in anticipo, devono essere fornite le modalità di calcolo del prezzo;

f) il costo dell'utilizzo del mezzo di comunicazione a distanza per la conclusione del contratto quando il costo è calcolato su una base diversa dalla tariffa di base;

g) le modalità di pagamento, consegna ed esecuzione, la data entro la quale il professionista si impegna a consegnare i beni o a prestare i servizi e, se del caso, il trattamento dei reclami da parte del professionista;

h) in caso di sussistenza di un diritto di recesso, le condizioni, i termini e le procedure per esercitare tale diritto, nonché il modulo di recesso predisposto dal legislatore;

i) se applicabile, l'informazione che il consumatore dovrà sostenere il costo della restituzione dei beni in caso di recesso e in caso di contratti a distanza qualora i beni per loro natura non possano essere normalmente restituiti a mezzo posta;

l) che, se il consumatore esercita il diritto di recesso, egli è responsabile del pagamento al professionista di costi ragionevoli, conformemente a quanto previsto dalla legge;

m) se non è previsto un diritto di recesso, l'informazione che il consumatore non beneficerà di un diritto di recesso o, se del caso, le circostanze in cui il consumatore perde il diritto di recesso;

n) un promemoria dell'esistenza della garanzia legale di conformità per i beni;

o) se applicabili, l'esistenza e le condizioni dell'assistenza postvendita al consumatore, dei servizi postvendita e delle garanzie commerciali;

p) l'esistenza di codici di condotta e come possa esserne ottenuta copia;

q) la durata del contratto, se applicabile, o, se il contratto è a tempo indeterminato o è un contratto a rinnovo automatico, le condizioni per recedere dal contratto;

q) se applicabile, la durata minima degli obblighi del consumatore a norma del contratto;

s) se applicabili, l'esistenza e le condizioni di depositi o altre garanzie finanziarie che il consumatore è tenuto a pagare o fornire su richiesta del professionista;

t) se applicabile, la funzionalità del contenuto digitale, comprese le misure applicabili di protezione tecnica;

u) la compatibilità del contenuto digitale con l'hardware e il software;

v) l'eventuale possibilità di servirsi di un meccanismo extra-giudiziale di reclamo e ricorso cui il professionista è soggetto e le condizioni per avervi accesso.

Sono esclusi dall'applicazione di queste regole alcune tipologie di contratti per le quali è prevista una normativa specifica:

- ➔ contratti relativi a servizi finanziari;
- ➔ contratti conclusi tramite distributori automatici o locali commerciali automatizzati, esclusi in quanto tali strumenti di erogazione rendono il prodotto visibile e acquistabile con immediatezza, per cui il consumatore può visionarlo e accertarne la provenienza e la qualità;
- ➔ contratti conclusi con gli operatori delle telecomunicazioni impiegando telefoni pubblici la cui esclusione è determinata dalla qualifica del professionista che è sottoposto a un controllo amministrativo tale da garantire il rispetto del principio di imparzialità;
- ➔ contratti relativi alla costruzione e alla vendita di beni immobili.

Le informazioni che il venditore professionista deve fornire si riconducono essenzialmente a tre categorie:

a) le informazioni sul venditore, che devono comprendere il suo indirizzo e i suoi recapiti (telefonici e telematici), affinché possano essere agevolmente contestati eventuali vizi o difetti della cosa acquistata ovvero affinché possa essere facilmente esercitato il diritto di recesso;

b) le informazioni sul bene acquistato (le sue caratteristiche, i suoi costi, le modalità di pagamento e di consegna del bene o di prestazione del servizio);

c) le informazioni sull'esistenza del diritto di recesso, sulle sue modalità di esercizio e di ritiro del bene.

Poiché non è previsto l'obbligo di fornire tali informazioni in forma scritta, al momento della conclusione del contratto, il venditore deve confermarle per iscritto.

L'inosservanza degli obblighi informativi comporta una serie di sanzioni:

→ allungamento del termine per l'esercizio del diritto di recesso: se il professionista non ha fornito al consumatore le informazioni sul diritto di recesso, il periodo di recesso termina, invece che dopo quattordici giorni, dodici mesi più tardi;

→ nullità del contratto per indeterminazione dell'oggetto a causa della mancata definizione delle condizioni contrattuali (in questo caso è come se non fosse mai stato concluso il contratto);

→ annullabilità del contratto (nell'ipotesi di anomalie meno gravi: in questo caso gli effetti del contratto vengono meno da quando viene dichiarato l'annullamento).

Una delle principali novità introdotte dalla riforma del 2014 è l'obbligo di consegnare quanto acquistato senza ritardo e comunque nel termine di trenta giorni. In caso di mancata consegna il consumatore acquirente deve assegnare al venditore un termine supplementare (salvo il caso in cui il venditore si sia rifiutato di consegnare i beni o se il consumatore abbia fatto presente in qualunque modo al venditore che la consegna dei beni entro una certa data era essenziale), trascorso il quale egli è libero dal vincolo contrattuale e può altresì formulare nei confronti del venditore una richiesta di risarcimento dei danni. Concludiamo con una sorta di vademecum per il consumatore.



a) Se gli obblighi di informazione che gravano sul venditore sono stati rispettati (ad esempio fornendo al consumatore un apposito documento sulla falsariga del modello accluso al Codice del Consumo), il diritto di recesso per quanto riguarda i beni può essere esercitato dal consumatore entro 14 giorni lavorativi dal ricevimento della merce da parte del consumatore, mentre per i servizi può essere esercitato entro 14 giorni lavorativi dalla conclusione del contratto.

Il recesso può essere esercitato dal consumatore liberamente (senza cioè doverlo motivare). Se il consumatore non ha ricevuto le informazioni che gli spettano per legge al momento della conclusione del contratto, ma il venditore vi provvede entro 12 mesi, il diritto di recesso può essere esercitato dal consumatore entro 14 giorni lavorativi, che decorrono dal giorno in cui tali informazioni vengono fornite.

b) Se, in particolare, il consumatore non sia stato informato del suo diritto di recesso, il termine concesso al consumatore per il suo esercizio scade: per i beni, dopo 12 mesi e 14 giorni dal giorno del loro ricevimento; per i servizi, dopo 12 mesi e 14 giorni dal giorno della conclusione del contratto.

Il diritto di recesso si esercita con l'invio entro il termine previsto di una "dichiarazione esplicita". Il venditore ha l'obbligo di restituire il prezzo pagato nel minor tempo possibile e comunque entro il termine massimo di 14 giorni dalla ricezione della comunicazione. Il consumatore deve provvedere alla restituzione della merce, sempre entro il termine di 14 giorni dalla data di invio della comunicazione relativa al recesso. Per i contratti riguardanti la vendita di beni, condizione essenziale per l'esercizio del diritto di recesso è la sostanziale integrità del bene da restituire (fatto salvo quanto necessario per stabilire la natura, le caratteristiche e il funzionamento dei beni stessi).

Il diritto di recesso non si applica:

a) ai contratti di servizi dopo la completa prestazione, se l'esecuzione è iniziata con l'accordo espresso del consumatore;

b) alla fornitura di beni o servizi il cui prezzo è legato a fluttuazioni nel mercato finanziario;

c) alla fornitura di beni confezionati su misura o chiaramente personalizzati;

d) alla fornitura di beni che rischiano di deteriorarsi o scadere rapidamente;

e) alla fornitura di beni sigillati che non si prestano a essere restituiti per motivi igienici o connessi alla protezione della salute e sono stati aperti dopo la consegna;

f) alla fornitura di beni che, dopo la consegna, risultano, per loro natura, inscindibilmente mescolati con altri beni;

g) alla fornitura di bevande alcoliche;

h) ai contratti in cui il consumatore ha specificamente richiesto una visita da parte del professionista ai fini dell'effettuazione di lavori urgenti di riparazione o manutenzione;

i) alla fornitura di registrazioni audio o video sigillate o di software sigillati che sono stati aperti dopo la consegna;

l) alla fornitura di giornali, periodici e riviste a eccezione dei contratti di abbonamento per la fornitura di tali pubblicazioni;

m) ai contratti conclusi in occasione di un'asta pubblica;

n) alla fornitura di alloggi per fini non residenziali, il trasporto di beni, i servizi di noleggio di autovetture, i servizi di catering o i servizi riguardanti le attività del tempo libero qualora il contratto preveda una data o un periodo di esecuzione specifici;

o) alla fornitura di contenuto digitale tramite un supporto non materiale se l'esecuzione è iniziata con l'accordo espresso del consumatore e con l'accettazione del fatto che in tal caso avrebbe perso il diritto di recesso.

(Avv. Flavio Maria Marziano, consulente legale Confabitare)

La casa è ancora un bene rifugio?

Crisi del settore. Aumento della pressione fiscale. Convengono gli investimenti immobiliari?

Affermazione questa che potrebbe sembrare una provocazione ma che in effetti non lo è. La realtà di tutti i giorni ci sta abituando a considerare l'investimento immobiliare come un'operazione non più redditizia e il più delle volte sconsigliabile. Sono passati i tempi in cui l'investimento immobiliare era ritenuto strumento idoneo a dare sicurezza e stabilità economica al risparmio, rappresentando una forma di investimento che era destinata ad assicurare una soluzione abitativa alla famiglia.

In Italia oltre l'80% degli abitanti è proprietario della casa dove abita. Non solo ma molti, privilegiando questa forma di risparmio, decidevano, spesso con notevoli sacrifici, di acquistare una seconda casa. Si diceva infatti che era meglio investire in case che tenere i soldi in banca, l'immobile era destinato ad aumentare di valore, o comunque a non perderlo, e non veniva intaccato dal processo inflattivo che, come noto, riduce il potere di acquisto del denaro. Molte volte l'investimento immobiliare, al di là della casa di abitazione, aveva altre finalità: garantire un'ulteriore entrata per integrare modesti redditi da lavoro o da pensione, ovvero assicurare, in prospettiva, a un figlio una certa soluzione abitativa. Senza contare che con il passare degli anni e con l'inevitabile decadimento fisico la necessità di un supporto assistenziale, per le persone anziane, aumenta, per cui poter contare su di un cespite immobiliare e sulla sua redditività può diventare indispensabile per consentire loro dignitose condizioni di vita.

Ci sono poi i più fortunati: i possessori di alcuni immobili ricevuti in eredità, frutto dei sacrifici e dei risparmi dei genitori. Senza contare, infine, che un asset immobiliare è da sempre "spendibile" bancariamente. Infatti la proprietà di una o più unità immobiliari costituiva e costituisce, per la banca, spesso *conditio sine qua non* per l'erogazione di un mutuo o per la concessione di uno scoperto di conto corrente o di un'apertura di credito. Il cliente, in tal caso, da correntista anonimo diventava e diventa "cliente affidato". Quello sopra sommariamente

descritto è lo spaccato di un'Italia che non c'è più. Di un'Italia che aveva costruito le fondamenta della propria sicurezza economica sul mattone.

Ma oggi, purtroppo, non è più così. Come noto siamo in una situazione di piena crisi del settore immobiliare. Crisi determinata da numerosi fattori che cercheremo di esaminare succintamente, soffermandoci in particolare su quello fiscale. La prima delle cause va ricercata lontano, nel momento, cioè, del passaggio dalla lira all'euro, quando si è operata la semplicistica quanto deleteria operazione: lire 1.000.000 uguale a € 1.000,00. Ciò ha pressoché raddoppiato il valore finanziario dei beni e quindi anche degli immobili che, conseguentemente, sono di fatto notevolmente lievitati pressoché raddoppiandosi. Ciò ha ingenerato il falso convincimento, nei possessori di immobili, di detenere un patrimonio di rilevante entità, senza rendersi conto del meccanismo sopra evidenziato. Inoltre si è assistito a un incremento esponenziale delle transazioni immobiliari causato da una domanda sempre più crescente, giustificata dalla facilità di accedere ai mutui e ai finanziamenti, i quali coprivano non meno del 100% del prezzo di acquisto. Non solo, ma la condizione di benessere che caratterizzava gli anni successivi all'entrata in vigore dell'euro, in quanto la crisi non era ancora arrivata, permetteva, ancorché vi fosse meno liquidità bancaria, la concessione di mutui e finanziamenti senza particolari garanzie fatta eccezione per la capacità reddituale dei richiedenti. Quanto sopra ha concorso a creare, anche in Italia, una bolla immobiliare analoga a quella americana. È noto, infatti, che a seguito della crisi economica un numero elevato di mutuatari non è stato e non è più in grado di far fronte alle rate di mutuo. Le banche, anche a seguito della drastica riduzione del valore degli immobili, posti a garanzia, si ritrovano cespiti il cui attuale valore non solo è di molto inferiore a quello peritato al momento della concessione del mutuo ma è, altresì, inferiore al loro residuo credito. Tale situazione ha, inoltre, por-

tato gli istituti di credito a stringere i cordoni della borsa, seppur in presenza di una maggiore liquidità interna, e a vagliare più attentamente sia la condizione di affidabilità finanziaria dei richiedenti l'erogazione di mutui sia l'effettivo valore dell'immobile da porsi a garanzia. Il tutto con conseguente contrazione delle transazioni.

Ulteriore ragione che ha portato alla crisi del settore immobiliare è l'aumento esponenziale della tassazione sulla casa che, inevitabilmente, ha disincentivato l'investimento immobiliare. La pressione fiscale sulla casa è aumentata negli ultimi cinque anni di quasi 3 volte. Ciò ha una spiegazione molto semplice: lo Stato ha individuato nel patrimonio immobiliare una sorta di pozzo senza fondo da cui attingere con costanza. È evidente, peraltro, che venendo meno le possibilità di percepire imposte dalle tradizionali fonti tributarie (reddito da lavoro dipendente, reddito da impresa, reddito da lavoro autonomo) lo Stato ha spostato la tassazione sul patrimonio che risulta essere l'unico tassabile in modo certo. Del resto è purtroppo noto che i posti di lavoro diminuiscono e non aumentano, che molte imprese chiudono mentre altre falliscono e che la scarsissima liquidità riduce le transazioni commerciali e immobiliari. Tutte queste fonti potenziali di reddito che hanno rappresentato da sempre la forza trainante delle entrate fiscali sono venute meno. Occorre, inoltre, sottolineare che la scelta fatta dallo Stato di concentrare i flussi tassabili sul patrimonio immobiliare ha comportato lo spostamento della fiscalità da una redditività effettiva a una redditività che, in quanto fondiaria, spesso e volentieri è solamente virtuale. Essa è, infatti, svincolata dall'esistenza di un'effettiva e concreta redditività del cespite immobiliare, che andrebbe giustamente ancorché equamente tassata, e poggia, invece, su di una mera e astratta redditività calcolata sulla base di dati catastali e, come tale, svincolata dall'effettiva redditività del bene. Se è vero che gli indici di capacità contributiva sono il reddito, il patrimonio e il consumo, con parti-

colare riferimento al patrimonio, la relativa pressione tributaria deve trovare giustificazione nell'effettiva e reale, e non presunta o fittizia, capacità del cespite di produrre reddito. La capacità contributiva dovrebbe essere un dato reale e non un dato virtuale: è evidente che se ho un appartamento e lo affitto percependo un reddito, su quel reddito io paghi le tasse. Se invece quello stesso immobile non è affittato, perché non si riesce ad affittarlo o non si trova chi dia garanzie di solvibilità, quell'immobile, pur non producendo alcun reddito, è ugualmente sottoposto a tassazione. Questo è un sistema che porta lo Stato a disinteressarsi delle specifiche vicende che riguardano i vari cespiti immobiliari oggetto della tassazione. Quello che è stato il frutto di sacrifici diventa - se non messo a reddito - un peso difficile da gestire e da mantenere. Pur essendo opportuno approfondire, in altra occasione, la normativa fiscale che grava sulla proprietà immobiliare e che non concerne soltanto l'imposizione, è inevitabile ricordare che nel passaggio dall'Ici all'Imu il prelievo che prima era pari a 9 mld di euro è passato a 24 mld di euro, con un aumento che ha sfiorato il 300%. Senza contare che, in tale occasione, venne abolita l'esenzione per la prima casa adibita ad abitazione principale del contribuente. Successivamente e nonostante l'abolizione dell'Imu sulla prima casa, il gettito fiscale è rimasto inalterato, attestandosi a poco meno di 24 mld di euro, in quanto i comuni ebbero ad aumentare le aliquote così vanificando l'introduzione dell'esenzione. Capitolo a parte meritano la Tasi, Tassa sui Servizi Indivisibili, che grava al 70% sul proprietario immobiliare e la Tares, tributo comunale sui rifiuti e sui servizi che, nonostante la dizione tassa sono delle vere e proprie imposte che, oltretutto, analogamente all'Imu, non colpiscono il reddito bensì gravano sulla proprietà immobiliare e costituiscono delle vere e proprie patrimoniali. Non c'è da stare allegri e nonostante la ventilata abolizione dei gravami sulla prima casa vedremo poi se alle promesse seguiranno i fatti. La situazione complessiva non è certamente destinata a migliorare e a incoraggiare l'investimento immobiliare che, oltretutto, risolvendo il settore, metterebbe in moto un numero rilevante di indotti economico finanziari a esso collegati.

(Avv. Pietro Fanesi,
consulente legale Confabitare)

NUOVE SEDI DI CONFABITARE

ASTI È stata inaugurata sabato 10 ottobre alle ore 10.30 la sede Confabitare di Asti in via Balbo, 16. Hanno partecipato all'inaugurazione il presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni** e il presidente provinciale di Confabitare Asti **William Carucci**. Sono intervenuti anche numerosi inviati e autorità locali fra le quali il vice sindaco **Davide Arri**. «La nostra associazione - ha spiegato William Carucci - vuole consentire ai proprietari immobiliari dell'Astigiano di aggregarsi e condividere importanti tematiche a tutela della proprietà edilizia, aprendo una sede nella quale gli associati troveranno non solo i servizi necessari e utili per la gestione degli immobili, ma anche e soprattutto uno spazio di analisi e coordinamento per azioni a tutela della proprietà». La sede è aperta con uno sportello informativo tutti i giorni dalle 9 alle 12 (tel. 0141-178.31.16). Inoltre l'associazione svilupperà anche importanti sinergie con realtà istituzionali del territorio per organizzare incontri e convegni.



* * * * *



SALERNO Venerdì 6 novembre sul Corso Vittorio Emanuele è stata inaugurata la sede salernitana di Confabitare. Presente all'inaugurazione il presidente nazionale; il presidente di Confabitare Salerno **Leonardo Gallo**, **D'alessio Antonio**, presidente del consiglio del Comune di Salerno, **Giuseppina Bruno**, presidente dello Snarp, il presidente di Confamministrare **Rosario Angrisani**, il presidente di Confabitare e Confamministrare Napoli, **Luigi Grillo**, il presidente di Confabitare e Confamministrare di Bari **Isidoro Tricarico**, il presidente dell'Ordine dei geometri di Salerno, Telecolore e varie testate giornalistiche.

* * * * *

PADOVA Il 26 settembre 2015 è stata ufficialmente inaugurata in via San Biagio, 68, la sede provinciale di Confabitare a Padova. All'inaugurazione, oltre al presidente **Andrea Giuliani** e ai membri del direttivo, erano presenti il presidente nazionale **Alberto Zanni** e il coordinatore nazionale **Mario Musarra**. All'evento hanno preso parte anche esponenti dell'amministrazione comunale. La sede di Padova, da poco costituita, conta numerosi iscritti e si è già attivata per promuovere le proprie iniziative presso le istituzioni locali, instaurando un dialogo con le stesse ed esponendo loro le proprie idee e progetti. Infatti a ottobre scorso, durante l'incontro con l'assessore alle politiche abitative del Comune di Padova, Confabitare ha dichiarato di aderire agli accordi territoriali siglati in materia di canoni concordati, così entrando a far parte del tavolo delle associazioni del settore immobiliare. Confabitare Padova è anche costantemente presente sulla stampa e nei network locali, segnalando e trattando argomenti di particolare attualità e interesse relativi al mondo della casa e dell'abitare a Padova e provincia.



Locazione parziale di un immobile

Affittare una stanza o una porzione d'appartamento. Ecco cosa prevede la normativa vigente

Spesso i nostri associati richiedono la consulenza in merito alla possibilità di locare appartamenti a studenti "a posto letto" ritenendo che, per sentito dire o riferito da amici, la cosa sia assolutamente possibile e senza alcun dubbio lecito giuridicamente.

Sul punto non ci sono interpretazioni chiare nella giurisprudenza. Spesso i giudici possono decidere in modo opposto casi simili, in quanto nel nostro ordinamento non abbiamo, come noto, il sistema giuridico anglosassone del *common law* e del precedente giuridico vincolante in cui, casi uguali, decisi dalle Corti in precedenza, rappresentano punto fermo per le decisioni successive assunte da Corti differenti.

Non è possibile al momento locare "a posto letto", in quanto l'accordo territoriale della stragrande maggioranza dei comuni italiani non si riferisce in alcun modo alla locazione di posti letto, modalità più simile a quella dell'affittacamere. È possibile, invece, stipulare contratti di locazione parziali "a camera o stanza o porzione di appartamento (in genere l'uso esclusivo di una stanza o porzione di essa e la condivisione degli spazi comuni).

Per fare ciò è possibile utilizzare un contratto di locazione libero ove il canone viene concordato tra le parti senza alcun vincolo a parametri o coefficienti di legge.

Ricordiamo, infatti, che per tutti i contratti concordati, anche per studenti o lavoratori, il canone è determinato in base a parametri ben precisi richiamati dagli accordi delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori definiti in sede locale.

Inoltre il contratto di locazione parziale a canone libero permette di non avere un contenuto contrattuale predeterminato dalla legge come invece per le altre tipologie di contratto. Ragion per cui le parti potranno autodeterminarsi nel formare il contenuto contrattuale salvo le norme imperative di legge quali la durata di quattro anni, rinnovabile per egual periodo.

Tuttavia segnaliamo che, se vi è un richiamo alla locazione parziale nelle condizioni previste dall'accordo territoriale del Comune

di riferimento, è possibile anche fare un contratto transitorio ordinario.

L'accordo applicabile nel territorio metropolitano di Bologna prevede che "qualora sia oggetto della locazione una porzione d'immobile, il canone sarà determinato in una frazione del canone relativo all'intero appartamento, proporzionale alla porzione di appartamento locato". In tal caso occorre esplicitare e allegare idonea documentazione come prova dell'esigenza temporanea in capo al conduttore che ne giustifichi la breve durata: ad es. trasferimento di lavoro, cure ospedaliere ecc. che, a differenza delle altre tipologie contrattuali, non è soggetto ad obblighi di rinnovo automatico; oppure, con le medesime premesse, sarà possibile stipulare un contratto di locazione parziale per studenti universitari fuori sede ricorrendone i requisiti di legge, allegando anche qui idonea documentazione.

In entrambi questi due ultimi casi, però, evidenziamo che il canone non è libero, ma deve essere calcolato secondo gli accordi locali. Nella maggioranza dei casi sottoposti al nostro esame, e sempre che l'accordo territoriale lo preveda, il canone dovrà essere parametrato sulla base della porzione di appartamento oggetto di locazione.

Pertanto, sarà possibile stipulare più contratti concordati (transitori o per studenti), con canoni differenti, a condizione che:

➔ gli accordi territoriali prevedano tale possibilità;

➔ si individui specificatamente a contratto:

1) quale parte dell'immobile si concede in locazione esclusiva (allegando al contratto una planimetria dell'immobile ed evidenziando la stanza oggetto di locazione);

2) quale parte dell'immobile si concede in uso condiviso (se l'immobile ha due bagni, si potrebbe anche locare una stanza + un bagno a un conduttore e una stanza + un altro bagno ad altro conduttore, ma la cucina, il soggiorno, la sala, l'ingresso, i corridoi, i disimpegni ecc... saranno necessariamente parti comuni e prese in considerazione ai fini del calcolo del canone concordato pro-

porzionalmente alla quota parte locata;

➔ si indichino gli arredi presenti nella stanza (se arredata) concessa in locazione.

Optando, invece, per la locazione parziale a canone libero (unica formula ove non vi sono riferimenti al parziale concordato negli accordi di categoria) ogni conduttore avrà il suo contratto individuale che soddisferà esigenze, tempi e scadenze propri di ciascuno nel rispetto della durata legale di anni 4+4, essendo questa norma imperativa.

Inoltre si suggerisce di indicare nel contratto il criterio guida per ripartire le utenze e le spese indivisibili (acqua, gas, energia elettrica, Tari, Tasi, spese condominiali ecc.) nonché il consenso espresso dei singoli conduttori, in ciascun contratto di locazione parziale, di accettare la condivisione dell'immobile con terzi estranei titolari a loro volta di contratto di locazione parziale. Ricordiamo l'obbligo di allegazione del certificato energetico recentemente introdotto, pena la nullità assoluta dell'atto stesso.

Quanto al regime fiscale della cedolare secca, con la circolare n°26/E/2011 l'Agenzia delle Entrate ha precisato "che il reddito ritraibile dalla contemporanea locazione di porzioni di un'unità abitativa, cui è attribuita un'unica rendita catastale, deve essere assoggettato allo stesso regime impositivo". Quindi, se parti diverse dello stesso alloggio vengono locate contemporaneamente a conduttori diversi avvalendosi della locazione parziale su evidenziata, non possono esserci tassazioni differenti (ad es. una stanza in cedolare e un'altra in regime ordinario IRPEF).

Sperando di aver fornito, per quanto possibile, una maggiore comprensione della problematica legata alla locazione parziale d'immobile, la nostra associazione Confabitare rimane disponibile ad analizzare le singole posizioni contrattuali che gli associati vorranno rappresentare al fine di tutelare meglio contrattualmente i propri interessi.

(Avv. Antonio Girardi,

Avv. Luca Santarelli,

Consulenti legali Confabitare)

Semplificazioni catastali

La superficie catastale degli immobili residenziali è finalmente consultabile in visura

Dal 9 novembre scorso la superficie catastale degli immobili di tipo residenziale è finalmente consultabile con una semplice visura catastale. Da questa data, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha reso disponibile il dato relativo alle superfici delle unità immobiliari sinora visibile esclusivamente con le applicazioni interne dell'ufficio. L'iniziativa dell'Agenzia coglie quasi di sorpresa migliaia di cittadini e proprietari di immobili per i quali, comunque, la presenza del dato in visura rappresenta un notevole vantaggio e una considerevole semplificazione.

La superficie catastale degli immobili infatti, viene ormai utilizzata come base per il calcolo di diversi tributi locali (Tari, Tarsu, Imu) e con molta probabilità costituirà il dato più importante per il calcolo delle nuove rendite catastali a seguito della riforma degli estimi catastali. Da ciò si deduce l'importanza dell'evento, stranamente poco pubblicizzato, a favore non solo dei proprietari di immobili, ma di ogni altro utente che a qualunque titolo può verificare con una semplice visura un dato così significativo sinora però rimasto criptato nella rete interna dell'Agenzia. Il dato relativo alle superfici catastali ormai visibile in realtà è addirittura sdoppiato. Le superfici riportate nel documento infatti sono di due tipi, ovvero: "la superficie catastale" e "la superficie ai fini Tari". In visura c'è scritto "Totale escluse aree scoperte". La superficie catastale, calcolata in base a determinati parametri stabiliti dal DPR

n. 138/98, corrisponde in sostanza alla superficie commerciale (ammesso che i parametri rettificativi del DPR siano coerenti con i rapporti mercantili del segmento di mercato specifico, tenendo conto che nella superficie commerciale rientrano anche parte dei vani scale che nella catastale non rientrano) dell'immobile, ovvero alla superficie lorda dell'unità immobiliare compresi i muri perimetrali e quelli interni, alla quale si somma la superficie di eventuali pertinenze e di tutte le aree esclusive scoperte, ovvero balconi, terrazze, logge verande e cortili. Le aree accessorie naturalmente vengono ridotte applicando determinati parametri di riduzione. La superficie catastale totale, escluse aree scoperte, invece, corrisponde alla sola superficie lorda dell'immobile, comprese eventuali dipendenze dirette ma escluso tutte le aree scoperte. Quest'ultimo dato risultava già in possesso dei comuni ai quali veniva e viene ancora trasmesso periodicamente dalla stessa Agenzia delle Entrate, grazie ai flussi di interscambio di dati già attivi da tempo tra i due enti. I comuni (secondo la giurisprudenza ad oggi non possono applicare la superficie catastale ai fini tassa rifiuti ma devono applicare la superficie calpestabile art. 14 D.L. 201 del 06.12.2011, se faranno l'accordo Stato Anci allora applicheranno la superficie catastale decurtata dell'80%) naturalmente utilizzano i dati catastali relativi ai fini Tari, per l'applicazione dei tributi locali, pertanto è facile comprendere come la pubblicazione delle superfici nelle visure catastali può consentire a tutti i privati cittadini proprietari di immobili di confrontare la correttezza dei dati notificati dagli enti comunali e prepararsi al cambio di applicazione legislativa, rilevando con anticipo eventuali errori o maggiorazioni di superficie impositiva con quelli in proprio possesso o addirittura con l'effettiva situazione reale. Non è da escludere infatti che per svariati motivi, imputabili sia a errori di parte in fase di accatastamento, sia a eventuali errori commessi dagli uffici in fase di acquisizione e/o di vettorializzazione delle planimetrie catastali, il calcolo

delle superfici catastali possa risultare errato. A questo punto diventa importante effettuare questo tipo di controllo che oggi è stato reso molto semplice e rapido dall'iniziativa dell'Agenzia delle Entrate e dalle diverse possibilità e modalità di consultazione attivate dalla stessa. Le suddette verifiche possono essere agevolmente controllate dalle sedi dell'associazione Confabitare che dispongono di professionisti abilitati, portando una planimetria catastale o comunque l'elaborato del Docfa. Nel caso in cui si dovessero riscontrare effettivamente delle incongruenze tra la planimetria depositata in catasto e la relativa superficie calcolata, i cittadini hanno la possibilità di inviare le proprie osservazioni attraverso il sito on-line dell'Agenzia oppure tramite i professionisti consulenti di Confabitare. Viceversa, nel caso di evidenti anomalie tra quanto depositato agli atti e la condizione reale dell'immobile, si verifica la necessità di ripresentare l'accatastamento in "variazione" dell'unità immobiliare rappresentata in maniera errata, depositando una nuova planimetria con le dimensioni corrette. Infine, con riferimento agli immobili censiti in catasto ma privi di planimetria, e quindi del dato relativo alla superficie, i proprietari possono in questo caso presentare un nuovo accatastamento, in modalità di aggiornamento, per l'inserimento della sola planimetria catastale, lasciando invariati i restanti identificativi catastali. Tale adempimento di fatto è necessario in quanto, come previsto dall'art.19 del dl n.78 del 2010, in caso di vendita dell'immobile, il proprietario è tenuto ad attestare "la conformità di dati catastali e delle relative planimetrie, allo stato di fatto". In ogni caso si informano i cittadini di ricorrere a tecnici professionisti abilitati. Il Centro Studi OMI di Confabitare sta verificando i dati e predisponendo eventuali azioni per la verifica della maggiore imposta dovuta al passaggio dalla superficie lorda dedotta dell'80% alla superficie calpestabile.

(Arch. Giovanni Malara, responsabile Osservatorio Mercato Immobiliare, Regione Calabria)



A Palermo si parla di condominio

Un convegno per riflettere sulla figura e responsabilità dell'amministratore condominiale

Si è tenuto a Palermo, nella sala "Mauro Rostagno" di Palazzo delle Aquile, il convegno *Gestione del patrimonio Immobiliare - L'amministratore di condominio - analisi e riflessioni dopo la riforma introdotta dalla L. n. 220 dell'11/12/12 e dal D.M. n. 140 del 13/08/14*, organizzato dalle associazioni Confamministrare e Confabitare.

Il convegno iniziato alle ore 9,30 è stato presentato dal Dott. **Giuseppe Buccheri**, presidente di Confabitare Palermo, che ha ringraziato il presidente del consiglio comunale Dott. **Salvatore Orlando** per il patrocinio della manifestazione, il pubblico e i professionisti intervenuti, nonché i relatori per la loro disponibilità e, in particolare, il presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni** e il responsabile del Centro Studi Nazionale di Confamministrare, **Alessandro Gallucci**. Ha quindi passato la parola al presidente di Confamministrare Dott. **Massimo Agricola**, che ha illustrato i temi del convegno con particolare riferimento alla figura dell'amministratore di condominio a distanza di due anni dall'entrata in vigore della riforma sul diritto condominiale, approvata con la Legge 220 del 2012. Il presidente Agricola si è soffermato sugli aspetti della professionalità della nuova figura dell'amministratore di condominio, così come previsto dalla nuova normativa, che impone una obbligatoria rivisitazione di quelli che sono i requisiti di accesso alla professione, nonché quali sono i rapporti tra professionista ed enti di controllo o istituzioni e i rapporti tra professionista e condomino/cliente.

Alessandro Gallucci, responsabile del Centro Studi Nazionale di Confamministrare, per la parte tecnicamente legale ha relazionato sugli obblighi e sulle responsabilità dell'amministratore di condominio, illustrando tutte le incombenze in capo al professionista amministratore, le responsabilità, le criticità e le prospettive.

L'Avv. Gallucci ha anche esaminato tutti gli aspetti legali previsti dalla nuova legge nr. 220 dell'11 dicembre 2012 e dal recente Decreto Ministeriale nr. 140 del 13 agosto 2014. Successivamente ha preso la parola **Elisa**

Puglisi, coordinatore Gestione Amianto, che ha spiegato come sia importante l'approfondimento della trattazione sulla ricerca, individuazione, dismissione e smaltimento dei materiali contenenti amianto.

La Dott.ssa Puglisi nel suo intervento ha puntualizzato la necessità di fornire una corretta informazione agli occupanti dell'edificio sulla presenza di Mca (Materiale Contenente Amianto) e sui potenziali rischi e comportamenti da adottare in presenza di amianto, spiegando che se invece il materiale inquinante si presenta in matrice friabile o, sebbene compatta, in cattive condizioni, va obbligatoriamente bonificato (ad esempio incapsulato, confinato o rimosso), avvalendosi delle aziende specializzate in smaltimento speciale con il conseguente accollo delle spese. Ha inoltre chiarito quali sono le responsabilità in capo all'amministratore di condominio in presenza di dipendenti (portiere, addetti alle pulizie, ascensoristi, tecnici vari etc.), in qualità di datore di lavoro con gli obblighi derivanti dal Decreto Legislativo nr. 81/2008, in materia di amianto.

Il convegno è andato avanti con l'intervento dell'Avv. **Aldo Piscitello**, che ha trattato la tematica sulle peculiarità del lastrico solare e proprietà esclusiva. Il relatore ha commentato che sull'art. 1126 c.c. la giurisprudenza ha affermato che "il lastrico solare - anche se attribuito in uso esclusivo, o di proprietà esclusiva di uno dei condomini - svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ. Ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 cod. civ. - in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo - risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico so-

lare. A tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 cod. civ.". L'intervento dell'Ing. **Davide Bugliarelli**, esperto di sicurezza dei cantieri e sui luoghi di lavoro, è stato incentrato sull'obbligo da parte dell'amministratore di adottare tutte le norme in materia di sicurezza, analizzando gli adempimenti ai sensi del Decreto Legislativo n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni nei cantieri edili. Infine l'intervento del presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni** è stato orientato sul ruolo delle associazioni nella tutela dell'immobile. Sempre in prima linea nei confronti delle istituzioni, il presidente ha sottolineato la necessità di apportare modifiche alla riforma. Infatti Confabitare, insieme a Confamministrare, stanno studiando modifiche migliorative da riproporre al Parlamento. Il presidente ha ribadito l'importanza delle associazioni al fine di vigilare sul controllo dei requisiti degli amministratori, per l'erogazione dei relativi corsi di formazione, affinché mantengano elevato lo standard formativo e i corsi di formazione per condòmini erogati da Confabitare. Infatti si è appurato che il condòmino formato ed esperto è un buon collaboratore dell'amministratore.

Particolare attenzione è stata rivolta alla manutenzione programmata del fabbricato che riconduce al fascicolo del fabbricato, importantissimo documento, sostenuto negli anni da Confabitare, attraverso il quale è possibile monitorare lo stato di conservazione dell'attuale patrimonio edilizio e finalizzato a individuare le situazioni di rischio.

Alberto Zanni ha infine ribadito che i proprietari hanno il diritto di conoscere lo stato di salute della propria casa.

Il convegno si è concluso con la premiazione del "Giovane Amministratore di Condominio", con una targa che è stata conferita a **Roberta Barbaro** (classe 1992).

Organizzare un Bed & Breakfast

L'attività è compatibile con la destinazione d'uso abitativa dell'immobile in cui si svolge

È possibile aprire un Bed & Breakfast in condominio? Secondo la Suprema Corte di Cassazione e il tribunale di Verona sì.

Nel caso preso in esame dalla Suprema Corte, un condominio evocava in giudizio due condomine dolendosi del fatto che le stesse esercitassero negli appartamenti di loro proprietà attività alberghiera: attività non consentita dal regolamento condominiale, il quale prevedeva che gli appartamenti non potessero essere destinati "ad uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato". Le convenute eccepivano che l'attività di affittacamere non comportava alcun cambiamento nella destinazione d'uso della loro unità immobiliare, che era quindi conforme al disposto del regolamento. La vicenda giungeva all'esame della Corte di Cassazione, la quale evidenziava come la Corte d'Appello (che aveva ribaltato la sentenza di primo grado, accogliendo la tesi difensiva delle condomine) avesse ritenuto, con argomentazioni logiche e coerenti, che la disposizione regolamentare non precludesse la destinazione delle unità di proprietà esclusiva all'attività di Bed & Breakfast.

Questo il ragionamento della Corte: lo svolgimento dell'attività di B&B non è di per sé incompatibile con una clausola del regolamento di condominio che preveda l'uso esclusivo dell'immobile come privata abitazione. Il regolamento condominiale, quindi, non potrà più costituire un freno all'apertura di attività di Bed & Breakfast

in appartamento, con l'unico limite, secondo quanto precisato dalla Suprema Corte, che il condominio o gli altri condomini non dia prova del fatto che l'esercizio di tale attività comporti conseguenze pregiudizievoli per i loro interessi.

Sulla stessa linea il tribunale di Verona che, nella sentenza 22.04.2015, stabilisce che l'attività di Bed & Breakfast è compatibile con la destinazione abitativa dell'immobile in cui si svolge e quindi non potrà ritenersi preclusa dalla disposizione del regolamento condominiale, di natura contrattuale, che faccia divieto ai condomini di destinare gli alloggi ad attività di impresa e a uso diverso da quello di abitazione. In ragione di quanto sopra, il tribunale ha riconosciuto la possibilità per il proprietario dell'immobile adibito a B&B, di ospitare clienti e farli accedere alle parti comuni del condominio, come giardino e piscina. Alla luce della giurisprudenza, quindi, ciascun condomino, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, sarà libero di affittare una o più camere del proprio appartamento. Dal punto di vista urbanistico, i Piani Regolatori, solitamente, definiscono le attività di case e appartamenti per vacanze ed esercizi di affittacamere equiparabili ad attività connesse alla destinazione residenziale. In sostanza è lecito ospitare dal punto di vista urbanistico Bed & Breakfast e affittacamere in alloggi aventi destinazione d'uso residenziale. Sotto il profilo fiscale, l'attività di B&B è assoggettata alla normativa IVA qualora sussista un'attività

esercitata per professione abituale, sistematica e stabile. Pertanto, il carattere saltuario dell'attività di fornitura di alloggio e prima colazione peraltro richiamato fortemente nella normativa della regione Piemonte, che si identifica sostanzialmente con quello della occasionalità, ne consente in via generale l'esclusione dal campo di applicazione dell'IVA. Non trattandosi, dunque, di redditi conseguiti nell'esercizio di un'impresa, i proventi devono sicuramente essere inquadrati tra i "redditi diversi", i quali sono determinati come differenza tra l'ammontare percepito nel periodo d'imposta e le spese inerenti alla loro produzione, le quali devono essere documentate. Il titolare (non in possesso della partita IVA) al fine di documentare la riscossione delle somme deve rilasciare una semplice ricevuta di quietanza, redatta in duplice copia, corredata di documentazione progressiva, data di emissione, corrispettivo incassato, quantità di giorni di permanenza del cliente, timbro e firma. Per quanto riguarda gli affittacamere, invece, l'assoggettabilità al regime fiscale è da ricercarsi di volta in volta nel tipo di organizzazione con la quale viene posta in essere l'attività di affittacamere, che, proprio in relazione al tipo di organizzazione, può essere considerata attività d'impresa soggetta a IVA o esserne esclusa. In particolare, l'attività di affittacamere può essere considerata occasionale, quindi fuori campo IVA, solo quando ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

- ➔ l'attività deve essere svolta nella casa di abitazione di chi offre il servizio, e che deve convivere con i propri ospiti;
- ➔ il servizio reso può comprendere esclusivamente l'alloggio e la prima colazione e deve essere svolto avvalendosi esclusivamente della normale organizzazione familiare senza utilizzo, pertanto, di persone estranee al nucleo familiare;
- ➔ l'attività, anche se esercitata periodicamente, non deve essere svolta in modo sistematico e stabile.

(Ing. William Carucci,
presidente Confabitare Asti)



Sportello Casa e Condominio

Bari al centro di un innovativo progetto, promosso da Confabitare e Confamministrare

Il presidente di Confamministrare, **Isidoro Tricarico**, ha inaugurato gli scorsi giorni, a Bari, il suo nuovo progetto *Sportello Casa e Condominio*, con l'intento di risolvere tutti gli annosi problemi legati alla disciplina condominiale, promettendo anche un sensibile miglioramento dei rapporti tra le associazioni di categoria e quelle degli utenti. Nato dalla sinergia tra Confabitare e Confamministrare, due tra le più importanti realtà nazionali in materia di amministrazione di condominio, il nuovo *Sportello Casa e Condominio* ha come obiettivo primario quello di erogare agli utenti servizi di consulenza locativa, servizi fiscali, legali e tecnico - edilizi, assicurando altresì una corretta informazione a tutela dei diritti dei cittadini condòmini. Per la prima volta, a Bari, con l'accordo stipulato tra il presidente di Confamministrare, il direttore della Ripartizione Servizi Demografici, Elettorali e Statistici, e l'assessore ai Servizi Demografici, si risponde alle esigenze sia dei cittadini sia degli amministratori di condominio, offrendo un interlocutore unico e qualificato. «È il primo caso in Italia di collaborazione tra un'amministrazione comunale e un'associazione di amministratori, un progetto molto importante e lungimirante», sottolinea il presidente nazionale di Confabitare, **Alberto Zanni**. «Si pensa così alla crescita della città, ponendo particolare attenzione al suo tessuto sociale e ai suoi bisogni». «Il nostro impegno - prosegue Zanni, - sarà quello di portare questo esempio in tutta Italia». Lo sportello basa la propria attività sull'elevata preparazione dei suoi funzionari, professionisti specializzati, che mettono le loro competenze al servizio della cittadinanza, gratuitamente. La disciplina condominiale non sarà più un tabù grazie ai corsi messi in programma dal nuovo progetto, i quali prevedono, oltre l'aggior-

amento dei professionisti, anche formazione ed educazione civica per i cittadini. «All'interno di Confamministrare abbiamo creato la Building Management School, una scuola di formazione per la gestione di servizi immobiliari, affinché la formazione non sia semplice informazione, ma fornisca gli strumenti utili per esercitare responsabilmente la professione», spiega **Giuseppe Rigotti**, vice presidente nazionale Confamministrare. La convenzione, sottoscritta tra Confamministrare e il Comune, prevede benefici per i cittadini di Bari: da una parte l'amministrazione comunale consente agli amministratori di condominio l'accesso gratuito online ai registri anagrafici comunali, dall'altra Confamministrare solleva l'amministrazione comunale barese dagli oneri legati alla gestione degli spazi comuni. **Angelo Tomasicchio**, assessore ai Servizi Demografici, ha parlato di trasparenza e legalità, i due motori di questo accordo, che viaggia verso prospettive di crescita enormi. «L'obiettivo dell'amministrazione comunale - spiega l'assessore - è quello di andare sempre più verso gli open-data, aprendo la pubblica amministrazione alla collettività». «Creare una piattaforma di visure anagrafiche significa - dice Tomasicchio - mettere a disposizione della collettività quanti

più dati possibili, aiutando in questo modo anche molte imprese». Il primo protocollo è stato siglato lo scorso luglio. Importante la disponibilità a destinare spazi condominiali per la raccolta differenziata e per l'installazione di ripetitori Wi-Fi, assicurando in questo modo significativi tagli alle spese comunali e una svolta ecologica per Bari, che si uniforma così alla maggior parte delle città europee. Nelle iniziative volte a ridurre le spese, rientra a pieno titolo la modifica del regolamento edilizio comunale riguardo l'installazione di impianti di energia alternativi. Si fa strada una collaborazione produttiva, capace di ottimizzare i tempi, ammortizzare i costi e scongiurare disservizi. Anche i cittadini potranno discutere della gestione degli spazi comuni e del corretto svolgimento delle mansioni da parte degli amministratori condominiali. «La buona educazione e le regole della civile convivenza sono presupposto imprescindibile per risolvere i problemi», conclude **Antonio Console**, presidente di Confabitare a Bari. «Noi ci poniamo in quest'ottica e in quella del perseguimento dell'interesse comune». Lo sportello sarà aperto al pubblico il martedì e il giovedì, dalle ore 10,00 alle ore 12,00, in via Salvatore Matarrese, 10, secondo piano, Bari. (Ilaria Delvino)



Nella foto: Giuseppe Rigotti, vice presidente nazionale di Confamministrare (a sinistra), Isidoro Tricarico, presidente Confamministrare Bari (al centro), Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare (a destra)

MIGLIOR
PREZZO
GARANTITO

EasyFeel offre servizi di pulizia ad uffici, condomini, aziende, hotel, b&b.

- ✓ Specialisti in regola, non rischiare
- ✓ Deduzione delle spese grazie alle fatture
- ✓ Prenoti quando vuoi 24 ore su 24, 7 giorni su 7
- ✓ Accesso prioritario al servizio clienti

www.easyfeel.it

Servizio Clienti: 02 72080713
servizioclienti@easyfeel.it

Parlano di noi

la Repubblica.it
**CORRIERE
DELLA SERA**



Partner



I SERVIZI E LE CONSULENZE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Contratti di locazione ad uso abitativo (legge 431/98) - Contratti di locazione ad uso commerciale - Contratti di comodato ad uso gratuito.

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Per evitare code in banca e presso l'Agenzia delle Entrate in quanto tutte le operazioni si potranno effettuare presso i nostri uffici.

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Gestione dei contratti di locazione provvedendo alla redazione, registrazione presso l'ufficio competente, aggiornamento ISTAT del canone di locazione, rinnovo annuale dell'imposta di registro, proroghe e risoluzioni, comunicazione del canone aggiornato e dell'importo dell'imposta di registro all'inquilino, sollevandovi da numerose incombenze.

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

PRATICHE I.C.I. (Imposta Comunale sugli Immobili).

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Elaborazione di certificazioni energetiche, progettazione di impianti ad energia rinnovabile, svolgimento delle pratiche per ottenere le tariffe incentivanti per gli impianti fotovoltaici.

SPORTELLI ASCENSORI

È stato creato per fornire informazioni sui contratti di manutenzione e sull'installazione degli impianti elevatori.

SPORTELLI VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

Fornisce un monitoraggio degli immobili con eventuali interventi tecnici in caso di crepe sospette.

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

SERVIZIO "PRIMA CASA"

È stato creato per coloro che si accingono a diventare proprietari immobiliari per la prima volta. Potrete trovare la giusta assistenza per evitare di compiere errori nel corso dell'acquisto.

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

Eseguono lavori di manutenzione, riparazione e ristrutturazione su immobili e relativi impianti con tariffe agevolate per gli associati.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Istituto per studiare l'evoluzione del mercato immobiliare (compravendite e locazioni) e per fornire sondaggi e statistiche.

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

Per problemi fiscali, legali, tecnici, condominiali e assicurativi.

ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE

Fornite da ingegneri, architetti, geometri, agronomi. Visure e voltture catastali.

ASSISTENZA FISCALE

I nostri commercialisti forniscono tutte le consulenze su tasse, imposte e agevolazioni fiscali, relative al settore immobiliare e curano i ricorsi in Commissione Tributaria.

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

Per compravendite, valutazioni ed affittanze. Possibilità di collegarsi alla nostra rete nazionale di proposte immobiliari.

CONSULENZA AMBIENTALE

Consulenza su problemi ambientali soprattutto relativi alle piante ornamentali e al verde urbano, in particolare alle malattie e alla cura delle piante.

CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

Consulenze relative alla progettazione di spazi interni ed esterni, problematiche di carattere ambientale ed energetico, pratiche edilizie, arredo, problemi strutturali e impiantistici legati alla ristrutturazione.

SEDE CONFABITARE: VIA MARCONI 6/2 - 40122 BOLOGNA - Tel. 051/ 238645 - 051/270444

LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE

- MEDICINA, VIA AURELIO SAFFI, 140 - TEL. 051.6971167
- BUDRIO, VIA MAZZINI 15, TEL. 051 / 801343
- PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356
- SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 84 - TEL 051/821250
- SAN LAZZARO DI SAVENA, VIA SPERANZA, 35/A - TEL. 051/ 461294
- MARZABOTTO, VIA PORRETTANA NORD, 1/A - TEL 051/ 931205

DISINFESTAZIONE **BLATTE ROSSE**



**RISOLVE IL
PROBLEMA**

Senza sporcare

Senza cattivi odori

Senza pericolo per persone

e per animali



“Soddisfatti o torniamo a Nostre spese”
Parola del capo

sconti per più appartamenti da bonificare

Derattizzazioni

Monitoraggi Haccp

Bonifiche ambientali

Disinfezioni

**contattaci per un
PREVENTIVO**

www.alcadisinfestazioni.it
info@alcadisinfestazioni.it

facebook
Alca disinfestazioni.it

051.6051370
335.5356149



Casamia

TUTTA LA SICUREZZA CHE VUOI, CON QUALCHE ATTENZIONE IN PIÙ.

Gentile Socio,

da sempre, la casa è sinonimo di famiglia, intimità, protezione. È il luogo dove ognuno di noi si sente al sicuro, avvolto dal suo mondo familiare. Ma anche la propria casa può nascondere qualche imprevisto. Per questo c'è

CASAMIA. LA SICUREZZA SU MISURA IN CASA E IN FAMIGLIA.

Con **Casamia** tuteli la tua **casa**, i **beni** e gli **arredi** che si trovano al suo interno. In più, proteggi te e la tua famiglia anche all'esterno dell'abitazione, nel **tempo libero** e in **vacanza**.

7 DIFFERENTI AREE DI COPERTURA E NUMEROSE GARANZIE.

INCENDIO. Casamia protegge la tua abitazione da molti eventi, quali, ad esempio: incendio, esplosione, eventi atmosferici, atti vandalici e danni causati da un guasto alle tubature.

FURTO. Una tutela efficace in caso di furti, rapine, scippi, truffe all'interno delle mure domestiche e furto d'identità.

CRISTALLI. Casamia rimborsa le spese di sostituzione, trasporto e installazione di lastre di cristallo, specchi e vetri dell'abitazione, in caso di rottura accidentale.

RESPONSABILITÀ CIVILE. Un cane troppo vivace? Un rubinetto dimenticato aperto allaga l'alloggio del vicino? Niente paura! Casamia ti protegge per danni involontariamente causati ad altre persone.

INFORTUNI. Una difesa per tutta la famiglia, sia per gli infortuni domestici che per quelli avvenuti sul luogo di lavoro o nel tempo libero.

TUTELA LEGALE. Problemi con una colf? Una lite con un vicino? Casamia ti aiuta a sostenere le spese legali per affrontare controversie legate alla vita privata, al lavoro dipendente e all'abitazione.

ASSISTENZA. Un idraulico per il tuo bagno? Un tecnico per riparare un elettrodomestico? In caso di emergenza, Casamia prevede l'intervento gratuito di artigiani e tecnici specializzati.

METTI AL RIPARO IL TUO MONDO CON CASAMIA.

Crea la tua protezione su misura, scegliendo soltanto le garanzie di cui hai bisogno. Sono a tua disposizione per studiare insieme la combinazione di sicurezza che meglio soddisfa le tue esigenze. Un cordiale saluto.

L'Agente Reale Mutua

Prima della sottoscrizione leggere i Fascicoli Informativi disponibili in Agenzia e sul sito www.realemutua.it

REALE GROUP

 **REALE
MUTUA**
PARTE DEL TUO MONDO

AGENZIA DI BOLOGNA S. FELICE
MERIGHI RICCARDO, MERIGHI JACOPO E FUSCO EUPREMIO SRL
Via Lodovico Berti, 6 - 40131 Bologna (BO) - Tel. 051 524083 - Fax 051 524229

Si è tenuta a Bologna la quinta convention nazionale di Confabitare. Molti gli ospiti. Tra cui Matteo Salvini, Enrico Zanetti e un intervento telefonico di Silvio Berlusconi. Si è dibattuto di Imu, Tasi, riforma del catasto, occupazioni abusive, sfratti e morosità incolpevole di Cristiana Zappoli

Alla ricerca di nuove idee

La convention annuale di Confabitare quest'anno, più del solito, ha portato a Bologna ospiti d'eccezione facendo parlare di sé e ottenendo risultati anche oltre le aspettative. Nel corso del convegno che aveva come titolo *Quale futuro per la casa?* si sono affrontati tempi molto importanti come la pressione fiscale sugli immobili e le decisioni del governo di abolire Imu e Tasi sulla prima casa, la riforma del catasto, il fascicolo del fabbricato quale strumento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare, l'emergenza casa e le occupazioni abusive, il mercato immobiliare tra sfratti, morosità incolpevole, esecuzioni immobiliari. Senza dubbio è il caso di dire che la convention di quest'anno si è aperta "col botto": un intervento telefonico del leader del centro destra Silvio Berlusconi. Il Cavaliere, come di consueto, ha parlato in modo diretto senza girare attorno agli argomenti, mostrandosi già in pieno clima di campagna elettorale e spiegando i motivi che gli impediscono di ritirarsi dalla politica. «Questo governo - ha detto - è il terzo governo

italiano a non essere stato eletto dal popolo. La sinistra ha prevalso con solo lo 0,30% di differenza rispetto agli altri. A capo del governo c'è un uomo che non è mai stato neppure parlamentare. Matteo Renzi con 1 voto su 6 ha il 30% del 50% degli italiani che votano, il 15% del totale degli aventi diritto. Siamo in quello che si può definire un regime». Berlusconi ha proseguito facendo notare che il Pd nei sondaggi è a 31,5% e gli addetti ai lavori non pensano che questa percentuale possa aumentare: «Renzi ha perso 10 punti in 9 mesi - ha proseguito - e molti componenti del suo partito non lo appoggiano considerandolo un 'vecchio' democristiano. È lecito quindi pensare che le uscite dal Pd aumenteranno». Secondo Silvio Berlusconi, quindi, anche se alle prossime elezioni il Pd dovesse arrivare primo, si dovrà scontrare in seconda battuta con chi arriverà secondo. Il centro destra, ha spie-

gato, nei sondaggi è al 31% e Forza Italia ha il 12,5% «e questo nonostante io sia fuori dalla politica da sei anni e sia continuamente attaccato dalla magistratura. I sondaggi dicono che se io mi toglieassi di mezzo Forza Italia perderebbe consensi e il centro destra diventerebbe il terzo partito in Italia dietro i 5 Stelle, un partito in crescita nonostante il prestigio di Grillo sia diminuito e che quindi potrebbe vincere contro il Pd: a quel punto avremmo un'Italia in mano ai grillini. Quindi sono condannato dal mio senso di responsabilità a rimanere in campo anche se hanno cercato in tutti i modi di mettermi fuori gioco». Berlusconi ha proseguito il suo discorso snocciolando altre percentuali interessanti sul gradimento dei leader politici nei sondaggi: lui si trova al 25,8%, Matteo Renzi al 21% e Matteo Salvini al 27% e questo, ha specificato, nonostante loro negli ultimi due anni siano sta-



Sopra: il palco dei relatori durante la 5ª convention nazionale Confabitare. A sinistra: un saluto tra Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare e Enrico Zanetti, sottosegretario all'Economia



ti in televisione in media sei ore alla settimana, mentre lui c'è andato in tutto sei ore in un anno e sei ore nell'altro. «Il senso di responsabilità - ha concluso - e l'amore verso il mio Paese hanno prevalso e sono ancora qui. Insieme alla Lega e a Fratelli d'Italia vogliamo vincere le elezioni. E dopo che lo avremo fatto interverremo immediatamente sulla tassazione della casa, perché noi consideriamo la proprietà della casa sacra

e come tale deve essere preservata in tutti i modi». Dopo l'intervento di Berlusconi è arrivato alla sala convegni dell'Hotel Savoia Matteo Salvini, leader della Lega Nord. Salvini è arrivato non senza problemi: a causa del suo intervento, infatti, la questura di Bologna ha deciso di bloccare gli accessi alla via in cui si trova l'hotel per motivi di ordine pubblico. Questo ha creato molti problemi a chi si stava recando alla convention, come ha fatto notare il presidente Zanni: «invece di bloccare i centri sociali la polizia ha bloccato noi e questa, lasciatemelo dire, non è democrazia». Matteo Salvini all'inizio del suo discorso ha commentato l'intervento delle forze dell'ordine. «In una situazione internazionale così delicata mi augurerei che le forze dell'ordine fossero impegnate a sconfiggere i terroristi non a respingere trenta 'figli di papà'». E ha proseguito entrando subito nel cuore del tema del convegno: «chi ha comprato casa va ringraziato e non

affossato. Si deve tassare il reddito non la casa e se Renzi toglierà l'Imu farà bene a patto che poi non venga eccessivamente tassata la seconda casa. Ma i problemi non finiscono qui. Abbiamo bisogno di una semplificazione normativa, il 50% del sospeso nei tribunali riguarda gli immobili. Le contese fra proprietari e affittuari durano anni e così non va bene. E poi c'è la questione delle occupazioni abusive: a Milano nel 2015 ci sono state 1268 tentativi di occupazioni abusive e più di 500 riguardavano cittadini stranieri. Nel 2015 sono aumentate ancora». E ha proseguito specificando come la sua presenza al convegno fosse una presenza fattiva: «quello che bisogna fare è ripensare in toto al 'Sistema Italia', bisogna semplificare, ridurre, accorpare e velocizzare. Sono qui per portare proposte. Un conto è dire e un conto è fare e noi abbiamo depositato delle proposte concrete. Eventi come questi devono essere un punto di inizio. Dobbiamo raccogliere una se-



Sopra: Franco Pani, presidente nazionale Confamministrare e Matteo Salvini, segretario della Lega Nord. A sinistra: Luca Dondi, direttore generale di Nomisma. A destra: Gianfranco Di Rago, presidente del Centro Studi Giuridici di Confabitare



Sotto: Valerio Racca, presidente dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Confabitare. A destra: Saverio Fossati, giornalista de Il Sole24Ore e Stefania Benni, segretario generale di Confabitare



rie di idee che io poi voglio trasformare in qualcosa di concreto». E rivolgendosi agli associati di Confabitare ha specificato: «siete voi che dovete darmi gli strumenti per farlo, io vi offro i principi ma siete voi che dovete dirmi le vostre priorità. È quello che chiedo sempre quando incontro un'associazione. Se mi date qualche buona idea poi mi batterò per realizzarla. È la nostra ultima occasione per cambiare, poi sarà tardi». Dopo Matteo Salvini è stato il turno di Luca Dondi, managing director di Nomisma, che ha parlato di una nuova fase del mercato immobiliare, timidamente positiva. C'è stata un'impennata degli indicatori di fiducia che fa pensare a una crescita ma ancora si fa fatica a percepire, il recupero sarà lento e faticoso. «La domanda di mutui è aumentata - ha detto - ma la domanda non può prescindere dal sostegno del settore bancario. La risposta delle banche è migliorata ma non è in linea con l'aumento della domanda». La causa è da ricercarsi nel problema delle sofferenze bancarie. «Stiamo parlando di 200 miliardi di euro di sofferenze. È la gestione del passato che penalizza la prospettiva futura. Un ruolo fondamentale lo giocano, ovviamente, anche i prezzi - ha proseguito Dondi - che attraversano ancora una fase negativa. Ma diversi segnali dicono che già dal prossimo anno ci sarà un'inversione di tendenza». Altro tasto dolente è il patrimonio edilizio obsoleto su cui è necessario intervenire: «manca una chiara idea politica. Non si può andare avanti solo con gli incentivi, ci vuole una politica di settore, ci vogliono iniziative concrete». Dopo aver affrontato

anche il problema delle locazioni e della difficoltà di molte famiglie appartenenti alla fasce sociali più deboli a far fronte alle richieste del mercato, ha concluso sostenendo che il problema del settore immobiliare va affrontato con un miglior utilizzo delle risorse, non basta togliere la tassa sulla prima casa, «serve un vero e proprio piano casa, un piano di rilancio a lungo termine». Dopo Luca Dondi è stata la volta di Saverio Fossati, giornalista de Il Sole24Ore, che ha elencato le novità introdotte dalla bozza della nuova Legge di Stabilità, tra cui l'abolizione della tassa sulla prima casa. A conclusione del suo intervento ha fatto notare come, senza l'Imu, i comuni non riceveranno più niente dallo Stato e saranno costretti a chiedere ai cittadini. «Noi possiamo abolire le tasse sul patrimonio - ha detto - ma solo aumentando le tasse sul reddito e girando parte di queste entrate agli enti locali». Anche Enrico Zanetti, sottosegretario all'Economia, ha incentrato il suo intervento sulla nuova Legge di Stabilità, che porta con sé importanti novità per il settore immobiliare. «Siamo intervenuti - ha spiegato - per ridurre la pressione fiscale sulla proprietà. Non abbiamo fatto dei 'ritocchini' ma degli interventi importanti. Ci siamo concentrati sull'abitazione principale facendo una scelta chiara: togliere al 100% la tassazione sulla prima casa». Poi ha proseguito parlando dei cambiamenti nel settore industriale dove è stata tolta l'Imu sui macchinari imbullonati e nel settore agricolo, anche in questo caso è stata tolta l'Imu agricola, e ha specificato che in questa Legge

di Stabilità le imposte non sono state aumentate in nessun settore. «I prossimi obiettivi su cui intervenire saranno la tassazione del reddito di impresa e l'Irpef». L'unico problema della bozza della Legge di Stabilità al momento in cui si è svolta la convention era stato individuato dal presidente Alberto Zanni nell'esenzione dal pagamento Imu e Tasi per gli immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta che li avessero destinati ad abitazione principale. Tale esenzione è concessa a condizioni veramente troppo restrittive tanto da far pensare che nessuno avrebbe potuto usufruirne. Davanti alle perplessità esposte dal presidente Zanni, il sottosegretario Zanetti ha risposto che quello era un punto che avevano considerato meno importante, ma si sarebbe preso la responsabilità di valutare un cambiamento a riguardo. Cosa che è realmente successa. Nei giorni successivi, infatti, l'emendamento che rivedeva l'applicabilità della norma, proposto dal sottosegretario all'Economia, è stato approvato. Dopo Zanetti ha preso la parola il presidente dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Valerio Racca per parlare di una proposta lanciata dall'Osservatorio insieme a Confabitare, ovvero l'attuazione di un "cassetto immobiliare" sulla falsa riga del "cassetto fiscale". L'Agenzia delle Entrate dovrebbe creare una sezione di raccolta dati catastali e urbanistici di ogni unità immobiliare, consultabile da ogni cittadino e migliorabile dallo stesso, al fine di creare un'unica banca dati dell'immobile. Tutto questo incentivando il cittadino con uno

Primo piano



A sinistra: la sala gremita durante lo svolgimento della convention. Sotto: stretta di mano tra Alberto Zanni e Matteo Salvini



sgravio fiscale sulla parcella del professionista che curerà la pratica e verificherà i dati. «Sarebbe un primo passo - ha detto Racca - verso la necessaria riforma del Catasto per arrivare ad avere un Catasto dei valori e non un Catasto delle vendite».

E sull'argomento del "cassetto immobiliare", dopo Racca è intervenuto Giampiero Giovannetti, presidente del Consiglio Nazionale dei Periti Industriali. Ha puntualizzato che a luglio il Consiglio ha stipulato una convenzione con Confabitare per collaborare e diffondere la cultura del fascicolo del fabbricato. «Crediamo molto - ha detto - nel progetto del 'cassetto immobiliare' e ai benefici che potrà portare per valorizzare il patrimonio immobiliare».

Proseguendo su questo stesso tema è intervenuto Cesare Galbiati, consigliere del Consiglio Nazionale dei Geometri, spiegando che la proposta per realizzare il fascicolo del fabbricato è quella di affidare a un professionista il compito di fornire all'amministrazione finanziaria tutti i dati utili per la valutazione di un immobile in modo da sgravare il proprietario da questo impegno.

Dopo una carrellata sulle principali novità che hanno interessato il settore immobiliare nel 2015, esposta dall'avvocato Gianfranco Di Rago, presidente del Centro Studi Giuridici di Confabitare, ha preso la parola Franco Pani, presidente di Confamministrare. Il suo intervento si è concentrato principalmente sulla formazione degli amministratori e in particolare sui corsi online: «quello che vorremmo è più trasparenza nelle proposte di corsi online. Spesso non vengono specificati i responsabili scientifici che invece dovrebbero essere ben chiari fin da subito. Sono coloro che controllano che il corso venga svolto come previsto

e verificano la preparazione del corsista dopo il corso. Spesso il nome viene specificato solo dopo che il corsista ha pagato». Pani ha anche spiegato agli associati che Confamministrare, insieme ad altre associazioni, ha redatto un documento che consegnerà al Senato con alcune proposte, tra cui la modifica dell'articolo 63 della riforma del condominio, che dice che l'amministratore senza bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea può ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti di chi non paga ed è tenuto a comunicare ai creditori, non ancora soddisfatti, i dati dei condomini morosi. «Questo è stato letto inizialmente come una grandissima vittoria da parte dei condomini virtuosi in regola con i pagamenti, perché il documento prosegue specificando che i creditori non potrebbero agire nei confronti di chi è in regola con i pagamenti se non dopo aver contattato i condomini morosi. Il problema è che questo articolo, all'apparenza in tutela dei condomini virtuosi, viene aggirato dai creditori. Infatti accade che chi eroga acqua o gas chiude i rubinetti, cosa più semplice da fare rispetto alla richiesta dei soldi ai condomini morosi, e a quel punto o pagano i virtuosi o le utenze restano staccate. Non solo, i creditori hanno iniziato a pignorare i conti dei condomini in modo diretto con l'appoggio del tribunale. Quindi di fatto questa normativa ha accelerato le procedure che mettono in difficoltà il condominio nella sua totalità». Dopo l'intervento di Fabrizio Premuti, presidente dell'Associazione Consumatori Kosumer Italia, che ha parlato della copertura assicurativa per i danni da catastrofi naturali, che a breve sarà obbligatoria, ha preso la parola Stefania Benni, segretario

generale di Confabitare, che ha letto il testo della *Carta per la Casa*, una dichiarazione d'intenti attraverso la quale Confabitare, Confamministrare, Aspesi, BMSchool, Unimmobiliare, Dufercro, e gli enti istituzionali accolgono i valori sui quali i gestori immobiliari dovranno fondare la deontologia e l'operatività nel futuro prossimo, firmato in occasione del convegno organizzato da Confabitare Torino in ottobre allo Juventus Stadium.

Ha chiuso il convegno il presidente Alberto Zanni, ringraziando i presenti che sono arrivati alla convention nonostante il problema creato dai contestatori dei centri sociali, i relatori e i collaboratori di Confabitare oltreché gli sponsor. Ha proseguito dicendosi soddisfatto dell'importanza che ha assunto l'associazione e di conseguenza la convention. «Io dico che siamo ormai interlocutori privilegiati di chi ci governa e questa convention ne è la dimostrazione. Sono contento degli obiettivi raggiunti fino ad oggi ma la mia attenzione è già rivolta al futuro. Dedicaremo il 2016 alla battaglia per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, nelle case, nei condomini per aiutare i diversamente abili, gli anziani, le donne incinte oppure le famiglie con bambini piccoli che sono ancora in carrozzina». Il presidente ha poi ricordato che nel 2016 inaugurerà una nuova sede dell'associazione, per la prima volta al di là dei confini nazionali: «la nostra prima sede all'estero sarà a Nizza, ma presto apriremo anche in Svizzera».

UNO
potete scegliere
tra centinaia
di fornitori



DUE
diventate padroni
del vostro
destino energetico



DUE
ENERGIE

Dufenco GROUP

Numero Verde
800 939300

Dopo una lunga crisi sembra che qualcosa stia cambiando, anche se lentamente. Il mercato immobiliare registra numeri che fanno ben sperare per il futuro. L'erogazione di prestiti per l'acquisto degli immobili è in crescita. Lo conferma Angelo Peppetti dell'ABI di Cristiana Zappoli

Erogazione mutui in aumento

Le famiglie italiane sono ancora in grave difficoltà economica, su questo non c'è dubbio. Ma, numeri alla mano, sembra che si possa cominciare, seppure con cautela, a parlare in qualche modo di ripresa. Il Rapporto di previsione AFO (ABI Financial Outlook) 2015 - 2017, diffuso da ABI, l'Associazione Bancaria Italiana, il 21 dicembre, lo conferma mostrando un rafforzamento delle condizioni per una più sostenuta crescita di medio termine: Pil a +0,8% nel 2015 e 1,5% e 1,6% nel 2016/17. Torna ad aumentare lo stock dei prestiti: quasi 90 miliardi in più tra fine 2014 e fine 2017. Redditività in lieve recupero, ma peseranno i lasciti delle "sofferenze" sul costo del rischio e i costi dei salvataggi bancari. Per quanto riguarda i mutui, dati recenti mostrano che i prestiti concessi dalle banche per l'acquisto della casa sono finalmente in crescita dopo anni di immobilismo, come spiega Angelo Peppetti, referente per il credito alle famiglie presso l'Ufficio Crediti di ABI.

Dottor Peppetti, qual è l'entità di questa crescita e quali sono le previsioni per il prossimo futuro?

«Gli ultimi dati, aggiornati al 31 ottobre 2015, riferiscono di un aumento annuo dei finanziamenti prossimo al raddoppio: nel periodo gennaio-ottobre 2015 le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili da parte delle famiglie hanno registrato un incremento annuo del +94,3% rispetto al medesimo intervallo del 2014. L'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui si è attestato a 39,183 miliardi rispetto ai 20,169 del 2014. Le surroghe hanno inciso per circa il 31% sul totale dei nuovi finanziamenti, il che significa che in sette casi su dieci si è trattato di nuovi finanziamenti tout court. Operando un confronto su base triennale, nel 2015 si rileva un ammontare delle nuove erogazioni superiore anche al totale dei primi dieci mesi 2013 (allora pari a 15,456 miliardi) e 2012 (17,301 miliardi)».

Mutui a tasso fisso o mutui a tasso variabile: qual è il trend che avete rilevato?

«I mutui a tasso variabile hanno rappresentato, nei primi dieci mesi del 2015, il 44,3% delle nuove erogazioni complessive. Negli ultimi mesi rileviamo un forte incremento dei mutui a tasso fisso, tipologia che a ottobre 2015 contava per oltre il 60% sulle nuove erogazioni. I mutui a tasso fisso, 12 mesi prima, non raggiungevano il 25%».

Osservando gli ultimi dati riguardanti i mutui, cosa la colpisce di più?

«Il dato percentuale è eloquente: un progresso superiore al 94% su base annua, di fatto un raddoppiamento, segnala che il mercato immobiliare sta iniziando a trasmettere segnali di ripresa. Al dato concorrono, per poco meno di un terzo del totale, le surroghe: un elemento positivo, in quanto testimonia che il mercato dei mutui è aperto alla competizione tra banche. Il tutto a vantaggio dei consumatori, per i quali si allarga il ventaglio delle opportunità, rappresentate dalla possibilità di cambiare banca per ot-

tenere un mutuo a condizioni migliori».

Aumentano i mutui ma anche le richieste di sospensione delle rate bloccate: cosa dicono i numeri?

«Tra novembre 2009 e ottobre 2015 quasi 125mila famiglie hanno potuto sospendere il pagamento delle rate dei mutui per un debito residuo pari a 13,3 miliardi nell'ambito delle iniziative "Sospensione dei pagamenti delle rate di mutuo" e "Fondo di solidarietà dei mutui per l'acquisto della prima casa". Il prossimo obiettivo è rafforzare gli strumenti esistenti per sostenere il pagamento delle rate dei finanziamenti nei momenti di difficoltà, ampliando tale possibilità anche al credito al consumo. Parallelamente si sta affermando sempre più il ricorso al "Fondo di garanzia per la prima casa": tra febbraio e ottobre 2015 i nuovi mutui garantiti grazie al Fondo hanno raggiunto quota 304 milioni, senza contare ulteriori 34,5 milioni in fase di erogazione. Si tratta di finanziamenti per complessivi 338,5 milioni».

È segno che le famiglie sono ancora in forte difficoltà economica. Cosa ne pensa?

«I numeri appena citati testimoniano che le famiglie italiane hanno affrontato la crisi potendo contare su misure predisposte dal mondo bancario di concerto con le rappresentanze delle associazioni dei consumatori. La perdita del posto di lavoro, una malattia, il mancato rinnovo di un contratto a termine: circostanze avverse che si sono moltiplicate nel recente scenario congiunturale avverso ma che hanno avuto sui bilanci familiari degli italiani, come pure sui conti delle banche, un impatto limitato proprio grazie a misure come la sospensione del pagamento delle rate dei mutui. E anche ora che lo scenario manifesta segnali di miglioramento sono operativi strumenti, come il Fondo di garanzia per la prima casa, che ampliano la base dei risparmiatori che riescono a sottoscrivere un contratto di mutuo. È la riprova, dunque, che le difficoltà possono essere superate se l'obiettivo è rispondere a problemi generali con soluzioni condivise».



Angelo Peppetti è il referente per il credito alle famiglie presso l'Ufficio Crediti dell'ABI. Inoltre è membro del Comitato Esecutivo della Federazione Ipotecaria Europea



Stanco di vedere il solito panorama? Ai nostri Clienti non capita più.

I nostri Consulenti ti supportano nel:

- verificare ed arricchire i dati della tua Customer Base
- mantenere in ordine la tua contabilità
- definire un processo mirato per diminuire i tempi di incasso (DSO)

Ti offriamo una giornata di consulenza gratuita: consulenza@elliot.it

Verifica sul sito la disponibilità in funzione delle nostre sedi territoriali



ELLIOT
www.elliot.it

Elliot è una
azienda di:



Tassare i redditi e non la proprietà. Abbassare la pressione fiscale sulle famiglie. Punire severamente le occupazioni abusive e chiudere Equitalia. Questi i consigli dispensati da Silvio Berlusconi. E su Matteo Renzi? «Il suo è un governo contro il popolo». Ma il vero pericolo, ci spiega, è Grillo. «Lui al potere sarebbe uno scenario da incubo» di Cristiana Zappoli

Stop alle tasse sulla casa

L'anno scorso Matteo Renzi dal palco dell'assemblea Pd ha annunciato la cosiddetta "rivoluzione copernicana del fisco": una manovra da 45 miliardi di euro in tre anni, che prevede l'abolizione della tassa sulla prima casa già inserita nella nuova Legge di Stabilità e quindi già a partire dal 2016. In un secondo momento toccherà a Ires e Irap e, nel 2018, all'Irpef.

«Mi fa piacere che il Partito Democratico sia venuto finalmente sulle nostre posizioni», commenta Silvio Berlusconi, da sempre contrario alla tassa sulla prima casa. «Noi, la tassa sulla prima casa l'avevamo cancellata nel nostro primo Consiglio dei Ministri, dopo la vittoria del 2008. Proprio il Pd l'ha introdotta di nuovo. Ora hanno cambiato idea e questa è una buona notizia».

Berlusconi parlò per la prima volta di abolizione della tassa sulla prima casa, allora era chiamata Ici, nel 2006 durante l'ultimo faccia a faccia televisivo con Romano Prodi, quando entrambi erano candidati alla presidenza del governo. Quell'anno vinse comunque Prodi ma il centro destra poté abolire l'Ici due anni più tardi, quando vinse nettamente le elezioni. «Devo osservare però - spiega Berlusconi - che la tassa rimane sulle case cosiddette di "lusso" e - per un assurdo pregiudizio ideologico - sulle dimore storiche, che sono un patrimonio per il Paese, una parte della nostra storia e della nostra cultura. Fra l'altro le dimore storiche in Italia non sono numerose e quindi tassarle produce un gettito irrilevante. Vorrei anche approfittare dell'argomento per una considerazione più generale. Io ho cominciato la mia attività di imprenditore proprio dall'edilizia. Erano gli anni del miracolo economico. Le famiglie venivano da noi con la soddisfazione e con l'emozione di chi realizza un sogno inseguito per tutta la vita. A volte un sogno inseguito da più generazioni, risparmiando lira su lira, con grandi sacrifici. Per questo per noi la prima casa è sacra. È il pilastro su cui un padre e una madre hanno il diritto di costruire la sicurezza del futuro per loro, per i propri figli, per i propri nipoti».

L'Italia oggi si colloca al terzo posto in Europa per imposizione sulla proprietà immobiliare dopo Francia e Gran Bretagna. Negli ultimi anni la tassazione degli immobili risulta doppia rispetto alla media europea. Come si deve intervenire per risolvere questa situazione?

«La tassazione sugli immobili è obiettivamente elevata, soprattutto per quanto riguarda le imposte locali. Questo ha conseguenze gravi, accentuate anche dalla mancata riforma del catasto che rende spesso poco realistica la valutazione del valore degli immobili. Questo livello di pressione fiscale sulla casa scoraggia l'investimento immobiliare, svaluta di conseguenza il valore delle proprietà e accentua


la crisi dell'attività edilizia. Noi consideriamo necessaria una riduzione complessiva del carico fiscale nel Paese, da coprire attraverso risparmi sulla cattiva spesa che anche negli enti locali ha ampi margini di contenimento e di razionalizzazione. Ma, in particolare, proprio la tassazione sulla proprietà è doppiamente iniqua. Essa costituisce una vera e propria patrimoniale, perché tassa due volte lo stesso capitale che è già stato tassato sotto forma di reddito nel momento in cui è stato accumulato. Significa anche caricare i costi che riguardano tutta la collettività soltanto su alcune categorie di cittadini, in questo caso i proprietari di case. Se imposte locali ci devono essere, a un livello molto più basso dell'attuale, esse dovrebbero riguardare il reddito, non la proprietà. Se finanziano i servizi per tutti perché dovrebbero pagarle i proprietari di casa e non quegli inquilini che possono essere ricchi quanto i proprietari?».

L'edilizia deve essere sempre più indirizzata verso la sostenibilità energetica e ambientale. Quanto è importante, secondo lei, trovare il modo di incentivare, in Italia, l'acquisto di case con classe energetica alta e come è possibile farlo?

«Gli incentivi previsti dalla Legge di Stabilità 2016 sono davvero una goccia nel mare. La detraibilità del 50% dell'Iva in 10 anni ha un effetto quasi inavvertibile. Avere case a un alto livello di efficienza energetica è ovviamente molto importante per la collettività. Significa minore consumo di energia e quindi riduzione dell'inquinamento che dipende per una parte rilevante proprio dal riscaldamento domestico. Significa anche ridurre la bolletta energetica dell'Italia nei confronti dei paesi produttori di combustibili fossili. Oggi il prezzo del barile è straordinariamente basso, ma non possiamo illuderci che nel futuro sarà sempre così. Per questo ci vuole un programma di incentivi serio e in grado di incidere davvero. Si potrebbe per esempio introdurre la detrazione del 20% del costo dell'immobile come già avviene per le case che vengono destinate alla locazione».

Il fenomeno delle occupazioni abusive è ormai una piaga in tutte le grandi città. In che modo si può intervenire?

«È un fenomeno grave. La proprietà privata è sacra e consentirne l'appropriazione con la forza da parte di chi non ne ha diritto è contro tutti i principi dello Stato di diritto. Spesso le occupazioni sono tollerate in nome di una malintesa idea di socialità, come se fosse davvero so-

A close-up portrait of Silvio Berlusconi, the leader of the Forza Italia party. He is wearing a dark suit, a light blue shirt, and a dark tie with white polka dots. He is smiling slightly and looking towards the camera. His hands are clasped in front of him, resting on a white surface. Two microphones are visible in the foreground, one on the left and one on the right, suggesting he is at a press conference or a public event. The background is blurred, showing some indistinct shapes and colors.

**Silvio Berlusconi,
leader di Forza Italia.
È stato quattro volte
presidente del Consiglio,
detenendo il primato del
governo più longevo della
storia repubblicana. Inoltre è
stato ministro degli Esteri,
della Salute e dell'Economia**



ciali tollerare che i più forti, o i più furbi, si impossessino di un bene di altri. Occorre dunque cambiare la procedura, oggi molto complessa, autorizzando le Forze dell'Ordine a un intervento immediato su semplice denuncia del proprietario, sia privato che pubblico, parificando al furto il reato di occupazione abusiva, senza passare dalla magistratura e riservando all'occupante abusivo la possibilità di ricorso amministrativo contro il provvedimento».

Secondo lei serve una riforma per lo sviluppo del Paese: meno tasse sulla famiglia, sulle imprese e sul lavoro. Quali sarebbero i primi passi da fare per intraprendere una strada di questo tipo?

«Abbiamo fatto una proposta di riforma complessiva del sistema fiscale, con l'introduzione della flat tax, l'imposta unica, "piatta", uguale per tutti, persone fisiche e imprese, al 20% o più, secondo le condizioni che troveremo quando torneremo al governo, che sostituisca tutte le imposte dirette oggi esistenti. Naturalmente questo implica prevedere una "no tax area" per i primi 12mila euro di reddito, per preservare le fasce più deboli, e garantire un minimo di progressività. È un sistema che funziona molto bene nei tanti paesi che l'hanno adottato, determinando o favorendo tassi di crescita molto alti. Ha anche il vantaggio della sem-

plicità e in conseguenza di rendere meno conveniente l'elusione e l'evasione».

Se domani lei tornasse a capo del governo, cosa farebbe come prima cosa?

«Probabilmente la chiusura di Equitalia. Non ho conosciuto nessuno che si sia alzato da un tavolo di Equitalia con l'impressione di essersi trovato di fronte uno Stato giusto e amico e non invece uno Stato ingiusto e addirittura nemico».

Qual è, secondo lei, l'errore più grande che ha fatto Renzi da quando è al governo?

«Di errori ne ha commessi tanti. Ma la cosa più grave è che oggi dopo quattro colpi di Stato in vent'anni, non siamo più una democrazia. Il governo Renzi non è solo il terzo governo non eletto dal popolo ma è soprattutto un governo "contro il popolo", che aveva eletto 47 senatori di centro-destra affinché si opponessero alla sinistra. Renzi è il capo di un partito che rappresenta un terzo degli elettori che vanno a votare, quindi un sesto degli italiani che hanno diritto al voto. E con il voto di un italiano su sei, non solo governa mettendo le mani su tutto, ma cambia la legge elettorale e la Costituzione per dare vita a un sistema a suo uso e consumo. Una sola Camera che fa le leggi, un solo partito che ha la maggioranza in questa Camera, un solo padrone di questo partito. Nel frattempo il leader del centro-destra

è stato cacciato dal Parlamento grazie all'applicazione retroattiva di una legge assurda e prendendo a pretesto una sentenza politica paradossale che verrà ribaltata presto dalla Corte Europea dei diritti dell'uomo. Insisto: questa è una non-democrazia e il governo Renzi è un governo "contro la designazione, il volere del popolo". Su tutto ciò ho fatto ricorso in Europa e sono certissimo di ottenere giustizia».

Chi vincerà le prossime elezioni?

«Dipende da noi. Se il centro-destra sarà unito, e se Forza Italia saprà ripetere l'exploit del febbraio 2013, sarà certamente il centro-destra, che rappresenta la maggioranza reale degli italiani, a vincere le elezioni al primo turno superando il 40% dei voti. Molti moderati sono talmente delusi dalla politica da non andare più a votare. Sta a noi ridare a questi cittadini motivi seri e concreti per convincerli a tornare alle urne. Se ci riusciremo, le prossime elezioni non avranno storia. Già oggi il centro-destra unito ha più consensi del Pd e la vicenda delle quattro banche fallite ha inferto un duro colpo alla già vacillante popolarità di Matteo Renzi. Se non ci riuscissimo, invece, andremmo incontro a un ballottaggio Renzi-Grillo, con la probabile vittoria di quest'ultimo. Sarebbe uno scenario da incubo. Ma noi lo sapremo evitare per l'Italia e per gli italiani».

baraldi gian paolo snc

di baraldi luca e c.

Via F.lli Bordononi, 6/A - 40133 Bologna

☎ 051.382692



UNI EN ISO 9001:2008
CONDUZIONE E MANUTENZIONE DI
IMPIANTI TERMICI > 350 KW ANCHE
CON INCARICO DI 3° RESPONSABILE
Reg.n°8368-A

Servizi di manutenzione, progettazione e installazione di impianti termici centralizzati con riqualificazione energetica tramite installazione di valvole termostatiche e contabilizzazione del calore.



EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI CONDOMINIALI

Entro il **31 dicembre 2016**, come previsto dalle direttive dell'Unione Europea in termini di efficienza energetica e recepito dalla Regione Emilia Romagna con specifici decreti legislativi, tutti gli impianti termici condominiali/centralizzati dovranno essere dotati di un sistema di contabilizzazione del calore.

Per richieste di preventivi, informazioni e chiarimenti, potete contattarci telefonicamente allo **051.382692** oppure tramite posta elettronica all'indirizzo **baraldi@baraldi-impianti.it**.



centrali termiche e frigorifere
trattamento aria e ventilazione
impianti idrico sanitari
e antincendio



impianti di condizionamento
fissi e portatili
pompe di calore
impianti VRV
impianti solari termici



sistemi di contabilizzazione
e ripartizione calore
riqualificazioni energetiche con
installazione valvole termostatiche
e sostituzione corpi scaldanti

baraldi@baraldi-impianti.it - www.baraldiimpiantiidraulici.com

TORINO

Crescere
per vincere

Il 10 ottobre scorso a Torino, si è svolto il convegno annuale *Crescere per vincere*. Ha riunito oltre 150 operatori del settore provenienti da tutta Italia. Per voi qualche riflessione emersa durante la giornata



Sopra: la sala gremita durante il convegno tenuto a Torino, all'interno della sede dello Juventus Stadium. A destra: Stefania Benni, segretario nazionale Confabitare, presidente della sede del Piemonte e vice presidente Confamministrare. In alto, a destra: i relatori durante la presentazione del progetto Angelica

Gli ospiti al loro arrivo hanno partecipato a un tour "emozionale" della struttura dello Juventus Stadium, ritenuta tra gli impianti calcistici più avanzati a livello mondiale, oltre che uno dei simboli architettonici della Torino contemporanea. L'evento, condotto da **Stefania Benni**, segretario nazionale di Confabitare e vicepresidente di Confamministrare con delega alle Pari Opportunità, è stato organizzato congiuntamente da Confabitare, Confamministrare, Aspesi, BMSchool e Unimmobiliare, con il patrocinio di Regione Piemonte, Torino Città Metropolitana, Città di Torino, Camera di Commercio di Torino, Konsumer, e SITI, istituto facente capo al Politecnico di Torino.

La prima parte dell'evento ha avuto luogo nella Press Conference Room. In apertura del convegno **Franco Pani**, presidente nazionale Confamministrare e **Alberto Zanni**, presidente nazionale Confabitare hanno firmato la *Carta della Casa di Torino*. Un importante documento di intenti, sottoscritto anche da Aspesi, BMSchool, Unimmobiliare, Duferco e gli enti istituzionali, che fissa i valori comuni, la deontologia e gli impegni futuri dei gestori immobiliari a favore del "bene casa", della diffusione della cultura condominiale a ogni livello e a tutela di tutte le categorie operanti nel settore.

Giuseppe Rigotti, vicepresidente Confamministrare e responsabile della BMSchool, ha illustrato gli ottimi risultati della scuola di formazione, i futuri obiettivi, i nuovi requisiti in materia di formazione dei manager dei servizi immobiliari e la necessità di una doppia competenza tecnica e comportamentale. **Enrico**

Leva, esperto agronomo, ha sottolineato le problematiche di sicurezza e le innovazioni nell'ambito del verde condominiale. L'efficienza energetica degli edifici è stato un argomento molto importante con gli opportuni interventi di Effe e di Duferco Due Energie, main sponsor dell'evento. Inoltre, sono stati esposti i problemi dell'amianto con **Elisa Puglisi**,



dell'accessibilità degli edifici con Schindler e i progetti innovativi di Confabitare quali la "badante in condominio", la "biblioteca condominiale" e il progetto "nonni adottano uno studente".

Due le iniziative che hanno riscosso grande successo: la prima, molto "pratica" come negli obiettivi e nel DNA di Confamministrare, è stata la presentazione del Comitato Etico per l'Energia, formato da rappresentanti dell'Autorità per l'Energia facenti parte di Konsumer, attivissima associazione di tutela dei consumatori e dal mondo dell'Università. Attraverso il comitato, gli amministratori aderenti a Confamministrare potranno garantire ai loro clienti di aver ottenuto il miglior prezzo sulle forniture d'energia.

La seconda importante iniziativa è l'accordo raggiunto con i colleghi d'oltralpe di Fnaim, grazie al quale Confamministrare e Confabitare potranno offrire consulenza e assistenza a tutti i proprietari italiani residenti oltralpe. Il primo obiettivo è rappresentato dall'apertura di uno sportello a Nizza nella primavera 2016. In chiusura di convegno, Stefania Benni ha presentato il "Progetto Angelica", che vede coinvolto un team di donne, rappresentanti di Confamministrare e di altre associazioni di categoria, per migliorare la condizione delle donne che operano nel settore condominiale ma anche le lavoratrici autonome non iscritte a ordini professionali, che risultano più a rischio di ripercussioni rispetto ai loro colleghi uomini. Gli ospiti si sono poi trasferiti nel Legends Club, la lounge dotata di grandi vetrate con affaccio sul campo, per l'apericena con intrattenimento musicale, lo show di Claudio Cali e un momento dedicato ai ringraziamenti per quanti hanno contribuito alla riuscita dell'evento. (Stefania Benni)



Amianto tra storia, miti e certezze

A *miantus alumini similis nihil igni deperdit; hic veneficiis resistit omnibus.* "L'amianto, simile all'allume, non si consuma a causa del fuoco; esso resiste a tutte le stregonerie, specialmente a quelle dei maghi", scriveva Plinio nella *Natural Historia* 36. Con un unico termine "amianto" si fa riferimento a un insieme di minerali appartenenti al gruppo degli inosilicati, anfiboli, e fillosilicati, serpentino. È conosciuto sin dall'antichità per le sue eccezionali doti (αμύαντος dal greco antico "incorruttibile, puro, incontaminato"). I persiani per particolari scopi rituali di purificazione avvolgevano i corpi dei defunti in sudari contenenti una certa percentuale di fibre di amianto, prima della cremazione. I romani si servivano del serpentino come rimedio che guariva dalle conseguenze nefaste dei morsi dei serpenti. Certi documenti storici ricordano anche come la protezione sotto le armature, durante il Medioevo, contenesse αμύαντος, e che dire delle numerose mummie dell'antico Egitto, le cui bende erano intrise di fibre di amianto, o, ancora, dei giacimenti di asbesto negli Urali dello Zar Pietro I?

addirittura potremmo parlare di una "rilevanza esoterica" dell'amianto, legata alla sua particolare morfologia mineralogica: una doppia catena di tetraedi, formata con caratteristiche sacre - il Tetraedo stella come "uovo della vita" - connesso al terzo Chakra, quello del plesso solare. Il medico naturalista Boezio, nel '600, creò addirittura un "unguento miracoloso" per le ulcerazioni alle gambe, composto da quattro onces di asbesto, due di piombo e due di ruta.

Non deve sorprendere l'uso della polvere di amianto nei farmaci: ancora nel decennio 1960 - 1970, esistevano ed erano in commercio una polvere contro la sudorazione dei piedi e una pasta dentaria per le otturazioni. E, ancora, io, bambina, come tanti altri miei coetanei, giocavo con il Das, una pasta per modellare che conteneva amianto e in cui solo nel 1975 fu decisa la sostituzione con la cellulosa. Un recente studio reso pubblico dallo IARC (International Agency For Research) nel 2009, ha dimostrato una

relazione tra l'uso del talco in polvere e il cancro alle ovaie delle donne che lo utilizzano, sovente, per la detersione delle parti intime. Ebbene, i ricercatori hanno testato diversi prodotti (attualmente in commercio) a base di talco, e in ben trentanove articoli su quaranta sono state rinvenute evidenti e non sottovalutabili, tracce di asbesto. Pertanto sarebbe auspicabile che fosse data esecuzione al parere dell'Istituto Superiore della Sanità contro la sospensione dei controlli RX al talco da parte delle industrie produttrici, per consentire lo studio del materiale di base con cui viene prodotto.

La storia moderna dell'amianto inizia nel 1870 con l'apertura dei grandi poli industriali in Inghilterra, Germania, Scozia; mentre, in Italia, quasi nello stesso periodo, si deve a una donna, Candida Medina Coeli, scienziate piemontese, l'invenzione di un metodo di filatura dell'amianto che le procurerà ricchezza - era proprietaria delle cave della Val Malenco - e fama. L'eco della diffusione fu tal-

mente grande nella nostra nazione, che presentammo alcuni campioni del "miracoloso" minerale all'Esposizione Universale di Parigi del 1878. Lo sfruttamento industriale dell'amianto inizia nel Novecento, quando Ludwig Hatschek, nel 1901, ottenne il brevetto per l'uso del composto cemento-carta-amianto battezzando la sua invenzione *Eternit*, dal latino *aeternitas* (eternità).

Qualche anno dopo, nel 1907, lo stabilimento Eternit di Casale Monferrato: 94mila metri quadri di estensione, fondato dall'ingegnere italiano Adolfo Mazza (l'ingegnere a cui si deve, nel 1912, la prima macchina per la produzione di tubi a pressione in cemento-amianto). Più tardi, nel tempo, sarà fondata la Fibronit di Bari. Il resto è storia recente di sofferenze, morti, leggi e carte processuali.

È estremamente difficile trattare l'argomento basandosi su mere considerazioni scientifiche, analisi di dati, valutazioni tecniche, perché l'amianto uccide. È un killer silenzioso e subdolo, che prima o poi pone la sua scure sulle nostre vite. Come tutto è iniziato in Piemonte, è giusto rendere merito e onore a un grande uomo piemontese, Riccardo Coppo, sindaco di Casale Monferrato, che, primo in Europa, firmò un'ordinanza coraggiosa, nel 1987, comportante il divieto di lavorazione dell'amianto nella sua città. Non molti sanno che Riccardo Coppo è morto d'amianto, e in meno ancora sanno che scrisse al magnate svizzero della "Eternit" Stephan Schmidheiny, per chiedergli conto dei rischi derivanti dalla lavorazione della fibra killer. Schmidheiny non gli rispose mai. Il 19 novembre 2014 la Corte Suprema di Cassazione annulla senza rinvio la sentenza di appello per sopravvenuta prescrizione del reato comunque commesso, quindi, nei fatti, lo grazia. Il Procuratore Generale, Iacoviello, nella sua requisitoria, pur sostenendo che l'imputato Schmidheiny sia responsabile di tutte le condotte ascritte, ricorda che "il giudice tra diritto e giustizia deve sempre scegliere il diritto".

(Elisa Puglisi, coordinatore gestionale amianto e membro dell'Osservatorio Nazionale Amianto)



La pericolosità dell'amianto consiste nella capacità che il materiale ha di rilasciare fibre potenzialmente inalabili dall'uomo. Può disperdere le sue fibre nell'ambiente circostante per effetto di qualsiasi tipo di sollecitazione meccanica, eolica, da stress termico, dilatamento di acqua piovana



Scuola di formazione per la gestione dei servizi immobiliari

Che la formazione sia importante, credo non ci siano dubbi, ma per noi amministratori è altrettanto vero che sulla formazione e sulla sua importanza dobbiamo fare ancora chiarezza.

Cos'è la formazione? È un'attività educativa, nel nostro caso rivolta agli adulti, il cui obiettivo è la promozione, la diffusione e l'aggiornamento del sapere, e dei modi di utilizzo di tale sapere intervenendo su tre livelli: il sapere vero e proprio, cioè la modifica delle conoscenze, il saper fare, la modifica delle capacità e il saper essere, la modifica degli atteggiamenti. Questa tripartizione distingue tra lavoro (sapere), ruolo (saper fare) e il sé (saper essere).

Ogni situazione di apprendimento modifica abitualmente almeno uno di questi tre aspetti. Bisogna aver chiaro che la formazione lega indissolubilmente l'apprendimento con il cambiamento incentrato sulla persona, che è la parte attiva del processo di formazione. Questo per dire che un percorso formativo deve produrre un cambiamento nel soggetto che vi partecipa, ma non solo in termini di acquisizione di nozioni e abilità (sapere e saper fare), ma soprattutto nei suoi atteggiamenti (saper essere). La formazione è cambiamento, altrimenti è nient'altro che informazione, ovvero un aggiornamento delle nozioni possedute.

Il condominio ha avuto nuove regole, i clienti condomini sono cambiati, non solo per effetto delle nuove tecnologie, sono più esigenti, più istruiti, più autonomi (qualche volta anche troppo) rispetto all'amministratore. È aumentata la complessità, ma per governarla ci vuole discontinuità, flessibilità, disponibilità al cambiamento: gli amministratori di condominio sono invece fortemente legati alla continuità, alla conservazione, al mantenimento dello *status quo*.

Anche l'amministratore è cambiato. Per effetto delle leggi 220/2012 e 4/2013, l'amministratore professionista è ora un soggetto che possiede almeno un diploma di scuola media superiore, ha frequentato un corso di formazione di base, si è iscritto a un'associazione di categoria, svolge attività di formazione permanente, ed è certificato da una norma UNI.



Sopra: Giuseppe Rigotti, vice presidente vicario di Confamministrare e responsabile della Building Management School, la Scuola di Formazione per la Gestione dei Servizi Immobiliari, un progetto aperto a tutti i contributi e pensato da amministratori per gli amministratori



Tutto bene, dunque? Niente affatto. Quando sei in studio per 8/10 ore al giorno, coinvolto in mille problemi, ti poni sempre la stessa domanda: ma cosa vogliono i clienti? Non sono mai contenti! La risposta è sotto i nostri occhi, basta guardare con attenzione alla nostra quotidianità, a quello che facciamo ogni giorno, ed è semplice: i clienti vogliono che i loro problemi vengano risolti presto e bene, vogliono la nostra attenzione. Tutto qua. Sembrerà incredibile, ma la nostra formazione prevede principalmente la conoscenza del diritto e delle sentenze, le normative di sicurezza e la tecnica impiantistica, e questo modello formativo è stato santificato nel DM 140/2014. Ma questo bagaglio di conoscenze non ci dà gli strumenti necessari per rispondere ai bisogni dei clienti.

Nella nostra formazione mancano le competenze, quelle manageriali, che ci consentirebbero di dare le risposte giuste ai clienti, cioè l'organizzazione, il management, il marketing relazionale e la comunicazione. Però questi temi non sono previsti negli attuali programmi didattici. Nel definire la formazione dell'amministratore, il legislatore non ha consultato gli addetti ai lavori, cioè noi amministratori, ma ha seguito le indicazioni di altri, di soggetti estranei, i cui obiettivi non sono sicuramente finalizzati all'evoluzione del progetto professionale dell'amministratore. La soluzione? C'è bisogno di un nuovo modello professionale, ma per arrivare alla definizione di questo nuovo modello professionale la strada è lunga, perché si tratta di un cambio di paradigma. Molti di noi pensano ancora di essere dei tecnici, di dover servire il cliente, come prescrive il modello paralegale, ancora dominante. Il modello manageriale, invece, suggerisce che al cliente bisogna fornire servizi, tramite i network, le reti, che consentono di risolvere con efficacia ed efficienza i suoi problemi. Solo integrando le competenze manageriali con l'attualità dell'amministratore di condominio, la sua insostituibile esperienza

sul campo e le conoscenze necessarie per l'esercizio dell'attività, sarà possibile far sopravvivere questa figura professionale. Confamministrare è l'unica associazione, nel variegato panorama nazionale, che ha capito cosa significhi il cambiamento, e ha inserito nel proprio logo, accanto alle parole "amministratori e gestori immobiliari" un aggettivo: evoluti. Ed è con questo spirito innovativo che all'interno di Confamministrare è nata la Building Management School, la Scuola di Formazione per la Gestione dei Servizi Immobiliari, un progetto culturale aperto a tutti i contributi, pensato da amministratori per gli amministratori. L'obiettivo è la crescita professionale della categoria, con una formazione che offra strumenti operativi, che traduca in pratica la teoria e produca il cambiamento. Una scuola di formazione che è a disposizione di tutti gli amministratori, a prescindere dalla loro appartenenza associativa, animata dai migliori docenti, in sinergia con aziende, enti e università che vogliono sostenere l'affermazione professionale degli amministratori.

Lo scopo è quello di agevolare la diffusione di una cultura organizzativa che permetta al settore dei servizi immobiliari di affermarsi. È necessario proporre un percorso formativo che accanto alle conoscenze e competenze tecnico specialistiche (giuridiche, tecniche, fiscali) previste dal DM 140/14, sviluppi competenze comportamentali e di contesto, quali la comunicazione interpersonale e le dinamiche relazionali, il problem solving e decision making, il public speaking, la gestione dei conflitti e il negoziato, il marketing management immobiliare. Abbiamo iniziato la nostra attività con molta umiltà, consapevoli che il nostro è un mondo difficile, dove tutti pensiamo di non aver bisogno di altro, dove la formazione obbligatoria è vista come un fastidio e non come un'opportunità di crescita. Ma fin da subito abbiamo riletto il dettato teorico previsto dal DM 140/14 in chiave pratica, e fornito agli amministratori che hanno frequentato i nostri corsi strumenti da utilizzare nell'attività quotidiana. Ma dall'anno prossimo, saremo drasticamente diversi e, spero, vincenti. Noi ci proveremo.

(Giuseppe Rigotti)

Luci del microcosmo condominiale

Cinque anni fa, a Bologna, Confabitare lanciò un'iniziativa dettata da un grande senso pratico: mettere a disposizione alloggi per gli studenti fuori sede. Con il tempo questa iniziativa si è affermata per il suo valore sociale, in un Paese da troppo tempo in affanno proprio su quello che meglio gli riusciva nel passato: il sostegno alle fasce deboli grazie a un onnipotente Stato sociale.

I tempi cambiano e cambia anche la disponibilità dello Stato nel riuscire a interpretare le esigenze delle fasce più deboli. Di conseguenza a ciò, grazie a un'attenta e puntuale capacità di analisi, alcuni amministratori di condominio si sono adoperati per trovare una soluzione a due problemi. Il primo è lo stato di abbandono in cui versano molti anziani non più in grado di pensare a se stessi e non sempre in condizioni economiche idonee per assumere una badante. Il secondo è una richiesta sempre maggiore di alloggi da parte di studenti fuori sede, spesso costretti a ricorrere a un mercato di affitti in nero, sempre più fiorente. Proprio sulla base di questa enorme richiesta di alloggi chi meglio di un amministratore di condominio può essere a conoscenza di abitazioni in cui vivono anziani da soli? Dando così possibilità a giovani studenti di poter godere di un ricovero sicuro, in cambio di una minima partecipazione nello svolgere faccende come fare la spesa, andare in farmacia e altri compiti, che rassicurano e danno serenità a persone forse non più abituate a sentirsi parte di una società. Fuori dall'apparente banalità di un puro esercizio contabile, questa iniziativa ha dato compiutamente il senso di una partecipazione del professionista all'appartenenza sociale dei singoli componenti del condominio. Questa iniziativa ci piace perché dà rilievo all'aspetto umano delle persone, e segue altre iniziative che guardano all'interno del microcosmo condominiale come un luogo dove portare rilevanza sociale, risparmio per i servizi di assistenza, complementarità volontaria che assolve a più funzioni

nel rispetto delle individualità ma con l'occhio alla collettività di cui si fa parte o si entra a farne parte. Un modo di approcciare con le esigenze dei propri amministratori che si adatta perfettamente al senso di rispetto del consumatore, qui inteso come singolo condomino. Leggere dell'iniziativa mi ha fatto tornare in mente il periodo della scuola e lo studio dell'educazione civica. Ma che cosa può dimostrare meglio l'apprendimento di quella materia se non il saper cogliere i bisogni e le necessità degli altri.

Penso che Konsumer Italia quando ha inserito nelle proprie linee guida la ricerca delle eccellenze, la valorizzazione delle buone pratiche, il rispetto del codice del consumo e della riservatezza delle peculiarità personali, lo ha fatto con responsabilità. Questa è la strada da percorrere. Denuncia sì, protesta anche, ma prima e insieme alle azioni tipiche della tutela deve emergere quella che deve essere l'indicazione, il ruolo guida che Konsumer deve avere nei consumi, assumendosi la responsabilità di indicare chi nel mercato rispetti queste regole, spingendo affinché aziende e professionisti non siano solo delle controparti, ma possano diventare partner puntando insieme sull'evoluzione del mercato e l'esclusione delle criticità e delle negatività che nel mercato si aggirano.

Nel corso dell'ultimo evento organizzato a Torino, *Crescere per vincere*, patrocinato anche da Konsumer Italia, è stata sottoscritta la *Carta della Casa*, importante documento di intenti volto a diffondere la cultura condominiale a ogni livello, a tutelare le categorie operanti nel settore e a garantire il bene casa al consumatore sotto ogni profilo. Il virtuosismo delle buone pratiche quale motore di evoluzione del mercato in cui i diritti e il loro rispetto siano normalità quotidiana, non un fatto eccezionale, l'attenzione allo stato sociale individuale che questo progetto bolognese rappresenta, è un pilastro che lascia ben sperare per l'intera collettività. (Paola Farfariello - Konsumer Italia)

Condomini? Sempre verdi

Nell'ambito del convegno "Crescere per Vincere" si è dibattuto, tra l'altro, delle tematiche inerenti al verde condominiale. Indubbi e ampiamente riconosciuti sono i benefici ricollegabili alla presenza di aree verdi in ambito residenziale. Tale presenza deve, però, essere pianificata in modo corretto. Non è infrequente, purtroppo, osservare carenze progettuali che non tengono conto delle esigenze delle piante sia nell'immediato sia nel futuro. Analoghe carenze si riscontrano, purtroppo, in fase manutentiva. Particolarmente esposto a una manutenzione carente (talvolta errata) è il verde verticale. Gli alberi sono spesso sottoposti a veri e propri massacri rappresentati da potature scriteriate, irrispettose dell'architettura della chioma e della gerarchia tra i diversi rami che, non di rado, si tramutano in capitozzature, ossia l'asportazione totale della chioma. Interventi manutentivi irrazionali possono poi scatenare degradi interni del legno per

opera di microrganismi fungini; si assiste quindi alla perdita di consistenza del legno interno e al rischio di schianti di branche o di alberi. Analogamente, scavi troppo a ridosso del tronco possono scatenare degradi degli apparati radicali. Quanto descritto può rendere pericoloso il verde verticale. Si consideri poi che la vetustà del patrimonio arboreo, unitamente a fenomeni climatici sempre più indecifrabili, contribuisce a innalzare il rischio connaturato alla presenza degli alberi. Per tali ragioni il controllo di stabilità visivo e strumentale eseguito da un dotto agronomo (l'unica figura professionale autorizzata per tale attività) rappresenta una misura concreta volta ad accertare il grado di pericolosità degli alberi e le eventuali misure da adottare. Inoltre una consulenza agronomica è utile per fugare dubbi tra i condomini (che talora scaturiscono in accessi dibattiti) circa la pericolosità di un soggetto arboreo.

Durante il convegno è emersa l'importanza che potrebbe avere un regolamento condominiale dedicato al verde, al fine di indirizzare gli interventi manutentivi secondo criteri scientificamente corretti, privi di quel pressapochismo che prevale nelle opinioni dei non addetti ai lavori. I benefici del verde sono stati recentemente aumentati, grazie a nuove funzioni. Nell'ambito del green building i giardini pensili possono fornire un contributo sensibile al risparmio energetico. Non si tratta certo di una novità in senso assoluto: basti pensare ai giardini di Babilonia. Oggi però le nuove istanze ambientali rendono più che mai attuale detta soluzione architettonica. Le nuove tecnologie hanno poi sicuramente reso più semplice la realizzazione del verde pensile. Anche in questo caso emerge l'importanza di una corretta progettazione all'insegna della multidisciplinarietà tra progettisti del settore edile (ingegneri e architetti) ed esperti nel settore del verde (in primis agronomi) nonché di una corretta manutenzione. Il mutare delle relazioni interpersonali può vedere il verde quale protagonista attivo. Gli orti sociali consentono la produzione di ortaggi freschi a prezzi van-

taggiosi e, nel contempo, rappresentare un utile diversivo per gli anziani, riavvicinare alla natura e ai suoi cicli e soddisfare il bisogno di socialità. Ben più complessi sono gli *healing gardens* ossia aree verdi nelle quali la scelta e la particolare disposizione delle specie vegetali svolgono un ruolo non secondario nel percorso riabilitativo dei pazienti e ospiti delle strutture socio-assistenziali, così come dei loro familiari e anche del personale medico-infermieristico. Infine il tema della biodiversità, sul quale anche l'Unione Europea è sempre più sensibile. La scomparsa degli *habitat* può contribuire a ridurre la presenza di specie vegetali e animali, con costi sensibili per la collettività. È sufficiente ricordare che favorire la presenza di nemici naturali consente un deciso contenimento degli insetti molesti. Diversi comuni in Italia hanno efficacemente risolto il problema delle zanzare notturne grazie all'installazione delle cosiddette *bat box* ossia nidi artificiali per pipistrelli. È auspicabile che si continui a dibattere sugli argomenti suesposti, al fine di accrescere la conoscenza sulle esigenze del verde in termini di progettazione e manutenzione e poter beneficiare della sua presenza nel rispetto della sicurezza dei suoi fruitori.

(Enrico Leva, agronomo, consulente Confabitare)



Sopra: gli alberi sono spesso sottoposti a veri massacri rappresentati da potature sbagliate. Sotto: la scelta delle specie vegetali svolge un ruolo non secondario nella riabilitazione di alcuni pazienti delle strutture socio-sanitarie



Il ruolo del revisore contabile

La legge n. 220/2012 “Modifica alla disciplina del condominio negli edifici”, entrata in vigore dal 18 giugno 2013, ha introdotto nel panorama legislativo italiano, precisamente con il nuovo articolo 1130-bis, la figura del revisore contabile condominiale, senza però definirne concretamente i contorni e i suoi ambiti di azione. Ciò fa sì che il revisore contabile condominiale rientri tra le professioni “non protette” pertanto sotto la regolamentazione della legge 4/2013.

Al fine di ottenere il doveroso riconoscimento della figura professionale di revisore, nel giugno 2014, nasce da un gruppo di professionisti con esperienze maturate nell’ambito dei servizi formativi, dell’assistenza contabile e fiscale e della consulenza professionale, l’associazione Revcond (Revisori Condominiali Associati), al fine di contribuire a delineare e definire i canoni di corretta gestione condominiale e di precisa tenuta della contabilità condominiale, tramite l’analisi continua delle fonti giuridiche e fiscali. Nell’oggetto associativo rientra la promozione di servizi per la consulenza e la formazione, con particolare attenzione all’aggiornamento continuo e all’utilizzo dei fondi interprofessionali.

Riteniamo sostanziale sostenere la diffusione e la promozione dell’importanza economica e sociale del ruolo del revisore condominiale professionista a tutela dell’amministrazione, della gestione di patrimoni immobiliari e condominiali, e in particolare dei consumatori, fruitori dei servizi in ambito condominiale.

Ad avallare quanto detto, Revcond ha deciso di intraprendere un percorso di riconoscimento dell’attività professionale del revisore condominiale ai sensi della L.4/2013 e conseguentemente al riconoscimento della figura professionale di “Revisore Condominiale Qualificato Revcond”, proponendo l’istituzione di una normativa Uni condivisa con gli altri operatori del mondo immobiliare.

La nomina del revisore contabile condominiale, in mancanza di divieti contenuti nella norma può essere conferita a una persona fisica, giuridica o un collegio di più revisori, rispettando una de-

ontologia professionale basata sui principi di indipendenza, imparzialità, competenza e riservatezza. Oltre che esercitare la propria funzione in maniera trasparente, il revisore nell’acceptare l’incarico dovrebbe dichiarare di non essere né essere stato in passato dipendente o consulente del condominio, amministra-



Nella foto, sopra: Andrea Cartosio, responsabile Revcond (Revisori Condominiali Associati) del Piemonte

tore o condomino; di essere e rimanere indipendente, imparziale e neutrale nei confronti delle parti, di non avere alcun interesse personale o economico relativo all’oggetto della verifica.

Il revisore deve, secondo la nostra associazione, aver effettuato un corso di formazione base e sottoporsi a formazione professionale continua. Nel redigere la relazione deve esporre in maniera trasparente le conclusioni e osservazioni.

Chi ha interesse a nominare il revisore? Indubbiamente l’assemblea ma anche l’amministratore, il giudice, i condomini, le banche e, perché no, i fornitori. Per la nomina del revisore condominiale da parte dell’assemblea condominiale occorrono le stesse maggioranze previste per la nomina dell’amministratore come normato dall’articolo 1136 c.c.

L’assemblea può nominare in qualsiasi momento il revisore condominiale, dan-

dogli l’incarico di verificare la contabilità del condominio anche per più esercizi finanziari. Si rende opportuno nominare il revisore condominiale, ad esempio, in caso di nomina del nuovo amministratore senza l’approvazione del bilancio consuntivo della gestione uscente, perché ritenuto inadeguato dall’assemblea o perché mai presentato. In questo caso la nomina del revisore permette di poter redigere la contabilità dell’esercizio finanziario precedente evidenziando non solo le posizioni contabili dei singoli condomini e del condominio in generale, ma anche per consentire all’amministratore entrante un adeguato allineamento contabile. È altresì consigliabile la nomina del revisore in caso fosse necessaria una verifica contabile allo scopo di accertare eventuali ammanchi dovuti ad appropriazione indebita da parte dell’amministratore.

I condomini, in base all’articolo 1130 bis c.c., possono richiedere all’amministratore di consultare ed estrarre copia della documentazione contabile. Gli stessi possono demandare quest’attività di controllo a un revisore condominiale o è l’amministratore che può proporla all’assemblea la nomina, così da affiancarlo alla propria attività.

Il principale compito del revisore è la verifica della contabilità del condominio: accertamento che la rendicontazione sia corretta, che vi siano i registri richiesti dalla norma e che gli stessi siano regolarmente aggiornati. Il suo ruolo, come già detto, consiste nel tutelare il patrimonio condominiale e immobiliare e si pone come soggetto deflattivo del contenzioso. Espletato l’incarico, anche se la norma non lo prevede espressamente, il revisore redigerà una relazione con le conclusioni, trasmettendone copia all’amministratore, nel caso in cui sia stato nominato dall’assemblea, il quale provvederà a farne avere copia ai condomini e/o ai soggetti destinatari eventualmente individuati e designati dall’assemblea in fase di nomina.

(Deborah Furci, presidente nazionale Revcond - Andrea Cartosio, responsabile Revcond Piemonte)



Tanti vantaggi. Su misura per te. Manutenzione Schindler.

La manutenzione periodica degli ascensori è un'attività essenziale per garantire la loro sicurezza e funzionalità nel tempo. Non tutti i servizi di manutenzione però sono uguali. Esistono almeno 4 buone ragioni per scegliere Schindler.

1. Più trasparenza. Con Schindler Dashboard puoi consultare in qualsiasi momento il resoconto dettagliato di tutte le attività di manutenzione e assistenza svolte sul tuo impianto, collegandoti al sito dedicato customerscorecard.schindler.com e inserendo i tuoi user ID e password.

2. Più sicurezza con controlli aggiuntivi. Schindler prevede sugli ascensori in manutenzione un programma rigoroso di controlli di sicurezza, che integrano e superano quelli obbligatori per legge, senza nessun costo aggiuntivo per il Cliente.

3. Efficienza e servizio di qualità. La nostra squadra di tecnici di manutenzione specializzati è costituita solo da personale dipendente e dotato di strumenti all'avanguardia, per la gestione ottimale delle attività di manutenzione e assistenza.

4. Una persona sempre al tuo fianco. Ogni nostro Cliente è seguito in Schindler da una persona dedicata, pronta a fornire sempre soluzioni sia tecniche, che commerciali e amministrative.

Curiamo la manutenzione su ascensori di tutte le marche e in tutta Italia c'è sempre un tecnico Schindler vicino a te.

Approfondisci su www.schindler.it

Per maggiori informazioni,
contattaci!

Voce del Cliente
800-893958

Numero Verde attivo dal lunedì al venerdì,
dalle 8:00 alle 20:00.

Oppure scrivi a:
voicedelcliente@it.schindler.com



Schindler

**PER GESTIRE AL MEGLIO I TUOI CONDOMINI,
SCEGLI UN PARTNER ESPERTO, SOLIDO,
AFFIDABILE. SCEGLI *ENEL ENERGIA*!**

Lo sapevi che esiste un Partner per le tue utenze condominiali luce e gas in grado di offrirti di più? Ecco i servizi che puoi ottenere:

- ⇒ **PAGAMENTI DILAZIONATI A 60 GIORNI, CON UNIFICAZIONE DELLE DATE DI SCADENZA PER TUTTI I TUOI CONDOMINI**
- ⇒ **RATEIZZAZIONE DELLE BOLLETTE, SOPRATTUTTO DEL GAS**
- ⇒ **ASSISTENZA PERSONALIZZATA, VELOCE E IN TEMPO REALE**
- ⇒ **FATTURAZIONE ELETTRONICA IN FLUSSO DATI: il tuo programma gestionale è già pronto per accogliere il file in formato elettronico contenente tutti i dati delle tue fatture, facendoti risparmiare tempo e denaro!**
- ⇒ **OPERAZIONE A PREMI: trasforma le tue utenze condominiali in credito spendibile in migliaia di prodotti acquistabili on-line o negozi fisici in tutta Italia!**

**SCOPRI SUBITO COME OTTENERE TUTTO QUESTO
*GRATIS***

Numero verde: **800 37 25 25**

E-mail: ***clienti@wingoo.it***

oppure fotografa il **QR CODE**
e accedi online all'area riservata per richiedere
un appuntamento senza impegno con un nostro consulente di zona



Wingoo Srl
Agenzia di Enel Energia

Venturi

AUTOSPURGHI srl
VENTURI FRANCO



PRONTO INTERVENTO

Tel. **051 731 110** r.a.



numero verde

800-010815



- Spurgo Pozzi ● Disotturazioni ● Pulizie colonne di scarico
- Pulizia canalizzazioni ● Lavaggio strade ● Pulizia cisterne
- Bonifiche ambientali ● Aspirazione fanghi
- Trasporti: A.D.R., Rifiuti speciali e pericolosi

Venturi Ambiente

DIVISIONE TELECAMERE E RISANAMENTO

RELINING
SISTEMA DI RISANAMENTO
NON DISTRUTTIVO



società attestata da
SOA RINA



Reg. N. 2206
UNI EN ISO 9001:2008
UNI EN ISO 14001:2004



OHSAS 18001:2007



- Servizio detector ● Geofono cercaperdite e localizzatore di tubazioni
- Spazzatrici per strada e piazzali ● Cestello elevatore
- Fognature da Ø 2,5 a Ø 150 cm con rilievi planimetrici
- Canne fumarie, colonne di scarico, condotte di aerazione
- Rilascio di VHS, DVD em su richiesta, relazione tecnica

40011 ANZOLA EMILIA (BO) - Via Amedeo Zanini, 2-4 - Fax 051.731613
info@venturiautospurghi.it



Per pulire basta un click

Efficiente e veloce. Economico e flessibile. Tante le novità e i vantaggi che si trovano sul sito www.easyfeel.it. Un servizio di pulizie domestiche e per uffici attivo 24 ore su 24, 7 giorni su 7, prenotabile online. Creato da tre giovani imprenditori e già attivo in molte città italiane

L'idea nasce dall'esigenza concreta di tantissime persone di reperire competenze qualificate per svolgere le pulizie domestiche in maniera flessibile, sicura ed economica. E come farlo, nel 2016, se non online?

Il sito www.easyfeel.it è stato creato da tre giovani imprenditori: **Daniel Amroch**, **Denny Nasato** e **Andrea Rocco**. Attraverso il portale è possibile richiedere un servizio di pulizia 7 giorni su 7 e 24 ore al giorno. «In seguito a un'attenta analisi di mercato - spiega Andrea Rocco - abbiamo individuato come nostro target principale non solo il cliente privato ma anche tutta quella fascia di uffici, affittacamere di breve periodo e pic-

coli condomini che intendono risparmiare rispetto alle classiche imprese di pulizia. Ad oggi, infatti, oltre ai 5 mila utenti privati registrati sul nostro sito internet, gestiamo le pulizie di quasi 500 case gestite da broker immobiliari, 15 condomini e una decina di b&b». Le modalità di utilizzo del sito sono semplicissime: il primo step è l'iscrizione, che è gratuita, poi si prenota, scegliendo tra prenotazione singola, ripetuta (sempre con lo stesso operatore) o carnet. Successivamente arriva una mail di conferma e una mail di promemoria prima della prestazione. Attualmente il servizio è attivo nelle maggiori città italiane: **Milano, Roma, Torino, Bologna e Firenze**. Ma non si esclude un'ul-



Nuovi servizi

1. Home page with navigation: TARIFFE, IL TEAM, PERCHÉ FUNZIONA, HELP, BLOG, (Registrali / Accedi)

2. Service selection screen: Home, Prenotazione, Area clienti, Area gestore, Area partner, Area fornitori, Area clienti, Area partner, Area fornitori.

3. Comparison table:

	Prenotazione singola	Prenotazione ricorrente	Storico dei lavori
Tutti i Cleaner in base alle tue esigenze, anche last minute	✓	✓	✗
Pagare il sicuro e comodo, tutto online	✓	✓	✗
Prendi quando vuoi, 24 ore su 24, 7 giorni su 7	✓	✓	✗
Specialisti in regola e altamente referenziati	✓	✓	✗
Assistenza fast lane sempre a disposizione	✓	✓	✗
Puoi dedurre le spese della fattura	✓	✓	✗
Possibilità di scegliere il tuo operatore di fiducia	✓	✓	✗

4. Product selection screen: All inclusive, SCEGLI IL PACCHETTO ALL INCLUSIVE E NON PENSARCI PIÙ, Detergenti professionali e ecologici Emulsiò + Zero, Assicurazione, Scegli la gamma dei prodotti Emulsiò.

SEMPLICE E VANTAGGIOSO

1. Accedi al sito www.easyfeel.it e prenota il tuo servizio. Inserisci il cap e la data in cui desideri usufruire del servizio, ti bastano pochi secondi
2. Prenotare con **EasyFeel** è semplicissimo, scegli la durata e la frequenza del tuo servizio, richiedi la pulizia di parti specifiche e seleziona il tuo kit
3. Tutti i vantaggi di scegliere **EasyFeel** per una prenotazione singola o ricorrente
4. **EasyFeel** ti permette di scegliere tra una vasta gamma di prodotti "emulsiò" sia della linea Natural sia della linea Zero. Inoltre è possibile estendere la garanzia assicurativa o scegliere il pacchetto all inclusive

teriore espansione già nei prossimi mesi in altre città. «La nostra mission - prosegue Rocco - è quella di entusiasmare i clienti con un servizio che garantisca velocità, flessibilità e affidabilità, avvalendoci di professionisti esperti e qualificati. Il nostro modello di business è riuscito a penetrare un settore altamente destrutturato e affetto da problemi di evasione fiscale, garantendo la possibilità di godere di un professionista per le pulizie in qualsiasi momento della giornata e della settimana a un costo ben al di sotto della media di mercato». Utilizzando **EasyFeel** il cliente ha la garanzia di avere professionisti, selezionati a monte con rigorosi criteri e in regola, senza rischiare sanzioni amministrative e penali legate al lavoro nero. Per le persone giuridiche c'è anche la possibilità di dedurre l'intero importo in fattu-

ra. Tutti gli operatori sono selezionati sulla base di criteri oggettivi. In particolare sono valutati positivamente solo coloro che hanno svolto per almeno 3 anni attività di pulizia domestica o di uffici e hanno almeno 2 referenze verificate scrupolosamente. A seguito di tale valutazione viene effettuato un colloquio conoscitivo per appurare che le informazioni del curriculum siano veritiere e poi si passa a una prova pratica. Solo il 3% dei candidati risulta idoneo al termine della procedura e per poter continuare a collaborare con **EasyFeel** deve ricevere almeno il 90% di feedback positivi! «Il processo di selezione rappresenta un fattore cruciale - spiega Andrea Rocco - ci permette di tenere alta la qualità del servizio e di conseguenza la soddisfazione del cliente e delle persone che collaborano con noi».





Via G. De Vecchi 7/r
Assago MI



Servizi:

- Disinfezione
- Disinfestazione
- Derattizzazione
- Sanificazione
- Allontanamento volatili
- Diserbo



Tel. 0292853220
info@eurosansrl.it
www.eurosansrl.it

Durano il triplo delle lampadine tradizionali. Dimezzano il consumo di energia elettrica. Milano e Torino le utilizzano su tutto il territorio urbano. Grandi i vantaggi dell'illuminazione a led

Facciamo luce sul risparmio

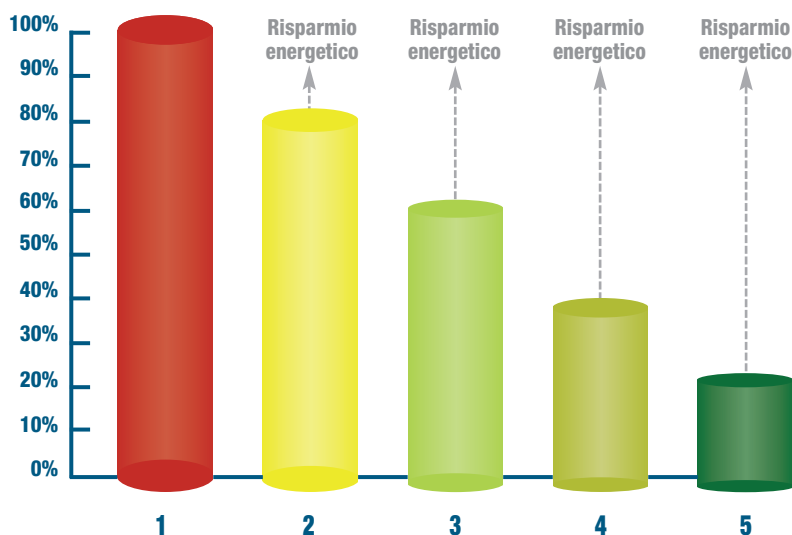
Milano è la prima grande città italiana completamente illuminata a led: una scelta innovativa, già compiuta in città come Los Angeles, Copenaghen, Stoccolma e Oslo, che ha garantito uguale efficienza e maggiore resa luminosa con un risparmio del 52% dei consumi e del 31% sulla "bolletta" del Comune di Milano, portandola a un livello di consumo inferiore alla media registrata nell'Unione europea (pari a 51 kWh annui pro capite) e nei principali paesi europei (Francia, Spagna e Germania), e al pari della Gran Bretagna. Sono almeno 10mila le lampade bruciate in meno ogni anno. E con la nuova tecnologia adottata - il telecontrollo - le informazioni sulle con-

dizioni degli impianti e su eventuali malfunzionamenti arrivano in tempo reale consentendo di intervenire molto più rapidamente. L'investimento previsto (91 milioni di euro, coperti al 93% da A2A) sarà recuperato via via dai tagli alle bollette: il contratto del Comune passerà infatti dagli attuali 38 milioni di euro a 32 milioni nel 2014, a 31 nel 2015 e a 28 a partire dal 2016. Torino segue a ruota, avviando il progetto su parte dei 96 mila punti luce della città (come documenta un ben informato articolo di Andrea Rossi pubblicato giovedì 27 febbraio 2015 nelle pagine della cronaca de "La Stampa"). Lo stesso articolo riferisce che la manutenzione di questi punti luce costa 10 milioni di euro l'anno. In più c'è il

consumo di elettricità, 14 milioni. È quindi con orgoglio che la città di Torino ha finalmente previsto la sostituzione del 55% delle lampade dell'illuminazione pubblica attualmente in funzione su tutto il territorio cittadino con quelle a led, inserendole al posto delle attuali luci a vapori di mercurio o a vapori di sodio (più usate in periferia, nelle rotonde e sulla tangenziale). I led dureranno il triplo delle lampade attualmente installate. Il Progetto Torino led consentirà alla città di ottenere importanti benefici sul fronte economico, dimezzando i consumi di energia elettrica degli impianti interessati dall'intervento. A livello energetico e ambientale, il progetto, una volta completato, consentirà un risparmio va-



Risparmio energetico rispetto al consumo energetico



1. Lampadine a incandescenza convenzionali
2. Lampadine a incandescenza migliorate (etichetta energetica classe C, lampada alogena allo xenon)
3. Lampadine a incandescenza migliorate (etichetta energetica classe B, lampada alogena con rivestimento a infrarossi)
4. Lampadine fluorescenti compatte (CFL)
5. Diodi a emissione di luce (LED)

lutato in 20.000.000 kWh/anno (con una riduzione dei consumi di energia elettrica di oltre il 50%), consentendo un mancato consumo pari a circa 3600 TEP (Tonnellate Equivalenti Petrolio)/anno, ed evitando, nel contempo, la produzione di 3,5 tonnellate/anno di CO₂.

Le luci scelte dalla città, di colore lievemente più bianco dell'attuale, sono più dirette e focalizzate verso il basso, offrendo così una maggiore copertura luminosa delle strade e aumentando la percezione di sicurezza per i cittadini che le percorrono. Inoltre, i nuovi led non contengono sostanze inquinanti e non producendo luce dispersa verso l'alto riducono anche l'inquinamento luminoso della città.

Risparmio energetico vuol dire soprattutto risparmio rispetto per l'ambiente. Il 52% di energia elettrica in meno significa infatti risparmiare ogni anno più di 11mila TEP ed evitare l'emissione in atmosfera di 23.650 tonnellate di CO₂.

Lampade a led, cosa non sappiamo

Le lampade a led illuminano grazie a diodi a emissione di luce. Da sempre i led vengono utilizzati come luci spia. Più di quanto si possa immaginare, queste piccole luci sono dappertutto nella vita quotidiana: la spia rossa della sveglia digitale di notte, la luce verde del display dei nostri telefonini, ecc. I led sono ovunque intorno a noi. Grazie alla loro natura fondamentalmente diversa dalle lampadine tradizionali, essi possono essere realizzati in maniera sicura ed efficiente, tanto da poterli lasciare accesi tutta la notte con un consumo energetico davvero irrisorio. L'efficienza, la luminosità e la durata dei led, applicati alle lampade, sono state perfezionate a una velocità impressionante negli ultimi anni. Date le dimensioni ridotte, l'emissione di luce risulta piuttosto contenuta. Le piccole dimensioni dei led consentono la creazione di lampade ideali per l'applicazione nei giardini e nei vialetti di passaggio per le auto, nonché per soluzio-

ni da interno. Le lampade a led rappresentano l'illuminazione di sicurezza e orientamento ideale per tutta la famiglia.

Come funzionano i led

Hanno una struttura semplice e robusta. In pratica, sono dei piccoli microchip che si inseriscono in un circuito elettrico. Al contrario delle normali lampade incandescenti non hanno un filamento che si illumina e quindi producono pochissimo calore. Sono illuminati esclusivamente dal movimento di elettroni in un materiale semiconduttore. Hanno una lunga durata, sono estremamente robuste e garantiscono un'efficienza energetica di gran lunga superiore rispetto alle lampade con lampadina a incandescenza.

PER CONSULENZE E PREVENTIVI

Tecnothink S.r.l.

Corso Traiano, 103 - 10135 Torino

tel. 01119665144

mail: info@tecnothink.com



VANTAGGI

→ BASSO VOLTAGGIO E REQUISITI ATTUALI

Operano con voltaggi sicuri molto bassi (SELV - 3,2V o 12V) con conseguente beneficio economico e maggiore sicurezza

→ ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

Richiedono solo una frazione di energia rispetto alle lampadine tradizionali. Sono più economici perché consumano meno energia per produrre una luce brillante e intensa

→ LUNGA DURATA

La vita utile dei led di qualità raggiunge le 100mila ore

→ A PROVA D'URTO

Poiché i led non contengono filamenti fragili o vetro, sono molto robusti e più durevoli di qualsiasi altro tipo di illuminazione

→ PICCOLI

Hanno dimensioni molto contenute, quindi ideali per l'uso in lampade e lampadari dal design elegante

→ BASSA EMISSIONE DI CALORE

Producono un calore molto ridotto e garantiscono un utilizzo sicuro

“... e vissero ripartiti e contenti”

Testina termostatica 148A e ripartitore di calore 556

- gestori del proprio confort termico
- paghi solo quello che consumi
- maggiore efficienza energetica (fino al 30% in più)

**Tanti benefici
soprattutto
per chi installa**



**Scarica la brochure
sul sito o richiedila
al tuo rivenditore di fiducia**

- Tecnologia radio bidirezionale
- Parametrizzazione senza rientrare nell'abitazione
- Nessun cablaggio né opere murarie
- Parametrizzazione e lettura senza più perdite di tempo
- Letture dall'esterno dell'edificio (walk-by)
- Letture dall'ufficio via GSM/GPRS
- Esportazione file letture in formato Excell



Effettua la scansione
del codice QR
per ulteriori dettagli
sui ripartitori

Poliedro in giardino



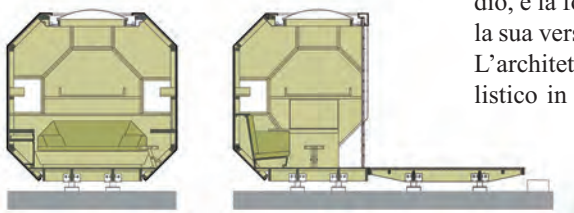
Un piccolo rifugio in legno nel giardino di una casa a Bogotà. Realizzato in pino verniciato, diventa per i proprietari un luogo di relax, lettura e attività ludiche di Clara Dalledonne

Architettura

Sotto: una sezione della casetta a forma di poliedro. In basso: foto dell'interno. Il rifugio è stato realizzato in legno e caratterizza fortemente il giardino, che non aveva un uso specifico

Una struttura leggera ma capace di dare un forte senso di protezione, un vero e proprio rifugio. Il Poliedro Habitable è uno spazio dedicato al relax situato nel giardino di un'abitazione di Bogotá. Progettato dall'architetto colombiano Manuel Villa, autore del padiglione del suo paese a Expo 2015, per una giovane coppia che aveva appena avuto un figlio, il poliedro è realizzato in legno e caratterizza e valorizza fortemente il giardino che non aveva un uso specifico ed è una sorta di ponte tra la casa e il paesaggio circostante. È stato pensato per attività di svago, come la lettura, e di gioco: è un rifugio adatto a tutta la famiglia. La struttura è un poliedro regolare, un cubottaedro per la precisione, che si affaccia tra gli alberi. Le sfaccettature e l'algoritmo della struttura sono stati determinati dopo un certo numero di modelli di studio, e la forma definitiva è stata scelta per la sua versatilità, adattabilità e originalità. L'architetto è partito da un modellino realistico in scala 1:40, per capire come ri-

solvere alcuni problemi costruttivi, prima di realizzare la struttura definitiva. Il poliedro è realizzato in pino verniciato color miele per quanto riguarda l'interno, l'esterno è dipinto di nero. È un volume a se stante con una faccia aperta verso l'ambiente che lo circonda e con piccole finestre sui lati e in alto, che consentono una ventilazione ottimale e permettono alla luce naturale di entrare. La casetta - rifugio è appoggiata su una piattaforma di legno che la sopraeleva dal terreno per isolarla dall'umidità e renderla più calda. Lo spazio interno è organizzato in un'area da disegno con una scrivania e una zona di riposo con un sofà e in più ci sono diversi mobili incassati. L'idea era quella di recuperare uno spazio naturale, cercando di dar vita a una struttura che avesse le caratteristiche di un piccolo rifugio. In questo modo il concetto di parco è assimilabile a quello di un contesto naturale che sfrutta un piccolo ambiente abitabile e permette lo sviluppo delle attività che i proprietari scoprono man mano, sperimentando e comprendendo lo spazio.





- COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI
- RISANAMENTO E CONSOLIDAMENTO EDIFICI E CANTINE CON TRATTAMENTO ANTIUMIDITÀ E ANTISALE
- INTONACI INTERNI ED ESTERNI
- IDROLAVAGGIO E RECUPERO CEMENTO ARMATO
- CAPPOTTI TERMICI
- IMPIANTI TERMICI E IDROTERMOSANITARI CON PRONTO INTERVENTO
- FOGNATURE
- REALIZZAZIONE CAMINETTI IN OPERA CON GARANZIA DI PERFETTO FUNZIONAMENTO
- PICCOLI LAVORI DI FALEGNAME E FABBRO

EDIL 3

OPERE EDILI E AFFINI

EDIL 3 snc di Mancuso e C.
Via Savena Vecchia, 451 - Baricella (Bo)
Tel. e Fax 051.874169 - Cell. 338.9568773
email: jmannucus@alice.it



ACCENDI L'ENERGIA

Supportiamo imprese e professionisti nella scelta di soluzioni di comunicazione innovative: adsl, fibra ottica, servizi cloud e data center, applicazioni e progetti di ottimizzazione degli strumenti di comunicazione aziendale, ottimizzazione delle spese energetiche.

A.&G.

SOLUTION BUILDING MANAGEMENT

FILIALE DI BARI





In Spagna un'abitazione di campagna ricorda i magazzini delle vecchie fattorie. Si apre verso l'esterno con una grande tettoia. Ed è progettata a basso consumo energetico di Cristiana Zappoli

Una moderna casa rurale

In certi luoghi più che in altri l'integrazione tra contesto ed edificio è il fulcro centrale di un progetto. Ed è questo che si sono posti come obiettivo Anna ed Eugeni Bach nel progettare la MMMMS House, situata nei dintorni di Camallera, vicino a Girona in Spagna. Le norme locali dedicate agli edifici sono chiare: rivestimento in pietra e tetti a doppio spio-

vente con tegole in stile arabo. Lo scopo di queste norme è di fare in modo che i nuovi edifici assomiglino alle vecchie case rurali chiamate "masias". Gli architetti non volevano che la casa assomigliasse semplicemente a una "masia" intesa come edificio isolato. Si sono ispirati a un altro tipo di edificio, un magazzino rurale, annesso alle fattorie. L'organizzazione spaziale della casa segue proprio la logica di un magazzino: un ampio volume all'interno del quale sono state poste delle piccole unità che offrono una maggiore privacy. Camera da letto, cucina, e bagni sono posizionati in box all'interno del "magazzino". Fra di loro ci sono spazi comuni che offrono diverse vedute sull'esterno e tutti gli spazi dedicati alla circolazione all'interno hanno una connessione diretta con la natura intorno. Tanto che gli spazi di passaggio dentro alla casa possono essere pensati quasi come uno spazio esterno, mentre gli spazi più piccoli, i "box", sono quelli dove ci si sente all'interno di un'abitazione. L'altezza degli spazi comuni e la loro



connessione diretta con l'esterno, fa sentire chi vive nella MMMMS House come se fosse in un open space godendo del paesaggio circostante. E seguendo questo concetto di estremo legame tra dentro e fuori, la casa si prolunga all'esterno mediante una tettoia a doppia altezza che offre ombra e una bella vista. L'edificio è stato progettato a basso consumo energetico. Durante i mesi estivi la ventilazione trasversale permette di avere una temperatura confortevole che evita l'uso di aria condizionata. Tutti i materiali utilizzati per costruire l'abitazione provengono da fornitori e produttori locali.





AS

SOLUZIONI PER ILLUMINAZIONE
AD ALTO RISPARMIO ENERGETICO

impianti elettrici civili e industriali
impianti video e citofonici
impianti di allarme e TV C.C.
impianti domotici
impianti TV e SAT

AS IMPIANTI ELETTRICI
di Scalise Alessandro

Valsamoggia località Crespellano 40056 (BO)
Cell. 346.8545249 - alessandro.221177a@gmail.com

PRONTO INTERVENTO H 24



origami!
designed by arch. Alessandro Campesato
www.studiofficina.it



Demarchi
L'eleganza della pietra

È stata costruita in mezzo al bosco questa nuova dimora inglese. Per far sì che la natura facesse intimamente parte del quotidiano. Per questa ragione le accortezze poste nella costruzione sono state molteplici. Tutte mirate alla sostenibilità dell'immobile di Iole Costanzo

Circondati solo dal bosco

La foresta di Ashdown nell'East Sussex, in Inghilterra, è un posto che può essere certamente definito suggestivo e anche pittoresco. È un paesaggio che ha quasi del surreale, ricco di pini, betulle, querce, noto per alcuni viali dall'effetto scenico a galleria, ma non solo, piccola nota di costume, la foresta è anche conosciuta dai più piccoli perché è l'habitat del noto personaggio Disney Winnie the Pooh ideato da Milne. Ma a parte la particolare connotazione socio culturale legata all'infanzia, la foresta di Ashdown è un posto piacevolissimo a solo un'ora da Londra o da Brighton. Ed è anche facilmente raggiungibile sia in macchina che in treno o in autobus. Ovviamente è stata questa la ragione che ha spinto una famiglia inglese ad acquistare nel 2009

una vecchia dimora fatiscente, del 1920, più volte manomessa, mancante di qualsiasi connotazione architettonica tipica della zona e con un giardino oramai in pessime condizioni. I nuovi proprietari, una famiglia numerosa con quattro figli, hanno deciso di imbarcarsi in questa nuova impresa per ricavarne una casa per le vacanze e i week end. Il piano di zona ha permesso la demolizione dell'esistente e la costruzione di un edificio ex-novo, posto sullo stesso sedime. È stato possibile, inoltre, mantenere la stessa altezza pur concedendo un aumento di volume del 50%. La cura del progetto è dello studio Smerin Architects (www.smerin.co.uk), che nel realizzarlo ha ovviamente tenuto conto del fatto che l'abitazione si trova su una collina a uso agricolo, alla cui base scorre un ru-

La facciata a sud-ovest è completamente rivestita con un impiallacciato di rovere. Le finestre sono molte e ampie, protette dall'aggetto della copertura, che ripara anche il terrazzo del primo piano



Tutte le foto Tim Crocker



Sopra: la facciata posta a sud-ovest. Sotto: la facciata a est. In alto, a destra: l'interno del piano terra con gli ambienti spartani prospicienti la piscina e il giardino. Di fianco: la facciata posta a nord-est, con il rivestimento in corten e la passerella che conduce all'entrata principale



scello ed è attornata da un bosco di faggi, querce e castagni. La logica applicata nella progettazione è in un certo senso olistica, sensibile, accorta verso l'impatto ambientale della nuova costruzione, considerando anche quello visivo.

Lo studio di progettazione ha posto particolare attenzione alla selezione dei materiali. Dal punto di vista compositivo il nuovo edificio riprende la classica essenzialità delle abitazioni rurali, ha una disposizione a tre livelli ma l'attacco a terra su pilastri è alquanto leggero. È tutto vetrato, di dimensioni ridotte rispetto al volume sovrastante e contiene un'elegante piscina di cemento anch'essa dalle linee molto spartane. Ovviamente così impostato questo ambiente-pilotis permette che

la piscina venga percepita come se fosse costruita all'esterno senza negarne l'uso nei periodi invernali, alquanto rigidi. Stare in piscina con la vista su un curato prato verde e il bosco al margine in qualsiasi stagione dell'anno: cosa volere di più dalla vita?

Ai due piani superiori, entrambi contenuti all'interno di un volume assoluto, si accede con una passerella in corten, materiale che caratterizza tutta la facciata principale. Qui la scansione delle aperture, ritmata in entrambi i piani, avviene secondo il modulo dei pannelli in acciaio patinato, sul retro invece, con il rivestimento ligneo le aperture si fanno più ampie, la facciata si alleggerisce molto, e offre con generosità l'opportunità di godere del lussureggiante verde circostante. Per evitare il



surriscaldamento la copertura sul retro sporge tanto da permettere l'uso del terrazzo sottostante anche nelle giornate umide. Sia l'impiallacciato di rovere presente sulla facciata a sud-ovest, che il corten scelto per quella a nord-est, hanno una colorazione calda, naturale, non lontana dalle nuance naturali presenti nel bosco. Scelte cromatiche che hanno ricevuto il consenso delle autorità locali e delle persone che nella zona sono abituate a fare lunghe passeggiate. Oltretutto l'aspetto arrugginito, tipico del corten, ben si adatta alla storia della zona, essendo questa nota dall'epoca romana fino al 1800 per la produzione del ferro. Inoltre, sempre nella logica della mimesi con la natura circostante, e anche per un'ulterio-

re accortezza sostenibile, in copertura è stato piantato un prato che oltre a offrire un'adeguata inerzia termica, visto dall'alto pone l'abitazione in continuità con il verde circostante. Accortezza ancor più esaltata dal prato sottostante che giunge, quasi senza soluzione di continuità, a ridosso del manufatto. È desiderio del proprietario tutelare l'ambiente e per questo sta applicando su tutto il terreno circostante una politica di rigenerazione del bosco, con la piantumazione di giovani essenze e una risistemazione di quelle da sottobosco, cresciute così tanto da soffocare le alberature presenti. Inoltre ha anche scelto di riporre a nuova vita un vecchio campo da croquet, lì presente dal 1920 e mai più utilizzato.



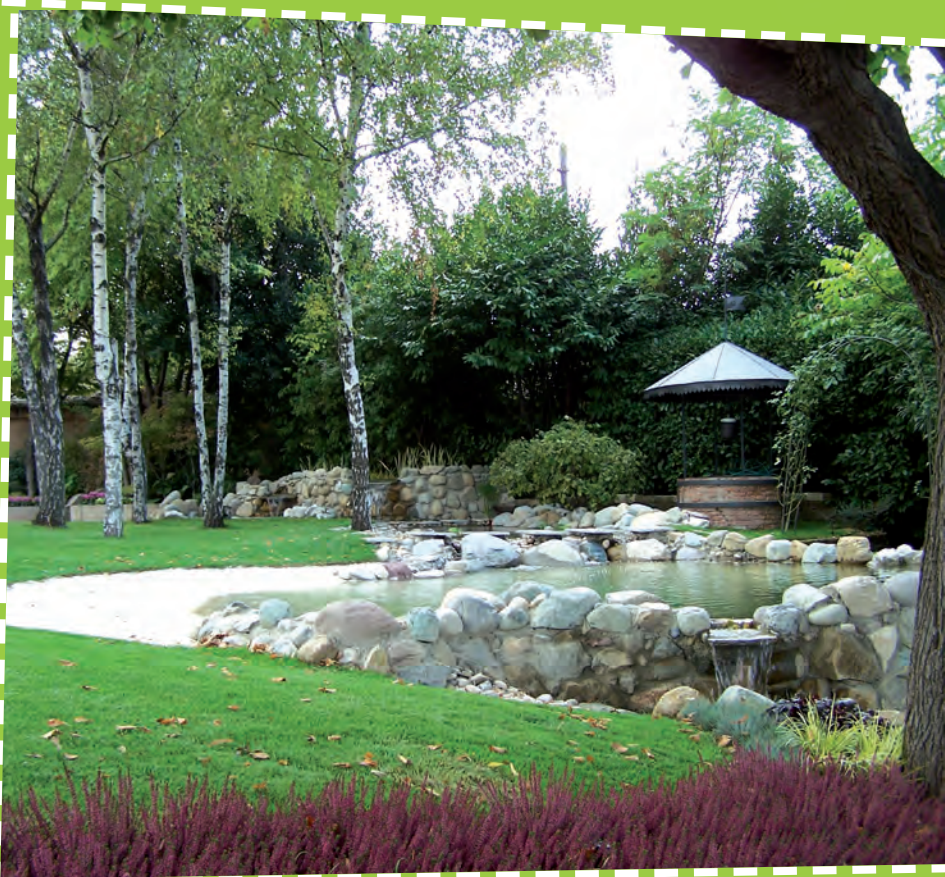


VERDE

Ovni Green Building propone la progettazione, la gestione e la manutenzione di giardini privati, condominiali, aziendali e pubblici a prezzi concorrenziali. Inoltre è in grado di eseguire a regola d'arte tutti i lavori inerenti al verde di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione d'uso. Attraverso l'utilizzo di prodotti di brands leader sul mercato di riferimento garantisce un servizio eccellente, capace di soddisfare la clientela più esigente

V.T.A. ALBERATURE

Facciamo verifiche statiche sulla pericolosità del crollo di alberature utilizzando la tecnica V.T.A. (Visual Tree Assessment). Per tutelare l'incolumità delle persone ed eventuali rischi giudiziari in caso di crollo di alberature presenti in condomini e ville private



EDILE

Vi proponiamo ristrutturazioni di interni ed esterni con rifacimenti completi o parziali di appartamenti, condomini, edifici. Grazie al nostro personale qualificato ci occupiamo di arredo urbano sia pubblico che privato. Realizziamo progetti innovativi in grado di rispondere a ogni esigenza, grazie all'utilizzo di tecnologie e tecniche sofisticate impiegate per la costruzione delle opere edili e alla cura nella scelta dei materiali di qualità e fattura



Tutte le foto Seichi Ohsawa

Una vecchia abitazione patriarcale viene trasformata in un elegante e moderno edificio, nato dalla duplice esigenza di allargare lo spazio abitativo e organizzare un'ampia zona dedicata all'attività lavorativa. Cemento e intonaco bianco caratterizzano l'abitazione di Iole Costanzo

Essenzialità dei volumi

Sopra: la facciata laterale, su cui si trova l'ingresso dell'abitazione e degli spazi dedicati al lavoro. Sotto: la facciata principale. Il volume bianco è in antitesi a quello in cemento a vista e ospita l'attività lavorativa della famiglia



È su una piccola collina della grande e popolosa città di Yokohama in Giappone che è stata costruita la nuova abitazione privata Shinoharadai, progettata da Tai Associati. L'edificio si compone di più volumi puri, realizzati in calcestruzzo armato, che si attestano all'abitazione patriarcale preesistente riprendendone gli allineamenti. House Shinoharadai nasce da due esigenze: quella di allargarsi per inglobare due nuovi nuclei familiari e quella di organizzare un'ampia zona da dedicare all'attività lavorativa a cui tutti in famiglia si dedicano. Quest'ultima è stata sistemata nel volume bianco aggettante e posto a cavallo del basamento, il piano nobile, realizzato invece in calcestruzzo gettato in casseforme lignee, e progettato per rispondere alle esigenze di entrambe le giovani famiglie che vi abite-

ranno. L'essenzialità dei volumi, e quindi della linea dell'intero edificio, si riverbera anche all'interno: gli ambienti, aperti e arredati in modo minimale, vengono esaltati dal cemento a giorno, dall'intonaco bianco e dalla resina chiara posata a pavimento. Le superfici vetrate a tutta altezza che prospettano sul giardino o che offrono della città di Yokohama un'ampia vista dall'alto, finiscono per caratterizzare e in certo senso vestire i diversi ambienti. Parte dello spazio interno si sviluppa attorno a un vecchio albero di pino che emblematicamente rappresenta la storia della famiglia. Gli spazi soggiorno, pranzo e cucina della casa genitoriale si trovano proprio dietro l'albero, mentre per il nuovo corpo di fabbrica l'albero finisce per diventare una cerniera, l'elemento di continuità tra il prima e il dopo, nonché tra l'interno, la terrazza

Architettura



Sopra: l'essenzialità dell'impostazione degli interni si legge anche nella struttura in metallo della scala. La zona giorno è ampia e ariosa, le finestre sono grandi e si affacciano sul giardino interno. Sotto: l'altra facciata, che permette di leggere i due volumi: quello bianco dedicato all'attività lavorativa e quello in cemento pensato per la famiglia



e il soggiorno. Ad accomunare le due funzioni presenti in questo edificio, abitazione e zona lavorativa, è l'ingresso principale, unico, ampio e di rappresentanza, uno scalone che accompagna fin dentro al foyer. Le scale hanno una valenza particolare: anche quella interna, a giorno e realizzata in metallo, essenziale anch'essa, accompagnata da un'esile e minimale ringhiera in tubolare di metallo. È letta come elemento di arredo ed è esposta nella sua totale eleganza, come opera d'arte. Anzi sembra proprio che sia stata posta sotto teca e illuminata da una copiosa luce zenitale. Anche l'ambiente lavorativo segue la stessa logica minimale che in questo caso gioca con la contrapposizione del bianco e del nero che risultano essere in armonia con il calibrato paesaggio che vi sta intorno. L'edificio è attorniato da un massiccio muro di cinta realizzato in cemento

armato a faccia vista che bene si accompagna ad un altro elemento di recinzione realizzato invece con doghe lignee poste in verticale. La contrapposizione cromatica e materica si ripete anche negli spazi di passaggio tra l'interno e l'esterno come il giardino o le terrazze. L'eleganza in questo edificio è data dalla oculata scelta materica a garanzia anche di pacate nuance mai stridenti tra loro che caratterizzano e vestono l'esterno come l'interno. Dal secondo piano si può godere di un panorama a 360° su Yokohama Bay, immagine che amplia lo spazio dell'open space, luogo eletto a ritrovo per la famiglia al completo. Esterno e interno si fondono in questa curata architettura. Così come in essa coabitano diverse generazioni di questa famiglia, che preserva la sua vita e la sua privacy senza rinunciare al continuo e vitale contatto con l'esterno.



Villa Ca' Conti

dei Marchesi Rusconi Camerini

Ca' Conti è una splendida villa cinquecentesca aperta al pubblico per visite guidate da maggio a fine ottobre su prenotazione.

A vostra disposizione per ricevimenti, meeting, concerti, wedding.

Via Ca' Conti, 14 • 35040 Granze (PD) • tel. +39 389 2370310
www.facebook.com/villaCaConti • www.villacaconti.it



COGITO
SYSTEMS

Servizi Integrati
per conservare e accrescere il valore
della
TUA Proprietà... ..INSIEME!!!!

In Olanda vecchi container vengono trasformati in piccole abitazioni. Completamente autonome. Ricavano tutto dalla natura. Non hanno bisogno di gas, acqua, elettricità di Clara Dalledonne

Una casa interamente riciclata

Milioni di container vagano sulle navi in mare aperto per poi venire abbandonati ad arrugginire da qualche parte. Una giovane e promettente start up chiamata Sustainer Homes ha ideato un modo per riutilizzarli dandogli una seconda vita e trasformandoli nelle prime case - container al mondo del tutto sostenibili, mobili e off-grid (cioè non collegate alla rete elettrica) al 100%. Grazie alle ultimissime tecnologie green le case container di Sustainer Homes sono indipendenti da tutti i punti di vista: gas, acqua, elettricità e fognature. Invece che contare sui combustibili fossili e su sistemi di tubature sotterranee, ricavano tutto ciò di cui hanno bisogno dalla natura. L'energia viene prodotta da 16 pannelli solari disposti sul tetto a cui si aggiungono, durante le settimane più fredde, due piccole pale eoliche. Per la climatizzazione è stata installata una pompa di calore realizzata con materiali isolan-

ti sostenibili, abbinata a un buon isolamento termico del container. Questo sistema misto di energia solare ed eolica è in grado di produrre circa 5mila kWh all'anno ed è dotato di una batteria per conservare l'energia prodotta in eccesso e consentire un approvvigionamento elettrico costante.

L'acqua piovana viene raccolta dal tetto e filtrata fino a diventare potabile secondo gli standard previsti dalla legge olandese, in modo da provvedere ai bisogni della doccia, lavelli, lavatrice e lavastoviglie. Dopo l'uso le acque di scarico vengono filtrate e ripulite per poter essere rilasciate all'esterno. Essere del tutto autosufficienti rende queste case-container assolutamente mobili e facili da trasportare. Possono essere utilizzate come abitazioni, case vacanze, uffici o anche come abitazioni di emergenza e possono essere montate in un giorno in aree dove prima era impossibile costruire oppure era troppo costoso. Dietro il nome di Sustainer



Homes ci sono quattro giovani imprenditori: oltre a due sociologi, un architetto e un ingegnere di sistemi, entrambi studiosi di argomenti relativi alla sostenibilità. I quattro imprenditori sono convinti di aver ideato la casa del futuro. «Fra qualche anno - dicono - saremo in grado di realizzare il nostro so-

Sopra: interni del container. Gli elettrodomestici e i rubinetti sono privi di piombo, le sedie sono realizzate partendo da vecchi frigoriferi e le vernici sono atossiche. Sotto: l'equipe della start up Sustainer Homes al lavoro



Prototipi



gno di creare case e comunità sostenibili in tutto il mondo». Il progetto ha preso corpo partendo dall'idea che le nuove generazioni devono affrontare un aumento degli affitti, città che si allargano a macchia d'olio, un aumento dell'incertezza nel loro vivere in città. Hanno quindi bisogno di abitazioni più confortevoli, sostenibili e flessibili.

La start up olandese ha creato un'abitazione a bassissimo impatto ambientale con un alto confort domestico per chi la abita. Con l'uso di materiali riciclati o riciclabili e un occhio attento al design, questa giovane

azienda ha costruito una casa di 30 metri quadri con uno spazio interno accogliente ed efficiente. I pannelli di costruzione derivano dal recupero e dal trattamento dei rifiuti agricoli, sono in Ecoboard, un materiale a bassa energia fatta di erba pressata, sono idrofughi e ignifughi, biodegradabili e riciclabili. Gli elettrodomestici e i rubinetti sono privi di piombo, le sedie sono realizzate partendo da vecchi frigoriferi e le vernici utilizzate sono atossiche. Il prototipo, in grado di ospitare fino a due persone, è stato costruito in quattro settimane in partnership

con una delle compagnie per l'energia più importanti dell'Olanda, Eneco, per lavorare sull'integrazione dei sistemi a energia pulita con una singola piattaforma termostatica interattiva. L'azienda punta a integrare il suo sistema con un termostato intelligente, sviluppando un'app per il livello della batteria, i livelli di energia solare, il consumo energetico e le previsioni del tempo. L'obiettivo è quello di aprire la strada a uno stile di vita libero dai costi delle utenze e dalle ipoteche, l'unica spesa che l'acquirente deve affrontare è l'acquisto dell'immobile.



In alto: rendering illustrativo degli interni del container. Sopra: schema riassuntivo del ciclo dell'acqua e schema del ciclo energetico. Il sistema misto di energia solare ed eolica è in grado di produrre circa 5mila kWh all'anno. Sotto: installazione dei pannelli solari nella fase ultima di montaggio del container



Assistenza Domiciliare e Ospedaliera qualificata ad Anziani, Malati e Disabili

AssistiAmo è un gruppo di soci onlus, che svolgono il delicato ed attuale servizio di assistenza privata specializzata agli anziani, ai malati e ai disabili, sia nell'ambito dei **servizi domiciliari** (con orario diurno, notturno o anche 24 ore su 24) che in quello dei **servizi ospedalieri** (diurno o notturno, che comprende pasti, igiene, compagnia, veglia).

Particolare attenzione viene riservata a tutte quelle famiglie che versano in condizioni di difficoltà economica, ma che non possono rinunciare ad una adeguata assistenza.

Come cooperativa sociale abbiamo scelto di offrire **servizi solidali anche in ambito condominiale** accessibili a tutte le famiglie: tra questi i servizi di assistenza infermieristica, fisioterapica e riabilitativa a domicilio, e la **“governante di condominio”**, figura professionale che svolge svariate funzioni a sostegno delle famiglie (andando quindi a sollevare i condòmini e i familiari da onerose incombenze quotidiane).

CHIEDI UN PREVENTIVO

E regala a chi ti sta a cuore la sicurezza di avere qualcuno che si prenda sempre cura di lui.



Per informazioni:
Tel. 045.4770529 - Fax 045.4770329

oppure

800 033 760 ATTIVO 24 ORE SU 24
e-mail: info@assistiamogroup.org



RM

elettronica

Marco Ranellone 339.8870819

IMPIANTI ELETTRICI CIVILI E INDUSTRIALI
IMPIANTI TV - SAT
TELEMATICA
AUTOMAZIONI
VIDEOSORVEGLIANZA E CONTROLLO ACCESSI



Ispirato ai container industriali, il Vipp Shelter è una casa prefabbricata e curata nei dettagli. Si può collocare in mezzo alla natura incontaminata. Lontano dal caos cittadino di Cristiana Zappoli

Acciaio dentro... natura fuori

Un rifugio di 55 mq immerso nella natura. Un prefabbricato progettato in ogni minimo dettaglio, tanto che l'unica scelta che rimane da fare a chi lo acquista è decidere dove ubicarlo. È l'ultima novità firmata Vipp, azienda danese produttrice di complementi e accessori per la casa dal design industriale, diventata famosa per aver progettato un cestino per l'immondizia a pedale, il Trash Bin Vipp e premiata da

Wallpaper per il miglior ampliamento di un brand nel 2015. Vipp Shelter ('shelter' significa 'rifugio') è «una stazione di ricarica per esseri umani», spiega Kasper Egelund, amministratore delegato della Vipp. «Non c'è una connessione evidente tra un cestino a pedale, una cucina e uno 'shelter', ma entrate in uno 'shelter' e in ogni oggetto vedrete riflessa la filosofia di un prodotto funzionale e duraturo, ciascuno creato grazie alla nostra tradizione di la-

vorazione dell'acciaio, lunga 75 anni». Il punto di partenza del Vipp Shelter è il ritorno alle origini, il ritorno alla natura in uno spazio denso e compatto, avvolto nel dna della Vipp. Il paesaggio è intenzionalmente incorporato nel prefabbricato, rendendolo l'elemento predominante dello spazio interno, decorato in toni scuri, selezionati per mettere in risalto la natura. Una semplice griglia di acciaio sostiene lo spazio su due livelli, dove solo il bagno e



Sotto: alcuni momenti delle fasi di trasporto e montaggio del Vipp Shelter. A destra: due fotografie degli interni. L'arredamento e le suppellettili sono tutti prodotti e forniti da Vipp. Il termocamino contribuisce al riscaldamento della casa che ha anche un tetto coibentato e un pavimento riscaldato elettricamente

il soppalco con il letto sono schermati dalla zona giorno principale. La natura è onnipresente all'interno dello scheletro trasparente, ma al contempo vi è una schermata fisica, rappresentata dalle finestre scorrevoli parallele. Sono queste ampie vetrate a conferire alla costruzione la connessione con la natura che ha intorno. Questo rifugio può ospitare quattro persone, due persone nel letto a soppalco e altre due sul divano letto al piano terra. L'impianto di riscaldamento è stato progettato per far fronte anche all'inverno più rigido: oltre al termocamino, è stata ideata una soluzione per isolare termicamente al meglio il modulo abitativo, un tetto coibentato e un pavimento riscaldato elettricamente. In pratica si tratta di una casa prefabbricata minimal, realizzata completamente in acciaio e ispirata ai container industriali. «Vipp è esperta nella produzione di oggetti industriali - spiega Morten Bo Jensen, chief designer dell'azienda - e lo shelter è un moderno rifugio che si ispira a oggetti di grandi dimensioni quali aeroplani, traghetti e sottomarini. Non è una casa ma neanche una casa mobile. All'opposto è spazioso, funzionale e vivibile». L'unità viene fornita completa di arredamento e suppellettili tutti prodotti e forniti da Vipp, dalle luci alla biancheria, dal tavolo allo spazzolino per il water, dalle mensole al dosatore di sapone. Prefabbricata a nord di Copenaghen, ogni impianto è completamente funzionante sin da subito.





efficienti
professionali
rapidi



Via Giovanni Fattori, 14
40033 Casalecchio di Reno BO
telefono +39 329 7333405
sochina.elena@pec.it

eleco
impresa di pulizie

di Elena Sochina

Per dar nuova vita e colore, **Mikelangelo** è quel che ci vuole!

IMBIANCATURE

bianco classico
e tinteggiatura a colori

STUCCATURE

stile veneziano,
marmorino, spatolato

VELATURE

pennello, tampone,
straccio, spugna

VERNICIATURE

infissi in ferro e legno,
tapparelle, cancelli, ringhiere
anche con applicazione
di materiali speciali

**LAVORI IN
CARTONGESSO**

controsoffitti, pareti divisorie



TEMPI
CONTENUTI
ESTREMA
PULIZIA

MIKELANGELO
IMBIANCATURA & DECORAZIONE

di Beley Mykhaylo
Via Dal Lino, 18 - 40134 Bologna
mikelangelo2012@yahoo.it
Cell. 320 1927590



INTERIOR DESIGN

VIENNA

Una casa prefabbricata unifamiliare che si compone di due volumi di dimensioni diverse che si intersecano con un tetto a vela. Per gli interni sono stati scelti materiali caldi e avvolgenti come il legno. Il piano terra ospita un ampio soggiorno ricco di luce naturale che penetra all'interno attraverso le grandi vetrate. A pochi passi dalla zona living si trova la spaziosa e luminosa cucina.


PENAFIEL, PORTOGALLO

La luce e la natura sono parte integrante della Sambade House, caratterizzata da ampie finestre scorrevoli a tutta altezza. Il salone è suddiviso in zona pranzo e salotto, separati da un camino sospeso di metallo. A separare la zona notte dalla zona giorno, caratterizzate da colori caldi ed eleganti, una piccola chiostrina in vetro su tre lati che attornia un giardino intimo e molto equilibrato.



Interior design





È una casa prefabbricata che non richiede alcuna rinuncia né in comodità né in funzionalità. Gli ambienti sono ariosi e ben curati. Ottenuti anche grazie a un'attenta selezione di materiali di ottima qualità e all'accostamento di colori e luci di Iole Costanzo

CLASSICA ELEGANZA





Sopra: una delle facciate dell'immobile. A sinistra: il salone centrale a doppia altezza. Sotto: il living. Il tavolo bianco attorniato da sei sedie in legno ricurvo è in asse con una delle finestre a parete che tanto connotano le facciate esterne

Quanto sta cambiando il mondo delle case prefabbricate. Abitazioni che nel tempo hanno acquistato in qualità sia per ciò che concerne la progettazione sia per ciò che riguarda la qualità dei materiali selezionati. Inoltre, ad avere ulteriore giovamento da questa approfondita ricerca che molte case costruttrici hanno proseguito negli anni, è l'interior design che risulta essere più curato in tutte le sue possibili sfaccettature e tendenzialmente portato a essere di tendenza o comunque pronunciato verso una linea classica, curata, mai banale o falsamente sfarzosa. Un interior design che ben si accorda con una ricerca contemporanea, che si spinge fino alla proposta di un prodotto completamente sostenibile. E questo è il caso della Musterhaus a Vienna, progettata da Sono Architekti. Questa casa unifamiliare si compone di due volumi di dimensioni diverse che si intersecano con un tetto a vela e alcune superfici esterne completamente vetrate. Ampie superfici dinamizzano ulteriormente i volumi, creando punti di vista di cui godere dall'intimo open space realizzato al piano terra.

Definire un open space intimo potrebbe risultare una contraddizione in termini, ma questo risultato è stato ottenuto grazie a una accurata selezione di materiali caldi e avvolgenti quale il legno, scelto, in questa situazione, in alcune nuance naturali e soprattutto dalle tonalità chiare.

Il piano è stato organizzato così da ospitare un ampio sog-





giorno ricco di luce naturale che penetra all'interno attraverso le superfici vetrate. Il salotto, a tutt'altezza, è stato progettato così da offrire un punto di osservazione sull'ambiente circostante, impostazione che si ripete pure nella zona living, parallela al salotto, e in asse con la cucina e con l'affaccio sul terrazzo. La cucina, organizzata con l'isola centrale posta di fronte all'ampia vetrata da cui è possibile comodamente approfittare del capiente tavolo approntato per le cene o i pranzi all'aperto, si gioca sulla dualità in contrasto nero bianco addolcito dai toni caldi del legno. Al primo piano si accede attraverso una scala di legno a giorno con balaustra in cristallo ed essenziale passamano ligneo. La scala ha affaccio sulla zona giorno sottostante e così pure la galleria - disimpegno della zona notte composta da una spaziosa camera da letto con cabina armadio e bagno personale, due camere più piccole con due letti cadauno e un bagno più piccolo in comune. Questa nuova abitazione pre-costruita si trova nel Fertighaus Parco Blaue Lagune di Wiener Neudorf e all'esterno è rivestita da pannelli wide-screen bianchi di forma rettangolare montati in verticale con coronamento più che essenziale in copertura.



Sopra: uno scorcio del bagno. A sinistra: il salone a tutta altezza visto dalla scala a giorno posta a ridosso del divano e da cui si accede al piano superiore. Sotto: la zona living a pochi passi dall'isola della cucina



MINIMALISMO DI CAMPAGNA



In un paesaggio le cui caratteristiche sono i terrazzamenti, la Sambade House si inserisce perfettamente. La luce e la natura diventano parte integrante di questa abitazione materica e contemporaneamente semplice. Mentre dalle grandi vetrate risaltano l'eleganza e i caldi colori degli interni di Iole Costanzo







All'esterno l'eleganza di due volumi in cemento armato, semplici e assoluti, e all'interno l'essenzialità degli spazi esaltata da selezionati pezzi di design internazionale. Questa abitazione, la Sambade House, è vicino a Penafiel. Insiste su un'area lussureggiante ricca di vigneti posta non lontano dal centro abitato Penafiel: uno dei comuni della valle di Sousa, appartenente al distretto di Porto e alla Regione di Tâmega. Un piccolo tesoro del nord del Portogallo con paesaggi eccezionali e un ricco patrimonio romanico. Tra le verdi colline di questo paradiso portoghese è stato costruito questo volume essenziale di

cemento armato con l'attigua piscina a sfioro. A progettarlo è il gruppo portoghese Spaceworkers Arquitectos, e la scelta dello studio è stata quella di puntare sulla crudezza del volume che ben si adatta alla natura circostante, e non perché il paesaggio sia brullo ma perché nella sua essenzialità il manufatto non entra in conflitto con essa. Grazie alle ampie superfici vetrate il contatto, quantomeno visivo, con il paesaggio è continuo. E questa condizione è tale da rendere unico il vivere in questi ampi ambienti ariosi e luminosi. Il salone, un ambiente unico e molto grande, è suddiviso in zona pranzo e salotto e a fare da elemento di separazione vi è un particolare camino

A sinistra: la zona giorno. Il living e il salotto sono separati tra loro da un camino sospeso. Sopra: un angolo relax posto tra la vetrata della chiostrina e quella comunicante con il giardino. Sotto: l'atrio, spazio che gioca tra più superfici vetrate e la porta d'accesso scorrevole





Un semplice tavolo in mogano rosso attorniato da dodici sedie DSW bianche progettate da Charles Eames connota e dona identità all'intera zona pranzo



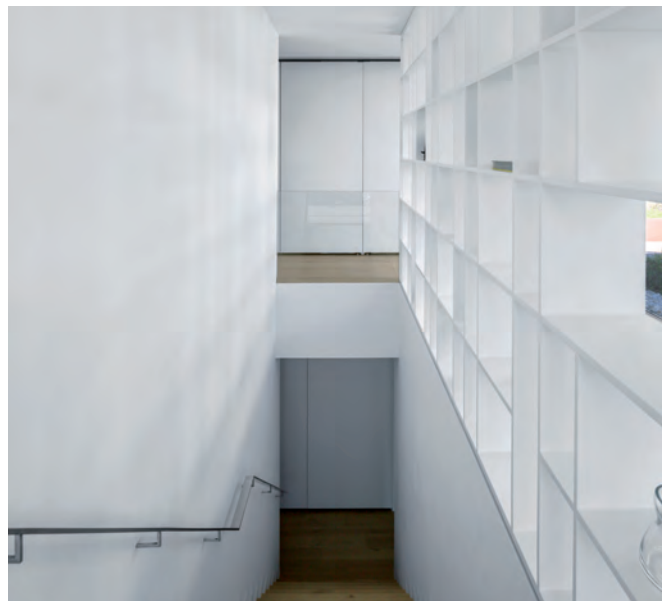


A sinistra: il corridoio tra le camere da letto è corredato di parete attrezzata con ante bianche. A destra: la zona pranzo vista dalla piscina. Sotto, a sinistra: il salotto nelle sue tinte chiare e sullo sfondo la chiostrina. In basso, a destra: la scala di collegamento tra i piani, separata dal resto degli ambienti da una scaffalatura ariosa e bianca



sospeso di metallo progettato da Ibert nei primi anni Ottanta e noto in tutto il mondo con il nome di Ergofocus. A separare invece gli ambienti della zona notte da quella giorno c'è una piccola chiostrina in vetro su tre lati che attornia un misurato giardino, intimo e molto equilibrato. La luce naturale all'interno non manca. Le ampie finestrate sono a tutta altezza e scorrevoli. E quest'ultime completamente aperte fanno sì che gli ospiti si sentano come in giardino, in un *continuum* visivo che amalgama immagini che provengono da fuori con l'intima essenzialità degli ambienti chiusi. E ciò è la forza di quest'abitazione, condizione che si presenta anche nella zona notte. Ec-

cezione fatta per le numerose tende che tutelano la privacy, senza però alienare completamente la luce naturale. Da uno dei lati corti del volume è possibile ammirare, oltre che raggiungere scendendo tre lunghi scalini in corten, la natura circostante e la piscina ricavata all'interno del basamento di cemento armato su cui poggia l'abitazione, mentre nel basamento sono stati progettati il garage e altri ambienti di servizio. Alla matericità del cemento armato a faccia vista e alla sua severità cromatica si oppone la morbidezza del parquet doghettato dalla colorazione morbida usato per i pavimenti di tutto il piano. La luce, il verde e i materiali naturali sono la forza di questa abitazione.



Fiera di Verona

24/28 Febbraio 2016

PROGETTO FUOCO®

Acquista
Biglietto
Online

La più importante mostra internazionale di impianti ed attrezzature
per la produzione di calore ed energia dalla combustione di legna

www.progettofuoco.com



GW SLOW WORK PADOVA

Partner Tecnico
AIEL
ASSOCIAZIONE
ITALIANA ENERGIE
AGROFORESTALI

PFtechnologie

Italia Legno Energia

PF International
Pellet Market

INFO: **piemmeti** s.p.a.

I - 35131 Padova • Tel. +39 049.8753730 - Fax +39 049.8756113 • info@piemmetispa.com



Stop ai ladri.



La sicurezza è un valore fondamentale per la serenità della tua vita e per la tranquillità della tua famiglia. NTA offre una serie di Sistemi collaudati per 'Casa e Lavoro al Sicuro!': Antintrusione, Videosorveglianza, Antitaccheggio, Antincendio, Rilevazione Gas e sistemi Biometrici.

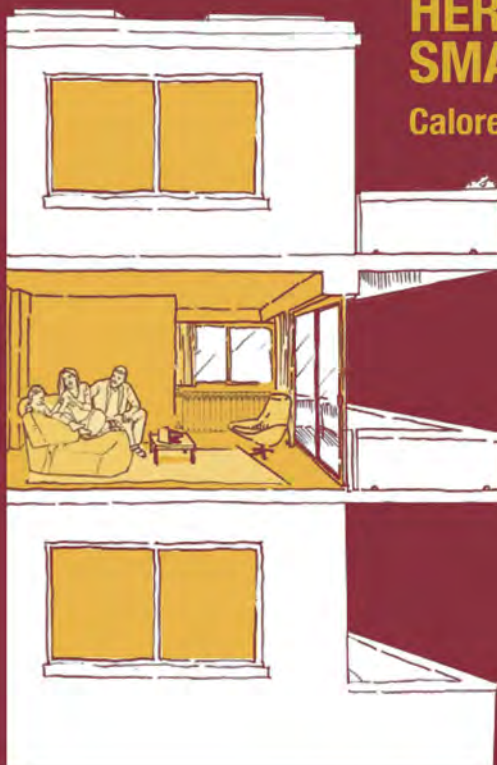


 **NTA**

Casa e Lavoro al Sicuro!



progettato: Kcan multimedia



HERA CALDO SMART

Calore e risparmio a casa tua



Hera Servizi Energia è la società del Gruppo Hera che si occupa di servizi per l'efficienza energetica e la gestione calore della tua casa in contesto condominiale (energia e contabilizzazione individuale). Siamo presenti a Modena, Bologna, Imola, Forlì, Cesena, Pesaro, Ferrara e Ravenna.

CALORE E RISPARMIO A CASA TUA



Da oggi vivere in condominio è come vivere in una casa indipendente. Sei libero di **gestire in autonomia il riscaldamento** del tuo appartamento e **decidere i tuoi consumi** in base alle tue abitudini e alle tue esigenze.

DA OGGI PUOI PAGARE ESATTAMENTE CIÒ CHE CONSUMI!

HERA CALDO SMART: INNOVAZIONE E TECNOLOGIA

È l'offerta per l'installazione della **tecnologia che ti consente di regolare in autonomia la temperatura** nel tuo appartamento e di tenere sotto controllo i consumi e la spesa.

Con un **cronotermostato** puoi:

- regolare il riscaldamento dei singoli ambienti in base alle tue esigenze, al tuo stile di vita e ai tuoi tempi;
- avere un sistema di **controllo a distanza** per attivare e disattivare l'impianto con un semplice sms;
- avere un servizio di **registrazione, conservazione e gestione dei dati** che ti consenta di controllare i consumi e la spesa sul sito web dedicato, sempre accessibile.

PUOI DECIDERE I TUOI CONSUMI E LA TUA SPESA!



HERA CALDO SMART: UN'OFFERTA VANTAGGIOSA

PUOI SCEGLIERE SE PAGARE IN UN'UNICA SOLUZIONE O CON UN FINANZIAMENTO IN TRE RATE A TASSO ZERO.



LA SPESA SOSTENUTA PER L'INVESTIMENTO È **DETRAIBILE A FINI FISCALI**.



IL TUO CONDOMINIO SARÀ COSÌ IN REGOLA CON LA **NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA (DL. 102/2014)**.

CONTATTACI SUBITO PER UN PREVENTIVO!

UN TECNICO SPECIALIZZATO È A TUA DISPOSIZIONE PER FARE IL **PREVENTIVO ADATTO ALLE CARATTERISTICHE DEL TUO CONDOMINIO**.

- ☎ Chiamaci al numero **051.560.633**
- @ Scrivici all'indirizzo **condominiosmart@gruppohera.it**
- 🌐 Consulta il sito **www.gruppohera.it/hse**