

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

aprile 2016 - Anno 7 - N.20

ESPROPRI

Un convegno
a Reggio Calabria
per fare il punto

CHIARIMENTI SULLA LEGGE DI STABILITÀ

PROGETTO ANGELICA

In sostegno delle
donne operatrici

DUE ANNI VISSUTI MALDESTRAMENTE

Editoriale di Alberto Zanni

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti
SALVA
AFFITTO

COSE' SALVAFFITTO?

Un innovativo prodotto dedicato a chi vuole affittare un immobile senza correre alcun rischio!

CON SALVAFFITTO SEI COPERTO PER:

- ✓ mancato pagamento dei canoni di locazione
- ✓ danni da mancata buona conduzione dei locali
- ✓ assistenza legale nel caso di attivazione di procedura di sfratto

COGLI QUESTA OPPORTUNITA'!

Sempre più agenzie immobiliari hanno iniziato ad usare SalvAffitto. E tu cosa stai aspettando? SalvAffitto solo affitti garantiti!



PER INFORMAZIONI E PREVENTIVI:

SALVA
SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO

SALVA Società di Mutuo Soccorso | Via Arrigoni 31 - 35010 Vigonza (PD) | Tel. 049.6226044 - 049.6226094 | Fax 049.8936830



SAVI | PM

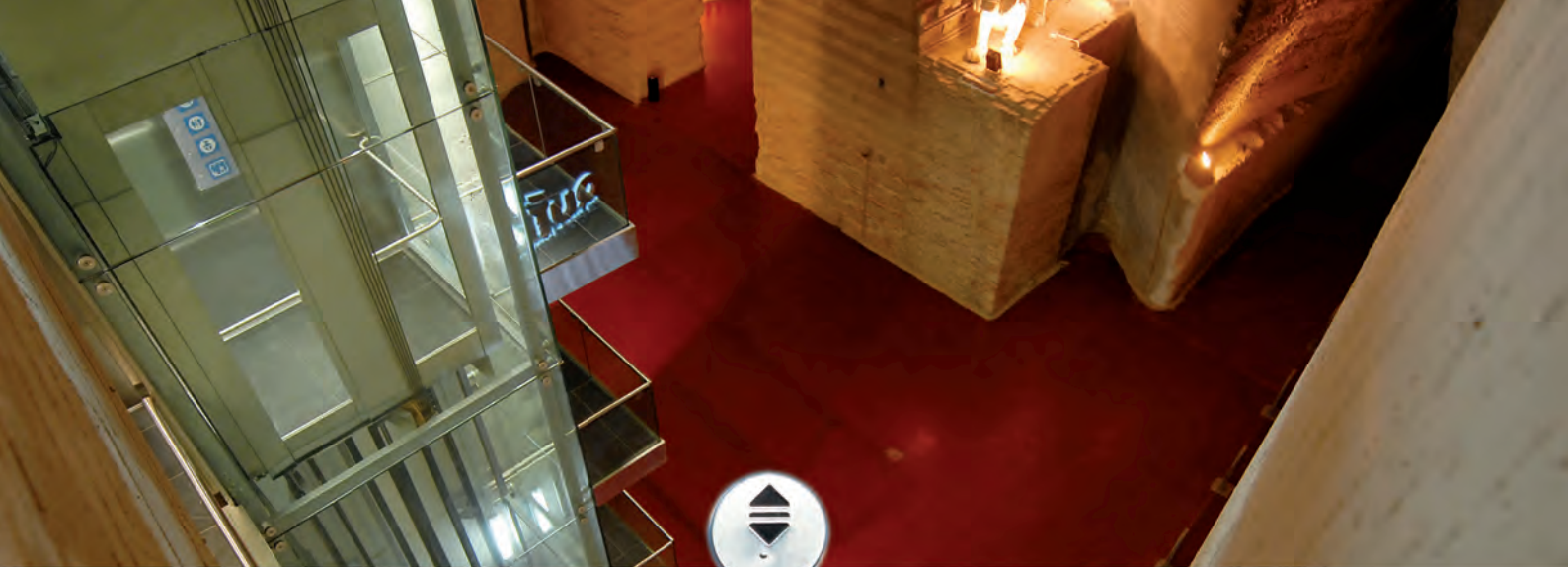
COGITO
SYSTEMS

**GESTIONE TECNICA COMPLESSI IMMOBILIARI
AMMINISTRAZIONE E GESTIONE IMMOBILIARE**

**Il NOSTRO parere
per il VOSTRO Bene**

INSIEME
per conservare
ed accrescere il valore della
TUA Proprietà

Cogito Systems & Savi Property Management
Sede operativa: Lungo Dora Colletta n. 75 - 10153 Torino
Per info: ufficio.segreteria@cogitosystems.it o info@savisrl.eu
011-9815319 - 011-2731821



Servizio di manutenzione per impianti di tutte le marche

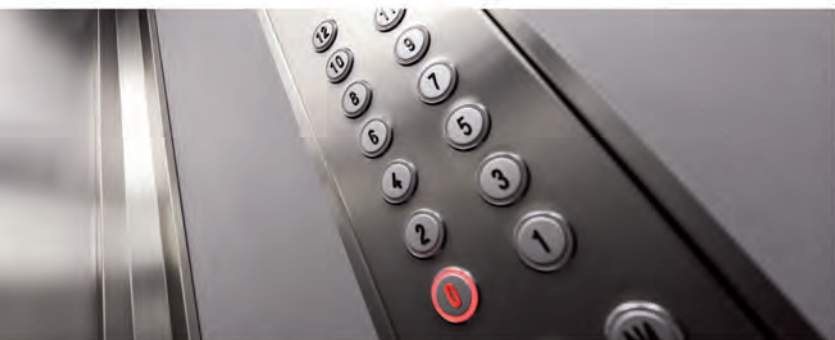
- Interventi entro 1 ora in caso di guasto;
- Call Center interno con operatori on-line, dotato di un sistema di localizzazione dei tecnici reperibili su tutto il territorio;
- Reperibilità di pronto intervento 24 ore su 24;
- Disponibilità immediata di ricambi originali per impianti di tutte le marche;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



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

FILIALI DI BARI, SALERNO,
TORRE DEL GRECO, MESSINA,
CATANIA, BOLOGNA, MILANO, ROMA





Presta attenzione ai tuoi Clienti. Perché a volte “tardi” diventa “mai”.

Attraverso il nostro processo di **prevention** ti aiutiamo a prevenire ritardi di pagamento dei tuoi Clienti.

✓ Remind scadenza fattura ✓ Gestione contestazioni ✓ Definizione piani di rientro

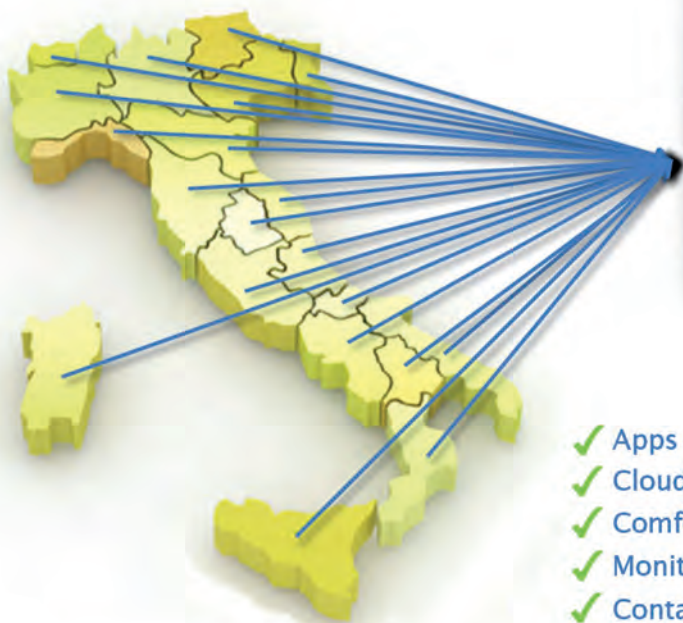


www.elliot.com

Elliot è un'azienda di



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



C.A.B.

CONSORZIO AUTONOLEGGIATORI
BOLOGNA

AUTONOLEGGIO CON AUTISTA

TRASPORTO MERCI

SERVIZI PER BREVI E LUNGI PERCORSI

VIAGGI PER QUALSIASI DESTINAZIONE

SERVIZI DI FIDUCIA

SERVIZI PER LE AZIENDE

SERVIZI PER CERIMONIE E CONGRESSI

**Sicurezza, Discrezione, Affidabilità
e Costi contenuti**

Tel. **051.553415**
Fax 051.552646

40122 BOLOGNA
P.zza Azzarita, 6/e - ang. V. Grimaldi
di fronte al Palazzo dello Sport

ABITARE OGGI

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

Anno 7 numero 20 aprile 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 aprile 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



Via G. De Vecchi 7/r
Assago MI

Servizi:

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



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



VENDITA E INSTALLAZIONE

MANUTENZIONE E RIPARAZIONE ASCENSORI E SCALE MOBILI

REALIZZAZIONE DI ASCENSORI E PIATTAFORME ELEVATRICI

SERVIZIO CHIAVI IN MANO



evolux^{eco}

**PARTNERSHIP
CEAM**

**SERVIZIO REPERIBILITÀ
24 ORE SU 24**

Numero Verde
800-129406

Via Andrea Costa, 7 - 40013 Castel Maggiore (Bo)
Tel. 051.6241242 - Fax 051.546628
www.felsineaolivieri.com - info@felsineaolivieri.com

sommario



EDITORIALE

- 15** *Alberto Zanni*
Due anni vissuti maldestramente

CONFABITARE

- 16** Chiarimenti su legge di stabilità
18 Convegno sul tema degli espropri
20 Espropriazione per pubblica utilità
22 Chi paga le spese del balcone?
23 Bed and Breakfast in condominio
24 Fondi europei per i professionisti
25 Contabilizzazione del calore
26 Bentornata Confabitare Milano
27 Una nuova sede Confabitare a Varese
28 Ambientalisti e cementificatori?
30 Pronti per il Progetto Angelica
32 Uno stop al consumo di suolo
34 Corsi di formazione professionale
36 I servizi e le consulenze



L'OPINIONE

- 39** Novità nelle visure catastali
41 Acquisto di abitazioni in locazione
43 Vale soltanto il contratto registrato
45 Il compenso dell'amministratore

PRIMO PIANO

- 47** Dove va il settore immobiliare?
51 Cambiamo politica sulla casa
54 Il futuro a energia quasi zero



MERCATO IMMOBILIARE

- 56** C'è più ottimismo? (forse)...



ZOOM

- 58** Idee e soluzioni pratiche per la casa

ARCHITETTURA

- 61** Un intreccio di geometrie
65 Nel segno dell'innovazione
69 Linearità minimalista
75 La natura in casa



INTERIOR DESIGN

- 80** Rigenerare lo spazio
88 Accoglienza quotidiana



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 02631368487
C.F. 02631368487

info@iltecdesign.it

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



generalcoop[®]

Offriamo qualità, flessibilità
e professionalità 24 ore al giorno
per 365 giorni l'anno.

Generalcoop Soc. Coop. a r.l.
Via Alfredo Calzoni 1/3 - 40128 Bologna (BO)
Tel. e Fax 051.6926378
info@generalcoop.it - www.generalcoop.it



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Due anni vissuti maldestramente

Nel febbraio 2014 Matteo Renzi con una spregiudicata manovra di palazzo faceva fuori il malcapitato Enrico Letta (chi non ricorda il celebre tweet “Enrico stai sereno” che precedette il benservito?) e si sedeva trionfante sulla poltrona di Palazzo Chigi. Da allora sono passati due anni, un tempo sufficiente per trarre qualche, se pur parziale, bilancio sulla leadership del nostro rampante premier: Confabitare non si iscrive - lo ribadiamo per l'ennesima volta - né al partito degli entusiasti, dei plaudenti sempre e comunque, che domina su gran parte dei media e dei circoli che contano, né sposa le tesi di chi è pregiudizialmente contrario a Renzi e al suo governo. Qualche considerazione però, cari associati, a questo punto è d'obbligo.

Come è risaputo siamo un'associazione apartitica e al nostro interno convivono posizioni diverse, come è giusto che sia in una logica di piena democrazia. Ma è tempo di esprimerci in modo chiaro, anche e soprattutto per una elementare esigenza di trasparenza nei vostri confronti. Che dire, dunque, di questi primi venticinque mesi di era renziana?

Al di là della cortina fumogena delle slide e delle dichiarazioni roboanti, il quadro generale del nostro paese appare ancora alquanto offuscato. La tanto evocata ripresa assomiglia più a un mantra scacciapensieri che a una rappresentazione obiettiva della realtà. Una realtà che parla ancora di migliaia di imprese in difficoltà, di una povertà che aumenta, di una disoccupazione che continua a viaggiare su livelli insostenibili, di un Pil che cresce di uno zero virgola, di un debito pubblico in crescita costante. Ecco i soliti gufi, tuonerebbe il ridente premier: ma piaccia o no questa è la foto dell'Italia attuale nell'anno di grazia 2016. O almeno è l'immagine che più immediatamente si percepisce. Perché, ed è bene sottolinearlo, non mancano squarci di luce, alcuni numeri confortanti, qualche buon provvedimento governativo. Ci piace ricordare, tra questi ultimi, l'abolizione della famigerata tassa sulla prima casa, una nostra storica battaglia, e diamo volentieri atto a Matteo Renzi di avere mantenuto la promessa. Ma restando in tema, motivi per essere ottimisti non ne vediamo tanti.

Il settore edilizio è ancora impantanato nelle sabbie mobili della crisi, il mercato immobiliare ha avuto un discreto risveglio, ma è ancora lontanissimo dai livelli di quattro o cinque anni fa, la pressione fiscale sulla casa rimane tra le più alte d'Europa. E che dire dell'incredibile progetto del governo di punire i proprietari morosi regalando di fatto la casa alle banche dopo sette mesi di mancato pagamento del mutuo? Per fortuna le sollevazioni delle opposizioni in Parlamento e dell'opinione pubblica hanno fatto abortire lo sciagurato proposito, ma non del tutto. Perché i signori del governo hanno riproposto il decreto ritoccando da sette a diciotto mesi di mancato pagamento del mutuo, dopo di che la banca avrà il pieno possesso dell'immobile.

“Come è buono lei”, direbbe il buon Fantozzi al cospetto dell'inquilino di Palazzo Chigi. Resta il fatto che, sia pur edulcorato, il provvedimento è l'ennesima marchetta fatta dal governo alle banche, a scapito degli interessi dei cittadini. In conclusione, cari lettori, lo diciamo a chiare lettere: Renzi e il suo governo non meritano la sufficienza. Speriamo che nei prossimi mesi l'affabulatore fiorentino ci stupisca non con effetti speciali, ma con cose concrete. Di trionfalismi di cartapesta non sappiamo più che farcene.

La nostra sede:

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

Chiarimenti su legge di stabilità

Per saperne di più su tassazione Imu-Tasi, canone concordato, cedolare secca e altro

In occasione di Telefisco 2016, il ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito alcune disposizioni introdotte dalla legge di stabilità 2016 (Legge 208/2015). In particolare con riferimento alle normative che interessano il settore degli immobili si evidenziano le seguenti:

Case in comodato e tassazione Tasi-Imu

Il possesso degli immobili diversi dalle abitazioni non blocca la riduzione del 50% dell'imponibile Imu e Tasi. Rispetto alle prime interpretazioni della normativa di cui in oggetto, diventa più facile ottenere l'agevolazione sulle abitazioni concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le adibiscono ad abitazioni principali e vi stabiliscono la residenza e il domicilio. Ha diritto allo sconto Imu e Tasi anche chi possiede altri immobili non abitativi oltre la casa concessa in comodato e quella in cui il contribuente abita. Il possesso di un terreno o di un negozio non blocca l'agevolazione. Nell'ipotesi di abitazione storica o artistica concessa in comodato alle condizioni suddette, ad avviso del ministero, opera la doppia riduzione, ossia, sia lo sconto del 50% per immobile storico sia la riduzione del 50% per immobile in comodato e quindi il contribuente verserà sul 25% della base imponibile. Si sottolinea che, se l'abitazione è accatastata come immobile di lusso, il cumulo delle due agevolazioni non può comunque realizzarsi. Così come non si potrà avere lo sconto cumulativo nel caso di abitazione inagibile o inabitabile dal momento che l'immobile concesso in comodato deve essere adibito ad abitazione. Altra precisazione riguarda la Tasi. Il ministero ricorda che il comodatario non dovrà pagare nulla, perché anche per il detentore è stata prevista l'esenzione sugli immobili adibiti ad abitazione principale. Il possessore (comodante) pagherà la Tasi nella misura stabilita dal comune (70-90%) riducendo la base imponibile del 50%, come per l'Imu, se ri-

spetta le condizioni sopra esaminate. Alle risposte di Telefisco 2016 soprariportate si sono aggiunte quelle dell'Ifel a seguito dei quesiti formulati dai comuni, tra le quali si ricordano le seguenti:

➔ Nel caso in cui il soggetto comodante sia proprietario di due abitazioni e anche titolare del diritto di abitazione in qualità di assegnatario dell'ex casa coniugale, l'agevolazione non spetta perché il contribuente possiede tre abitazioni. Alla stessa conclusione si perviene nel caso in cui il contribuente fosse titolare del diritto di usufrutto anziché di quello di abitazione.

➔ Nel caso in cui il contribuente, oltre alla propria abitazione principale e a quella concessa in comodato ad esempio al figlio che la utilizza a sua volta come abitazione principale site nello stesso comune, risulti nudo proprietario di una terza abitazione, secondo l'Ifel l'agevolazione relativa alla riduzione del 50% della base imponibile dell'immobile concesso in comodato spetta in quanto il nudo proprietario non è soggetto passivo di imposta Imu e Tasi.

➔ Nel caso di comproprietà dell'immobile occorre verificare il rispetto di tutte le condizioni separatamente per i due coniugi. Pertanto viene specificato che nel caso in cui l'immobile in comproprietà tra i coniugi sia concesso in comodato ai genitori di uno di essi, l'agevolazione spetta solo al comproprietario per il quale è rispettato il vincolo di parentela richiesto dalla norma.

Se il comodante abita in un immobile in affitto nello stesso comune dell'abitazione data in comodato, l'agevolazione si applica in quanto sono soddisfatte le condizioni richieste dalla norma, secondo cui il comodante e il comodatario devono avere la residenza e la dimora abituale nello stesso comune. Al contrario, se il comodante risiede, anche in affitto, in un comune diverso rispetto a quello dove è collocato

l'immobile che è stato concesso in comodato, la riduzione del 50% non spetta.

Un'altra risposta a un quesito mette in evidenza che nella limitazione al numero degli immobili che si possono possedere, il legislatore non ha posto vincoli con riferimento alla percentuale di possesso. Secondo l'Ifel, anche una percentuale minima di proprietà di altro diritto reale su un immobile abitativo (esempio l'alloggio del custode) fa venire meno l'agevolazione.

Case affittate a canone concordato e tassazione Tasi-Imu

È stato chiarito che la riduzione del 25% della base imponibile Imu e Tasi per gli immobili locati a canone concordato si applica in base all'aliquota deliberata dal comune e non sull'aliquota ordinaria. In molti enti locali infatti le delibere comunali hanno previsto un'aliquota agevolata in caso di immobili a canone concordato che costituiscono abitazione principale del conduttore. In questi casi l'abbattimento si conteggia su questa aliquota deliberata anche se inferiore a quella ordinaria. Altro chiarimento messo in luce dal ministero ha per oggetto l'obbligatorietà della denuncia Imu/Tasi da presentare nel 2017 nel caso in cui il contribuente si trovi nella situazione qui commentata. La denuncia è obbligatoria in quanto i comuni non sono in grado di reperire l'informazione sulle singole unità affittate a canone concordato, ma non è una condizione essenziale per la fruizione del beneficio della riduzione del 25% dell'imponibile. La mancata presentazione della denuncia comporterà una sola sanzione fissa.

Detrazione Irpef dell'Iva casa

La detrazione dall'Irpef del 50% dell'Iva corrisposta per l'acquisto di abitazioni dall'impresa costruttrice deve avere ad oggetto solo immobili nuovi (ossia quelli per i quali non è intervenuto un acquisto intermedio, anche se è stato oggetto di contratto di locazione da parte dell'impresa costruttrice

nel periodo ante cessione) venduti direttamente dalle imprese costruttrici. Restano escluse le vendite effettuate da imprese che hanno eseguito lavori di recupero edilizio. L'atto di acquisto deve essere stipulato nel 2016 così come il pagamento dell'Iva.

Requisiti acquisto prima casa

La legge di stabilità 2016 ha dato la possibilità di avvalersi dell'agevolazione suddetta anche a chi è già proprietario di una abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa a condizione che, una volta effettuato il nuovo acquisto, la casa in passato acquistata con il beneficio fiscale venga alienata entro un anno dal nuovo acquisto. È stato chiarito che questa nuova disciplina riguarda sia i contratti di acquisto soggetti a imposta di registro (2% o 1,5% se acquisiti mediante leasing), sia i contratti imponibili Iva (4%) e sia agli acquisti a titolo gratuito (successione o donazione) in termini di imposte ipocatastali in misura fissa anziché a percentuale.

Nulla cambia, rispetto al passato, in caso di proprietà di una casa situata nello stesso comune ove è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto, se la casa preposseduta non è stata acquistata con l'agevolazione prima casa: in questa ipotesi, per rendere il nuovo acquisto agevolato, occorre vendere la casa preposseduta prima di comprare quella nuova. La nuova disciplina si applica solo agli atti posti in essere a decorrere dal 1° gennaio 2016. Con riferimento al credito di imposta che spetta al contribuente che entro un anno dalla vendita di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa acquista una nuova prima casa, tale credito spetta al contribuente anche nell'ipotesi in cui egli proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto.

Nel corso di Telefisco 2016 sono stati affrontati altri argomenti non inerenti alla Legge di Stabilità ma che comprendono argomenti legati al mondo del mattone, tra gli altri si sottolineano i seguenti:

Cedolare secca

Le disposizioni in materia di cedolare secca non si applicano alle locazioni di unità immobiliari a uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, arte

o professione. Occorre porre rilievo all'attività del conduttore anche se gli immobili vengono utilizzati dal locatore per soddisfare le esigenze abitative di collaboratori o dipendenti.

Aliquota cedolare secca ridotta 10%

L'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% della cedolare secca per il 2014-2017 è stata estesa anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto 47/2014, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi di cui all'art.2, comma 1 lettera c della legge 225/1992. Qualora nei suddetti comuni non siano mai stati definiti accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la determinazione del canone, è possibile fare riferimento, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% della cedolare secca, all'accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche se in altra regione.

Registrazione della riduzione del canone di locazione

L'esenzione dall'imposta di registro e di bollo della registrazione degli atti aventi ad oggetto esclusivamente la riduzione del canone di locazione in essere, spetta anche nell'ipotesi in cui le parti concordino la riduzione del canone solo per un periodo di durata del contratto. Il beneficio non spetta, invece, se, successivamente alla registrazione dell'accordo che prevede la riduzione del canone per l'intera durata contrattuale, venga riportato il canone al valore inizialmente pattuito.

* * * *

Precisazioni in merito all'articolo apparso sul numero precedente di "Abitare Oggi" relativo alla Legge di Stabilità 2016: nel capitolo avente ad oggetto la riscossione del canone Rai, si precisa che l'innal-

zamento a euro 8mila della soglia di reddito per l'esenzione del canone per gli ultra settantacinquenni andrà in vigore solo dal 2018 e che quindi per il 2016 l'importo suddetto rimane di euro 6.713,98.

Con riferimento al capitolo relativo alle detrazioni 50% e 65% si sottolinea che la cessione del beneficio dei condomini incapienti ai fini Irpef ha per oggetto solo gli interventi oggetto del beneficio del 65% e non anche quelli del 50%. Si specifica inoltre che la norma è rivolta ai soggetti con redditi bassi e in particolare a coloro che:

→ sono esonerati dal pagamento delle imposte in quanto alla formazione del loro reddito complessivo concorrono solo redditi di pensione non superiori a euro 7.500, goduti per l'intero anno, redditi di terreni per un importo non superiore a euro 185,92 e il reddito dell'abitazione principale e relative pertinenze;

→ percepiscono redditi di lavoro dipendente o assimilati di importo non superiore a euro 8mila;

→ percepiscono altri redditi assimilati di lavoro dipendente, redditi di lavoro autonomo o di impresa semplificati o, ancora, redditi occasionali di lavoro autonomo non superiori a euro 4.800.



**Dott. Alessandro Notari, presidente
Centro Studi Fiscale Confabitare**

Convegno sul tema degli espropri

Nel corso della mia intensa attività professionale, che svolgo ormai da diversi anni, e di quella istituzionale che svolgo da un tempo relativamente breve, ho avuto modo di trattare la tematica degli espropri da più punti di vista. Ciò mi ha consentito di apprezzare molte sfumature e sfaccettature attinenti a questo particolare settore, alcune delle quali, a volte, si trasformano in quelle velate criticità che in parte rendono il mondo degli espropri articolato e complesso. Stimolato da tutto ciò è nata in me l'idea di organizzare un incontro che potesse dare delle risposte concrete agli addetti ai lavori e alle figure coinvolte da questa realtà. Con le motivazioni indicate e fortemente sostenute da tutta l'amministrazione provinciale di Reggio Calabria, con la preziosa collaborazione di tutti i componenti della CPE che presiede e in partenariato con Confabitare, in collaborazione con l'ordine degli architetti di Reggio Calabria e con il patrocinio dell'ordine degli agronomi, agrotecnici, geometri e il patrocinio del laboratorio Laborest dell'Università Mediterranea di Reggio Calabria, è stato realizzato un evento nazionale **Il futuro delle CC.PP.EE dopo il decreto Delrio**, in seno al quale sono stati trattati anche gli argomenti dell'occupazione illegittima, alla luce della normativa vigente,

e dell'utilizzo dei VAM dopo la sentenza della Corte Costituzionale n.181/2011. L'11 febbraio scorso quindi, si è concretizzato il tutto e nella suggestiva cornice della sala conferenze del Palazzo Storico della Provincia di Reggio Calabria, si è svolto il 1° Convegno Nazionale in tema di espropri. Gli interventi di autorevoli relatori, programmati su un filo conduttore incisivo e trasversale, hanno fatto chiarezza su tanti argomenti. Il cerchio si è chiuso, a completamento dei lavori, dando voce anche a chi subisce direttamente le procedure d'esproprio, ovvero ai proprietari immobiliari, ampiamente tutelati e rappresentati dal presidente di **Confabitare**, **Alberto Zanni** e dal suo team di esperti.

L'avvio dei lavori è stato affidato al dott. **Paolo Loro**, direttore di **Espropri Online** ed editore e autore dell'Ova, che in qualità di esperto del settore rappresenta una autorevole fonte di informazione scientifica in materia. Con il suo intervento il dott. Loro ha fatto una chiara sintesi della procedura espropriativa alla luce della vigente legge, in virtù dei principi storici che hanno consolidato l'ampia giurisprudenza in materia. La dottoressa **Alba Stillitano**, coordinatrice dell'**Ufficio Espropri di Roma Capitale**, esperta del settore e fortemente impegnata

in un ente di per sé gravato da un'intensa attività lavorativa e nel quale converge un'ampia casistica in tema di espropri, con esempi pratici e con la chiarezza di chi nel quotidiano opera in prima persona, ha saputo trasferire alla platea le peculiarità del fenomeno dell'occupazione illegittima e il funzionamento dell'art. 42 bis del DPR 327/01, strumento che a oggi fornisce agli enti la possibilità di sanare le irregolarità che viciano un numero notevole di interventi pubblici a danno della proprietà privata.

I lavori mattutini del convegno si sono conclusi con l'intervento della dottoressa **Margherita Denisi**, **Conservatore dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria**. L'intervento è stato chiaro e istruttivo in quanto, anche se quello delle Conservatorie rappresenta un ambito quasi riservato a notai e giuristi, l'esproprio o l'acquisizione ai sensi del 42 bis porta a operare in questi uffici anche professionisti diversi da quelli appena indicati, portati per ciò a svolgere e completare le procedure di trascrizione e volta dei beni espropriati.

L'ing. **Antonio Iovine**, direttore dell'**Osservatorio dei Valori Agricoli**, ha illustrato la nascita dei VAM sin dalle loro origini, ovvero dalla loro istituzione per legge nel 1958, nella puntuale descrizione dei valori agricoli medi, della loro redazione e dell'importanza che gli stessi hanno avuto negli anni. Nel corso dell'intervento non sono state tralasciate dall'ing. Iovine le criticità emerse a causa della rigida impostazione delle Regioni Agrarie definite dalla legge istitutiva che a ogni modo non ha previsto la naturale evoluzione socio economica del territorio, sia in termini di uso dei suoli che nell'introduzione di nuove tecnologie agrarie che hanno determinato il superamento di alcuni limiti fisici dei territori stessi.

Una panoramica così ricca di contenuti quindi ha messo a nudo le numerose criticità emerse in tante città italiane, e contestualmente ha fornito la certezza che la nuova strada intrapresa dalla CPE di Reggio Calabria è quella giusta per dare una svolta e allineare così i VAM agli effettivi valori di



mercato. Per la redazione dei VAM riferiti al 2015, infatti, la CPE che presiede ha messo in atto una campagna di rilevamento dati sui valori dei terreni agricoli coinvolgendo diversi enti e istituzioni, quali ad esempio l'Istituto Nazionale di Economia Agraria, i comuni, le province, gli enti esproprianti, le associazioni di categoria e i liberi professionisti, ha elaborato i dati raccolti illustrandone i risultati. Insieme ai rappresentanti istituzionali della Provincia e dei comuni infatti, l'invito alla seduta è stato rivolto anche agli ordini professionali, alle associazioni di categoria e a tutti gli operatori del settore immobiliare della provincia di Reggio Calabria. La riunione si è svolta in data 11 dicembre scorso nei locali della sala biblioteca dell'amministrazione provinciale di Reggio Calabria. L'ordine del giorno dei lavori è stato impostato come una normale riunione della CPE e prevedeva lo studio per l'approvazione dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2015, ovvero, l'illustrazione sul metodo di raccolta dei dati occorrenti e dei risultati ottenuti con l'elaborazione degli stessi. Ma la vera novità, che ha trasformato la normale attività della CPE quasi in una "conferenza di servizi", consiste proprio nel nuovo metodo di raccolta dei dati da utilizzare per la definizione dei VAM. A tutti in primo luogo è stata chiesta la raccolta e l'invio dei dati e dei valori, a vario titolo in loro possesso, relativi a terreni agricoli e/o edificabili, in modo tale da creare una banca dati di riferimento più attinente all'andamento reale del mercato immobiliare. La necessità di creare un borsino, o ancor meglio, un "osservatorio" di valori più rispondente alla realtà del mercato degli immobili e quindi di valori più prossimi ai reali valori di mercato, nasce a seguito della declaratoria di incostituzionalità pronunciata dalla Corte Costituzionale con la sentenza N. 181/2011, a seguito della quale i VAM, sino allora utilizzati in maniera univoca per tutti i tipi di esproprio, non possono più essere utilizzati per determinare le indennità di esproprio. Per il calcolo dell'indennità dei beni espropriati, infatti, dopo la sentenza n. 181/2011, le CPE sono tenute a individuare il "Valore di Mercato" delle singole colture, riferito naturalmente all'ambito territoriale ove si concretizza l'avvenimento. Colture e valori che viceversa, come fatto notare nel corso della riunione, sono ancora legati ai confini terri-

toriali individuati dalle Regioni Agrarie istituite nella notte dei tempi. Tale suddivisione geomorfologica, riferita chiaramente alle colture produttive e alle diverse tipologie di aziende agricole individuabili all'epoca, al giorno d'oggi si presenta ormai desueta e comunque non più rispondente alle effettive condizioni dell'attuale mercato immobiliare. La situazione di ristagno evidenziata aggrava notevolmente il compito e i lavori delle CPE, che pur nell'incertezza legata al futuro delle stesse, continuano a operare tra numerose difficoltà e tempi ristretti. Alla luce di tutto ciò, l'iniziativa che ho proposto si è rivelata un vero e proprio faro nella nebbia e la augurata realizzazione di un Osservatorio dei Valori Agricoli e dei Suoli Edificabili, con il coinvolgimento degli enti e degli operatori del settore, potrebbe rappresentare la pietra miliare nella costituzione di una banca dati attendibile e rispondente allo scopo e alle funzioni per cui le commissioni espropri sono state costituite.

L'Ing. Iovine, intervenuto in videoconferenza per l'occasione già all'11 dicembre, ben conoscendo le problematiche connesse all'approvazione dei VAM e quelle nate con il passaggio di funzioni delle CPE dalla Regione alle Province, plaude nettamente all'iniziativa della commissione di Reggio Calabria e conferma che tale operazione assume effettivamente le vesti di un progetto pilota destinato ad aprire e avviare un nuovo cammino per tutte le CPE. I lavori della commissione sono proseguiti con l'illustrazione dei risultati ottenuti dall'elaborazione dei dati pervenuti e con i diversi interventi da parte degli astanti in qualità di rappresentanti degli enti, degli ordini professionali e delle associazioni di categoria. Il convegno dell'11 febbraio è stato un momento molto importante per la CPE di Reggio Calabria, ma è da ritenere solo un momento conclusivo di un primo percorso a tappe che vede la presentazione dei VAM come il frutto di approfondite analisi di dati e tendenze di fenomeni agrari reali, elementi indispensabili sia per costruire uno strumento importante come i VAM, sia per dimostrare che vi è la necessità di ridisegnare, ridefinire, le regioni agrarie e soprattutto che il lavoro svolto dalle CPE è un servizio indispensabile per il cittadino e per gli enti. A seguire l'intervento dell'arch. **Valerio Racca**, presidente dell'**Osservatorio dei**



Mercati Immobiliari di Confabitare, ha testimoniato ancora una volta il ristagno del mercato e ha evidenziato la necessità della conoscenza dei valori di mercato, utili non solo per le transazioni immobiliari, ma necessari come elemento fondamentale ai fini dell'imposizione fiscale in tutte le manifestazioni che interessano gli stessi.

I lavori del convegno sono giunti a termine con la testimonianza del **presidente di Confabitare, Alberto Zanni**, che ha assistito alle relazioni tematiche che hanno evidenziato le criticità del sistema verso le quali l'associazione deve attivarsi e dare il proprio contributo per risolverle. Ciò in quanto è risaputo che gran parte delle criticità emerse vanno a gravare sulle tasche dei proprietari immobiliari. Tanti proprietari di immobili risultano vittime di occupazioni illegittime, illegalità perpetrate da enti esproprianti che sotto la bandiera della pubblica utilità hanno sacrificato la proprietà privata dei cittadini. La mancanza di banche dati di valori immobiliari attendibili ha fatto sì che amministrazioni poco attente utilizzino dei valori esagerati nati magari come valori imponibili ai fini fiscali, quindi senza nessuna attinenza con i prezzi di mercato. Le problematiche che attanagliano le CPE ne limitano o annullano il funzionamento, vanno a discapito del cittadino che non ha modo di vedere tutelati i propri diritti attraverso un equo indennizzo in caso di esproprio, vedendosi costretto a intraprendere costose linee di difesa legale. Il dibattito, infine, tra i relatori e la platea è stata la vera e propria "cartina al tornasole", e ha confermato che una materia complessa come quella espropriativa, ha un'impellente necessità di ulteriori e maggiori momenti di confronto tra i vari attori che agiscono a vario titolo sulla stessa.

(Arch. Giovanni Malara,
presidente CPE di Reggio Calabria)

Espropriazione per pubblica utilità

Oggi parliamo di espropri, tema oscuro e terribile per i proprietari, in particolar modo per i piccoli proprietari, spesso impossibilitati a difendersi a causa degli alti costi della tutela legale e della difficoltà di trovare consulenti che padroneggino adeguatamente la complessità dell'argomento. In questo numero intervistiamo uno dei massimi esperti nazionali, il dott. Paolo Loro, direttore della rivista tecnico-giuridica *EspropriOnLine*, punto di riferimento scientifico per gli operatori e i professionisti della materia.

Dottor Loro, cos'è l'espropriazione per pubblica utilità?

«L'espropriazione per pubblica utilità è lo strumento tramite il quale i soggetti preposti alla realizzazione di un'opera pubblica hanno la possibilità di acquisire coattivamente i beni immobili su cui l'opera deve essere ubicata».

I proprietari possono impedire gli espropri?

«Se la procedura espropriativa è stata seguita correttamente, no. Se fosse necessario il consenso dei proprietari al trasferimento del proprio bene, non staremmo a parlare di espropriazione, ma di libera compravendita. Il procedimento espropriativo è il più tipico strumento coercitivo di diritto pubblico. La ragione della coercizione è evidente, in quanto l'interesse della collettività non può essere pregiudicato dal contrario interesse di un singolo proprietario. Se il trasferimento della proprietà non avvenisse forzatamente, sarebbe pressoché impossibile realizzare le opere pubbliche, in particolare quelle a ubicazione necessitata (es. allargamento di strade, cimiteri, canali) o quelle lineari (strade, ferrovie, elettrodotti, ecc.) spesso riguardanti centinaia di proprietari in linea retta. Si troverebbe sempre il proprietario che impedisce l'opera pubblica con intento ricattatorio o per partito preso, indipendentemente dall'adeguatezza della somma offerta dal promotore dell'esproprio».

Le opposizioni dei privati dipendono anche dal timore di scelte politiche inutili e dannose, dalla constatazione di progettazioni superficiali, o dalle notizie di cronaca su fenomeni corruttivi e sugli aumenti dei co-

sti delle opere rispetto alle previsioni, a fronte del "braccino corto" con gli espropriati. Lei parla di "adeguatezza della somma offerta". Gli indennizzi sono adeguati?

«Io stesso, oltre ad aver molto espropriato, sono stato personalmente espropriato, e conosco e comprendo bene i timori dei proprietari. Le modalità, spesso irrazionali, opache, di gestione della spesa pubblica rappresentano uno dei principali problemi di questo Paese, che incrina il rapporto di fiducia tra pubblica amministrazione e cittadini in generale. La serietà delle scelte infrastrutturali è un problema più specifico che



spesso ostacola la realizzazione delle opere pubbliche e, al netto delle strumentalizzazioni politiche, è in grado di generare opposizioni determinate e radicate sul territorio (si pensi ai comitati del "no"). Poca serietà e attenzione dall'alto verso il basso, produce livore e intransigenza dal basso verso l'alto. Va però anche detto che ci sono autorità preposte alla cura di interessi generali che rischiano di essere continuamente paralizzate da soggetti portatori di rivendicazioni particolaristiche che agiscono in base alla logica *nimby* ("not in my back yard": "non nel giardino di casa mia"). I comuni a nord di Milano si oppongono alle vasche di laminazione sui fiumi Olona o Seveso, ma ogni primavera Milano finisce sotto acqua... È più importante salvare Milano dalle inondazioni o impedire che alcune delle poche aree verdi superstiti nella fascia urbana di-

ventino bacini allagabili di tanto in tanto in modo controllato? C'è chi ha la competenza istituzionale per rispondere a tale domanda e il potere di prendere le conseguenti decisioni. Il problema nei rapporti tra esproprianti ed espropriati è quello della serietà dell'esproprio, che si traduce da un lato in stime corrette e pagamenti rapidi, e dall'altro nella professionalità di chi espropria, che deve rapportarsi con i privati con assoluta competenza, trasparenza, disponibilità al dialogo ma nel contempo capacità di applicare la legge in modo fermo e coerente rispetto a tutti i destinatari della procedura. Quanto agli indennizzi, oggi, a differenza di un recente passato, debbono attenersi al principio del valore venale, ma con molte peculiarità ancora nascoste nelle maglie della legge e delle interpretazioni giurisprudenziali».

Quali sono queste peculiarità?

«Ad esempio l'indennità di esproprio è soggetta al cosiddetto "regime binario": viene cioè rigidamente distinta a seconda che si tratti di aree edificabili o non edificabili. Nel primo caso si considera il valore venale, nel secondo caso si deve applicare il valore agricolo, senza possibilità di tenere conto della possibile o effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Il che può comportare indennizzi inferiori alle aspettative nel caso di aree prive di possibilità legali di edificazione ma comunque sfruttabili per usi non strettamente agricoli (cosiddetto "tertium genus"), anche se si stanno registrando sotto questo aspetto aperture giurisprudenziali. Le aspettative dei proprietari sono poi destinate ad essere frustrate nel caso di aree dotate della cosiddetta "vocazione edificatoria". Quest'ultima è un'espressione che sta a indicare una sorta di edificabilità virtuale, esistente non a livello legale e urbanistico, ma solo su un piano ipotetico, basato su "potenzialità" e "aspettative" di edificazione, ad esempio in virtù dell'ubicazione del bene in una zona centrale o prossima alle direttrici di sviluppo dell'abitato. Attualmente le aree possono considerarsi edificabili solo in base al parametro dell'edificabilità legale, che si evince dalla disciplina urbanistica a cui



esse sono soggette. Le dichiarazioni d'incostituzionalità dei criteri limitativi del valore venale hanno agganciato l'indennizzo espropriativo al valore venale effettivo del bene, ma non hanno mutato la necessità di tenere conto della disciplina urbanistica del suolo espropriato. Allo stesso tempo, però, l'autorità espropriante non può considerare nella quantificazione dell'indennità i vincoli urbanistici apposti per l'esproprio stesso, con il risultato di un indebito abbattimento della stima: il proprietario deve stare attento a ciò. Ci sono poi situazioni in cui il valore venale non deve incontrare ostacoli, come gli espropri per opere private di pubblico interesse o per i piani di zona e di edilizia economica popolare».

Come funziona il meccanismo indennitario?

«Il proprietario non può opporsi all'esproprio, ma in compenso la legge gli riconosce strumenti di tutela dei propri interessi sul piano indennitario. Prima di doversi avvalere di una difesa legale, il proprietario ha la possibilità, dopo l'eventuale rifiuto di una prima offerta indennitaria, ritenuta inadeguata, di chiedere l'attivazione di un collegio di estimatori, nel quale può partecipare il proprio tecnico di fiducia. E anche se un proprietario non è direttamente espropriato ma l'opera pubblica realizzata vicino alla sua proprietà è motivo di deprezzamento, ha diritto a uno specifico indennizzo: se non si attiva nessuno mai glielo offrirà. Capita che le autorità esproprianti ignorino il criterio dell'"esproprio parziale", che consiste nell'obbligo di includere nell'indennità il deprezzamento dell'area residua, che in molti casi supera il valore in sé della superficie espropriata: si pensi a una strada che taglia a metà una azienda agricola o passa sul giardino di una casa, o toglie i posti auto di una attività commerciale. In quest'ultimo esempio entriamo nell'ambito del mancato ristoro del danno all'attività economica».

Sta dicendo che l'attività economica viene espropriata gratis?

«Se l'attività economica rappresenta l'oggetto diretto dell'esproprio no, ma, come avviene nella normalità dei casi, se oggetto diretto dell'esproprio è un terreno o un fabbricato nel quale viene condotta un'attività economica, danneggiata o compromessa dall'esproprio, l'attuale giurisprudenza è contraria a riconoscere uno specifico indennizzo. Si può comunque tamponare in qualche modo con il riconoscimento del de-

prezzamento del valore del fabbricato a uso produttivo e con il ristoro dei danni emergenti e dei costi di un eventuale trasloco dell'attività».

E se la procedura espropriativa non è corretta, il proprietario si salva?

«No: esiste uno strumento ("acquisizione coattiva sanante"), recentemente "graziato" dalla Corte Costituzionale, che consente ai soggetti che hanno occupato illegittimamente un bene per ragioni di pubblica utilità di "autoincoronarsi" proprietari dello stesso, a prescindere dalla gravità dell'illegittimità compiuta. E ciò può comportare un risparmio di spesa per l'ente occupante, perché l'inden-

nità di occupazione illegittima è sensibilmente inferiore a quella legittima, e nel caso di acquisizione sanante non è riconosciuta la consistente indennità aggiuntiva prevista nell'esproprio regolare a favore dei proprietari coltivatori diretti. Si tratta di uno strumento che può essere utilizzato anche su richiesta dello stesso proprietario per superare l'*impasse* di una vecchia occupazione mai perfezionata né liquidata, ottenendo quantomeno, se non la restituzione del bene, il sospirato controvalore dello stesso».

10 CONSIGLI AL PROPRIETARIO DI UN BENE INTERESSATO DA UN'OPERA PUBBLICA

- 1.** Il proprietario può opporsi all'esproprio solo in sede giudiziale se la procedura espropriativa è illegittima. Tuttavia egli deve valutare attentamente il rapporto costi/benefici del contenzioso, perché il risultato di un ricorso vittorioso può ridursi a una breve dilazione dell'esproprio.
- 2.** Se la procedura espropriativa è legittima, la tutela del proprietario può essere efficacemente condotta sul piano dell'indennità.
- 3.** Il proprietario ha diritto a una indennità corrispondente al valore venale del bene, se oggetto è un fabbricato o un'area edificabile, ovvero al valore agricolo se si tratta di un'area non edificabile.
- 4.** Al proprietario spetta il compenso per l'eventuale riduzione di valore della porzione residua del bene espropriato (es: il deprezzamento dell'abitazione vicina), che gli esproprianti tendono a sottostimare.
- 5.** Spetta un indennizzo anche a chi non è direttamente espropriato ma subisce una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà. Ma deve essere l'interessato ad attivarsi: aspetterebbe invano un'offerta da parte dell'amministrazione.
- 6.** Il proprietario non è obbligato ad accettare la prima somma offerta: se non la ritiene congrua, ha la possibilità di ottenere ulteriori quantificazioni. In particolare, egli può chiedere la costituzione di un collegio di tecnici, nominando un proprio tecnico di fiducia.
- 7.** La procedura espropriativa prevede varie fasi partecipative tramite le quali il proprietario deve essere messo in condizione di proporre osservazioni: se ben gestite esse possono rivelarsi utili per ottenere che siano prese in considerazione le proprie ragioni.
- 8.** Il proprietario non deve attendere anni senza far valere i suoi diritti, magari sulla scorta di rassicurazioni verbali, altrimenti rischia di vederli prescritti.
- 9.** A certe condizioni, anche per vecchie procedure illegittime e mai concluse il proprietario ha la possibilità di far liquidare il valore del bene occupato costringendo l'ente occupante al pagamento e al trasferimento formale della proprietà.
- 10.** Spesso i soggetti esproprianti si muovono sul piano dell'illegittimità o della fretta, con una valutazione superficiale, e con un rispetto insufficiente delle garanzie attribuite dalla legge ai proprietari. Un'adeguata tutela può essere ottenuta solo da professionisti veramente esperti e specializzati.

Chi paga le spese del balcone?

Nell'ambito delle annose *querelle* condominiali, spesso richiedenti l'intervento di noi consulenti legali di Confabitare, riscontriamo difficoltà nel decidere come dividere le spese per la riparazione e/o manutenzione dei balconi dello stabile. La funzione principale del balcone, per alcuni considerata *conditio sine qua non* per l'acquisto dell'immobile, è quella di consentire l'affaccio (*prospicere*) al proprietario dell'appartamento di cui costituisce una pertinenza. In sostanza la sua destinazione è quella di consentire l'esercizio del diritto di veduta e al tempo stesso prolungare verso l'esterno l'unità immobiliare. Nondimeno, essendo stabilmente inseriti (e ancorati) nella struttura dell'immobile, fanno parte integrante dello stabile, contribuendo anche all'estetica dello stesso. I balconi, essenzialmente, sono di due tipologie: **da un lato i balconi incassati**, quelli realizzati a filo della facciata, non sporgono, anzi rientrano rispetto al profilo dell'immobile, e generalmen-

te sono chiusi su tre lati; **dall'altro i balconi aggettanti**, quelli più comuni, che si distinguono perché sporgono dalla facciata dell'immobile e sono, solitamente, aperti sui tre lati e delimitati da una ringhiera o un parapetto. Tale distinzione risulta fondamentale per comprendere come la giurisprudenza ha suddiviso le spese in oggetto.

I balconi a incasso svolgono la funzione di sostegno e di copertura dell'edificio e, pertanto, si considerano al servizio dei piani sovrapposti, quindi risultano di proprietà comune dei proprietari di tali piani. Logica conseguenza di ciò, in applicazione dell'art. 1125 c.c., è che le spese di manutenzione e ricostruzione del sottobalcone devono essere sostenute esclusivamente dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, in parti uguali. Al contrario, sempre in virtù del menzionato art. 1125 c.c., quelle inerenti la pavimentazione del balcone rimangono ad esclusivo carico del proprietario del piano dove insiste il balcone, mentre quelle relative all'intonaco, tinta e decorazione del sottobalcone restano a carico del proprietario dell'appartamento sottostante. Per quanto concerne gli altri elementi del balcone, primo tra tutti il parapetto in muratura, siccome inserito stabilmente nella facciata dello stabile, le relative spese andranno ripartite, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., tra tutti i condomini, in proporzione ai rispettivi valori millesimali. Si ritiene, invece, che non possano ritenersi parti comuni le ringhiere o le fioriere (salvo quelle di particolare pregio artistico), i cui costi per la manutenzione rimarranno a carico del proprietario del piano balcone.

A sinistra: esempio di balconi incassati nella struttura. Sotto: palazzo dotato di balconi aggettanti

te, secondo cui questa tipologia di balcone è considerata elemento accidentale della struttura del fabbricato in quanto, non avendo funzione portante rispetto a esso, non può essere destinato all'uso comune, ma è solo finalizzato al godimento esclusivo da parte del proprietario dell'appartamento dal quale si accede e del quale costituisce pertinenza e naturale prolungamento. Ne consegue che, a una prima analisi sommaria, le opere di manutenzione sono a totale carico del proprietario dell'unità immobiliare dalla quale si accede al balcone.

In realtà, però, qualora il balcone sia strutturato con elementi accessori aventi una finalità meramente decorativa che concorrono insieme alla facciata a conferire allo stabile, attraverso l'armonia e l'unità di linee e di stile, quel decoro architettonico che costituisce bene comune dell'edificio, si ritiene che, con riferimento agli elementi decorativi, le spese debbano essere ripartite fra tutti i condomini in quanto, essendo parte integrante della facciata, rientrano nel novero dei beni comuni. In particolare si afferma che: «...il rivestimento dei parapetti e della soletta possono essere considerati beni comuni solo se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio divenendo, conseguentemente, elementi decorativi ed essenziali della facciata. Solo quindi in presenza di particolari caratteristiche, costituendo parte integrante dei connotati e dell'aspetto armonico della facciata, possono essere configurati quali beni comuni, con la conseguenza che alla loro manutenzione è interessata la collettività dei condomini» (Cass. n. 637/2000, Cass. n. 14576/2004, nonché Cass. n. 8159/1996, n. 11775/1992, n. 12792/1992, n. 7831/1990).

Non avendo la funzione di copertura del piano sottostante, quindi, questo tipo di balcone (aggettante) non soddisfa un'utilità comune ai due piani e non svolge neppure una funzione a vantaggio di un condomino diverso dal proprietario del piano. I balconi (aggettanti), dunque, non avendo una funzione portante, "non costituiscono parti comuni anche se sono inseriti nella facciata, in quan-



to formano parte integrante dell'appartamento cui accedono" (cfr. , in tal senso, fra le tante, in particolare, Cass. 21 gennaio 2000, n. 637; altresì, Cass. 7 settembre 1996, n. 8159; Cass. 23 giugno 1995, n. 7148; Cass. 25 ottobre 1992, n. 11775), mentre "il rivestimento e gli elementi decorativi del fronte (parapetto) o della parte sottostante della soletta debbono essere considerati di proprietà comune dei condomini, e ciò peraltro solo quando essi assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio" (cfr. ivi cfr., altresì, fra le tante, Cass. 28 novembre 1992, n. 12792; Cass. 15 gennaio 1986, n. 176). Dall'esame degli orientamenti giurisprudenziali delle corti di merito e di legittimità appare chiaro che il criterio per stabilire il riparto delle spese relative agli elementi e alle componenti esteriori/esterne del balcone è quello della loro funzione prevalente e della utilità, da riferirsi in primo luogo alla struttura balcone in sé, ma anche al fabbricato nel suo complesso. I frontalini, i parapetti, i sottobalconi non necessariamente influiscono nell'architettura del fabbricato, ma possono determinarne l'estetica. La valutazione delle loro caratteristiche di abbellimento, pregio, stile non sono suscettibili di essere catalogate per schemi generali. La funzione estetica che tali componenti potrebbero svolgere è infatti collegata al particolare fabbricato cui afferiscono. Ulteriore difficoltà è data dal fatto che il codice civile non definisce il concetto di decoro architettonico, si limita a dire che le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. non possono alterarlo. Dottrina e giurisprudenza sono intervenute colmando questa lacuna codicistica, affermando che per decoro "deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia e una specifica identità" (Cass. 851 del 2007). L'analisi va condotta con l'ausilio di tecnici e legali, i quali cercheranno di individuare, in ottemperanza ai criteri della funzione, dell'utilità e dell'estetica se le opere da eseguirsi concernono esclusivamente il balcone quale proprietà individuale ovvero se si possa stabilirne un'attinenza alla facciata e considerarli parti comuni e quindi ritenere la spesa a carico di tutti i condomini. (Avv. Antonio Girardi, avv. Luca Santarelli, consulenti legali Confabitare)

BED AND BREAKFAST IN CONDOMINIO

Ricorso d'urgenza contro l'attività di Bed and Breakfast in condominio: senza prova di danno nessun automatismo che legittimi la sospensione dell'attività

La saga dei provvedimenti giudiziali riguardanti l'attività di bed and breakfast in condominio si arricchisce di un nuovo (interessante) capitolo: ordinanza del tribunale di Milano in sede di reclamo contro un provvedimento di diniego di sospensione di un'attività di bed and breakfast richiesto ai sensi dell'art. 700 del codice di procedura civile. Il provvedimento giudiziale è del 10 febbraio 2016 ed è stato reso - come si legge nel testo del provvedimento - in seguito a una vivace discussione tra le parti. Il fatto, in breve: un condomino concede in locazione una propria unità immobiliare e il conduttore la destina ad attività di bed and breakfast. Tale tipologia di attività parrebbe essere vietata dal regolamento condominiale e quindi il condominio si attiva giudizialmente per ottenerne la sospensione. L'azione giudiziaria prescelta per l'ottenimento dell'inibitoria provvisoria è stata quella d'urgenza altrimenti nota come ricorso ex art. 700 c.p.c. Il ricorso è stato rigettato e così il reclamo avverso l'ordinanza di rigetto.

Motivo? In breve: l'attività di bed and breakfast non reca alcun pregiudizio irreparabile (almeno in quel caso) alla normale vita del condominio. Si legge nell'ordinanza del tribunale di Milano del 10 febbraio 2016 che il condominio ricorrente "non ha fornito alcun elemento da cui desumere la effettiva e concreta messa in pericolo della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni a opera dell'espletamento dell'attività di affittacamere e di bed and breakfast che la proprietaria e il conduttore dell'unità immobiliare" (Trib. Milano 10 febbraio 2016). Né, dice il tribunale, la lesione della tranquillità e sicurezza dei condomini può essere desunta dalla violazione della norma regolamentare, il così detto danno *in re ipsa*.

Come dire: è vero, nel caso di specie il regolamento vieta la destinazione a bed



and breakfast di unità immobiliari ubicate all'interno del condominio, ma rispetto alla violazione di questo divieto non è invocabile una richiesta urgente di tutela non sussistendone i presupposti per carenza di prova da parte del richiedente. Un principio, questo, che è sicuramente utile in termini generali.

Tutela della tranquillità e sicurezza dei condomini, a chi spetta la legittimazione? L'ordinanza in esame si conclude non solo con il rigetto della richiesta di chiusura provvisoria dell'attività di bed and breakfast per violazione del regolamento condominiale per mancanza di prova del danno, ma anche con un interrogativo sulla possibilità per il condominio di agire a tutela di situazioni giuridiche - tranquillità e sicurezza - riguardanti direttamente le singole persone.

Così l'ordinanza: "resta comunque sullo sfondo se, ferma rimanendo la legittimazione del condominio ad invocare il rispetto delle disposizioni del regolamento ad opera dei singoli condomini e ad agire a tale scopo anche in via d'urgenza ex art. 700 c.p.c., il condominio possa altresì agire a tutela della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni in luogo di questi ultimi a presidio di beni giuridici spettanti ai singoli compartecipi".

Come dire: un conto è l'azione volta a far rispettare il regolamento condominiale, altro l'azione volta a tutelare diritti dei singoli previsti dal medesimo regolamento.

(Avvocato Alessandro Gallucci)

Fondi europei per i professionisti

Il Piano di azione europeo per le libere professioni messo a punto dalla Commissione Europea prevede l'assimilazione dei professionisti agli imprenditori. Anche i professionisti potranno accedere agli 80 miliardi di fondi **Horizon 2020** per la ricerca e l'innovazione e ai 2,4 miliardi di fondi **Cosme** per la competitività e la crescita economica, ossia i Fondi strutturali europei riservati alle imprese.

Are di intervento

La commissione europea ha elaborato un piano di azione su misura per questa tipologia di lavoratori autonomi:

➔ **accesso al credito:** accesso non solo ai Fondi strutturali europei, ma anche a quelli a gestione diretta;

➔ **formazione:** creazione di una piattaforma per coordinare le attività di università, professionisti e imprese, cui andrà ad aggiungersi la formazione on line per lo sviluppo delle competenze nell'ambito della gestione d'impresa;

➔ **accesso ai mercati e internazionalizzazione** con la collaborazione dei professionisti e della rete Enterprise Europe Network, la principale rete di servizi di assistenza gratuita per sostenere la competitività e l'innovazione in cui sono coinvolti 54 paesi in tutto il mondo, cui corrispondono oltre 600 organizzazioni;

➔ **semplificazione:** sarà costituito un tavolo di lavoro progettato per la diffusione delle pratiche ritenute più valide nel campo della semplificazione;

➔ **governance:** ci saranno incontri periodici tra la Commissione Europea e il mondo della libera professione, nonché conferenze relative al tema della Politica dell'impresa.

I professionisti sono riconosciuti, a livello europeo, come imprese, nonché soggetti fondamentali per il conseguimento degli obiettivi comunitari 2014-2020. L'Unione Europea, nel 2010, ha condotto un'indagine relativa a tutti gli Stati membri. In Europa vi sono circa 3,7 milioni di imprese e professionisti che forniscono occupazione a 11 mi-

lioni di persone. Si tratta di un business superiore ai 560 miliardi di euro. Il piano di azione elaborato dall'UE si realizzerà attraverso programmi operativi e bandi.

I programmi

Horizon 2020 è il nuovo programma UE che finanzia le attività di ricerca e innovazione. Copre tutte le fasi di progetto: dallo sviluppo dell'idea all'approdo sul mercato, con un'attenzione particolare all'impatto sulla società di quanto realizzato grazie ai finanziamenti. Si articola su tre priorità: Excellent Science, Industrial Leadership, Societal Challenges, con una dotazione finanziaria pari a 80 miliardi di euro, da tradursi in bandi accessibili a chiunque. La novità è che la Commissione Europea potrà riorientare parte dei finanziamenti con la revisione di metà percorso. Oltre a ciò, favorire l'integrazione con i fondi strutturali, allo scopo di concentrare le risorse regionali sui progetti di ricerca, combinando gli obiettivi dei due programmi.

Cosme 2014-2020 è il programma per la competitività di impresa e opera in continuità con il programma quadro 2007-2013 CIP, ma semplifica le procedure. L'obiettivo è creare un ambiente favorevole alla nascita e alla crescita di PMI. Il budget è di circa 2,3 miliardi di euro, il 60% dei quali destinato agli strumenti finanziari previsti all'obiettivo "accesso al credito". La programmazione è annuale e ha già prodotto bandi in ambito di competitività europea, internazionalizzazione e cluster per PMI e turismo. Possono accedere ai bandi imprenditori già attivi sul mercato; aspiranti imprenditori; pubbliche amministrazioni.

Strumenti finanziari

I finanziamenti dei due programmi sono complementari in quanto a categorie di imprese o progetti beneficiari, simmetrici in quanto a strumenti utilizzati. L'accesso al credito si attiverà in base a due criteri: entità del finanziamento e grado di innovazione del progetto. Cosme predilige progetti

orientati alla crescita, Horizon 2020 all'innovazione e alla ricerca. A seconda del tipo di organizzazione (impresa o professionista) si attiverà l'uno o l'altro programma: Cosme guarda ai progetti di investimento in imprese che hanno già superato la fase iniziale di sviluppo e desiderano espandere la propria attività, Horizon 2020 guarda alle organizzazioni innovative in fase di sviluppo. Per consentire al mondo delle professioni di cogliere le opportunità del mercato europeo c'è innanzitutto il problema di armonizzare le normative e semplificare le procedure per la partecipazione a bandi e gare in tutti i Paesi dell'Unione. Decisivo, in questo senso, sarà il ruolo degli ordini e delle associazioni nazionali, che dovranno favorire un'auto-regolamentazione flessibile e razionale nonché il riconoscimento reciproco. Centrale anche il tema dell'accesso al credito, che rappresenta una sfida sempre più impegnativa, anche considerando l'impossibilità di ricorrere a prodotti di finanza strutturata. Il problema è comune anche alle piccole e medie imprese e nella fase 2014-2020 l'UE intensificherà il suo intervento su questo fronte, con una cooperazione ancora più intensa con la BEI (Banca Europea degli Investimenti) e con un più ampio ricorso ai fondi strutturali, in particolare al Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR). Il nuovo accordo sul bilancio prevede che gli stati membri possano impiegare fino al 70% delle allocazioni nazionali FESR per garantire prestiti agevolati. Inoltre, anche al di fuori delle iniziative "ad hoc", attraverso la creazione di un consorzio fidi, i professionisti potranno beneficiare delle misure di garanzia per prestiti agevolati. Già ora i professionisti possono accedere ai fondi stanziati dall'UE per le PMI, grazie alla norma inserita nella Legge di Stabilità, che rende coerente la legislazione italiana con le direttive comunitarie, superando le interpretazioni diverse su base regionale. I professionisti sono considerati esercenti attività economica, a prescindere dalla forma giuridica rivestita. Possono accedere alle risorse europee perché tra loro e le imprese non vi è alcuna differenza.

Conclusioni

L'apertura dei bandi comunitari ai professionisti consente all'Italia di spendere meglio i fondi strutturali. L'ultimo aggiornamento sulla spesa certificata nell'attuazione dei programmi finanziati dai fondi comunitari ha raggiunto il 47,5% della dotazione totale assegnata all'Italia. Il nostro Paese, nel ciclo di programmazione 2007-2013, non è riuscito a spendere neppure la metà dei 100 miliardi resi disponibili. I professionisti potranno beneficiare degli incentivi attraverso i propri organismi associativi che saranno chiamati a svolgere il ruolo di intermediari finanziari dei fondi europei. I fondi comunitari metteranno in circolo oltre 100 miliardi di euro, distribuiti nel corso dei prossimi sette anni. Non solo i professionisti entreranno a pieno titolo tra i beneficiari dei bandi comunitari, ma potranno giocare un ruolo determinante al fianco dello Stato e delle regioni nell'attuazione dei programmi finanziati dall'Europa. Si tratta di un risultato straordinario che proietta i professionisti italiani in una dimensione più ampia: la Commissione Europea riconosce il potenziale imprenditoriale del lavoro autonomo, in grado di contribuire agli obiettivi della strategia Europa 2020 per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva. La Commissione Europea ha previsto la creazione di un gruppo di lavoro costituito da rappresentanze nei settori:

- ➔ medicina;
- ➔ giustizia/contabilità/fiscalità/servizi alle imprese;
- ➔ ingegneria e architettura;
- ➔ arte/cultura/media/istruzione;
- ➔ professioni non regolamentate.

Non dimentichiamo che gli organismi di rappresentanza delle professioni in Europa sono molteplici. Tra queste spicca il CEPICEI, l'European Association of Real Estate Professions, che raggruppa e rappresenta in UE le associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare, comprendendo anche la figura dell'amministratore di condominio. Anch'esso è pertanto chiamato a contribuire a questa crescita, in forza anche delle recenti disposizioni di legge, tra cui la Legge 4/2013, in collaborazione e con il supporto di Confamministrare, che assumerà un ruolo sempre più attivo nelle politiche europee, a tutela delle istanze dei propri associati e della categoria. (Daniela Panariti)

CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Con il D.Lgs 102/14 sull'efficienza energetica, in Italia ci sarà l'obbligo di installare sistemi di contabilizzazione del calore. Obbligo o opportunità?

Entro il 31 dicembre 2016 gli impianti centralizzati dovranno dotarsi di contatori di calore. Si tratta di sistemi che consentono di calcolare il calore erogato da un impianto ad un appartamento o a un singolo corpo scaldante (radiatore). Questo intervento va valutato da un tecnico competente e ha un certo costo che varia in funzione delle dimensioni dell'impianto, ed è a carico dei condomini. Lo scopo è quello di diminuire i consumi e di premiare l'efficienza energetica. Per questo va visto non solo come una spesa imposta, ma anche come una buona opportunità di risparmio economico e di miglioramento del benessere interno della propria abitazione. Nei condomini in cui tale accorgimento tecnico è assente, la ripartizione della spesa viene effettuata in base al calcolo dei millesimi (il quale avviene in base al valore dell'appartamento, non in base al suo consumo). Questo sistema è disincentivante per l'applicazione di comportamenti virtuosi, dal momento che non si avrebbe nessun vantaggio nel ridurre i consumi.

Come bisogna regolarsi?

Il concetto di pagare per quanto si consuma è molto chiaro, ma per far sì che questo abbia effetto bisogna affiancare al sistema di contabilizzazione anche uno di termoregolazione. Vuol dire mettere in condizione ogni condominio di regolare la temperatura nella propria abitazione non consentendo superamenti della temperatura di comfort. Ciò significa non tollerare calore inutile per poi doverlo anche pagare direttamente. Viceversa chi vorrà tenere una temperatura maggiore (entro i limiti consentiti dalla legge: $20 + 2 \text{ }^\circ\text{C}$) potrà farlo accettando di pagare di più.

In cosa consiste l'intervento di adeguamento, in pratica?

Il sistema di contabilizzazione può essere di tipo diretto o indiretto. Nel caso in cui l'impianto abbia già una struttura tale per cui è possibile contabilizzare intere zone (appartamenti) si parla di sistema diretto in cui viene calcolata l'energia termica effettivamente assorbita dall'appartamento. Nel caso in cui il sistema sia distribuito per colonne (tipico dei vecchi impianti a ra-

diatori) allora bisogna procedere a installare dei ripartitori su ogni radiatore. In questo caso si parla di sistema indiretto, perché non viene calcolata l'energia spesa ma solo la quota che compete a quel radiatore. Ovvero viene ripartita la spesa totale per ogni singolo radiatore attraverso i ripartitori. Nel caso di radiatori, la termoregolazione più efficace è costituita da valvole termostatiche che vanno installate al posto dell'attuale detentore. Nei casi più fortunati in cui il detentore installato sia compatibile, è possibile installare la testina termostatica. Il resto degli interventi va fatto in centrale, in cui verrà installato un conta calorie generale per contabilizzare il calore in uscita. Anche i consumi elettrici della centrale potranno abbassarsi in virtù del nuovo comportamento dell'impianto con il sistema di regolazione. Un aspetto da sottolineare per la ripartizione dei costi è che esiste una normativa tecnica di riferimento: la UNI 10200 che prevede la definizione di una quota fissa e di una variabile in funzione dei consumi. Un aspetto da non sottovalutare è quello di una giusta valutazione della spesa comune. Potrebbe succedere che, sebbene si verifici un calo della spesa complessiva dei consumi da parte del condominio, qualche condomino veda i propri costi crescere. Questo è possibile laddove, a parità di tipologia di strutture dell'edificio, alcuni appartamenti risultano maggiormente esposti e quindi più disperdenti. Un caso tipico è quello degli appartamenti dell'ultimo piano che presentano notevoli dispersioni attraverso il tetto.

Come comportarsi in questi casi?

L'ideale sarebbe poter affiancare l'intervento di contabilizzazione e termoregolazione con l'isolamento delle superfici possibili. Prima su tutte quella della copertura (il caso ideale è dato dalla presenza di un sottotetto che consentirebbe interventi di isolamento a costi modici). È bene ricordare che il decreto 102/04 oltre all'obbligo prevede anche delle sanzioni per chi non rispetterà gli obblighi di contabilizzazione con multe da 500 a 2500 euro.

(Ing. Simone Tascini, Studio Botta & Associati Srl, Enerlab Società Cooperativa)

BENTORNATA CONFABITARE MILANO

Nelle ultime settimane si è costituito il nuovo direttivo della sede provinciale di Milano: un gruppo formato da persone determinate a rilanciare l'associazione in un territorio storicamente centrale nell'economia nazionale. L'iniziativa si colloca nell'ambito di un progetto ben più ampio che coinvolge tutta la Lombardia e che ha visto la costituzione della sede di Varese che, insieme a Milano, va ad affiancare realtà già consolidate come quella di Brescia, stimolando la costituzione delle sedi a Bergamo e Lecco. L'auspicio del presidente regionale, dott. Francesco Randazzo, è quello di fare della Lombardia un punto di riferimento e un modello di efficienza che possa trarre i frutti dalle esperienze delle altre sedi provinciali. La Lombardia è uno dei territori più sensibili agli interessi e ai valori difesi dalla nostra associazione, la quale si propone come interlocutore per le istituzioni, le aziende e i singoli cittadini. In una città come Milano, oggetto di una vera e propria rinascita urbana, laddove intere aree sono recentemente soggette a riqualificazioni o nuove edificazioni, sarà indispensabile compiere scelte amministrative che tengano conto degli investimenti effettuati dai singoli e dalle aziende, tutelando il valore immobiliare già esistente. L'esigenza di tutela di un bene primario come la casa si è fatta sempre più stringente in un contesto di crisi economica come quello che stiamo affrontando. Ci troviamo di fronte a una vera e propria emergenza abitativa: basti pensare alle interminabili liste di attesa per ottenere una casa comunale e al numero crescente di domande presentate dai nuovi immigrati in cerca di un alloggio. La realtà dell'area metropolitana milanese, peraltro, risente molto delle problematiche legate alla redditività degli immobili, in quanto non tutti vengono destinati all'abitazione dei proprietari: molti di

questi sono stati anzi acquistati per essere concessi in locazione al fine di costituire una fonte di reddito integrativa alternativa al mercato degli strumenti finanziari. La realtà milanese ci ha insegnato come molto spesso tali investimenti si rivelino controproducenti: i conduttori dell'immobile sovente non corrispondono il canone pattuito, costringendo il proprietario a sobbarcarsi ingenti spese per le procedure di sfratto e di recupero crediti; l'immobile viene maltrattato se non devastato e, nel contempo, le tasse relative a quest'ultimo continuano a gravare interamente sul titolare del bene. Siamo arrivati al punto in cui molti proprietari trovano più conveniente tenere vuoto l'immobile piuttosto che concederlo in locazione in assenza di idonee e costose garanzie. Questo è uno degli aspetti ai quali lavoreremo nel tentativo di organizzare una forma di tutela organica dei proprietari immobiliari, confidando anche in un dialogo con la pubblica amministrazione. Confabitare vuole inoltre ergersi a tutela della legalità e attivarsi al fine di prevenire e rimuovere ogni sopruso e illecita turbativa del diritto di proprietà, rappresentando e difendendo i propri associati nelle sedi competenti, ma anche

invitando l'amministrazione locale ad adoperarsi al fine di contrastare le occupazioni abusive. Proprio in questi giorni si sta inoltre discutendo di quello che non si fatica a definire come un vero e proprio attacco alla proprietà immobiliare. Mi riferisco al famigerato disegno di legge che dovrebbe recepire la direttiva europea volta a modificare il testo unico bancario, con pesanti ricadute per i proprietari immobiliari che hanno contratto un mutuo fondiario. La norma europea mira a snellire le procedure di recupero dei crediti bancari per dare impulso a un sistema economico che stenta a ripartire. Tale obiettivo, tuttavia, viene raggiunto a discapito dei consumatori e dei proprietari che hanno contratto un debito con la banca e che oggi non riescono a onorare con continuità i propri impegni. Il decreto (ancora al vaglio della Camera) consentirebbe alle banche di saltare le lunghe e complesse procedure di esecuzione immobiliare. L'aspetto pratico più preoccupante risiede nel fatto che, saltate diciotto rate, la banca potrebbe porre in vendita l'immobile e trattenere dal ricavato della vendita quanto le sia dovuto, riconoscendo l'eventuale eccedenza al debitore. Il danno per il proprietario in difficoltà sarebbe così di duplice natura. Da un lato perderebbe la propria abitazione e, dall'altro, tutte le somme investite. Le procedure esecutive non comportano mai l'aggiudicazione a un prezzo di mercato, bensì a valori nettamente inferiori. La nostra associazione - come già annunciato dal presidente Alberto Zanni - sarà in prima linea nel contrastare l'approvazione di questa norma e, se non dovesse bastare, ricorrerà al referendum abrogativo, oltre a sottoporre questo scempio all'attenzione della Corte Costituzionale.

(Avv. Luca Gentilin,
presidente Confabitare Milano)



UNA NUOVA SEDE CONFABITARE A VARESE

Da gennaio la nostra associazione può contare su una nuova sede provinciale, organizzata per offrire i migliori servizi ai proprietari di immobili, in un'area che, ancora oggi, riveste un ruolo importantissimo per lo sviluppo del nostro Paese. La provincia di Varese si estende senza soluzione di continuità da Milano al confine svizzero, e la sua importanza, ai fini della nostra associazione, può essere riassunta con pochi numeri, quali il numero dei residenti (prossimo a 900mila) e della densità di abitanti per km², pari a 743. Una provincia popolosa, quindi, densamente abitata (nonostante le sue ampie aree verdi ancora conservate) che comprende centri urbani di una certa importanza con peculiarità differenti l'un dall'altro. Abbiamo Saronno, i cui abitanti si sentono molto più "milanesi" che varesotti; Busto Arsizio, ricca e popolosa, una vera e propria città che può contare sul secondo tribunale della Lombardia; Gallarate, Varese, Tradate, Luino e mi scuso se dimentico qualche altra cittadina, ma il senso è che l'intera provincia è caratterizzata da aree densamente popolate, ognuna con peculiari caratteristiche ed esigenze, dal punto di vista urbanistico e territoriale. Tutte comprendono, ed è bene sottolinearlo, diverse esigenze e caratteristiche abitative, spaziando da aree a chiara destinazione turistica e residenziale di lusso, ad aree urbane e cittadine che nulla hanno da invidiare alla vicina Milano. Quindi, problematiche diverse per i proprietari, con esigenze e tendenze differenti tra loro, quali la tendenza ad acquisti di abitazioni e immobili da destinarsi a uso personale o della propria famiglia, piuttosto che ad acquisti da destinarsi a investimento, da concedere in affitto a terzi, fenomeno più comune forse nei centri di maggiore dimensione, rispetto ai centri minori,

dove la redditività degli affitti è molto inferiore, rispetto alle aspettative dei proprietari. È doveroso evidenziare che l'amministrazione pubblica nell'area funziona abbastanza bene, sia a livello degli uffici catastali, delle amministrazioni locali, e dell'erogazione dei beni e servizi, rendendo così meno complessa la gestione della proprietà privata immobiliare, potendo contare su risposte rapide (... abbastanza rapide, diciamo) da parte degli uffici amministrativi, una puntuale attenzione al territorio, la cura delle aree urbane e un'ampia offerta di servizi da parte di professionisti seri. Vi è da dire, sempre prestando attenzione agli interessi dei nostri associati, che anche l'amministrazione della giustizia è abbastanza efficiente. Sia nella giurisdizione del tribunale di Busto Arsizio che in quella di Varese, i giudizi civili sono affidati a magistrati preparati e in genere sono abbastanza rapidi, sia per quanto concerne le procedure ordinarie sia quelle esecutive, quali potrebbe essere l'esecuzione degli sfratti per morosità, fenomeno in largo aumento, che vengono eseguiti in tempi molto più rapidi rispetto alla vicina Milano. In questo panorama si è costituita **Confabitare Varese**, che ha raccolto l'immediato ed entusiastico assenso di professionisti locali, che spaziano dall'ambito fiscale e tributario, a quello legale, e ovviamente contando sulla presenza nel consiglio direttivo di tecnici che operano da anni sul territorio, conoscendo perfettamente le amministrazioni locali e potendo, pertanto, risultare i migliori interlocutori tra la pubblica amministrazione e i cittadini, oltre a fornire la migliore assistenza ai proprietari immobiliari sulle questioni private. Vi è da sottolineare sin d'ora che la provincia di Varese non è indenne dai disagi che caratterizzano il nostro Paese. Anche se fino a ora ho rappresentato l'area quasi come un

eden, in verità le problematiche per i proprietari immobiliari restano le stesse riscontrabili ovunque in Italia, dalla imposizione fiscale locale, ai disservizi di alcuni enti pubblici, alla difficoltà di dialogo con le amministrazioni locali, alla incuria e alle crescenti problematiche legate alla crisi economica, che si ripercuotono sugli investimenti dei singoli e delle famiglie, concretizzandosi nell'insolvenza degli inquilini, nel mancato pagamento delle spese condominiali, nelle esecuzioni immobiliari da parte dei creditori e degli enti pubblici, sino all'incuria degli stabili. In questo scenario **Confabitare Varese** si sta organizzando per essere un punto di riferimento per tutti i proprietari immobiliari che possano aver bisogno di assistenza, consigli, pareri e direttive, anche garantendo agevolazioni e perfino convenzioni con istituti di credito che spazino dalla erogazione del mutuo, alla rinegoziazione dello stesso, alla fornitura di beni e servizi e di dialogo con le amministrazioni locali. L'organizzazione attuale prevede una sede principale a Varese, oltre a uffici di appoggio in altre cittadine, e una diffusa rete di contatti sul territorio, anche appoggiata a centri di larga affluenza del pubblico, con l'obiettivo di apertura successiva di vere e proprie vetrine e sedi secondarie, presidiate, nei maggiori centri urbani, così da garantire una maggiore presenza diffusa sul territorio. E questo è il progetto di partenza, accolto con molto entusiasmo dai soci che hanno costituito la sede provinciale di Varese, con la speranza di portare la propria esperienza soprattutto a vantaggio della comunità, nella convinzione che la serenità di ogni nucleo familiare passi anche dalla sicurezza che può garantire la propria casa.

*(Avv. Corrado Macchi,
presidente Confabitare Varese)*

Ambientalisti e cementificatori?

Esprimersi su questo argomento è oltremodo scomodo. Pochi si sono ufficialmente espressi, ma bisogna reagire e cercare di indirizzare la politica verso scelte costruttive e coerenti. Esprimersi a favore è facile, verresti riconosciuto come “ambientalista” e oggi riscuoteresti successi e plausi, esprimendosi a sfavore verresti additato come “cementificatore”. Ecco, in questo assolutismo tipicamente italiano proviamo a districarci e spiegare alcuni concetti.

L'urbanistica è vecchia come l'uomo e da sempre la casa è il bene primario di rifugio, il focolare domestico. Il senso di aggregazione e l'esigenza di difesa creano i villaggi e le città, embrioni urbanistici di aggregazione.

In Italia il possedere la propria casa è diventato un'esigenza nel corso degli anni: il 70% della popolazione è proprietaria della propria casa e le case si costruiscono nei prati, per cui è inevitabile il consumo di suolo. Ma tornando all'urbanistica le città si costituiscono seguendo le esigenze sociali, le strade erano solitamente percorse a piedi o a cavallo, in seguito con i carri, mezzi che occupavano poco spazio, mezzi che si adattavano alle sconessioni del terreno. Arrivarono le macchine, i camion e le strade dovevano essere allargate, le città si allargarono di conseguenza.

La prima domanda dopo questa riflessione iniziale sorge spontanea: consuma più suolo un palazzo di 10 piani o tutte le strade e i parcheggi che servono per raggiungerlo? Direi che in proporzione consuma più suolo un chilometro di strada. In Italia l'urbanistica legislativa si fonda sulla legge 1150 del 1942, da allora poco è cambiato nella struttura legislativa.

La pianificazione in Italia nel 2016 si fa secondo i criteri del 1942. Forse la società è cambiata. Sulla base di questa legge sono state emanate le leggi regionali, lo Stato centrale nel 1977 decise di riconoscere a ogni regione la potestà di governare il territorio, ma senza andare contro le leggi nazionali vigenti. Le regioni, chi prima e chi dopo, si attrezzarono con leggi di governo

del territorio, le quali prevedono sostanzialmente un livello di pianificazione regionale, uno provinciale e uno comunale. In tutto ciò si inseriscono le opere pubbliche importanti, di gestione e programmazione centrale, autostrade, ferrovie, porti ecc... che occupano un'enormità di suolo. Un bel giorno arrivò l'Europa, che emanò le linee guida per la mitigazione del suolo, datate 2012, ed ecco che il nostro solerte legislatore si preoccupò subito di adeguarsi preparando un apposito disegno di legge. Il dibattito continua a scuotere i corridoi di Palazzo Madama, dalle quali stanze la legge non è mai uscita. Si arenò tutto in commissione referente.

Oggi esce un testo siglato Atto della Camera 2039 che ha superato la sede referente e si appresta alla discussione assembleare e nessuno se n'era accorto o meglio le bocche sono cucite. L'iter del provvedimento andrà in discussione assembleare presumibilmente a marzo alla camera dei Deputati. Tutto l'articolato desta problemi di conflitti più o meno evidenti con le norme urbanistiche vigenti, la norma di fatto, abroga ogni pianificazione urbanistica, blocca la possibilità edificatoria anche del piccolo ampliamento artigianale di adeguamento produttivo. Ma una norma come questa deliberata dalle commissioni agricoltura,

ambiente ecc... che intacca le legislazioni regionali, non è che compromette il principio costituzionale del titolo V modifica del 2001 di delega sul governo del territorio!

Entriamo nel merito del disegno di legge:

→ Art. 1 comma 2

Il disegno di legge prevede che le opere pubbliche possano consumare suolo. Ci siamo posti un piccolo interrogativo: quanto suolo occupa un'autostrada, uno svincolo, una ferrovia ecc..., come già sopra citato.

→ Art. 3 comma 5

Regola in modo non chiaro la distribuzione territoriale delle cubature e del consumo di suolo. Ma come? Con quali criteri? Si creerà dunque un problema sociale, in quanto, per assurdo, se vorrò fare una casetta in Emilia Romagna ma a questa regione non è stata assegnata cubatura cercherò altrove... Sigh!

→ Art. 4 comma 3

I comuni dovranno effettuare il “Censimento comunale degli edifici sfitti, non utilizzati o abbandonati esistenti”. Con quali mezzi? E quali soldi? E poi lo faranno tutti? Non sono previste sanzioni, ergo nessuno lo farà! Confabitare sta portando a compimento l'idea del “Cassetto Immobiliare”, quello sarà lo strumento idoneo per il censimento.

→ Art. 6 comma 5

In questi insediamenti agricoli si potrà fare di tutto, delle piccole città con scuole, ospedali, commercio, cioè aumentiamo il numero delle cellule comunali. Invece di accentrare i servizi li distribuiamo in mille piccole comunità “agricole” locali.

→ Art. 11

Per tre anni non è consentito il consumo del suolo (per cui giovani sposi che sognate la casetta... dimenticatela!) tranne che per i lavori inseriti negli strumenti di programmazione (leggasi opere pubbli-





se si consumerebbe il suolo che serve, non quello che non serve.

Cosa pensa Confabitare, ormai è tardi. La legge si farà, poiché nessuno vuole essere tacciato come “cementificatore”, ma nessuno vuole prendersi la responsabilità di dire che questa legge sarà un disastro economico per le banche, professionalmente devastante. Loro hanno finanziato in molti casi le imprese nell’acquisto dei terreni edificabili, se questi tornassero agricoli tutti i finanziamenti sarebbero a rischio.

Per le professioni tecniche la già problematica situazione del settore edilizio sarebbe ulteriormente aggravata. La riqualificazione non basta per sostenere l’economia, sociologicamente inutile, in quanto si va a intervenire su un problema che non è più un problema. La società è già pronta per le smart city e la città verde.

L’italiano ormai sa che si deve cementificare il meno possibile, la società è già pronta, non c’è bisogno di raffazzonare una legge per fargli capire che anche i politici ci sono arrivati. A nostro avviso basta inserire nella normativa vigente un obbligo alle regioni, che devono dotarsi di un Piano Paesaggistico Regionale, verificare che ogni comune italiano abbia un Piano Regolatore che normi il consumo del suolo. Due sono le parole d’ordine: controllo e applicazione. Lo Stato deve controllare le regioni, i comuni nell’applicazione delle leggi che già ci sono.

Ebbene, concludendo, i cittadini grazie all’imposizione fiscale chiedono ai sindaci di rendere agricoli i terreni edificabili. Per cui chiediamo alla politica di non distruggere quello già fatto negli anni dalle regioni, vedasi il Piemonte, la Lombardia, l’Emilia Romagna, ecc... Di non distruggere quello che con calma e negli anni socialmente si è già creato: una mentalità condivisa, ecologista e ambientale, che ogni italiano ha assimilato e condiviso.

Questa legge creerà scollamento e problematiche sociali importanti, con effetti che purtroppo si possono solo immaginare. Confabitare si pone come ago della bilancia. Giusto non consumare più suolo, ma se necessario lo si deve fare. Basta sprecare il suolo, ma giusto consumare in modo consapevole e cosciente.

(Arch. Valerio Racca, presidente Centro Studi Urbanistici)

che che come dicevamo consumano tanto suolo fertile). Sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge (consiglio spassionato presentare velocemente tutti i piani esecutivi ed eventuali permessi per ampliamenti aziendali).

Tutto ciò è conseguenza di una carenza di sensibilità politica prospettica. Le norme sono slegate dal contesto e soprattutto non coinvolgono a 360° la filiera. L’urbanistica è una cosa seria. Si parla del destino della società, della sua evoluzione e del suo futuro. Non possiamo continuare a fare norme che tutelano un settore ma ne distruggono altri, il buon senso l’abbiamo smarrito da tempo ormai. Un esempio? Perché abbiamo creato norme che istituivano enormi piazzali nei centri commerciali utilizzati una o due volte la settimana e per il resto vuoti o parzialmente occupati? Una più oculata legislazione sui centri commerciali e sulla disponibilità dei parcheggi, non a raso ma sottosuolo o soprasuolo multipiano, ridurrebbe molto la super-

ficie non più convertibile. Come sempre lo scollamento fra “polis” e “politica” è enorme. Confabitare assiste il proprietario nei confronti della pubblica amministrazione. Quante volte i nostri tecnici, alle prese con un piccolo ampliamento di un’attività artigianale, hanno dovuto interfacciarsi con norme urbanistiche spesso in contrasto fra loro, fra mille vincoli burocratici, per riuscire dopo mesi e mesi a consegnare l’agognato permesso di costruire all’artigiano proprietario, che è l’unica ricchezza rimasta al nostro Paese, mentre le grandi industrie tanto coccolate se ne sono andate! La conseguenza di tutto ciò è: ma serve o no questa legge?

Non sarebbe meglio, forse, mettere mano alla vecchia legge 1150/42 e rivedere le politiche urbanistiche generali, creando maggiore omogeneità fra le leggi e le regole regionali? Se ogni regione avesse attuato tutti i livelli di pianificazione, regionale, provinciale e comunale; se avesse deliberato un piano paesaggistico che tenga conto del suolo e delle specificità naturali, diventando vero organo di controllo, for-

Pronti per il Progetto Angelica

Per aiutare le donne operatrici professionali a superare i limiti attualmente esistenti

Per cercare di comprendere l'evoluzione del ruolo femminile nelle odierne strutture organizzative e di controllo, varrà forse la pena esaminare le premesse che hanno portato alle attuali esigenze di corretto ed equilibrato inserimento femminile nella logica gestionale di tali strutture. Sul piano storico da sempre il ruolo femminile è stato ridotto e limitato solo alle esigenze di procreazione e di gestione strettamente familiare.

Se pensiamo ad esempio alla logica di Sparta che prevedeva che addirittura i figli in tenera età fossero sottratti alle madri per iniziare l'addestramento militare, ben si comprende come nessuna donna avesse neppure il diritto di partecipare ad alcuna manifestazione della vita pubblica, dovendo rimanere a casa. Una delle prime sostenitrici della emancipazione femminile è la marchesa Olympe de Gouges che con la dichiarazione dei diritti della donna e della cittadina, risalente addirittura al 1791, dedicata alla Regina Maria Antonietta, pose la società a lei contemporanea di fronte al ruolo negato alle donne nello spazio pubblico. La de Gouges scontò il suo moderatismo politico e girondino finendo sulla ghigliottina nel 1793. È da notare che per assurdo fu denunciata dalle donne repubblicane di Parigi.

Una assai discutibile e sostanzialmente inaccettabile posizione fu quella di Hegel, noto filosofo tedesco della metà del 1800, rappresentante dell'idealismo tedesco, che sosteneva "non a caso le donne non sono fatte per le attività che richiedono una capacità

universale come le scienze più avanzate, la filosofia e certe forme di produzione artistiche", né sanno agire "secondo esigenze di universalità ma secondo inclinazioni ed opinioni arbitrarie". Invece Marx prese una posizione positiva sul problema della condizione femminile, attribuendo alle donne un ruolo produttivo al di fuori della sfera domestica. Certamente una grande evoluzione al ruolo femminile all'interno della società lo diedero le donne politiche che, a partire da settembre del 1944, cominciarono a esprimersi a livello mondiale inviando all'Onu la carta della donna contenente richieste di parità di diritto e lavoro.

Con la fine della guerra, l'8 marzo 1946, fu celebrato in tutta l'Italia e vide la prima comparsa il suo simbolo, la mimosa, che fiorisce proprio nei primi giorni di marzo. Anche in Italia nei primi anni '50 vi furono notevoli repressioni contro le manifestazioni delle donne ed è negli anni '70 che appare un nuovo fenomeno e cioè il femminismo, che avrà e ha un ruolo rilevante. I riferimenti storici sopra accennati, che meriterebbero di

essere approfonditi, consentono di comprendere perché l'attuale situazione, certamente migliorata e assolutamente più democratica di quanto fosse precedentemente, necessita comunque di un approfondimento inteso al miglioramento.

Bisogna ora chiedersi cosa è necessario fare per modificare una situazione disequilibrata che necessita di interventi assolutamente costruttivi.

Il **Progetto Angelica**, poiché alla data odierna vi è ancora un'evidente sottorappresentanza delle donne nei centri decisionali e dirigenziali, appare un elemento di notevole rilievo. Nell'ambito specifico delle professioni legate al settore immobiliare, le donne si trovano ad affrontare un ambiente spesso ostico, se non ostile, con forti discriminazioni spesso "sapientemente occulte" che portano ad affrontare la quotidianità lavorativa, familiare e personale, con forti difficoltà organizzative.

Appare a tutti evidente come il ruolo professionale della donna e il ruolo di lavoratrice dipendente siano gravate da numerosissimi limiti consci e inconsci da parte maschile ma anche da parte del sistema che non riesce a liberarsi dal condizionamento risalente evidentemente alle culture passate.

Certamente anche i ruoli maschile e femminile, anche nella vita privata, sono gravati da numerosi limiti sia culturali che personali, nel senso che l'uomo di per sé tende a limitare l'operatività femminile indirizzandola a compiti gestionali di tipo domestico,

Da sinistra verso destra: Sandra Laudisa commercialista; Paola Galante, amministratore di condominio; Lucia Battiston, copresidente Progetto Angelica e amministratore di condominio; Elisa Puglisi, avvocato; Katya Sartor, amministratore di condominio; Barbara Bruno, imprenditrice; Stefania Benni, copresidente Progetto Angelica e segretario generale nazionale Confabitare con delega alle pari opportunità



Perché Confabitare sostiene il Progetto Angelica?

Confabitare oltre a operare a tutela della proprietà immobiliare vuole anche essere attenta e attiva sulle varie problematiche legate al mondo immobiliare. Sul piano sociale dell'abitare ha promosso varie iniziative prima fra tutte quella del **Condominio solidale** che prevede nuove figure come la badante di condominio, e i gruppi di acquisto condominiali, formule semplici di condivisione di servizi per un modo di abitare che vuole dare risposte concrete ed efficaci alle esigenze di fabbricati che diventano sempre più multiculturali e multi-generazionali, con un nuovo uso degli spazi e dei tempi incoraggiando la creazione di una rete di welfare locale. Confabitare quindi si vuole porre come modo nuovo di fare associazione ed è con questa filosofia che vuole essere partner di **Progetto Angelica**, in quanto ne condivide appieno la mission che è quella di raccogliere tutte le problematiche legate all'esercizio della professione di gestore immobiliare svolto dalle donne, parallelamente allo svolgimento di tutte le attività legate alla famiglia, e di prestare assistenza e proporre soluzioni atte a migliorare lo stato lavorativo delle donne stesse. La figura della donna, al di là delle proclamate pari opportunità, è ancora fortemente discriminata soprattutto all'interno del mondo del lavoro, dove non sempre prevale la meritocrazia, ma dove ancora sopravvivono vecchi retaggi culturali e falsi privilegi riservati al mondo maschile. Questo vale anche per le donne impegnate nel settore immobiliare all'interno del quale si trova a operare Confabitare ed è con questo spirito che la nostra associazione intende appoggiare gli scopi e sostenere l'impegno di Angelica per arrivare a creare delle reali pari opportunità. Alla luce di quanto illustrato, affinché tutto ciò non rimanga solo buona teoria, Confabitare vuole farsi promotrice di una proposta di legge da presentare in Parlamento, per tutelare i diritti e portare avanti le istanze delle donne che operano all'interno del settore immobiliare. Per rafforzare tale iniziativa, inoltre, è in programma la realizzazione di una "carta" per la tutela e il raggiungimento delle pari opportunità per le donne impegnate in questo settore. **(Alberto Zanni - presidente nazionale Confabitare)**

di educazione dei figli e nell'ambito lavorativo impone situazioni di mero impianto impiegatizio e operaistico.

Ad esempio, nell'ambito di Confabitare e Confamministrare, sono numerose le figure femminili che svolgono attività di amministrazioni condominiali e servizi alla gestione immobiliare con efficienza ed efficacia e che risultano in grado anche di gestire situazioni o assemblee impegnative e vortuose; per chi opera nel settore è noto come la gestione condominiale comporti un contatto personale con i proprietari e con gli operatori del settore che consente di raggiungere risultati proprio in funzione dell'efficienza e dell'abilità nell'equilibrare le tensioni insorgenti. La nascita di **Progetto Angelica** offre alle donne operatrici professiona-

li la possibilità di predisporre obiettivi anche legislativi che consentano di superare i limiti attualmente esistenti, che sono il risultato, come sopra detto, di visioni storiche ormai abbondantemente superate e di convinzioni maliziose e di aperta malafede continuamente esposte da chi è assolutamente contrario allo sviluppo del ruolo femminile poiché teme che l'ampliamento di tale ruolo riduca il proprio potenziale lavorativo. Ammettere che una donna abbia successo nella gestione del proprio lavoro e della propria operatività e che eguagli o addirittura possa superare il ruolo maschile, è riservato solo a operatori maschili che abbiano convinzione culturale sufficiente a riconoscere che i ruoli debbano essere considerati sempre e solo paritari a

tutti gli effetti di legge. La mission di **Progetto Angelica** è quella di raccogliere le problematiche legate all'esercizio della professione di gestore immobiliare svolto dalle donne parallelamente a tutte le attività legate alla famiglia e di prestare assistenza e proporre soluzioni atte a migliorare lo stato lavorativo di noi donne. *(Paola Galante e Stefania Benni)*



Uno stop al consumo di suolo

La rigenerazione urbana potrebbe essere la leva per il rilancio economico del settore edile



Dovrebbe arrivare nei prossimi mesi in Parlamento il disegno di legge sul contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato che introduce significative limitazioni alle trasformazioni urbanistiche e apre alla incentivazione degli interventi di recupero e rigenerazione di edifici e aree dismesse e/o degradate. Come noto l'Unione Europea ha da tempo lanciato l'allarme sul problema del consumo di una risorsa non rinnovabile come è il suolo fertile, ponendo l'obiettivo del saldo zero nel 2050. Anche in Italia la perdita di suolo fertile a causa della edificazione e della realizzazione di infrastrutture è davvero rilevante (stimano nel 2014 mediamente 6-7 metri quadri al secondo; fra il 2008 ed il 2013 il consumo è stato superiore). Il disegno di legge introduce un principio che impatta direttamente sulle future scelte di trasformazione urbanistica nel momento in cui si afferma che: "il riuso e la rigenerazione urbana, oltre alla limitazione del consumo di suolo, costituiscono principi fondamentali della materia del governo del territorio". Troviamo per la prima volta anche una definizione di cosa debba intendersi per rigenerazione urbana: "un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate, compresi gli interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi, che persegua l'obiettivo della sostituzione, del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e di

una riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica". Alle regioni è affidato il compito di definire disposizioni per incentivare i comuni a promuovere strategie di rigenerazione urbana con interventi anche di rinnovo edilizio, prevedendo il perseguimento di elevate prestazioni in termini di efficienza energetica e integrazione di fonti energetiche rinnovabili, accessibilità ciclabile e ai servizi di trasporto collettivo. Viene previsto anche l'obbligo per i comuni di redigere un censimento degli edifici sfitti, non utilizzati o abbandonati esistenti, in cui specificare caratteristiche e dimensioni di tali immobili al fine di creare una banca dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile per il recupero o il riuso. Tali informazioni dovrebbero essere pubblicate e aggiornate sui siti web istituzionali. Al momento non è possibile capire se questa legge andrà in porto e quante modifiche saranno introdotte visto che, da un lato, le associazioni ambientaliste la considerano poco incisiva mentre altre componenti del mondo produttivo sono in allarme. Non saranno sufficienti disposizioni e semplificazioni normative per far decollare la riqualificazione delle nostre città, occorrono concrete politiche pubbliche di sostegno e di traino a operazioni che si presentano complesse e impegnative. Occorre cioè creare le condizioni che rendano possibile il coinvolgimento dei sistemi imprenditoriali, promuovendo la creazione di nuove filiere in grado di affrontare i diversi aspetti che pone la rigenerazione di un luogo urbano dismesso e/o degradato (soluzioni tecniche innovative, creazione di nuovi servizi, ma anche di nuove economie e di nuovi spazi di relazione per rendere il luogo appetibile a nuovi abitanti e a nuove attività disposte a insediarsi).

In sintesi, si pongono le seguenti importanti questioni rispetto alle quali, al momento, il dibattito in corso e le proposte sia da parte governativa, sia da parte del mondo imprenditoriale appaiono assolutamente inadeguate o del tutto assenti: come rimettere in gioco vasti patrimoni immobiliari inutilizzati o degradati? Con quale modello di business? Con quali modalità di sostegno finanziario dell'operazione? Con quale fiscalità e certo anche con quali procedure urbanistiche che diano certezza dei tempi e chiarezza sulle trasformazioni ammissibili e ancora quale nuovo rapporto fra soggetto pubblico e attore privato?

La rigenerazione urbana potrebbe rappresentare la leva per un rilancio economico e produttivo di un settore (quello dell'edilizia) che si stima abbia perso oltre 500mila addetti dall'inizio della crisi.

Secondo gli ultimi calcoli di Nomisma l'83,6% degli immobili presenti sul territorio italiano è contraddistinto da una classe energetica bassa; un patrimonio edilizio poco sicuro dal punto di vista sismico e spesso ubicato in aree a rischio idrogeologico.

Inoltre, sempre secondo gli esperti Nomisma, se prima della grande crisi del comparto immobiliare era l'offerta a guidare la domanda, ora il settore si potrà reggere sui bisogni, sulla domanda stessa, che però arriva da soggetti non più disposti a spendere per immobili vecchi e poco efficienti.

Quasi tutti gli esperti concordano sul fatto che il rilancio del settore potrà avvenire solo su interventi di manutenzione, riqualificazione, demolizione/ricostruzione, riqualificazione energetica e sismica. Ma è necessario creare le condizioni per passare dall'intervento sul singolo alloggio a interventi su interi edifici o, meglio ancora, su parti di tessuto urbano. (Arch. Fatima Alagna)

12.50 €/h
tutto incluso

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



Corsi di formazione professionale

Formati ed Informati un progetto per l'aggiornamento degli amministratori di condominio

Formati ed Informati nasce in collaborazione con **Confabitare** e **Confamministrare**, e parte dall'esigenza di offrire, nel mercato della formazione professionale degli amministratori di condominio in costante evoluzione, una struttura dedicata alla realizzazione di eventi professionali di prestigio e ad alto impatto visivo. Il progetto *Formati ed Informati* nasce con la finalità di creare momenti di aggregazione nei quali sia contemplata anche la presenza delle famiglie a fianco degli amministratori. È questa una categoria che, per raggiungere un risultato professionale ottimale, deve dedicare completa disponibilità di tempo (spesso anche nelle ore serali) ed energie, trascurando inevitabilmente doveri altrettanto importanti, come quelli verso la famiglia. *Formati ed Informati* ha creato eventi particolari a tale scopo, prevedendo, nel percorso formativo e di aggiornamento del professionista, la partecipazione del proprio nucleo familiare e degli amici a eventi speciali (crociere, opere teatrali, spettacoli, cene di gala) in modo tale che tutti possano trarre vantaggio dall'esperienza condivisa. Dall'ideazione al coordinamento sino alla concreta realizzazione dell'evento, *Formati ed Informati* attua le strategie di programmazione e di gestione necessarie alla realizzazione del progetto, avvalendosi della collaborazione di un team di professionisti e formatori. Individua l'identità dell'iniziativa, elabora le scelte artistiche di prestigio e professionali, gestisce il settore operativo e i servizi tecnici, mette in atto un'attività di monitoraggio e di valutazione degli obiettivi-risultati per rendere ogni evento unico. *Formati ed Informati* trasforma la vostra idea di evento in realtà, analizzando a fondo ogni singola esigenza in modo da poter creare appuntamenti speciali in grado di superare ogni aspettativa, come ad esempio il workshop in crociera **Costamministrare**, l'evento **SanCarloamministrare**, l'evento nazionale che si terrà presso **Palazzo Parigi di Milano** e i futuri eventi già in corso di programmazione nelle città di Bari, Roma, Milano, Bologna e Torino.

Evento Costamministrare
Leader di te stesso, 1 - 4 maggio



Si tratta di un workshop in crociera, una vacanza di emozioni a bordo della **Nave Favolosa di Costa Crociere**. Non si tratta di una vacanza qualsiasi, perché oltre al relax di classe e al piacere di visitare, mediante escursioni, le bellissime Barcellona e Margherita, verranno offerti momenti di formazione personale e occasioni di intrattenimento. Stefano Santori, formatore di grande rilievo nazionale, con la sua enorme esperienza terrà una serie di lezioni dal tema *Mindset del Leader*, sulle tecniche di comunicazione "uno a molti" e "uno a uno"; il dottore delle emozioni Claudio Cali terrà una lezione sull'importanza del pensiero laterale positivo, della creatività per un potenziamento della propria personalità e ci insegnerà inoltre a gestire le emozioni. Essere positivi, aperti al confronto e sicuri di se stessi, è fondamentale in ogni ambito professionale e privato della quotidianità. Avremo la possibilità di partecipare al building show *Comunico dunque sono* che verrà condotto sempre da Claudio Cali. La crociera, le escursioni, divertimento, e momenti di condivisione e di relax con i propri cari.

Corso di aggiornamento
SanCarloamministrare
Napoli 25 - 26 giugno



Il 25 e 26 giugno 2016, si terrà nella città di **Napoli** il corso di aggiornamento professionale dedicato agli amministratori di condominio organizzato da *Formati ed Informati* in collaborazione con **Confamministrare** e **Confabitare**. Il corso, condotto da docenti qualificati e di elevata esperienza, si terrà presso la sala del prestigioso **Hotel Vesuvio** che, situato sul lungomare di Napoli, si affaccia sul Golfo e ci regala una vista del caratteristico Castel dell'Ovo e un'incredibile panoramica del Mar Mediterraneo. Il **Teatro San Carlo**, uno dei teatri più famosi e prestigiosi al mondo in ordine di antichità e opera architettonica, contribuirà a rendere interessante e indimenticabile l'evento **SanCarloamministrare**.

Formati ed Informati
Palazzo Parigi, Milano



Nel mese di maggio 2016, *Formati ed Informati* organizzerà un evento di carattere nazionale finalizzato alla presentazione del proprio progetto presso una sala del lussuoso **Palazzo Parigi Hotel di Milano**. La location incanterà i partecipanti con i suoi spazi maestosi e pieni di luce: le preziose opere d'arte e gli antichi arredi e il giardino secolare enfatizzano il concetto di ospitalità. Un evento interattivo e dinamico, dedicato alla presentazione del progetto, degli eventi già organizzati e quelli in programma. La passione di *Formati ed Informati*, una sinergia di intenti e finalità tra professionisti per influenzare un tipo di cambiamento all'interno e fra le organizzazioni.

(*Formati ed Informati* - Team Eventi
Sabrina Schemani e Emanuele Lavarra)

UNO
potete scegliere
tra centinaia
di fornitori



DUE
diventate padroni
del vostro
destino energetico



DUE
ENERGIE

Dufenco GROUP

Numero Verde
800 939300

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.

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO 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, 67 - 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

LINEA VITA ROBUST

Linea vita certificata in acciaio inox

Sicurezza, affidabilità, competenza.

Würth propone una vasta gamma di componenti che garantiscono, a seguito di una corretta posa in opera, **la messa in sicurezza delle coperture contro le cadute dall'alto.**

I prodotti della linea vita EN 795 in acciaio inox sono di produzione italiana, dotati di certificazione dell'Università degli studi di Firenze, mentre i fissaggi sono certificati e prodotti in Germania da aziende del gruppo.



Punti di forza dell'offerta Würth

Consulenza

- Consulenza sul territorio con 1.500 venditori professionisti e consulenti tecnici specializzati
- Sopralluoghi in cantiere e sulle coperture da parte di ingegneri qualificati
- Consulenza sullo studio delle soluzioni grazie ad uno staff di ingegneri dell'ufficio tecnico di Würth Italia

Chiavi in mano

- Servizio di installazione chiavi in mano da parte di aziende partner, distribuite su tutto il territorio italiano, specializzate nell'installazione e certificazione di impianti anticaduta

Formazione

- Seminari tecnici di formazione, tenuti da ingegneri qualificati, rivolti a posatori, tecnici, imprese

Servizio tecnico

- Servizio di prestudio con soluzioni personalizzate e concordate con la committenza per le singole coperture da mettere in sicurezza
- Realizzazione del fascicolo tecnico dell'impianto linea vita e realizzazione su richiesta del progetto esecutivo

Documentazione e certificazione

- Certificazioni secondo UNI EN 795, con riferimento al documento di prova originale emesso dall'Università degli Studi di Firenze
- Sito internet dedicato dal quale è possibile scaricare gratuitamente tutta la documentazione dei componenti linea vita e dei relativi fissaggi



*Dott. Maurizio Pirazzoli
consulente tecnico Confabitare*

L'opinione

Novità nelle visure catastali

Anche se la “**riforma del Catasto**”, dopo tante discussioni, è stata ancora una volta rinviata dal governo Renzi, che l’ha messa nel cassetto, dal novembre scorso l’Agenzia delle Entrate ha reso disponibile il nuovo “documento di riconoscimento” degli immobili, rendendo disponibile la “superficie catastale” nella visura delle unità immobiliari censite nelle Categorie dei Gruppi A (abitazioni e uffici), B (uffici pubblici, ospedali, scuole e così via) e C (box auto, cantine, laboratori, magazzini e negozi), calcolata al lordo degli spazi accessori secondo quanto espressamente previsto dall’Allegato C al DPR 138/1998.

Questa è senz’altro una novità che semplifica la vita ai proprietari di 57 milioni di immobili, mettendo a loro disposizione un dato che finora era visibile solo nelle applicazioni degli Uffici. In sede di compravendita degli immobili, gli acquirenti non saranno più costretti a chiedere se i metri quadrati dell’unità immobiliare che intendono acquistare sono reali o commerciali: il dato messo a disposizione coinciderà infatti con la superficie reale dell’immobile.

Questo produrrà un effetto interessante sui prezzi degli immobili destinati ad essere più trasparenti, considerato che si baseranno su dati veritieri e verificabili comodamente in anticipo e non su una superficie indicata solamente in funzione della compravendita. La nuova visura conterrà pertanto i dati standard per l’identificazione dell’immobile (sezione urbana, foglio, particella, subalterno, comune) e i dati di classamento (zona censuaria, eventuale microzona, categoria catastale, classe, consi-

stenza, rendita) accompagnati da indicazioni relative appunto alla superficie catastale.

Va però detto, per chiarezza, che il dato relativo alla superficie inserito nella visura catastale per il momento sarà fine a se stesso, in quanto le “rendite” continueranno ad essere determinate con i “vani” fino a quando non sarà operativa la “riforma del Catasto”. I metriquadri potranno però essere utilizzati ai fini TA.RI (Tributo comunale sui rifiuti) e ai fini della nuova IUC (Imposta Unica Comunale), le cui evoluzioni sono ancora assai dubbiose. A proposito della TA.RI è bene però sottolineare che la “superficie catastale” è una superficie lorda (calcolata cioè sulla base dei criteri del citato DPR 138/1998), mentre in molti regolamenti comunali si parla di superficie utile (che non è “lorda” cioè comprensiva dei muri).

È del tutto evidente che comunque si potrà disporre di un sistema incrociato dei controlli che dovrà essere necessariamente implementato e corretto anche dalle segnalazioni dei contribuenti i quali, qualora trovassero delle incoerenze tra le planimetrie e la “superficie catastale” calcolata (e inserita nella visura) potranno comunicare i dati da rettificare all’Agenzia delle Entrate per l’allineamento delle banche dati.

Per una corretta informazione è bene sapere che l’introduzione del dato della “superficie catastale” è avvenuta al termine di una fase pilota che è stata effettuata negli uffici provinciali delle province di Brindisi, Foggia e Ravenna; al momento sono stati esclusi dal provvedimento gli immobili che hanno presentato un dato di superficie

cosiddetta “incoerente” oppure nel caso in cui non sia disponibile la planimetria catastale perché andata distrutta o smarrita.

In questo ultimo caso il contribuente dovrà produrre, per il tramite di un tecnico abilitato e con la procedura Docfa, la planimetria e quindi sarà cura del tecnico incaricato calcolare la “superficie catastale” come d’altro canto è avvenuto per tutti gli immobili che sono stati censiti dopo il 1997.

È opportuno segnalare che secondo l’Anci (Associazione Nazionale dei Comuni di Italia), la pubblicazione delle superfici catastali accessibili a tutti i cittadini rappresenta un elemento di trasparenza e di sicuro miglioramento della significatività degli archivi catastali, a lungo perseguito, che non incide al momento, come si è già detto in precedenza, sui prelievi fiscali. L’Anci ha infatti ribadito con fermezza che per quanto riguarda le tasse comunali la grande revisione delle rendite catastali e il superamento delle attuali disparità di trattamento fiscale ai fini della TA.RI e dell’attuale IMU, passa necessariamente attraverso la “riforma del Catasto” prevista dalla delega fiscale, ma per ora non attivata dal governo.

Tutto ciò premesso si invitano gli associati, qualora riscontrassero nelle nuove visure catastali delle anomalie riguardo al dato della “superficie catastale”, di rivolgersi presso le sedi di Confabitare che dispongono di professionisti abilitati che potranno, sulla base della documentazione prodotta anche direttamente dall’associato, fornire tutte le necessarie informazioni e consigliare le eventuali azioni da promuovere.

Nasce un **sistema innovativo** per **ristrutturare la tua casa**




paspartu[®]
FAI LA CASA GIUSTA

Tu scegli lo stile, al resto **pensiamo noi**

www.paspartuitaly.com



Numero Verde
800-300815

IN TUTTA ITALIA

I nostri partners:

BAXI

bticino

helios
Energia

Hisense

SCAVOLINI

SCRIGNO

Tarkett

Confabitare

EDIF

GI GALLI INNOCENTI

STUDIOBAMA

IPERCERAMICA

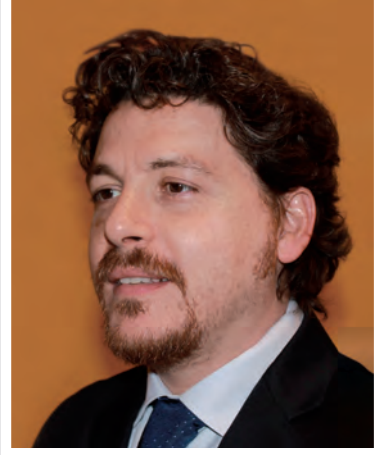
PAGANI RASCOLLI

PROCHIMA
biopav
Pavimenti in resina 100% acqua

SCENARI IMMOBILIARI

SIGMA COATINGS
Pitture per edilizia.

vitrea home
Sistemi di illuminazione



Pasquale Fallacara
Dottore Commercialista

Acquisto di abitazioni in locazione

La presente agevolazione fiscale introdotta a fine anno 2014 con il Decreto Sblocca Italia n. 133/2014 convertito in L. n. 164/2014, troverà la sua concreta applicazione, almeno così dovrebbe essere nelle intenzioni del "legislatore fiscale", nell'anno 2015 (in conseguenza del fatto che tale agevolazione andrà a scadere il 31/12/2017). Nell'Unico 2016 al rigo RP32 *Spese per l'acquisto o la costruzione di abitazioni date in locazione* o nel 730/2016 rigo E32 è inserita la possibilità per poter usufruire dell'agevolazione, in favore delle persone fisiche che non esercitano attività commerciali e imprenditoriali, una deduzione dal reddito complessivo Irpef pari al 20% per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale che saranno concesse in locazione.

Il beneficio fiscale massimo ottenibile da ripartire in 8 quote annuali di pari importo, a partire dall'anno in cui viene stipulato il contratto di locazione e considerando che il tetto alla deduzione è fissato a euro 60mila (ossia il 20% di euro 300mila), la quota massima deducibile su base annua è pari a euro 7.500. Gli immobili che potranno usufruire della detrazione fiscale sono quelli acquistati dal 01/01/2014 al 31/12/2017, devono essere immobili di nuova costruzione, inventati alla data del 12/11/2014, o sui quali sono stati effettuati interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo.

L'agevolazione fiscale è pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di euro 300mila.

Tale agevolazione va ripartita in otto quote annuali di pari importo, a partire dall'anno in cui viene stipulato il contratto di locazione.

L'agevolazione fiscale spetta anche per la costruzione di un'abitazione su un'area edificabile già in possesso del contribuente. La deduzione Irpef spetta se vengono rispettate le seguenti condizioni:

- ➔ l'unità immobiliare sia a destinazione residenziale e non, sia ubicata nelle zone territoriali omogenee classificate E ossia in parti del territorio destinate a usi agricoli;
- ➔ l'unità immobiliare non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1 (Abitazioni di tipo signorile), A/8 (Abitazioni in ville) e A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- ➔ l'unità immobiliare acquistata deve essere, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, locata per almeno otto anni continuativi, a un canone non superiore a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001, ovvero a un canone non superiore al minore importo tra il canone concordato e quello stabilito dalla legge per i canoni speciali;
- ➔ tra locatore e locatario non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado;
- ➔ l'unità immobiliare deve avere prestazioni energetiche certificate in classe A o B. L'agevolazione fiscale è riconosciuta anche quando l'unità immobiliare acquistata sia ceduta in usufrutto a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell'alloggio sociale.

L'art. 2 *Deduzioni spettanti* ha precisato che il limite massimo complessivo di euro 300mila è comprensivo di Iva. Secondo i commi 4 e 5 tali deduzioni spettano al soggetto titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare e al proprietario anche nel-

l'ipotesi in cui questa sia concessa in usufrutto a soggetti pubblici o privati.

L'art. 3 *Costruzione su aree edificabili* ha confermato che la deduzione Irpef spetta anche per le spese sostenute, dipendenti da contratti di appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale. Il beneficio fiscale, che riguarda le spese sostenute tra il 01/01/2014 e il 31/12/2017, è riconosciuto per la costruzione di unità immobiliari, da ultimare entro il 31/12/2017.

L'art. 6 *Decorrenza del termine per la conclusione del contratto di locazione* ha precisato che il periodo di sei mesi di cui alla norma di legge decorre:

- ➔ dalla data di acquisto per le unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione invendute;
- ➔ dalla data del rilascio del certificato di agibilità per le unità immobiliari a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente;
- ➔ dal 03/12/2015 per gli immobili acquistati prima di tale data.

L'art. 7 *Canone di locazione applicabile* ha specificato che:

- ➔ le unità immobiliari realizzate sulla base della convenzione di cui all'art. 35 della L. 865/1971, nei piani di zona o nei piani assimilati, sono equiparate alle unità immobiliari realizzate sulla base della convenzione prevista dall'art. 18 D.P.R. 380/2001;
- ➔ il canone va calcolato in base ai parametri definiti dall'accordo territoriale vigente. Nei comuni privi di accordi si fa riferimento a quello vigente nel comune di minore distanza anche ubicato fuori regione.



Schindler 6300: flessibilità chiavi in mano.

La nuova generazione di ascensori per sostituzioni complete.

Possibilità di finanziamento a interessi zero¹
(TAN 0%, TAEG max 2,62%)
e detrazione fiscale del 50%
(fino al 31.12.2016)

Massima adattabilità. Schindler 6300 è l'ascensore per la sostituzione di vecchi impianti in edifici residenziali, commerciali ed hotel. È flessibile e concepito per adattarsi al vano esistente fino all'ultimo centimetro, senza la necessità di intervenire con costose opere murarie.

Efficiente nei consumi. Schindler 6300 è economico nel consumo di energia, grazie all'innovativo sistema di trazione – costituito da sottili cavi in acciaio rivestiti di materiale sintetico – e al motore compatto, con tecnologia gearless a controllo di frequenza. Inoltre, le luci in cabina, così come le botoniere e gli indicatori di piano, funzionano con LED a basso consumo.

Design. Schindler 6300 è disponibile in quattro linee, con oltre 40 diversi colori e rivestimenti di cabina: per un look versatile e moderno.

Economico. Schindler 6300 ti sorprenderà per i suoi costi contenuti. Inoltre, Schindler offre un finanziamento a interessi zero¹ (TAN 0%, TAEG massimo 2,62%), che prevede il pagamento dilazionato nel tempo, da 12 a 60 mesi, di una parte o del totale dell'importo dell'ordine. Infine, sostituendo il vecchio ascensore con Schindler 6300, avrai la possibilità di usufruire fino al 31.12.2016 della detrazione IRPEF del 50%, secondo la normativa vigente. In concreto, recuperi la metà del costo del tuo nuovo ascensore in 10 anni!

Per maggiori informazioni, visita:

www.schindler.it > Modernizzazioni > Sostituzione completa > Schindler 6300

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:
vocecliente@it.schindler.com



Schindler

¹Salvo approvazione della società finanziaria convenzionata con Schindler S.p.A. Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per le informazioni precontrattuali, la copia del testo contrattuale e per l'esempio riferito all'offerta, visita il sito: www.schindler.it > Modernizzazioni > Finanziamento



Avv. Pierluca Broccoli
consulente legale Confabitare

L'opinione

Vale soltanto il contratto registrato

Più volte la giurisprudenza si è interrogata circa la validità o meno dei contratti di locazione registrati per un canone inferiore a quello che viene realmente pagato e dei conseguenti accordi che prevedono il versamento di un ulteriore emolumento “in nero”. Tale fenomeno, piuttosto diffuso, si verifica quando locatore e conduttore, dopo aver indicato un determinato canone di locazione nel contratto destinato ad essere registrato, concludono un ulteriore accordo tendenzialmente destinato a rimanere “riservato” tra le parti - con cui fissano un importo maggiore che il conduttore dovrà corrispondere periodicamente al locatore. Tutto ciò, come ben si intuisce, al fine di sottrarre all'imposizione fiscale la parte del corrispettivo ulteriore rispetto a quella prevista nel contratto registrato.

A tal riguardo è necessario porsi due distinti interrogativi: in primo luogo, se tali pattuizioni siano da ritenersi valide ed efficaci o radicalmente nulle; in secondo luogo, qualora si propenda per la nullità di detti accordi, se anche il contratto sottoscritto e regolarmente registrato per un canone inferiore a quello reale sia affetto da nullità.

Le normative che vengono in rilievo sono la legge n. 431 del 1998, nonché la Legge Finanziaria 2005. In particolare, la prima stabilisce che “è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato”. La seconda prevede che “i contratti di locazione... di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati”.

Sono disposizioni all'apparenza molto chiare, ma la cui applicazione concreta si è ri-

velata a dir poco tormentata. Infatti, negli ultimi anni si sono formati numerosi orientamenti contrastanti. Una prima interpretazione riteneva che l'accordo con cui le parti fissavano l'importo maggiore della locazione fosse pienamente valido ed efficace se intervenuto contestualmente alla sottoscrizione del contratto, mentre era da considerarsi nullo se interveniva in un momento successivo. Un secondo orientamento riteneva in ogni caso nullo l'accordo integrativo e faceva salvi gli effetti del solo contratto registrato. Infine, un ultimo e più severo orientamento riteneva che la nullità dell'accordo colpisse l'intera pattuizione, con conseguente invalidità anche del contratto di locazione registrato.

La questione, dall'evidente risvolto fiscale oltre che civilistico, giunta per l'ennesima volta in Cassazione, è stata recentemente portata all'attenzione delle Sezioni Unite che, con sentenza n. 18213 del 17 settembre 2015, hanno offerto una soluzione argomentata e non scontata.

Innanzitutto, le Sezioni Unite hanno stabilito che la validità dell'intero negozio (contratto di locazione e accordo integrativo sui canoni) non può dipendere da un adempimento di carattere tributario quale quello previsto dalla Legge Finanziaria del 2005 sulla registrazione. Sgombrato il campo dalla possibilità di ritenere nullo l'intero negozio, i giudici hanno chiarito che la presenza di un contratto “ufficiale” e di una successiva controdedichiarazione di contenuto modificativo non deve far pensare a due diverse e materialmente separate convenzioni negoziali poiché, in realtà, l'atto stipulato deve considerarsi unico. Infatti, l'accordo che prevede un canone maggio-

re non è altro che una integrazione del “primo” contratto, realizzata al solo scopo probatorio di ricostruire la volontà delle parti in caso di controversia. Infatti, con detto accordo il locatore si “precostituisce” una prova sul reale valore di quanto il conduttore deve corrispondere. Pertanto, la Corte ha ritenuto che la volontà del legislatore, espressa nella legge n. 431 del 1998, fosse quella di sanzionare con la nullità la sola previsione occulta di una maggiorazione del canone, restando invece pienamente valido il contratto regolarmente registrato.

Inoltre, le Sezioni unite hanno affermato che in detti casi sarebbe del tutto ininfluenza la registrazione a posteriori (tardiva) dell'accordo di maggiorazione del canone, in quanto costituente un accordo simulatorio, contrario allo spirito della normativa vigente. Quindi, concludono i giudici della Suprema Corte, se si consentisse al locatore di recuperare somme che, grazie alla mancata registrazione del contratto, egli aveva cercato di nascondere al fisco, si svilirebbe la *ratio* dei suddetti interventi normativi, volti a punire severamente l'evasione fiscale.

In conclusione è da ritenersi nulla ogni pattuizione ulteriore che preveda la corresponsione di un canone di locazione maggiorato rispetto a quello indicato nel contratto registrato. Conseguentemente il conduttore avrà la possibilità di esercitare l'azione di ripetizione, al fine di ottenere la restituzione delle somme versate in maniera superiore rispetto al canone dichiarato nel contratto registrato. Tale richiesta potrà essere esperita in qualsiasi momento della durata del rapporto di locazione, ma comunque nel termine di sei mesi dall'effettivo rilascio dell'immobile locato.

...tecnologia a servizio dell'ecologia... dal 1960!



Venturi

autospurghi - risanamenti - ispezioni



Spurgo

reti fognarie ed idriche



Videoispezione

reti fognarie ed idriche



Risanamento

reti fognarie ed idriche



Bonifiche

ambientali e serbatoi



Ricerca perdite

reti fognarie ed idriche



www.venturiambiente.it

Via A. Zanini, 2-4 - 40011 Anzola Emilia (BO) - Italy
Tel. +39 051 735912 - Fax +39 051 731613

PRONTO INTERVENTO 051 731110

Numero Verde
800-01.08.15



società attestata da
SOA RINA





Avv. Christian Pavan

Il compenso dell'amministratore

L'articolo 16 del r.d. 15 gennaio 1934, n. 56, prevedeva che l'amministratore dovesse prestare la propria opera gratuitamente. Altri tempi, evidentemente. Il legislatore si è presto ricreduto, dato che nel codice civile del 1942 l'articolo 1709, che regola il rapporto di mandato, ha capovolto la disciplina: il mandato si presume oneroso.

Esaminando il contenuto dell'articolo 1135 c.c., n. 1, un dubbio permane: la norma prevede infatti che l'assemblea provvede alla conferma dell'amministratore e alla sua "eventuale" retribuzione. Dunque l'utilizzo dell'aggettivo sta a significare che l'assemblea potrebbe decidere espressamente per la gratuità? La risposta è sicuramente positiva ma in questo caso, presumendosi l'onerosità del mandato, spetta al condominio darne adeguata dimostrazione.

In genere la gratuità o meno delle prestazioni è stabilita dal regolamento e, in mancanza, supplisce l'assemblea (o con un'integrazione del regolamento stesso o con delibere puntuali di volta in volta).

L'articolo 1709 c.c. afferma altresì che, se la misura del compenso non è stabilita dalle parti, è determinata in base alle tariffe professionali (sempre che nelle relative tabelle sia prevista la prestazione) o dagli usi (che devono essere approvati e in vigore presso la giurisdizione della Camera di commercio dove si trova l'immobile) e, in mancanza, viene fissata dal giudice.

Ci si è domandati se all'amministratore spetti un compenso maggiorato per la sua partecipazione alle assemblee straordinarie. La Cassazione si è espressa in maniera negativa, partendo dal presupposto che dette assemblee si occupano della gestione di problemi che ben avrebbero potuto essere og-

getto di assemblea ordinaria se si fossero presentati in un altro momento. Al carattere di straordinarietà dell'assemblea non può pertanto corrispondere la straordinarietà della prestazione (intesa come costo suppletivo). Su questa premessa, che ridimensiona parecchio il ruolo delle assemblee straordinarie, la Corte si è spinta ad analizzare la portata delle attribuzioni dell'amministratore, giungendo alla conclusione che la sua partecipazione alle assemblee (sia ordinarie che straordinarie) è un fattore correlato alle sue attribuzioni, costituendo un'attività senz'altro dovuta. Peraltro una qualsiasi forma di disinteresse da parte dell'amministratore alle assemblee sarebbe impensabile, proprio perché la normativa sembra disporre in tal senso, sia sotto il profilo della normativa propria in materia di mandato che impone al mandatario di compiere tutti gli atti necessari al compimento del suo mandato, sia per quanto riguarda il combinato disposto degli articoli 1134 c.c. (secondo cui ogni singolo condomino è escluso da ogni attività gestionale che spetta solo all'amministratore) e 1136 c.c. (l'attività dell'amministratore si estrinseca nella convocazione dell'assemblea e nel percorso di discussione che conduce l'assemblea a prendere una decisione).

Atteso quindi che l'amministratore deve partecipare alle assemblee e che queste non possono essere distinte in ordinarie piuttosto che straordinarie per una presunta diversità di oggetti trattati, si può concludere affermando come quest'ultimo non possa avanzare una pretesa retributiva in più rispetto al compenso annuo stabilito. Oggi però le cose sono cambiate e ci dobbiamo confrontare col novellato articolo 1129 c.c., il quale stabilisce che "l'amministratore, all'atto dell'accettazione

della nomina e del suo rinnovo, deve specificare, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta". *Quid iuris*, dunque?

La portata della norma è ambigua e si presta a diverse interpretazioni e letture. Se si analizza in negativo il dettato normativo si giunge a concludere che l'amministratore, per ogni attività non specificatamente elencata, non ha diritto al rimborso delle spese sostenute o dell'attività prestata. Per contro, se vista in positivo, la norma concede all'amministratore ampi spazi di libertà, permettendo a quest'ultimo di concordare pagamenti crescenti nell'arco dell'incarico o di specificare per determinate attività un compenso ad hoc (si pensi al cosiddetto diritto di archivio o alla fascicolazione elettronica della posizione condominiale). In ogni caso la mancata specifica analitica del compenso è causa di nullità della nomina. Si badi che la portata della norma induce a pensare che l'invalidità investa il contratto di mandato tra amministratore e condominio nella sua interezza e non solo per quanto riguarda il sistema di determinazione del corrispettivo dovuto. Ogni qual volta venga a mancare un documento che specifichi la retribuzione, la nomina sarà soggetta a facile impugnazione davanti all'organo giurisdizionale competente senza limiti di tempo e senza che rilevi l'esistenza di una delibera con la quale l'assemblea avesse eventualmente conferito l'incarico all'amministratore. Da ultimo si ritiene che il diritto al compenso dell'amministratore si prescriva nell'ordinario termine decennale, e ciò sul presupposto che la legge di riforma del condominio ha inserito con riguardo al richiamo del contratto di mandato.



Globale Fabbricati

ASSICURA GLI EDIFICI, TUTELA LE PERSONE.

Grazie alle sue **5 aree di protezione**, Globale Fabbricati è una soluzione versatile, che soddisfa numerose esigenze di tutela: dalle riparazioni delle parti comuni a quelle dei singoli appartamenti danneggiati, dalla tutela legale nelle controversie giudiziarie al risarcimento nei casi di responsabilità verso terzi.

SCEGLI LE TUE DIFESE E COSTRUISCI
LA TUA PROTEZIONE SU MISURA.

Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo
disponibile in Agenzia e sul sito www.realemutua.it

 **REALE
MUTUA**

REALE GROUP

TOGETHER MORE

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 - merighifusco@legalmail.it

Da una parte il leasing immobiliare per l'acquisto della casa, dall'altra una direttiva che permetterà alle banche di vendere velocemente l'immobile in caso di insolvenza sul mutuo. Novità che destabilizzano il mondo della casa. Mentre le politiche di sostegno sono ancora inadeguate

Dove va il settore immobiliare?

Due fatti negli ultimi tempi (e alcuni momenti di riflessione: studi di Nomisma/Banca Italia/Cresme) hanno contribuito ad accendere i riflettori sulla casa e l'edilizia, che pur attraversate dalla più rilevante crisi di questi decenni, stentano nell'attenzione dell'opinione pubblica, forse per le difficoltà a capire la reale consistenza del fenomeno che dura da diversi anni (meno 41,8% della produzione edilizia, meno 22,6% dei prezzi delle abitazioni negli anni di crisi 2008/2015 - dati Nomisma).

Il primo riguarda la legge di stabilità: viene previsto, infatti, un nuovo leasing immobiliare per l'acquisto di abitazioni dagli istituti di credito per poi offrirle in godimento, dietro pagamento di un canone mensile per un periodo di tempo concordato (minimo otto anni). Alla scadenza l'utilizzatore può scegliere di recedere dal contratto o chiedere di rinnovare il leasing oppure ac-

quistare l'immobile riscattando la residua parte del valore e scontando il canone versato. È previsto che chi perde il lavoro subordinato possa sospendere il pagamento per una sola volta e per un massimo di 12 mesi, al contrario, se non si riesce più a pagare, l'alloggio viene venduto. L'operazione di leasing è resa appetibile per gli under 35 con reddito annuo inferiore a € 55mila annui e che abitino l'alloggio come abitazione principale. Essi potranno usufruire di una detrazione del 19% delle spese sostenute per i canoni fino a un massimo di € 8mila. La medesima detrazione sale fino a € 20mila per il riscatto finale dell'immobile. Per chi ha più di 35 anni le detrazioni sono dimezzate. Per tutti il leasing consente di accedere a un finanziamento pari al 100% del valore.

Il secondo, invece, è recentissimo e, anche se siamo in piena bagarre politica, si presenta come una drastica virata nel trattamento delle sofferenze bancarie dei mutui per la casa,

si passerebbe dall'attuale ordinamento che prevede la vendita giudiziaria dell'immobile attraverso il Tribunale con procedure che toccano frequentemente i 2 anni a un nuovo regime che prevede la possibilità per le banche - dopo 7 o più rate di mutuo non pagate - di mettere in vendita l'immobile senza passare dalle aste giudiziarie. Tutto questo in applicazione di una direttiva comunitaria. Questi due fatti si prestano, oltre che a commenti specifici, anche a una considerazione



Primo piano

generale sull'attuale stato del settore casa e delle politiche che lo riguardano.

Nel merito: per il leasing immobiliare l'intento del legislatore è lodevole e certamente guidato dalle grandissime difficoltà che le giovani coppie hanno nel dotarsi di una casa in cui iniziare il loro percorso di vita. Il meccanismo individuato si presta a numerosi rilievi che ne fanno prevedere una difficile attuazione e uno scarso successo. Non si vede dove le banche debbano riuscire, laddove acquirenti e cedenti degli alloggi già oggi seguono difficilmente queste forme di compravendita immobiliare e specialmente in considerazione degli atteggiamenti creditizi seguiti fino a ora dagli istituti di credito, restii a impegnare grandi risorse per lunghi periodi di tempo. Si consideri la fragilità economica dei soggetti che dovrebbero contrarre i leasing con redditi inferiori a € 55mila annui o la complessità dei meccanismi di applicazione o di sconto che tendono sempre a bloccare l'acquisto della casa (ad es. € 28mila di detrazione su un totale indicativo di €150/180mila è sufficiente?). Mentre per il drastico rinnovo del trattamento delle insolvenze sui mutui immobiliari la direttiva europea sembra assomigliare a quell'atteggiamento meccanicistico e automatizzante di molte regole istituite dall'Europa e che la vicenda dei migranti extracomunitari dimostra con grande evidenza: è assolutamente obbligatorio assolvere le procedure di riconoscimento dei richiedenti asilo - anche perché vengono così bloccati nei paesi di arrivo - anche se le ondate migratorie che assalgono i paesi delle frontiere sud sono numerica-

mente molto rilevanti e che prima del loro riconoscimento si dovrebbe provvedere a curarli, sfamarli e vestirli, almeno questo dice un comune senso della misericordia. Il caso delle insolvenze immobiliari sembra seguire le stesse regole di impostazione: poco importa se l'Europa - e quindi i cittadini europei - sono assaliti dalla più grossa e durevole crisi economica, importa che le banche abbiano indietro le spettanze in breve tempo, anche con procedure poco garantite e drastiche.

Che ne sarà delle migliaia di famiglie che dovranno lasciare gli alloggi in tempi brevi e senza la necessaria azione di garanzia che i tribunali hanno sempre esercitato? L'in-

DOPO 7 O PIÙ RATE DI MUTUO NON PAGATE LE BANCHE POSSONO VENDERE L'IMMOBILE SENZA UTILIZZARE LE ASTE GIUDIZIARIE

terrogativo non è irrilevante, considerato che negli ultimi anni gli alloggi sottoposti ad asta giudiziaria sono aumentati a dismisura. È troppo, sottolineato che si deve giustamente restituire i prestiti ricevuti, chiedere un po' di attenzione anche allo stato non eccellente delle famiglie italiane assillate da numerosissime quanto imprevedute perdite del lavoro e prevedere un po' di ammortizzatori per i casi più problematici? Oppure si seguirà l'automaticità della direttiva europea che garantirà le banche e gli darà drastici strumenti di rientro? Questa Europa, laddove

i più forti fanno sempre più la voce grossa e gli altri si debbono adeguare, assomiglia a un consiglio di amministrazione più che a un civile consesso di popoli. Potrà durare? Il mondo dell'edilizia e della casa dove sta andando? E le politiche di aiuto e sostegno sono adeguate?

Mentre è chiaro da dove arriviamo (meno 41,8% della produzione edilizia, meno 22,6% dei prezzi delle abitazioni, 31% dei crediti alle imprese edilizie in sofferenza) più nebuloso e incerto appare il futuro.

Non basta più come in passato rimboccarci le maniche e ripartire, per riavviare il ciclo positivo. La vastità e la profondità della crisi, da cui stiamo uscendo a fatica, richiedono capacità di innovazione per capire come stiamo uscendo da questo momento difficilissimo: con modelli famigliari profondamente modificati e quindi nuove e diverse richieste - abitative/qualitative/di rigenerazione urbana/di innovazione tecnologica/di integrazione costruzione e servizi/di sostenibilità ambientale/di tecnologie energetiche - e a queste occorre dare risposte integrate, quindi complesse, non basta più costruire alloggi, ma dare un ambiente costruito (abitazioni + infrastrutture + servizi) che abbia maggiore qualità, economicità, capacità di riuso delle parti urbane deteriorate nei tempi di crisi.

Una sfida non impossibile, ma impegnativa, che occorrerà approfondire in prossime occasioni e nella quale, a ben vedere, c'è posto e opportunità anche per la proprietà immobiliare, certo in termini innovativi.

(Architetto Luigi Fanti, vice presidente nazionale vicario Confabitare)



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

TRANQUILLI, CI PENSA

AGERC

PROFESSIONALITÀ IMPEGNO SERIETÀ TRASPARENZA



Solleciti

Phone collection

Esazione Domiciliare

Diffida legale

Rintraccio debitori

Recupero morosità
condominiali

Deducibilità fiscale

Assistenza legale

A Cesenatico, recupero crediti a vele spiegate! ☎ 0547.684158 12 linee (R.A)

Vantaggi

- Risolvere le morosità sarà un'urgenza ex lege (120/180 gg previsti dalla riforma del condominio)
- Delegare Agerc consente di spersonalizzare le tensioni
- Consente di diminuire i costi interni (non più spese di segreteria morosi)
- Consente di ottenere benefici per annullare i costi fissi (abbuoni consulenziali)
- Riduzione costi fissi nella fase di pre-contenzioso
- Accelerare le possibili sistemazioni bonarie e/o rateali (in tempi brevi)

AGERC Società di servizi s.r.l

Sede Legale e Operativa: Via Cesenatico, 384/B - 47042 Cesenatico (FC) - C.P. 74
Tel. 0547 684158 (12 linee r.aut) - Fax 0547 87947/684111 - e-mail: info@agerc.it

Dalle occupazioni abusive agli incentivi ai giovani. Dagli errori del governo Renzi alla necessità di abbassare le tasse. Matteo Salvini fa il punto sulla situazione delle abitazioni in Italia e sulle priorità che dovrebbe avere la politica per riacquistare la fiducia dei cittadini di Cristiana Zappoli

Cambiamo politica **sulla casa**

A Novembre, quando è stato ospite della convention di Confabitare, Matteo Salvini ha parlato di proprietà privata, sostenendo la necessità di restituirle quell'inviolabilità che dovrebbe esserle propria. Ne ha parlato riferendosi alla casa, dicendo, per esempio, che non è possibile che le contese fra proprietari e affittuari si trascinino per anni. In quell'occasione ha parlato anche di occupazioni abusive, sostenendo, come ha ribadito anche in questa intervista, che sono "intollerabili", lo Stato deve assolutamente fare qualcosa. Matteo Salvini, segretario della Lega Nord dal 2013, ha le idee molto chiare su come dovrebbero andare le cose nel nostro Paese, riguardo alla casa, ma non solo. **La Lega ha votato a favore dell'abolizione della tassa sulla prima casa, abolizione prevista dalla nuova Legge di Stabilità. A tal proposito lei ha dichiarato che "votare questo**

provvedimento è un segno di coerenza, pensare poi che sia la soluzione questo è un altro paio di maniche". Qual è, quindi, la soluzione?

«L'unica soluzione è abbassare le tasse, semplificare, creare un'aliquota unica con la Flat Tax che in altri paesi ha funzionato, allentare il giogo della burocrazia e cancellare gli studi di settore».

Nel corso della crisi nel settore delle costruzioni si è verificata una riduzione di oltre 400mila unità di lavoro, cui vanno aggiunte le conseguenze occupazionali che si sono verificate nei settori che costituiscono un indotto. Quasi la metà dei posti di lavoro perduti durante la crisi sono legati al settore immobiliare. Cosa possiamo fare, adesso, per recuperare questa situazione?

«Sembra ormai chiaro, vista la mole di "invenduto", che non ci sia più spazio per continuare a costruire, ma c'è tanto spazio per il

recupero di vecchi immobili o delle aree dismesse. Si deve intervenire lì con incentivi fiscali forti, affinché le aziende e tutta la filiera del settore possano tornare attive rigenerando principalmente occupazione. Per noi è fondamentale anche imporre dazi sui prodotti e sulle aziende non italiane. Nel settore edile c'è troppa concorrenza sleale a scapito della qualità».

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 è raddoppiata rispetto alla media europea. Come si deve intervenire per risolvere questa situazione?

«Continuare a tassare il patrimonio è una follia, così si limitano solo gli investimenti. Noi pensiamo sia giusto togliere le imposte sulle compravendite immobiliari e cancellare qualsiasi imposizione fiscale sull'acquisto del-

Matteo Salvini, 46 anni, dal 2009 è parlamentare europeo e dal 15 dicembre 2013 è segretario federale della Lega. Un anno dopo fonda un nuovo movimento politico: NoiconSalvini del quale è presidente





“TASSARE IL PATRIMONIO È UNO SBAGLIO. BISOGNA TOGLIERE LE IMPOSTE SULLE COMPRAVENDITE DEGLI IMMOBILI”

ultimi anni è aumentata a dismisura. Un “piano casa” serio - non gli slogan del governo con provvedimenti che hanno un nome ma sono poi privi di ogni sostanza - è assolutamente necessario».

Pensando di riuscire a liberare gli immobili dagli occupanti abusivi, come bisognerebbe comportarsi nei confronti delle famiglie sfollate? In pratica, dove andrebbero “a finire”?

«Ribadisco che chi occupa è un abusivo non solo abitativo ma anche territoriale, i clandestini devono essere espulsi, chi occupa per necessità sarà ricollocato, chi lo fa per sport, e penso ai centri sociali, deve invece essere arrestato».

Lei sostiene che sia necessario ripensare al “Sistema Italia”. In che modo?

«Con misure economiche concrete e di sviluppo, con un serio percorso di difesa ed esportazione del made in Italy, delle nostre inimitabili eccellenze, attraverso la difesa dei confini e la riddiscussione dei trattati europei. Dobbiamo piantarla di farci trattare in Europa e farci considerare nel mondo come dei falliti. Paghiamo troppo la nostra appartenenza alla comunità europea, è ora di pretendere».

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

«Flat Tax al 15%, cancellazione della Legge Fornero, cancellazione degli studi di settore, maggiori competenze regionali, rimpatrio dei clandestini, difesa dei confini, riddiscussione di molti accordi europei».

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

«Aver scelto di privilegiare la finanza e non l'economia reale. Renzi ha scelto di stare dalla parte delle banche, di elargire soldi pubblici agli istituti senza avere garanzia da parte di questi ultimi di aprire i cordoni della borsa a imprese e famiglie. Ma sono troppi gli errori di Renzi, quando sarò al governo dimostrerò che cambiare il Paese è possibile. Ci vuole coraggio ma si può e si deve fare».

la prima casa. Dobbiamo fare in modo che i giovani, le giovani coppie, siano incentivati a investire sul loro futuro anche patrimoniale. Un pacchetto di misure in loro favore movimenterebbe il settore e riusciremmo così anche a compensare il gap demografico che c'è in Italia».

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?

«Non solo è importante. Mi viene da dire che è fondamentale per riuscire a portare l'Italia vicino agli standard europei. Per farlo è necessario introdurre una politica seria che aumenti gli incentivi».

Il fenomeno delle occupazioni abusive è ormai una piaga di tutte le grandi città.

In che modo si può intervenire?

«È assurdo e noi siamo da sempre in battaglia su questo fronte. L'occupazione abusiva è intollerabile. La maggior parte degli occupanti abusivi per altro sono immigrati clandestini, gente che deve essere espulsa. Lo Stato, le amministrazioni, devono adottare il pugno duro, sgomberare e recuperare questi stabili che per altro vengono distrutti durante le occupazioni e destinarle agli anziani, ai disoccupati, agli indigenti. La povertà purtroppo negli

Sopra: Matteo Salvini in mezzo alla folla di simpatizzanti. A sinistra: in compagnia di Alberto Zanni, durante la Convention nazionale di Confabitare





- 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

In provincia di Benevento verrà costruita la casa del futuro. Con materiali rispettosi dell'ambiente, capaci di favorire il risparmio energetico. Sarà dotata di sistemi per produrre energia autonomamente. È il primo edificio sperimentale di questo tipo in Campania

Il futuro a energia quasi zero

Il primo edificio dimostratore, sperimentale, in scala reale, "ad energia quasi zero", detto nZEB (*nearly Zero Energy Building*), sarà realizzato in Campania, in provincia di Benevento, sul suolo dell'Università del Sannio, sotto il coordinamento di Giuseppe Peter Vanoli del Dipartimento di Ingegneria. Si tratta del primo test di questo tipo costruito nel sud Italia e tra i primi in Italia, attraverso il quale saranno realizzate innovative metodologie progettuali, costruttive e impiantistiche. L'edificio nZeb è stato presentato il 29 gennaio 2016 all'Unione Industriali di Napoli nel corso dell'evento organizzato dal Distretto tecnologico per le costruzioni sostenibili "Stress", dall'Università del Sannio di Benevento e dall'Università Federico II di Napoli. Quest'ultima ha curato la progettazione con il gruppo coordinato da Mario Losasso e Alessandro Claudi de Saint Michel. L'edificio sarà costruito con materiali rispettosi dell'ambiente e capaci di favorire il risparmio energetico e avrà sistemi per produrre energia autonomamente. Con una superficie di 67 mq, sarà il primo edificio sperimentale di questo tipo in Campania e, come detto, fra i primi in Italia.

La casa a energia quasi zero avrà le caratteristiche che le nuove abitazioni private dovranno avere a partire dal 31/12/2020. «Useremo tecniche di costruzione adeguate ai climi mediterranei e utilizzeremo materiali e tecnologie che coniugano elevata resistenza termica e isolamento termico», ha detto Vanoli. Inoltre, la casa avrà infissi ad alte prestazioni e ricorrerà a fonti rinnovabili e pannelli fotovoltaici, oltre che a sistemi geotermici per la produzione di energia e per il riscaldamento. L'edificio sarà anche "intelligente": le porte si apriranno e chiuderanno all'avvicinarsi o allontanarsi delle persone; le luci si accenderanno e spegneranno in modo autonomo e l'impianto di climatizzazione si regolerà da solo in base alle temperature esterne.

Ma qual è lo stato della normativa relativa a questo tipo di costruzioni? Il decreto di recepimento della Direttiva europea sulla prestazione energetica ha stabilito che a partire dal 2019 gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a energia quasi zero. La direttiva 2010/31/UE, sulla presta-

zione energetica in edilizia, anche nota come Direttiva EPBD 2 (Energy Performance of Buildings Directive) e che abroga e sostituisce la Direttiva 2002/91/CE, stabilisce che a partire dal 31 dicembre 2020 (fine 2018 per gli edifici pubblici) tutti i nuovi edifici dovranno essere a energia quasi zero. Le disposizioni della Direttiva sono state recepite con il Decreto Legge 4 giugno 2013, n.63, che modifica il decreto legislativo 192/2005 (con il quale era stata recepita la precedente direttiva EPBD, la 2002/91/CE). Gli edifici di nuova costruzione occupati da pubbliche amministrazioni e di proprietà di queste ultime, ivi compresi gli edifici scolastici, devono essere edifici a energia quasi zero a partire dall'1/1/2019. Dall'1/1/2021 toccherà, invece, a tutti gli edifici di nuova costruzione, sia pubblici sia privati.

Ma che cosa sono gli edifici a energia quasi zero? E che caratteristiche devono avere? Secondo la definizione fornita dalla Direttiva e ripresa dal decreto di recepimento, l'edificio a energia quasi zero è un «edificio ad altissima prestazione energetica, con un fabbisogno energetico molto bas-



so o quasi nullo, coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ)». Un aiuto maggiore alla comprensione di ciò ci viene da un recente freebook molto interessante dal titolo *Lombardia +. L'edilizia a consumo quasi zero in Lombardia* in cui si afferma che: "... quella dell'edificio a energia quasi zero è una nuova frontiera, un obiettivo sicuramente ambizioso che pone qualche elemento a cui prestare attenzione. Le scelte progettuali che riguardano questi edifici con prestazioni che arrivano al limite dell'autosufficienza si inseriscono tuttavia in un percorso che di fatto si è già avviato da tempo e che ha definito un approccio completamente nuovo. Non esistono, pertanto, barriere tecnologiche alla realizzazione degli edifici a energia quasi zero, così come sono stati concepiti nella direttiva 31: le tecniche per la realizzazione di involucri efficienti e di impianti ad alte prestazioni e quelle per lo sfruttamento efficiente e conveniente delle fonti energetiche già ci sono... ”.

Ma, allora, volendo riassumere, qual è la definizione migliore da dare agli edifici a energia quasi zero, chiamati anche edifici passivi o sostenibili? L'edificio a energia quasi zero è un immobile con una prestazione energetica molto alta, caratterizzato da isolanti, infissi ad alte prestazioni e impianti ad alto rendimento. L'energia necessaria per raggiungere uno stato di comfort è molto bassa, quella rimanente viene coperta in misura significativa da fonti rinnovabili presenti all'interno del confine dell'immobile. Si pensi che i consumi tradizionali di un edificio residenziale dovuti al riscaldamento (in inverno), al raffrescamento (in estate), alla produzione di acqua calda sanitaria e l'energia elettrica necessaria al funzionamento degli elettrodomestici e della illuminazione sono in media, considerando il patrimonio edilizio esistente, costruito per lo più senza particolari tecniche di risparmio energetico, variabili tra i 150-250 kWh/mq anno. I costi, pertanto, per raggiungere questo livello sono ancora tali da considerarsi eccessivamente alti e quindi da incidere notevolmente sui bilanci delle famiglie. Questi costi, ovviamente, vengono, invece, azzerati da questo innovativo tipo di costruzione. Ma quali sono gli interventi principali, cioè i principali aspetti da valutare in un edificio a energia quasi zero, ad

CARATTERISTICHE DI UN EDIFICIO A CONSUMO QUASI ZERO

- a** le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio, grazie all'uso più diffuso dei materiali isolanti, di sistemi vegetali ombreggianti e all'installazione di dispositivi schermanti, migliorano notevolmente e si riducono, quindi, i carichi termali invernali ed estivi;
- b** i principi dell'architettura bioclimatica diventano principi costruttivi e si diffondono nell'architettura corrente (sfruttamento del comportamento passivo dell'edificio, guadagni diretti, serre solari);
- c** le fonti energetiche rinnovabili rappresentano la fonte energetica primaria da utilizzare al massimo della sua potenzialità;
- d** nel bilancio energetico le fonti energetiche convenzionali dell'edificio hanno una funzione integrativa e/o di backup;
- e** si passa da un unico sistema di generazione del calore a più sistemi di generazione utilizzati in funzione della convenienza economica;
- f** lo sfruttamento dell'inerzia termica dell'edificio consente di ridurre le potenze degli impianti; all'inerzia termica dell'edificio si affianca l'inerzia termica dei sistemi impiantistici ottenuta, per esempio, attraverso accumuli inerziali;
- g** dal punto di vista impiantistico gli edifici non sono più isolati ma diventano elementi di un sistema energetico diffuso a scala territoriale; questo approccio consente di utilizzare tecnologie che cedono l'energia in eccesso alla rete (per esempio, impianti solari fotovoltaici o sistemi di cogenerazione): dalla generazione centralizzata si passa quindi alla generazione distribuita, il che implica la disponibilità di infrastrutture energetiche intelligenti (smart grid);
- h** la domotica diventa lo strumento fondamentale per gestire in modo ottimale i servizi energetici.

alto risparmio energetico, sia in fase di costruzione sia in fase di ristrutturazione?

- ➔ l'involucro;
- ➔ la produzione di energia rinnovabile;
- ➔ gli impianti.

L'involucro rappresenta la pelle esterna dell'edificio ed è composto da parti opache (muratura e struttura) e da parti trasparenti (finestre) da cui avviene il passaggio di aria e luce. L'involucro deve regolare il passaggio del calore, dell'umidità, della ventilazione e della luce. L'installazione di infissi performanti, di isolamenti e intercapedini d'aria, la posizione delle finestre tali da permettere una buona ventilazione sono tutti aspetti che riguardano l'involucro. L'energia rinnovabile autoprodotta nella propria abitazione, invece, serve a rendere i cittadini più consapevoli e, quindi, responsabili. È possibile produrre energia autonomamente con i pannelli fotovoltaici o con il microeolico. Con questa energia si possono alimentare sistemi a pompa di calore con cui riscaldare gli ambienti, mentre in estate, invertendo il ciclo, si può rinfrescare l'aria. L'elettricità prodotta dai pannelli fotovoltaici può essere utilizzata anche per gli elettrodomestici e per l'illuminazione. La produzione di acqua calda si può ottenere con l'installazione sul tetto di pannelli solari. Altri

sistemi per la produzione di energia rinnovabile sono anche i sistemi geotermici e a biomasse. Gli impianti, infine, quali quelli di produzione dell'acqua calda, del riscaldamento e del raffrescamento in una "casa a energia quasi zero" devono sopperire in quantità minima alle prestazioni energetiche già elevate raggiunte con un involucro performante e con l'ausilio delle energie rinnovabili. Ciò vuol dire che un edificio passivo non ha bisogno di impianti.

È con piacere che Confabitare Napoli, come già detto ospite al citato evento napoletano, si sia occupata di una tematica così attuale e interessante. Riteniamo che la nostra associazione abbia come *mission* quella di formare proprietari e, quindi, cittadini consapevoli e responsabili. L'auspicio è, pertanto, che in analoghe iniziative si coinvolgano altre sedi, promuovendo convegni tematici non solo con rappresentanti del settore (aziende, professionisti e università) ma anche con altre associazioni.

(Avv. Luigi Grillo,
presidente
Confabitare
Napoli)



C'è più ottimismo? (forse)...



Federico Filippo Oriana, presidente e amministratore delegato dell'Aspesi, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare e vice presidente della FIABCI Italia

FEDERICO FILIPPO ORIANA

«È ben evidente che l'inversione di trend per un enorme settore economico-produttivo in crisi da ormai quasi 10 anni non può essere determinata da una sola misura, o anche da un complesso di misure normative in un solo ambito di problematica, sia essa fiscale o finanziaria o urbanistica. Sono troppe le criticità riscontrabili nel "mattoncino" perché una sola misura possa capovolgere la situazione. Il problema è come attrarre nuovi investitori nel settore immobiliare, perché la ripresa del mercato è diretta funzione della presenza di investimenti, sia privati che corporate. E quando si parla di un investimento, i concetti di rischio e rendimento sono intrinsecamente connessi: di conseguenza l'interesse dell'investitore è l'ottimizzazione del rapporto rischio/rendimento, possibile solo con la limitazione del rischio del suo investimento o, alternativamente, con l'aumento della sua redditività. Io penso che nelle condizioni oggettive del mercato immobiliare attuale l'obiettivo dovrebbe essere decisamente la riduzione del rischio piuttosto che la ricerca di una elevata redditività. Un manufatto architettonico è un prodotto complesso e costoso perché deve durare nel tempo e deve servire l'uomo. È importante che i players del mercato prendano atto del fatto che la natura intrinseca dell'investimento immobiliare sta nel suo essere un investimento sicuro. Intrinseca perché connaturata nelle caratteristiche che identificano il prodotto immobiliare: matericità e utilità. Affinché il valore dell'asset cresca e sia così più appetibile per l'investitore, questo deve diventare un investimento più sicuro, non più remunerativo. All'investitore deve interessare quale sarà il valore immobile alla fine del suo ciclo di vita utile. Se esso sarà soddisfacente la redditività perderà il suo ruolo centrale anche se, ovviamente, dovrà comunque essere presente in una certa misura per ammortizzare, almeno parzialmente, l'investimento iniziale».

CLAUDIO DE ALBERTIS

«Qualche primo segnale incoraggiante di ripresa comincia a consolidarsi dopo lunghi anni di crisi. Le compravendite di abitazioni hanno ricominciato a crescere, già nel 2015, toccando quota 445mila. I mutui concessi alle famiglie per l'acquisto della casa stanno aumentando (+64,5% nei primi nove mesi dello scorso anno rispetto al 2014), e si fa sempre più forte l'interesse di importanti fondi stranieri a in-

vestire in alcune nostre città. Qualcosa sta cambiando. Non possiamo aspettarci di tornare ai volumi di attività di dieci anni fa, ma dobbiamo darci da fare per cogliere a pieno una ripartenza che sembra sempre più a portata di mano. Una chiave di volta decisiva in questo senso è rappresentata dalla tassazione immobiliare. In questo senso, va nella direzione giusta il percorso avviato dal governo con la Legge di Stabilità, con l'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale e l'introduzione di un'importante misura, che l'Ance ha fortemente sostenuto, come la detrazione del 50% dell'Iva a fini Irpef per l'acquisto di case in classe energetica elevata. Altrettanto significative sono le agevolazioni per l'acquisto in leasing dell'abitazione principale e la proroga degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie in misura potenziata. Ma all'appello mancano ancora tasselli importanti per una vera revisione della tassazione immobiliare, come una detassazione delle permutate dei fabbricati vecchi con quelli nuovi, un allargamento dei bonus per le ristrutturazioni e gli interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria e nuovi incentivi per gli affitti».

ANGELO DONATO BERLOCO

«Dopo quasi un decennio di crisi del settore, proviamo a ragionare in termini più generali rispetto alle semplici analisi sull'eccesso di offerta o sulle quotazioni. Il settore immobiliare si configura infatti come un *Sistema Complesso* e per comprenderlo occorre osservare le molteplici e non sempre lineari interazioni tra i suoi elementi costitutivi (acquirenti, venditori, banche, agenzie immobiliari, fondi immobiliari, ecc.). Infatti un immobile può essere oggetto, direttamente o indirettamente, di legittimi ma contrapposti interessi di molteplici soggetti, che spesso non dialogano tra loro in termini di valore da attribuire all'oggetto della discussione (l'immobile, appunto). Conseguenza di tale disallineamento in termini di valore è la mancanza di "fiducia" tra le parti: non si concorda sul valore di scam-

Angelo Donato Berloco presidente di E-Valuations® Istituto di Estimo e Valutazioni e Componente del Comitato Scientifico di Tecnoborsa

Claudio De Albertis, presidente Ance Nazionale, ruolo già ricoperto precedentemente dal 2000 al 2006



A 5 esperti abbiamo posto la stessa domanda. Per un confronto e un dibattito costruttivo. «Il settore delle costruzioni edili e quello immobiliare soffrono da molti anni. Cosa fare per stimolare i pochi segnali di ripresa?»

bio tra chi offre e chi acquista l'immobile, tra chi dà in garanzia un immobile e la banca che deve finanziarne l'acquisto e così via nelle varie fasi in cui l'immobile viene a trovarsi al centro dei contrapposti interessi. La figura professionale che può "far dialogare" tutti questi soggetti e che può finalmente dare nuova fiducia al settore immobiliare è il *Valutatore immobiliare qualificato e certificato*. Si tratta di un professionista che conosce il mercato immobiliare ma che è anche in grado di misurarlo, di rilevare i dati di mercato e quindi di giungere a valutazioni rese oggettive (e quindi verificabili) attraverso il riferimento a standard valutativi nazionali (Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e Linee guida ABI) e internazionali (IVS ed EVS). Le decisioni nel settore immobiliare devono tornare a essere sostenute da valutazioni condivise (in quanto svolte attraverso metodologie che garantiscono trasparenza e affidabilità) e questo può sicuramente aiutare a riavviare un processo virtuoso che porti a incrementare la fiducia della filiera immobiliare in tutte le sue componenti».

MAURIZIO CANNONE

«Cosa serve al mercato immobiliare, come a quello dell'edilizia, per ripartire? Dopo 8 anni di cali delle compravendite ogni segnale è buono per sperare, ma puntualmente le aspettative vengono disattese. È tempo di considerare la situazione attuale come new normal, la normalità con la quale confrontarci in futuro. Il numero delle compravendite di oggi è poco più della metà di quelle del picco raggiunto nel 2008, e si traduce in un'estrema selezione da parte degli acquirenti. L'Italia è piena di centri commerciali deserti, di capannoni obsoleti, di appartamenti in periferie senza servizi, di case ad altissimo consumo energetico. Sono costruzioni che non hanno alcuna speranza di trovare mercato. Di contro è semplice, anche oggi, vendere o affittare appartamenti in buone classi energetiche, in contesti serviti. Lo stesso per gli uffici o gli immobili industriali. La crisi riguarda la bassa qualità. E sarà sempre più così. Perché nessun singolo intervento può rilanciare oggi l'immobiliare. L'Istat ha certificato il calo dei prezzi nel corso del 2015. Bene per far ripartire le vendite, male perché cresce la disoccupazione. E senza denaro non si può comprare. Eppure oggi il suo costo è addirittura negativo. Bene per sottoscrivere un mutuo, male se aumentano gli spread applicati, le spese accessorie sui finanziamenti e diventa ancora più difficile ottenerli. In definitiva, misure come la riduzione della tas-

olazione sulla casa e sui redditi da locazione potranno senza dubbio avere effetti positivi. Ma solo marginali e psicologici. Senza una ripresa dell'economia del Paese, non ci potrà essere il rilancio del settore. Perché per muovere il mercato servono decine di migliaia di compravendite aggiuntive. E senza crescita dell'economia è difficile trovare persone disposte a prendere un impegno così grave per i prossimi decenni, e banche disposte a finanziarle. Le nicchie di qualità invece continueranno a godere sempre di buona salute. Almeno questo dicono i numeri: i prezzi degli immobili di pregio in Italia nell'ultimo anno sono cresciuti di oltre il 5%».

MAURIZIO SAVONCELLI

«Per far ripartire il mondo degli affitti e dell'immobiliare abbiamo in questo momento tutti i segnali positivi necessari. Le banche registrano un'opinione pubblica negativa, i risparmiatori non si fidano degli investimenti proposti dagli istituti di credito e, se si portasse avanti una politica della casa forte, a sostegno della grandissima necessità di alloggi, si potrebbero raggiungere risultati importanti. Bisogna dare fiducia al mercato con strumenti finanziari mirati: vanno rilanciati il canone concordato, l'agevolazione fiscale per la prima casa sotto forma di IMU e TASI e, in generale, l'imposizione locale e statale su chi investe per chi si inserisce nel mercato immobiliare dell'affitto. Bisogna dare certezza a chi ha la possibilità di investire. Perché non si rischia di perdere tutto in mezz'ora senza sapere dove sono stati investiti i risparmi, come può avvenire quando ci si rivolge al mondo mobiliare indipendentemente che si tratti di azioni o altro. L'immobiliare, se è accompagnato da una campagna fiscale forte, può registrare un incremento decisivo. Questo vale sia per l'acquisto finalizzato alla locazione, sia per il settore dedicato alle sofferenze e quindi al sociale (social housing e case a canone moderato), proprio perché il punto di partenza è uno: l'investitore può tornare a investire sull'immobile perché vede l'investimento. Questo è un momento topico, c'è paura a portare i soldi in banca. Non ci sono investimenti azionari e obbligazionari che tengano, l'immobile è ancora una cosa che pur nella crisi del mercato c'è sempre. Il valore dell'immobile può subire un decremento, però se si rilanciano le politiche dell'affitto, e quindi il canone concordato, agevolazioni fiscali e finanziamenti sul rinnovo del tessuto immobiliare, si possono ottenere due vantaggi: far ripartire il settore e offrire delle opportunità a chi vuole investire i propri risparmi».



Maurizio Cannone,
direttore responsabile di
www.monitorimmobiliare.it

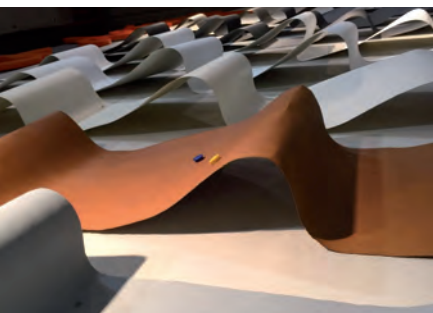
Maurizio Savoncelli,
presidente del Consiglio
Nazionale Geometri
e Geometri Laureati



Il cemento che si srotola

In occasione del prossimo Salone Internazionale del Mobile 2016, Cement Design presenterà Cement Roll, la nuova generazione di cemento continuo. Il cemento che si srotola ed è pronto all'applicazione come una carta da parati. Facile e veloce, consente di rivestire elementi verticali e non solo. Cement Roll è un rotolo di eco-cemento che, sfruttando il notevole potenziale flessionale del materiale Cement Design, consente per la prima volta di produrre superfici cementizie continue con un prodotto finito che deve essere solo installato in opera. Cement Design riesce ad assecondare ogni gusto e a far arrivare l'eco-cemento anche dove sembra impossibile. Questo nuovo prodotto è particolarmente indicato per ridurre i tempi di posa, attraverso un sistema d'applicazione estremamente veloce e immediato che consente di realizzare finiture cementizie anche quando i tempi di cantiere non lo consentirebbero.

www.cement-design.it



Aeratori a risparmio idrico

Alla 40ª edizione di Mostra Convegno Expocomfort, vetrina internazionale del settore idrotermosanitario, NPI Italia, presenta gli aeratori NEOPERL® a risparmio idrico con Regolatore di Portata Incorporato. Gli aeratori NEOPERL® con Regolatore di Portata Incorporato erogano sempre un volume di acqua costante a prescindere dalla pressione della linea, grazie alla deformazione proporzionale dello speciale O-ring di precisione che si comprime tra i denti della stella di regolazione, restringendo o allargando le aperture di passaggio dell'acqua a seconda della pressione rilevata. Grazie al maggiore apporto di aria miscelata che permette al getto di rimanere pieno, rotondo, confortevole e senza spruzzi, gli aeratori NEOPERL® con il regolatore di portata incorporato mantengono invariato il confort percepito dall'utilizzatore anche nel caso di un flusso d'acqua inferiore alla normalità, riducendo gli sprechi ed evitando la dispersione di acqua in eccesso.

www.npiitalia.com

Sistema a incasso universale

Fir Italia presenta FirUnico®, il nuovo sistema incasso universale dotato di 5 uscite acqua, di cui 4 uscite laterali dedicate all'area doccia e 1 ulteriore uscita frontale dedicata all'area lavabo. FirUnico® è un sistema incasso universale per tutti i miscelatori a parete, lavabo e doccia, tradizionali e termostatici, compatibile con oltre 100 prodotti di tutte le collezioni Fir Italia. FirUnico® è compatibile con tutte le tipologie di pareti e tutti i tipi di collegamento e di raccordi. È l'unico sistema incasso universale pensato e ingegnerizzato non solo per i miscelatori doccia incasso, tradizionali e termostatici, ma anche per i miscelatori lavabo incasso. Con il sistema incasso universale FirUnico® è possibile realizzare tutte le configurazioni lavabo incasso a parete e tutte le configurazioni doccia da 1 a 4 uscite per gli spazi wellness, spa e per le sale da bagno residenziali.

www.fir-italia.it



Oventrop presenta Regumaq X-80

Regumaq X-80 di Oventrop è un gruppo a regolazione elettronica (stazione AcquaCaldaSanitaria) per la preparazione igienica di acqua calda sanitaria che avviene tramite lo scambio in equicorrente e il collegamento al serbatoio puffer, indicato per hotel, scuole, centri sportivi e collettività in generale. Consente di effettuare la preparazione dell'acqua calda sanitaria "Just in time", cioè, nel momento stesso in cui è necessaria e la regolazione dei numeri di giri del circolatore sul lato riscaldamento avviene automaticamente in base alla temperatura e al volume sul lato idrosanitario. Regumaq X-80, inoltre, prevede il risciacquo dello scambiatore di calore con dei rubinetti di carico e scarico integrati nel circuito primario e secondario e previene la formazione di depositi e impurità grazie a un'efficace azione autopulente ottenuta grazie al flusso turbolento.

www.owntrop.com



Porte a bilico per interni

L'uso delle porte a bilico nella moderna architettura d'interni è una sfida che FritsJurgens® - azienda olandese specializzata nella produzione e nella commercializzazione di sistemi per porte a bilico con cerniere integrate - ha accolto, diventando la pioniera nella trasformazione del procedimento di costruzione. L'inserimento di una porta a bilico in un ambiente può essere una soluzione funzionale e veramente elegante in grado di influenzare la percezione dello spazio. Non richiedendo l'inserimento di dispositivi architettonici nel pavimento, la cerniera per porte a bilico FritsJurgens è un sistema quasi invisibile che, anche in situazioni "difficili" come la presenza di riscaldamento a pavimento o nel caso di ristrutturazioni sotto il vincolo delle Belle Arti, lascia grande spazio alla libertà di progettazione del designer di interni. La meccanica di FritsJurgens consente l'installazione di porte grandi e pesanti con una direzione di rotazione libera in modo che l'architetto abbia una maggiore libertà di progettazione.

www.fritsjurgens.com

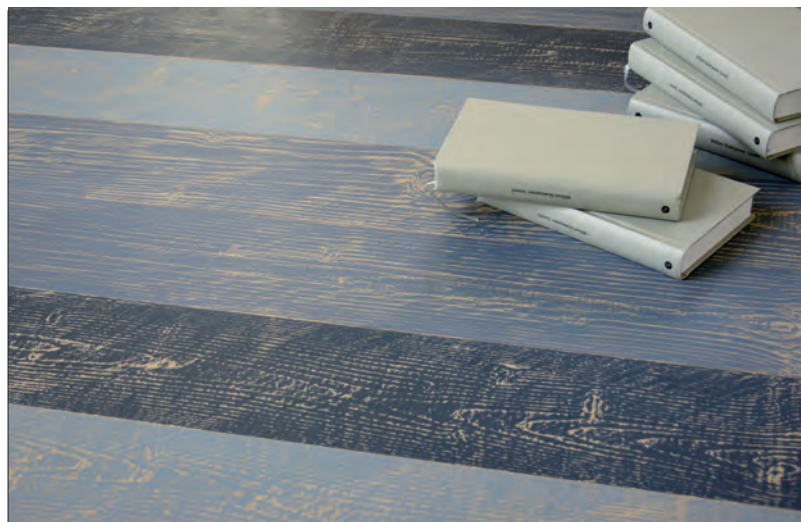


Riscaldamento TECEfloor

Per riscaldare ogni tipo di ambiente, TECE propone TECEfloor, il sistema a superfici radianti che, attraverso un rilascio termico efficiente, consente di mantenere un profilo della temperatura ben equilibrato e un ottimo comfort risparmiando in termini di tempo, spazio e denaro.

Il nuovo riscaldamento a pannelli radianti universale a secco TECEfloor è un sistema di distribuzione a bassa temperatura, realizzato grazie alla circolazione indotta dell'acqua in appositi tubi posizionati sotto pavimento, parete o soffitto. Indicato per impianti sia di riscaldamento che di raffrescamento, la bassa temperatura di alimentazione che viene utilizzata da TECEfloor permette di racchiudere più aspetti positivi all'interno di un solo sistema: alte rese, ai livelli delle caldaie a condensazione e delle pompe di calore, innovazione tecnologica al pari dei più recenti sistemi di teleriscaldamento e persino risparmio ed ecosensibilità.

www.tece.it



Ceramica innovativa

Dalla fortunata combinazione di tradizione secolare ceramica e tecnologie moderne nasce MAXE frottage ceramico, un prodotto contemporaneo capace di dialogare con il design internazionale. Ogni singolo pezzo è una superficie superiore che racchiude in sé la bellezza classica e la forza di un prodotto attuale, espressione di uno stile unico che interpreta il classico in chiave contemporanea, unendo moda e ultime tendenze. "Non ci diamo mai limiti creativi", interviene Fausto Mucci, deus ex machina di Target Studio, "anche un semplice decoro si può trasformare e plasmare a seconda della creatività e dell'immaginazione delle persone coinvolte nella progettazione". MAXE frottage ceramico è disegnato dall'architetto Luigi Romanelli con l'obiettivo di offrire al mercato un prodotto decisamente nuovo che fosse espressione viva di elementi naturali, una sorta di unicum all'interno del quale chiunque possa riconoscersi.

www.targetstudio.net



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



L'eleganza dell'essenzialità. È questo il leitmotiv che ha guidato la costruzione di una dimora in Massachusetts. Il proprietario, un noto artista newyorkese, ha scelto di costruire in questa zona principalmente per rispondere alla sua impellente esigenza di riposo di Iole Costanzo

Un intreccio di geometrie

La vista dal lago offre il quadro completo di come i volumi che costituiscono l'edificio si muovono e si armonizzano tra loro e anche di come il tutto si inserisce all'interno della vegetazione circostante

Nulla è lasciato al caso. Sia all'interno che all'esterno a guidare la progettazione di questa particolare abitazione è stato il desiderio di essenzialità, prontamente tradotto in volumi scultorei ben definiti e dalla precisa funzionalità. Concetto che ha anche coinvolto la scelta dei materiali da costruzione e ha portato all'adozione del legno per l'esterno, quale elemento di raccordo tra le diverse parti. Questa residenza del Massachusetts occidentale, progettata dallo studio newyorkese Taylor and Miller Architecture, ha la particolarità di mantenere un rapporto dualistico, di reciproco scambio, con

il lago su cui affaccia. Dalla strada la casa è vista nella sua reale forma astratta, unica, e candidamente bianca. Un insieme di volumi intersecantesi che, nel loro insieme, pare confermare o quantomeno rafforzare l'idea che sia una struttura avulsa da ciò che vi gravita intorno. Ma nella realtà non è così. La costruzione si relaziona con il lago tant'è che le aperture si trovano tutte su un'unica facciata, quella prospiciente lo specchio d'acqua. Gli ariosi prospetti, studiati affinché dal lago la dimora possa essere percepita leggera e poco impattante, altro non sono che un'apertura verso il paesaggio circostante. La continuità con il lago

Architettura



è quasi tangibile, non presenta alcuna soluzione di continuità. È tattile. Materica e fluida. E insieme all'acqua anche la luce e i colori entrano a far parte della vita quotidiana con delicatezza e naturalezza, la stessa che prova lo sguardo passando dall'interno all'esterno. Questa casa vacanza fronte lago è stata progettata per un artista di Manhattan che si occupa di moda e di musica, quindi altro non è che un rifugio dove andare per ritrovare o quantomeno risintonizzare i bioritmi e riconquistare un andamento naturale. Osservando questa particolare casa di campa-

gnà dal percorso che ad essa conduce, potrebbe sembrare in buona parte ipogea e a riscattare questo aspetto minimalista vi è un volume estruso, un manicotto che nel suo candido stare capta il cielo, la luce solare e quella lunare o ancor prima quella del crepuscolo e la proietta nel foyer ad accogliere chi vi entra. Nella realtà solo da un lato questa dimora si presenta semi ipogea, nella sua completezza ha un basamento ligneo che proporziona il passaggio tra il prato e l'immobile, e accoglie gli spazi del piano terra e le finestrate. Come oramai è chiaro, è per mezz-



Nelle immagini sopra: basamento ligneo della casa che fa da raccordo tra i due livelli e i diversi volumi che la compongono. A sinistra: parte del living. A destra: il camino che separa il salotto dalla zona del tavolo



zo delle diverse e varie aperture, nonché dell'inusuale manicotto dall'orientamento spaziale atipico, che la natura giunge all'interno di questa dimora, facendola risuonare di luce propria e di una sintonia armonica fatta solo e unicamente di natura. La doppia lettura interno-esterno diventa anche orizzontale e verticale nella lettura degli spazi interni. Quelli orizzontali hanno un tono minimale, quasi neutro, mentre quelli verticali, come il vestibolo con il lucernaio e la scala interna, spiccano per i toni materici: legno l'uno e acciaio corten l'altra. Due aspetti che insieme convivono con armonia come d'altra parte può accadere nella vita.



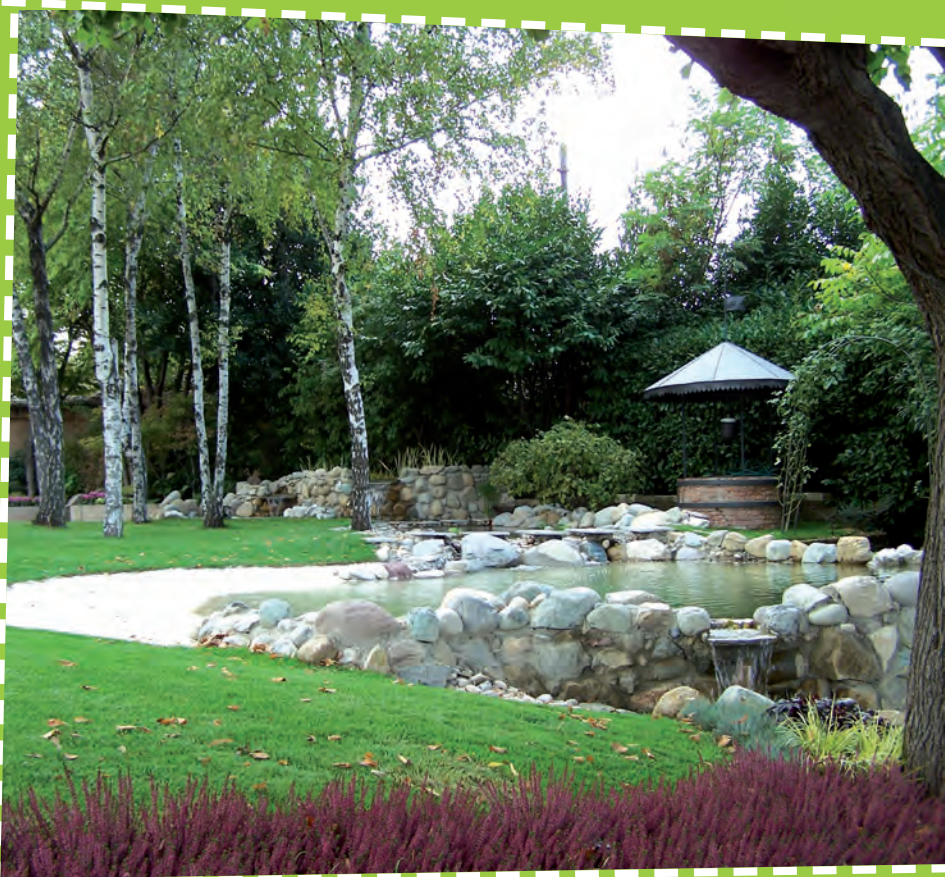


VERDE

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

Abitare una casa tecnologica, sostenibile e avere la sensazione di stare in un casolare di campagna. È questa la sfida che lo studio Snøhetta vuole raggiungere con la Zeb House di Iole Costanzo

Nel segno dell'innovazione

Di case pilota nel mondo ve ne sono veramente tante. Ma alcune hanno proprio segnato il passo. E questo è il caso della Zeb House progettata in Scandinavia, dal gruppo di architetti Snøhetta. Zeb sta per Zero Emission Building. E la Zeb House è un'interessante abitazione unifamiliare e la somma di più soluzioni sostenibili. È orientata da sud a est e la superficie della particolare copertura spiovente è completamente rivestita con pannelli solari e collettori. Due sistemi che insieme all'impianto di geotermia non solo soddisfano il fabbisogno giornaliero della casa ma generano un surplus il cui uso è previsto per alimentare l'automobile elettrica. La Zeb House è stata interpretata come la sintesi tra concetti sostenibili architettonici e tecno-

logici. Un passo avanti nella progettazione sinergica tra due discipline che a volte non si incontrano e che in questo caso dimostrano quanto la collaborazione può solo avvallare un maggior comfort. Il riscaldamento e il raffrescamento sono garantiti anche da soluzioni passive quali lo studiato posizionamento delle superfici vetrate, l'orientamento e la massa stessa dell'edificio, cioè quell'insieme dato dalla forma geometrica e dal volume. Tutti parametri più e più volte citati o incontrati in altre costruzioni che qui tutti insieme fanno sì che questa abitazione risponda pienamente ai più alti criteri di sostenibilità. Anche i materiali da costruzione, nonché i rivestimenti interni, sono stati severamente selezionati seguendo sempre lo stesso metodo, e cioè quello della

Foto Bruce Damonte



Sopra: vista laterale della Zeb House. La particolare copertura inclinata secondo la direzione sud-est coinvolge anche la facciata principale (vedi immagine in basso)



Foto Bruce Damonte

Architettura

migliore risposta sostenibile. Altrettanto ha fatto la progettazione. Tutto ha garantito un'ottima qualità dell'aria (a bassa emissione di carbonio) all'interno degli ambienti senza però che questa scelta abbia portato alla rinuncia dell'estetica, o comunque a scelte criticabili dal punto di vista della composizione. E così la Zeb House, frutto di tutte queste accortezze, propone soluzioni progettuali alquanto interessanti come l'atrio esterno con camino ricavato tra i due volumi dell'edificio pensato con funzione di sala da pranzo per buona parte dell'anno. Una soluzione che a chi vivrà in questa casa altamente tecnologica darà la sensazione di



stare in una casa di campagna. Impresione incentivata anche dal particolare rivestimento di alcune pareti esterne: la legna da ardere. E ovviamente un immobile così pensato non può non essere dotato all'esterno anche di piscina riscaldata, che stempera ovviamente anche l'aria durante l'inverno, e doccia e sauna, il tutto garantito dai pannelli solari. Ma ciò che conta realmente in questo progetto e che lo ha anche reso famoso nel tempo è una particolare tipologia di comfort: quello emotivo. È questo particolare parametro che ha reso unica la Zeb House: il senso di benessere psi-

co-fisico che ha guidato, più del risparmio energetico, tutto il processo di progettazione. Ragion per cui intorno a questa abitazione vi è anche un giardino che ospita più varietà di alberi da frutto, capaci di offrire per tutto l'arco dell'anno una piccola produzione alimentare, così come d'altra parte l'orto. È questa la strada per il futuro. Ma sarà dura. Perché la sfida dovrebbe essere quella di garantire a tutti un così alto livello di qualità e comfort senza proseguire con l'impoverimento del suolo. Una grande sfida. Perché se tutto ciò dovesse restare dominio di pochi sarebbe un fallimento.

Sopra: il living interno di fronte al quale si trova la parete vetrata che affaccia sull'atrio. È qui che si trova l'altra zona pranzo (vedi foto al centro). Sotto: la piscina esterna con a fianco gli ambienti della sauna (in questa pagina foto di Paal-André Schwital)





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

**NUOVA
APERTURA**

Hai rotto il cellulare o il tablet?

Ci pensiamo **NOI!**



STOPRIPARO

RIPARAZIONI E ASSISTENZA

Offriamo un servizio competente e **professionale** di assistenza e di riparazione dei **dispositivi mobili**

TROVA IL CENTRO DI RACCOLTA PIU' VICINO

DISPLAY Tasti volume **Batterie** Ripristino

Accensione Cambio colore **VETRO** Aggiornamenti Tasto

Home **TASTI** Consulenza software **Backup**

Vieni a trovarci

www.stopriparo.it



Solo il meglio per il tuo dispositivo

Materiali e ricambi testati e garantiti



ZTE



SONY



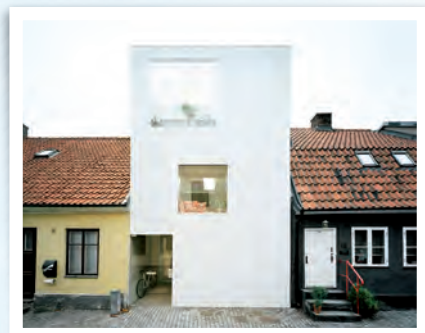
Tutti i marchi e/o i loghi e/o nomi di prodotti e utilizzati in questo volantino sono di proprietà esclusiva dei rispettivi proprietari, citati soltanto per scopi informativi, didattici, e/o esplicativi ed a beneficio del possessore, senza alcun intento, neppure implicito, di violazione dei diritti di copyright e/o delle leggi vigenti, pertanto Stopriparo s.r.l. non ha nessun diritto su di essi.

Cerchiamo attività da affiliare in tutta Italia come Centro di Raccolta
Per info compila il form "diventa partner" su www.stopriparo.it

Lo studio di architettura Elding Oscarson ha progettato in Svezia un'abitazione in uno spazio largo 5 metri. Il progetto ha arricchito la strada con un elemento insolito, rimanendo sensibile al contesto. Si presenta con una linea rigorosa, capace di illuminare i dintorni di Cristiana Zappoli

Linearità minimalista

Nelle foto sotto: l'abitazione vista dall'esterno. Il suo profilo spicca notevolmente all'interno del contesto urbano in cui si inserisce. L'aspetto monolitico della costruzione risulta comunque leggero e trasparente



La Townhouse si trova a Landskrona, in Svezia: una cittadina che nonostante si affacci sul mare dello stretto di Øresund, in una graziosa regione in crescita, è diventata famosa per i problemi sociali sorti negli anni Ottanta in seguito alla crisi delle attività che ruotavano intorno al porto. Il lotto su cui lo studio di architettura Elding Oscarson ha costruito era vuoto da metà del 1900. Si tratta di un piccolo spazio largo a malapena cinque metri, un'area di 75 metri quadrati fronte strada che si trova in una via caratterizzata da costruzioni tradizionali di altezze diverse, epoche diverse e con facciate differenti. Lo studio Elding Oscarson è nato dal lavoro congiunto degli architetti svedesi Johan Oscarson e Jonas Elding, che insieme vantano una notevole esperienza accumulata in Svezia e anche in Giappone, i

due paesi dove hanno lavorato di più. Hanno affrontato diverse tipologie di progetti, dai musei e i teatri fino alle abitazioni private, come appunto la Townhouse, e al design. «Vogliamo metterci alla prova – dicono – con architetture eclettiche per dimostrare come il nostro sforzo congiunto possa contribuire a creare nuove soluzioni architettoniche, nuovi modi di vivere, nuovi spazi dove stare bene. Ci sentiamo realizzati quando sorprendiamo noi stessi, quando i nostri progetti diventano importanti per chi ne usufruisce e per il luogo dove si trovano, quando sono unici, veri e quando raccontano qualcosa». Senza dubbio la Townhouse rappresenta in pieno questa loro filosofia. Dopo un attento studio effettuato con l'aiuto di modellini che riproducevano il sito, gli architetti sono arrivati alla conclusione che questo sito fos-



**IL CONSUMO ENERGETICO
È PIÙ BASSO DEL 57%
RISPETTO ALLA NORMATIVA
SVEDESE, CHE DI SOLITO
È CONSIDERATA FRA LE
PIÙ RIGIDE AL MONDO**



A sinistra: l'entrata della Townhouse, vista dalla strada. In questa pagina: alcune foto degli spazi interni, chiari e molto illuminati. La casa è stata elegantemente suddivisa da sottili lastre di acciaio scoperte che abbracciano l'intera ampiezza della struttura e la dividono in zone

se così piccolo che solo un approccio lineare e minimalista avrebbe arricchito la strada con un elemento insolito, rimanendo nel mentre sensibile al contesto. Hanno voluto creare un contrasto netto che riesce, con una linea rigorosa ma armonica, a illuminare la bellezza dei dintorni.

I clienti per i quali è stata realizzata la casa sono una coppia che commercia arte e gestisce un caffè e che utilizza la casa anche come una galleria privata: avevano quindi bisogno di muri adatti per l'arte non per la privacy. Johan Oscarson e Jonas Elding hanno realizzato uno spazio singolo, elegantemente suddiviso da sottili lastre di acciaio scoperte che abbracciano l'intera ampiezza della casa e la dividono in zone: la cucina, la sala da pranzo, la zona giorno, la biblioteca, la camera da letto, il bagno e la terrazza sul tetto.

La zona ufficio è separata dalla costruzione



principale, si trova dall'altra parte del piccolo giardino. Gli spazi di servizio sono vicino all'entrata. L'area complessiva misura 125 metri quadrati. Gli architetti hanno adottato un approccio semplicissimo ma sono riusciti a creare una varietà di esperienze spaziali differenti in un progetto così piccolo. Lo scopo era quello di creare una sequenza non minimalistica di spazi ristretti e ariosi, nicchie all'interno e all'esterno. Le numerose vetrate che caratterizzano tutte le facciate, e che quindi guardano in tutte le direzioni, aprono la struttura verso l'esterno esponendone gli interni e permettendo una perfetta illuminazione naturale in tutta l'abitazione. Grazie anche a queste vetrate l'aspetto monolitico della costruzione risulta comunque leggero e trasparente e gli abitanti della casa si sentono di partecipare attivamente alla vita del quartiere.





Sopra: la sala da pranzo, situata al piano terra dell'abitazione. Dalla grande vetrata di fronte si può vedere la zona ufficio (vedi anche foto sotto), che si trova dall'altra parte del giardino ed è separata dalla costruzione principale



Nella composizione geometrica della Townhouse si leggono riferimenti ad altri edifici tradizionali che si trovano lungo la strada principale. Le case di fronte alla Townhouse, dall'altra parte della strada, per esempio, presentano un tipico tetto a due spioventi della stessa altezza del nuovo fabbricato. Anche le finestre e la porta d'ingresso ricordano le geometrie lineari di altre case nei paraggi. Il consumo energetico è più basso del 57% rispetto alla regolamentazione svedese, che è fra le più rigide al mondo, ed è stato raggiunto attraverso diversi mezzi tra cui l'uso di un sistema di ventilazione per il recupero del calore attraverso una pompa che ricicla continuamente l'aria espulsa. I muri esterni sono stati realizzati con un blocco di argilla LECA, un materiale poco costoso e molto leggero con un isolamento EPS integrato, il bloc-

co di argilla fornisce un livello di umidità interno perfetto per un comfort ideale. Il piccolo giardino che si trova sul tetto limita le differenze di temperatura tra il giorno e la notte. «Tutti questi particolari tecnici – spiegano gli architetti – sono importanti quando si svolge una pratica architettonica in modo responsabile, ma il nostro è stato un approccio sostenibile in un senso più complesso, più ampio. Abbiamo tenuto in grande considerazione tutto, abbiamo studiato nei minimi dettagli ogni aspetto del progetto: le dimensioni, la luce, la trasparenza, la sequenza degli spazi, il rapporto con la strada e, ovviamente, i dettagli. Solo in questo modo possiamo pensare di affrontare con cognizione la sfida che una situazione, un luogo, un cliente, e le convenzioni già esistenti ci presentano. Solo così possiamo essere audaci e sensibili nello stesso tempo».

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

RM elettronica s.a.s.

Via Rimini, 1 - 40128 Bologna
Tel. 051.531865 - Fax 051.6025897
mail: rm.elettronica@pec.it



JUNIOR GARDEN

Potature e manutenzioni

Impianti di irrigazione

Progettazione e realizzazione giardini e terrazzi

Produzione e posa prato a rotoli

www.juniorgarden.it

Via Di Vagno 3/1 - Valsamoggia, Località Monteveglio (BO) - Tel. 051 0380617

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

Demarchi
L'eleganza della pietra

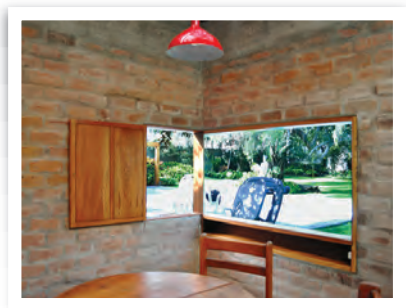
La costruzione di una cucina, all'interno di un bungalow di legno, è il progetto realizzato dallo studio di architettura Ghezzi Novak. L'elemento caratterizzante? La presenza di un albero al suo interno di Cristiana Zappoli

La natura in casa

Nella foto: una parte della nuova cucina pensata come ampliamento di una preesistenza. È stata realizzata in mattoni e legno. Il risultato è di grande impatto visivo



**IL SOFFITTO
A TRAVI RICORDA
IL PADIGLIONE
SCANDINAVO
DI SVERRE FEHN
A VENEZIA**



Il progetto, pensato dallo studio di architettura Ghezzi Novak, ha avuto inizio dalla suddivisione di un lotto di terra di 1600 metri quadri nel distretto di Miraflores a Lima, in Perù. L'abitazione in questione si trova su una delle metà di quel lotto, 800 metri quadrati caratterizzati da un grande giardino con alberi, una piscina con una terrazza, e un bungalow di legno comprendente una zona giorno, una camera e un bagno. Quello che era necessario fare e che quindi è stato richiesto allo studio Ghezzi Novak erano un nuovo ingresso principale con un parcheggio accessibile e la costruzione di una cucina/lavanderia per rendere il bungalow nuovamente abitabile. La cucina ha preso il posto di quello che prima era una camera utilizzata come magazzino, priva di tetto e caratterizzata dalla presenza di un albero all'interno. Le tre pareti in mattoni del vecchio magazzino e l'albero hanno costituito il punto di partenza per la realizzazione della nuova cucina.

Il progetto è stato definito dagli architetti stessi un "esercizio sull'architettura della cucina". Il bungalow preesistente, costruito da Richard Malachowski negli anni '90, era stato pensato con una connessione esplicita verso l'esterno, grazie alla sua struttura in legno e vetro. La cucina, pensata per adattarsi al bungalow preesistente e quindi caratterizzata dal fatto di essere aperta in modo tale da stabilire un'esplicita connessione con l'esterno, è un volume a sé stante con una propria atmo-

sfera e una propria logica. È stata realizzata con materiali essenziali come il mattone, il legno e l'acciaio e il risultato è di grande impatto visivo ma non stride in nessun modo con la parte di bungalow già esistente. La necessità di costruire un soffitto che non esisteva ha dato agli architetti l'opportunità di offrire alla cucina una luce del tutto particolare filtrata attraverso il tetto realizzato con travi di legno ispirato al Padiglione Scandinavo di Sverre Fehn a Venezia, riprodotto in scala domestica e con una struttura in legno.

Nel progettare la nuova cucina gli architetti hanno voluto uno spazio al confine tra interno ed esterno, uno spazio ambiguo caratterizzato principalmente dall'albero al suo interno, attorno al quale ha ruotato tutto il loro lavoro: la sua presenza ha dato un importante contributo alle qualità spaziali della cucina. La relazione tra interno ed esterno è sottolineata in particolare da due aperture nei muri pre-esistenti, una nell'area della cucina e una, situata all'altezza di una persona seduta, nella zona giorno. Concepite con doppia funzionalità di finestre e pezzi di arredamento, il loro spessore infatti è utilizzato come una mensola, hanno come modello di riferimento i sistemi di illuminazione e ventilazione adottati da Le Corbusier e Louis Kahn. Le finestre, infatti, servono come sistemi di controllo della luce e della ventilazione e funzionano regolando l'apertura dei pannelli di legno e quindi cambiando l'ampiezza dell'apertura come si desidera.

Partendo da tre pareti di un vecchio magazzino in mattoni i progettisti hanno integrato, quale elemento caratterizzante del nuovo bungalow, un albero (foto a sinistra). Sopra: la finestra che si affaccia sul giardino. A destra: il bungalow visto dall'esterno



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

MILANO

Un'elegante e accurata ristrutturazione di un appartamento di un'altezza decisamente inusuale in via Meda. Particolare una decorazione del soggiorno che reinterpreta il tema dei piatti decorati della tradizione mediterranea, realizzata mediante una composizione di rosoni di gesso di diverso disegno e dimensione. Decorazione riproposta anche sull'armadio – guardaroba della camera da letto.

ATENE

Un'abitazione completamente restaurata nel quartiere di Chalandri: coniuga comfort, praticità ed eleganza. Distribuita su due livelli, ha la zona giorno organizzata nel piano basso e la zona notte in quello alto. L'ambiente è molto luminoso, caratterizzato da due ampie vetrate poste in asse tra loro, che alleggeriscono la facciata e riversano all'interno tutta la luce del giorno. Tra zona pranzo e soggiorno si trova il camino.



Interior design



Tutte le foto Piero Cruciani

RIGENERARE LO SPAZIO

L'inusuale altezza di un appartamento in via Meda a Milano ha creato l'opportunità di un'elegante e accurata ristrutturazione di Iole Costanzo





A sinistra: il soggiorno. Il tavolo è organizzato di fronte alla cucina incassata e a scomparsa. La parte superiore, decorata con motivi geometrici circolari, (vedi particolare sotto) corrisponde alla parete esterna del soppalco della stanza dei bambini. In basso: l'altra parte del soggiorno arredato con mobili danesi degli anni '50



Entriamo *in medias res*. Che in questo caso si traduce proprio nell'atto di entrare in casa. Subito dopo il disimpegno si accede al soggiorno di casa, e qui il parquet di rovere biondo posto a pavimento ha un'impostazione classica: un riquadro, poco più piccolo della stanza, a spina di pesce e lungo i lati una rivisitazione del classico "fascia-bindello" perpendicolare alle pareti. Motivo che, con maestria geometrica, diventa senza alcuna interruzione o immotivato cambiamento il disegno del parquet per il resto dell'abitazione, fino a giungere nella camera da letto padronale dove, anche qui per specifiche ragioni geometriche, non è più perpendicolare bensì parallelo alle pareti della stanza. Semplice eleganza. Ma non è l'unico excursus geometrico presente in questa abitazione. C'è anche quello legato al motivo del cerchio. Nel soggiorno, sopra la cucina, che a sua volta è incassata e a scomparsa, così da divenire la quarta parete, vi è una interpretazione del tema dei piatti decorati della tradizione mediterranea, realizzata mediante una composizione di rosoni di gesso di diverso disegno e dimensione. Decorazione riproposta sull'armadio-guardaroba della camera da letto dove bucatore circolari giocano con il concetto stesso di maniglia per le ante o diventano pure note decorative sul parapetto della piccola



Interior design



In camera da letto l'altezza dell'armadio è in parte usata per organizzarvi un piccolo studiolo, a cui si accede da una scala. In quest'ambiente il motivo geometrico del cerchio diventa gioco di fori, che a volte fungono da maniglie, altre da puro decoro



In questa pagina lo studiolo ricavato sopra l'armadio laterale. La scala è ad alzate differenziate ed è visibile anche nella foto in basso della pagina accanto. A destra: l'altra parte dell'armadio a tutta altezza, con i fori sfalsati che fanno da maniglie



scala che conduce sopra all'armadio, dove gli architetti dello studio Disegnoinopera di Milano hanno ricavato un comodo studiolo. Un angolo piccolo ma a stretto contatto con il soffitto affrescato rinvenuto durante i lavori di ristrutturazione. Sfruttare l'altezza di 3,75m di questo appartamento ristrutturato all'interno di un edificio del 1911 e posto in una via storica di Milano, via Meda, è il *leitmotiv* di questo progetto. Non si può certo dire che vi sia una reale doppia altezza, ma sicuramente l'appartamento ha un'altezza che dà la possibilità di proporre, con l'aiuto di artigiani, doppie funzioni o comunque piccole sovrapposizioni che aumentano le prestazioni.

Nella camera da letto dei bambini questa peculiarità è stata sfruttata per lasciare che la stanza venga completamente usata per i giochi e lo studio, mentre per dormire è stato creato un soppalco che offre la parete esterna alle decorazioni poste sulla cucina e a cui si accede con una scala di metallo realizzata da un artigiano. Nel soggiorno invece l'altezza lasciata nella sua interezza dà respiro a tutto l'ambiente valorizzando la selezione di pezzi danesi anni '50 presenti e che a loro volta sono accompagnati da elementi di arredo contemporaneo come le sedie Vitra Plastic Side chair, il tavolo Pianca e le due sospensioni Flos modello Skygarden che vi gravitano sopra.



NEL SOGGIORNO, SOPRA LA CUCINA A SCOMPARSA, VI È UN'INTERPRETAZIONE DEL TEMA DEI PIATTI DECORATI DELLA TRADIZIONE MEDITERRANEA



ACCOGLIENZA QUOTIDIANA

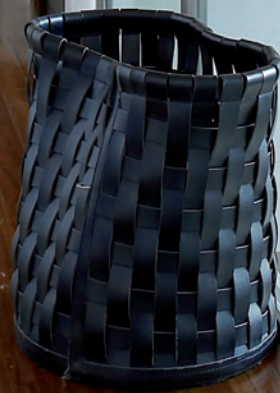


Due livelli e parte del solaio intermedio sventrati per dare respiro al soggiorno. È una nuova abitazione restaurata a Chalandri, un quartiere di Atene. Così la vecchia casa di famiglia si trasforma per accogliere un nuovo nucleo di Iole Costanzo



Il corridoio del piano superiore, limitato dalla balaustra in cristallo, affaccia sul salotto sottostante. È il vuoto a legare i due livelli inondandoli di luce diretta

A Chalandri, un tranquillo quartiere posto nella parte settentrionale della città di Atene, lo studio SS.MM.Architecture, all'interno di una ristrutturazione di una casa di famiglia, ha ricavato un appartamento duplex. Questa tipologia solitamente è usata come abitazione di vacanza, ha una distribuzione su due livelli, con zona giorno in quello più basso e zona notte organizzata in quello superiore. In questo caso la dimora è invece stabile, pensata per la vita di tutti i giorni, legata alla quotidianità e quindi alla necessità di coniugare comfort, praticità ed eleganza. Buona parte delle pareti interne e anche parte del solaio sono state demolite per trasformare completamente l'anima della casa e darle un aspetto arioso e illuminato. Ad abitarvi sarà una giovane famiglia e quindi l'idea di spazi vivibili è ovviamente ben diversa da quella tradizionale, cioè la distribuzione preesistente. Costruita quasi





La zona giorno, con salotto e angolo pranzo in comune con la cucina, è divisa in due da un camino. La linea è contemporanea ed essenziale e segna anche il cambio di pavimento tra le due zone

Le camere da letto a differenza degli ambienti comuni sono colorate: quella padronale è rossa. Le ante dell'armadio a muro sono doghe tate e nere così come altre armadiature e separazioni presenti nel corridoio





trent'anni fa, questa casa ha oggi completamente cambiato la suddivisione interna, mentre l'involucro esterno è rimasto invariato. L'area principale, il soggiorno, acquisisce il centro della scena, diventa a doppia altezza e intorno e sopra a esso vi si orchestrano tutte le altre funzioni e quindi gli altri ambienti. Il vuoto diventa il legame tra il tutto e con esso lo diventa anche la luce. Tutte le camere sono collegate attraverso questo ampio spazio a doppia altezza. E fa sì che le parole pronunciate in salotto aleggino in tutta la casa, dalla cucina con pensili laccati rossi e neri e piastrelle blu cobalto, fino alle camere da letto dai colori caldi. L'ambiente è molto luminoso, gode di due ampie vetrate poste in asse tra loro che alleggeriscono la facciata e riversano all'interno tutta la luce del giorno. È evidente che il *modus costruendi* è totalmente cambiato. Un tempo in Grecia, come nel sud d'Italia, le finestre avevano dimensioni ridotte nel tentativo di non fare entrare il caldo, ma anche perché i materiali da costruzione erano poveri e non permettevano molti giochi di aperture. Oggi invece che i materiali lo per-



mettono e che la vita di tutti giorni è vissuta in luoghi chiusi, il desiderio di luce è diventato un reale e concreto bisogno. E così i linguaggi architettonici vernacolari cambiano. Le facciate diventano più aperte e gli interni più luminosi. In questa dimora di Chalandri i padroni di casa hanno scelto di non rinunciare al camino, e lo hanno posto al centro. Ha una funzione divisoria tra la zona pranzo-cucina e il soggiorno. E ovviamente è l'anima della casa, il luogo intorno al quale gravita la vita quando è acceso. Invece, per ciò che concerne la scelta dei materiali a dominare sono il legno, l'acciaio e il vetro, ampiamente utilizzati in diverse combinazioni e in tutta la casa. E mentre l'aspetto cromatico è lasciato alle pareti e ai complementi d'arredo, agli elementi scultorei o pittorici è riconosciuto il compito di legame leggero e giocoso tra le diverse parti.

Anche la cucina si caratterizza di note di colore, pur restando buona parte dei pensili di colore nero. Il pavimento, lo stesso che si trova sotto al camino, è chiaro e si raccorda bene con il parquet presente in soggiorno



invest WORLD

FORUM INTERNAZIONALE



RiminiFiera
business space

29-30 APRILE 2016

INVEST WORLD FORUM

Forum Internazionale dedicato agli investimenti nel settore dello sviluppo economico, territoriale, turistico e culturale

Presentare progetti d'investimento

Investimenti Aziendali e privati

Presentare il proprio Know How

International Business communication



Scopri il programma del forum e come partecipare sul sito internet:

www.valorexpo.com/invest-world-forum



Centro Internazionale comunicazione business

ORGANIZZAZIONE



VALOR
EXPO srl

Via Consiglio dei Sessanta, 50
Repubblica di San Marino



**Real Estate
EXPO&NETWORKING**

DAL 29 APRILE AL 1 MAGGIO 2016
H.10:00 - 20:00

REAL ESTATE EXPO & NETWORKING

INGRESSO GRATUITO - ISCRIZIONE ONLINE

Fiera Internazionale dedicata all'esposizione delle offerte e delle opportunità di investimento nel settore immobiliare

Efficientamento energetico

Presentare i propri progetti

Ampliare il proprio business

Presentare offerte immobiliari

Scopri la fiera e come partecipare sul sito internet:

www.valorexpo.com/real-estate-expo



contatti:
+39 0549909067

info@valorexpo.com
www.valorexpo.com

VOGLIA DI AUTONOMIA?



CON ECO TERMO LOGIC PUOI RENDERE AUTONOMO L'IMPIANTO CENTRALIZZATO OTTIMIZZANDO IL CLIMA DEL TUO APPARTAMENTO, RISPARMIANDO FINO AL 30%.

Con il DL 102/2014 è stata recepita la direttiva europea sul risparmio energetico che prevede la dotazione in ogni condominio di un sistema di regolazione e ripartizione dei costi energetici (riscaldamento e acqua calda).

Una piccola rivoluzione, che promuove l'uso razionale dell'energia, da realizzare entro il 31 dicembre 2016.

Con l'installazione del cronotermostato potrai finalmente regolare la temperatura della tua casa come se fosse un impianto autonomo.

Novità anche per la spesa dell'acqua calda che dovrà essere ripartita in ragione dei reali consumi e dei reali costi di produzione.

Eco Termo Logic, azienda leader con oltre cinquant'anni d'esperienza nel settore, con il proprio ufficio tecnico e un'organizzazione di esperti installatori, è in grado di progettare, installare e gestire qualsiasi sistema condominiale di ripartizione dei costi. I dati e i prospetti potranno essere consultati sul sito internet sul quale ogni amministratore condominiale e ogni utente potrà accedere con proprie credenziali per controllare i consumi, la spesa attuale e quella delle stagioni precedenti, scaricando i riparti e tutte le informazioni inerenti al proprio sistema. I nostri uffici sono a disposizione per il necessario supporto, per la redazione di progetti e preventivi, e per illustrare all'assemblea del condominio tutti gli aspetti tecnici, funzionali ed economici.

Per informazioni:

Eco Termo Logic

Via Tolmino, 54 - 40134 Bologna

Tel. 051.78.11.96-051.56.35.35 - Fax 051.56.07.14

www.ecotermologic.it - e-mail: info@ecotermologic.it



ECO TERMO LOGIC