

# ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

luglio 2016 - Anno 7 - N.21

Poste Italiane Spa - spedizione in abbonamento postale 70% - CN BO

## CULTURA

Difendiamo il nostro patrimonio artistico

CONFABITARE  
ARRIVA ANCHE  
IN FRANCIA

## SPECIALE CONDOMINIO

A tre anni  
dalla riforma  
cosa succede?

## REFERENDUM E LE REGIONI DI UN NO

Editoriale di Alberto Zanni

**Confabitare**<sup>®</sup>  
Associazione Proprietari Immobiliari

**Confamministrare**<sup>®</sup>  
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti



# INOBIS

COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI



*Locazione  
Serena*

#### **A CHI SI RIVOLGE**

Locazione Serena è un prodotto a tutela del Proprietario dell'immobile, persona fisica o giuridica che cede l'immobile in Locazione

#### **COSA OFFRE**

Locazione Serena tutela il Proprietario dal mancato pagamento dei canoni di Locazione a seguito della convalida di sfratto esecutivo nei confronti dell'inquilino.

In questo modo il Locatore è sereno e l'inquilino è agevolato nella Locazione dell'immobile.

Un ulteriore vantaggio per l'inquilino è che non dovendo chiedere fidejussioni al circuito bancario può mantenere intatte le possibilità di accesso al credito

#### **COSA ASSICURA**

Fino al 50% del canone annuo di Locazione.

#### **CHI PAGA LA PRESTAZIONE**

L'inquilino paga la polizza.

#### **IN QUANTO TEMPO E' POSSIBILE AVERE LA POLIZZA**

Dal momento della presentazione della richiesta e accettazione della pratica è possibile ricevere la Polizza entro 24 ore

**VELOCITA' DEL SERVIZIO PER CONTRATTI**

**DERIVANTI DAL CIRCUITO CONFABITARE**

#### **DOVE SI PUO' ACQUISTARE**

Presso l'intermediario assicurativo **Luca Scalavino**

Prima della sottoscrizione leggere attentamente la Nota informativa

**INTERMEDIARIO ASSICURATIVO**

**ESCLUSIVO PER CONFABITARE**

***Luca Scalavino***

Via Torino 36

10036 Settimo T.se (TO)

Uff. 011 8970075

Cell. 348 4555227

lucascalavino@virgilio.it





# Olev

Solo led. Solo design.

Olev is a brand of CLM illuminazione

Via del Progresso 40 Molvena (VI)

Tel. 0424 411403

[info@clmilluminazione.it](mailto:info@clmilluminazione.it)

[www.clmilluminazione.it](http://www.clmilluminazione.it)

## SERVIZI PRINCIPALI

- Vendita/noleggione e manutenzione periodica di estintori e presidi antincendio
- Manutenzione di estintori, manichette, naspi, idranti soprassuolo, attacchi mandata, corredo idrante, ecc.
- Installazione e manutenzione porte e portoni Tagliafuoco
- Manutenzioni su centrali antincendio Sprinkler o gruppi pompe
- Manutenzioni impianti di rivelazione incendio-gas
- Cartellonistica privata, aziendale, cantieristica, stradale e personalizzata
- Pronto soccorso
- Antinfortunistica
- Abbigliamento antincendio
- Arredo urbano
- Noleggio attrezzatura Corsi Antincendio

*Il nostro impegno da più di 30 anni,  
per la vostra protezione di ogni giorno*

### CONTATTI

- Tel. 051.6140406
- Cell. 335.7328187 con attivo Whatsapp per invio foto segnalazioni urgenti
- e-mail: [info@minguzziestintori.it](mailto:info@minguzziestintori.it)





# Casamia

TUTTA LA SICUREZZA CHE VUOI,  
CON QUALCHE ATTENZIONE PIÙ.

**Casamia**, la polizza Reale Mutua che **tutela al meglio la tua casa, i beni e gli arredi** che si trovano al suo interno. In più, **protegge te e la tua famiglia anche all'esterno** dell'abitazione, nel tempo libero e in vacanza.

METTI AL RIPARO IL TUO MONDO CON CASAMIA.

Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo  
disponibile in Agenzia e sul sito [www.realemutua.it](http://www.realemutua.it)

REALE GROUP

 **REALE  
MUTUA**

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](mailto:merighifusco@legalmail.it)



## Schindler 6300: flessibilità chiavi in mano.

### La nuova generazione di ascensori per sostituzioni complete.

Possibilità di finanziamento a interessi zero<sup>1</sup> (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 zero<sup>1</sup> (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](http://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:  
[voicedelcliente@it.schindler.com](mailto:voicedelcliente@it.schindler.com)



**Schindler**

<sup>1</sup>Salvo 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](http://www.schindler.it) > Modernizzazioni > Finanziamento

# 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](mailto:paolo.travagli@unogas.it)**  
o rivolgersi alla sede commerciale di Bologna, Via Rimini 7, tel. 051 484 0333



Libertà di scegliere.

[www.unogas.it](http://www.unogas.it)

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



*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](http://www.ibicurti.it) - [info@ibicurti.it](mailto: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 21 luglio 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](http://www.grafichebaroncini.it)

Finito di stampare  
in luglio 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](http://www.confabitare.it) - [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)

**KORE**  
EDIZIONI

Via Filippo Argelati, 19 - 40138 Bologna  
Tel. 051.343060 - [www.koreedizioni.it](http://www.koreedizioni.it)

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](http://www.easyfeel.it)

Servizio Clienti: 02 72080713  
servizioclienti@easyfeel.it

Parlano di noi

la Repubblica.it  
**CORRIERE  
DELLA SERA**



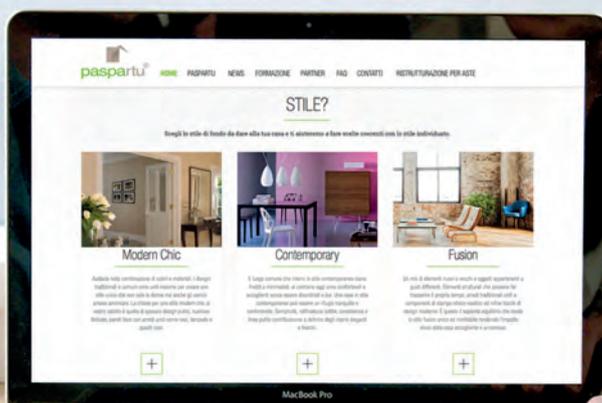
Partner



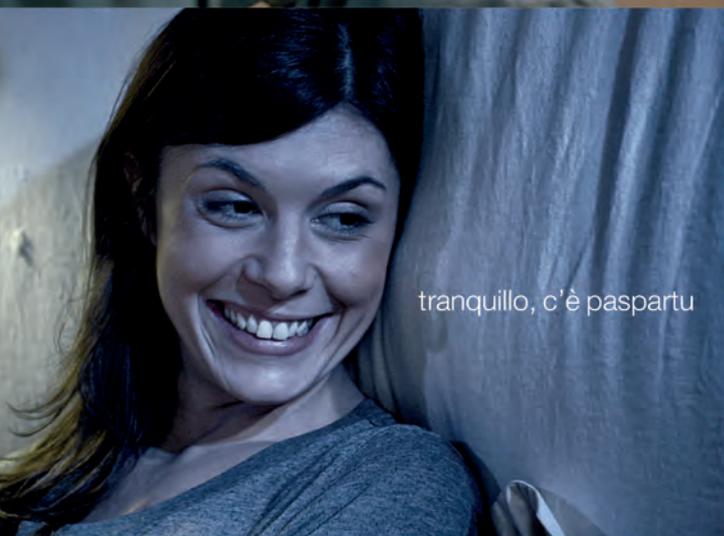
# Scopri il **METODO INNOVATIVO** per **ristrutturare la tua casa**



  
**paspartu**<sup>®</sup>  
FAI LA CASA GIUSTA



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



tranquillo, c'è paspartu



Numero Verde  
**800-300815**  
IN TUTTA ITALIA

[www.paspartuitaly.com](http://www.paspartuitaly.com)



I nostri partners:

**BAXI**  
CALDAIE E SISTEMI  
PER IL RISCALDAMENTO

**b ticino**

**helios**  
Energia

**Hisense**

**SCAVOLINI**

**SCRIGNO**

**Tarkett**

**Confabitare**

**EDIF**

**GALLI INNOCENTI**

**IPER CERAMICA**

**FRANCOBASSO LUCE**

**PROCHIMA**  
biopav  
Pavimenti in resina 37 mcq/m<sup>2</sup>

**SCENARI IMMOBILIARI**

**SIGMA COATINGS**

**UNIVER**  
Pitture per edilizia. LA FABBRICA DEL COLORE.

**vitreahome**  
LA FABBRICA DEL COLORE.

**vitreahome**  
LA FABBRICA DEL COLORE.

# sommario



## EDITORIALE

### 15 **Alberto Zanni**

Confabitare e le ragioni di un NO

## CONFABITARE

- 16 Normative fiscali sulla casa
- 19 Perché nascono le crepe in casa?
- 20 Cambiamenti (ancora) in atto
- 21 La formazione deve essere mirata
- 22 Bonus detrazione fiscale del 65%
- 24 Svendesi... case abbandonate
- 25 Attenzione alle ristrutturazioni
- 26 Il calore? Si paga con la carta
- 28 Nuove sedi di Confabitare
- 30 Politiche della casa. Quale futuro?
- 32 I servizi e le consulenze



## L'OPINIONE

- 35 Confabitare oltre il confine italiano
- 37 Il comodato di casa familiare
- 39 Non paghi? La casa subito all'asta





## **MERCATO IMMOBILIARE**

**40** Le soluzioni per una ripresa

## **CONFABITARE PER LA CULTURA**

**44** Diamo valore al patrimonio artistico

## **PRIMO PIANO**

**47** Al via i patti prematrimoniali?

**51** Per una rinascita napoletana

## **SPECIALE CONDOMINIO**

**55** Riflessioni sulla riforma del condominio

## **ZOOM**

**66** Idee e soluzioni pratiche per la casa

## **ARCHITETTURA**

**69** Forme essenziali nella natura

**73** Alzarsi in volo

## **INTERIOR DESIGN**

**80** Silenzio interno

**88** Vivere in altezza





HAI UN APPARTAMENTO DA AFFITTARE?

# CASITORRI È IL TUO INQUILINO IDEALE

CANONE SICURO, FIDEJUSSIONE BANCARIA, RISPARMIO DI TEMPO



CASITORRI, VIA RIZZOLI 4 BOLOGNA, TEL. 051.984.57.56  
VISITA IL NOSTRO SITO [WWW.CASITORRI.IT](http://WWW.CASITORRI.IT) E SEGUICI SU FB.



**ITALIANA HOLDING** è una società di consulenza multiservice che nasce dalla volontà di rappresentare, per le aziende italiane, un unico referente di fiducia, spaziando dal settore dell'energia elettrica e del gas a quello legale.

La diversificazione del nostro servizio di consulenza è stata concepita allo scopo di fornire alle aziende soluzioni multiple-choice in vari ambiti commerciali attraverso partnership con operatori nazionali di rilievo nei nostri settori di riferimento, in modo da assicurare un'alta qualità a costi fortemente competitivi grazie ad un'ampia e variegata offerta.

I nostri consulenti effettuano gratuitamente attente valutazioni che possano soddisfare in maniera mirata e personalizzata le esigenze dei nostri clienti, proponendo sempre soluzioni innovative e prodotti all'avanguardia.

La nostra attività di consulenza multiservice ci consente di assistere su più fronti le aziende e le persone nella scelta delle formule commerciali più funzionali alla realizzazione di una completa customer satisfaction che può derivare solo da un'offerta commerciale che riesca a coniugare elevati standard di qualità e significative percentuali di risparmio.

Offriamo servizi di consulenza ed assistenza attraverso un'efficiente attività di customer care svolta da personale esperto e qualificato in quanto crediamo che solo un'attenta conoscenza delle esigenze del cliente possa consentirci di fornire prodotti e servizi ad hoc.

La nostra mission consiste nel mettere a disposizione dei nostri clienti un know-how "multiutility" che possa risultare strumentale all'ottimizzazione della performance commerciale.

***Italiana Holding, più di una consulenza***

**ITALIANA**  **HOLDING**

[www.italianaholding.it](http://www.italianaholding.it)

[www.italianacall.it](http://www.italianacall.it)



Alberto Zanni  
Presidente Nazionale Confabitare

## Confabitare e le ragioni di un NO

*L'appuntamento è segnato in rosso sull'agenda del Premier e di tutte le forze politiche, di maggioranza e di opposizione: le urne referendarie di ottobre sanciranno un netto spartiacque nella legislatura in corso e dal loro esito dipenderà la prosecuzione o la fine anticipata del governo Renzi. Per questo, cari lettori, abbiamo deciso di parlare qui del tema della riforma costituzionale e del referendum, e di esprimere la nostra opinione con la chiarezza di sempre, senza alcuna ipocrisia. Confabitare, lo diciamo subito, si schiera sul fronte del no. Un no, il nostro, che nasce dalla convinzione che la riforma targata Renzi - Boschi sia un pastrocchio, una legge disorganica e sbagliata, quindi da bocciare nel merito, al di là di valutazioni e calcoli politici che ci interessano poco o nulla.*

*La disputa sulla riforma costituzionale ha già assunto, e ancora più assumerà con l'approssimarsi del voto, toni aspri e polemiche roventi tra gli opposti fronti. Tutto questo non ci piace: siamo convinti per il no, ma non ci iscriviamo al partito di chi grida allo "scempio della costituzione" o alla "democrazia in pericolo". No, qui non c'è nessun attacco alla democrazia né alla Carta del 1948, c'è semplicemente una legge pasticciata, ambigua e profondamente sbagliata, che quindi va rigettata e respinta al mittente.*

*Ma veniamo al merito. La riforma "epocale" su cui ha scommesso il premier Renzi è in realtà ben poca cosa. Il nucleo centrale riguarda il Senato, che non sparisce come qualcuno vorrebbe farci credere, ma si trasforma in un organo non più eletto dai cittadini e dimezzato nelle funzioni. Gianfranco Pasquino, autorevole politologo e docente emerito all'Università di Bologna, ha definito la riforma del Senato "pasticciata e confusa". Un pastrocchio, per cominciare, appare la composizione della nuova assemblea di 100 senatori: 74 vengono designati dai consigli regionali, ma non si sa bene con quali criteri; 21 sono rappresentanti dei comuni, e anche qui non è chiaro chi li sceglierà. Infine ci sono 5 senatori nominati dal Presidente della Repubblica: una vera assurdità secondo molti costituzionalisti. Se infatti la nuova assemblea di Palazzo Madama vuole essere una sorta di Camera delle Regioni o delle Autonomie, non si capisce il motivo per cui il Capo dello Stato debba nominare dei senatori.*

*Quanto alle competenze, la legge di riforma appare confusa: non è chiaro quali leggi siano di esclusiva competenza della Camera, non è chiaro quando il Senato potrà richiamare alcune leggi, e non è chiaro quali saranno i confini di competenza quando qualcuno solleva dubbi di legittimità. Pare che la Corte costituzionale sia già sul chi va là paventando una serie infinita di ricorsi.*

*E veniamo alla tanto sbandierata riduzione dei costi della politica, tema assai caro al nostro premier. Obiezione facile: se si voleva risparmiare davvero non era meglio diminuire drasticamente il numero dei deputati e abolire tout court il Senato? Attendiamo risposta. Un'ultima annotazione riguarda l'Italicum, la discussa e discutibile legge elettorale approvata l'anno scorso dal Parlamento. Una legge che, secondo costituzionalisti di vari orientamenti, dà poco potere agli elettori e conferisce invece un potere enorme al partito che, con un 30% di voti al primo turno, presumibilmente vincerà il successivo ballottaggio portandosi a casa il 55% dei seggi grazie a uno spropositato premio di maggioranza. Cari lettori, crediamo di avere spiegato in modo esaustivo le ragioni del nostro no. Appuntamento a ottobre e intanto buone vacanze!*

La nostra sede:

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

## Normative fiscali sulla casa

Il punto su: agevolazioni leasing, cessione della detrazione, bonus mobili. E altro ancora

Nel corso dei primi 5 mesi del 2016 l'Agenzia delle Entrate ha emanato numerose circolari che hanno avuto a oggetto la normativa fiscale legata al settore immobiliare.

### **CIRCOLARE 3/E/2016**

Con la circolare 3/E l'Agenzia delle Entrate ha dato indicazioni su alcuni dubbi in materia fiscale inerenti gli immobili.

#### **Detrazione del 50%**

➔ La circolare chiarisce che la sostituzione della vasca da bagno con un'altra con sportello apribile o con un box doccia non può usufruire della detrazione del 50% in quanto trattasi di manutenzione ordinaria e non rientra nemmeno tra i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche. La sostituzione della vasca da bagno e dei sanitari può essere oggetto della detrazione del 50% solo se la si pone in essere insieme a interventi maggiori come il rifacimento integrale degli impianti idraulici del bagno.

➔ La circolare fornisce anche indicazioni in merito alla determinazione della detrazione spettante in caso di interventi effettuati su una pertinenza comune a due abitazioni. L'Agenzia ribadisce che per individuare il limite di spesa su cui calcolare la detrazione è necessario tenere conto del numero delle unità immobiliari abitative servite dalla pertinenza stessa; ciò in quanto gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa. Più precisamente nel caso in cui sulla pertinenza siano state sostenute spese per euro 100mila e tali spese siano state ripartite tra due abitazioni (euro 40mila sostenute dal proprietario dell'appartamento A ed euro 60mila dal proprietario dell'appartamento B), il limite massimo di spesa detraibile è pari a 96mila euro per ciascuna abitazione (l'intero importo della spesa sostenuta per la pertinenza comune può beneficiare della detrazione del 50%).

➔ Per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici residenziali, sia ai fini della detrazione del 50% che per quella del 65%, l'Agenzia delle Entrate ha riconsiderato le proprie istruzioni fornite nella risoluzione n.74 del 27/08/2015 e nella circolare n.11 del 21/05/2014. È stato precisato che se il pagamento delle spese è stato effettuato mediante l'apposito bonifico bancario o postale, non è necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle ipotesi in cui i condomini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto. Anche nei condomini minimi (cioè immobili non superiori a otto condomini) senza codice fiscale, si potranno effettuare interventi edilizi e di riqualificazione energetica su parti comuni. Più precisamente per i condomini minimi non è più necessario indicare nella causale del bonifico anche il codice fiscale del condominio; i condomini potranno inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il relativo bonifico. In caso di controlli il condomino dovrà dimostrare che i lavori hanno ri-

guardato le parti comuni dell'edificio e non la propria abitazione. Sarà necessario esibire a chi predisporrà la dichiarazione dei redditi un'autocertificazione che attesti la natura degli interventi effettuati e l'indicazione dei dati catastali delle unità immobiliari che fanno parte del condominio. Analizzando la suddetta nuova interpretazione dell'Agenzia delle Entrate si può affermare che l'impresa che ha eseguito l'intervento possa emettere un'unica fattura intestata al condomino che paga mentre gli altri condomini indicheranno in dichiarazione dei redditi il codice fiscale del condomino che ha eseguito i pagamenti in nome e per conto di tutti gli altri proprietari oppure in alternativa si ritiene possibile che l'impresa possa emettere anche tante fatture per ogni condomino, ovvero un'unica fattura intestata a tutti i condomini indicando la rispettiva quota a fronte di singoli bonifici di pagamento. La quota detraibile potrà essere solo quella corrispondente alla propria quota di proprietà. La ripartizione della spesa avverrà, in assenza di tabella millesimale, sulla base dell'accordo di ripartizione delle spese tra i proprietari.

#### **Bonus mobili**

Per ottenere il bonus mobili è necessario che i lavori di ristrutturazione si configurino come interventi di manutenzione straordinaria. Secondo l'Agenzia delle Entrate la sostituzione di una caldaia consente l'accesso al bonus mobili, a patto che la caldaia stessa garantisca risparmi energetici rispetto alla situazione preesistente.

#### **Buy to rent**

➔ Con riferimento alla deducibilità del costo di acquisto di una casa da affittare, l'Agenzia delle Entrate specifica che il limite di 300mila euro costituisce l'ammontare massimo di spesa complessiva spettante al singolo contribuente nell'arco di tutto il quadriennio agevolato (2014-2017), anche nel caso in cui vengano acquistate più unità abitative. La deduzione spetta in base alla quota di proprietà, quindi se un soggetto nel 2015 ha acquistato un'abitazione in comproprietà al 50% spendendo con l'altro acquirente 200mila euro, può usufruire per il 2015 della deduzione dal reddito complessivo del 20% su un importo massimo di 100mila euro. Se nel 2016 acquista una seconda abitazione del costo di 250mila euro, avrà diritto, per il 2016, alla deduzione del 20% di 200mila euro restando non agevolati 50mila euro, vale a dire sull'ammontare residuo del limite complessivo di spesa deducibile di 300mila euro.

➔ Nella circolare viene chiarita la modalità di calcolo dell'importo degli interessi passivi deducibili dipendenti da mutui contratti per l'acquisto dell'immobile da destinare alla locazione, che, in base alla normativa, non devono essere considerati nella formazione della soglia massima di spesa agevolata dei 300mila euro. Questa regola è stata confermata dalla circolare, la quale ha però precisato che la deduzione degli stessi interessi deve essere correlata ai limiti di spesa previsti per la deduzione del costo di acquisto dell'abita-

zione, considerando quindi il rapporto tra il prezzo della casa e il mutuo contratto per il suo acquisto. La base imponibile massima su cui calcolare il 20% di deduzione degli interessi va limitata alla quota degli stessi riferibile a un mutuo non superiore a 300mila euro. Se il mutuo stipulato è superiore a 300mila euro, gli interessi su cui calcolare la deduzione del 20% devono essere ridotti applicando la formula: 300mila x interessi pagati/importo del mutuo. La deduzione del 20% degli interessi passivi non deve essere ripartita in 8 anni, come invece previsto per la deduzione del 20% del costo di acquisto o di costruzione. La deduzione degli interessi passivi può essere fruita per l'intera durata del mutuo e devono essere considerati solo gli interessi pagati nell'anno e non quelli maturati. Non è chiaro se il bonus spetti anche per gli interessi pagati sui mutui contratti per la costruzione dell'abitazione tramite appalto.

### **CIRCOLARE 7/E DEL 31/03/2016**

La circolare ha fornito una serie di chiarimenti in merito al bonus mobili prorogato fino al 31/12/2016 e al nuovo bonus mobili giovani coppie previsto dalla Legge di Stabilità 2016:

#### **Bonus mobili**

→ L'Agenzia delle Entrate conferma che al fine di individuare gli interventi edilizi ai quali è subordinato il diritto alla detrazione in commento, rilevano le spese sostenute dal 26/06/2012 per le quali la detrazione spetta nella misura del 50%.

→ L'ammontare della spesa pari a 10mila euro deve essere calcolato considerando le spese sostenute nel corso dell'intero arco temporale di vigenza dell'agevolazione, anche nel caso di successivi interventi edilizi che interessino la stessa unità abitativa.

→ Sono state riviste le possibili modalità di pagamento della detrazione in commento ammettendo l'utilizzo di un bonifico ordinario senza alcuna ritenuta da parte della banca o della Posta.

#### **Bonus mobili giovani coppie**

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto una nuova detrazione Irpef, a favore delle giovani coppie acquirenti di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale, per l'acquisto di mobili destinati all'arredo. La circolare ha fornito chiarimenti in merito.

→ Per quanto riguarda i requisiti soggettivi è stato confermato e chiarito che per giovane coppia si intende alternativamente sia una coppia convivente more uxorio da almeno tre anni, sia una coppia coniugata anche da meno di tre anni. Con riferimento alla coppia coniugata non rileva il requisito di durata del matrimonio in quanto è sufficiente che i soggetti risultino coniugati nel 2016 indipendentemente dal fatto che ciò avvenga prima o dopo la data di acquisto dei mobili. Con riguardo ai conviventi more uxorio la convivenza da almeno tre anni (compreso il 2016) deve essere attestata tramite: iscrizione dei due nello stesso stato di famiglia o da un'autocertificazione tramite dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

→ Almeno uno dei due componenti la giovane coppia non deve aver superato i 35 anni di età in almeno un giorno del 2016. Ad esempio anche se oggi tutti e due i componenti la giovane coppia hanno già 35 anni, ma uno dei due ha compiuto il 35° anno di età durante il periodo che va dal 1° gennaio a oggi, fino al 31/12/2016 potrà comperare comunque i mobili beneficiando della detrazione.

→ Gli acquisti di mobili devono essere finalizzati ad arredare un'unità immobiliare acquistata dalla giovane coppia e da adibire ad abitazione principale. Al fine di usufruire della detrazione in esame la circolare ha chiarito l'irrelevanza del componente della coppia che acquista i mobili. Le spese possono essere sostenute: da entrambi i componenti la coppia; da uno solo di essi anche se diverso dal proprietario e anche se ha superato i 35 anni.

→ Il periodo agevolato è solo l'anno 2016 e i beni agevolati sono solo i mobili e non anche i grandi elettrodomestici.

→ Il limite di spesa è di 16mila euro con detrazione del 50% da ripartire in 10 anni. L'ammontare massimo di spesa va riferito alla coppia e non ai singoli componenti la coppia.

→ Le modalità di pagamento si concretizzano nel bonifico anche senza la causale dell'articolo 16-bis Tuir, nella carta di credito o nel bancomat. La spesa va ripartita fra i componenti della coppia in base all'effettivo sostenimento della stessa da parte di ciascuno.

→ L'acquisto dell'unità abitativa può essere sia a titolo oneroso che gratuito e può essere effettuato da entrambi i coniugi/conviventi o da uno solo di essi. In quest'ultima ipotesi l'acquisto deve essere effettuato dal componente la coppia che non abbia superato il 35° anno di età nel 2016. La casa deve essere stata acquistata nel 2015 o nel 2016 e la destinazione ad abitazione principale da entrambi i componenti la giovane coppia deve avvenire entro il 31/12/2016. Tuttavia, con riguardo agli immobili acquistati nel 2016, gli stessi possono essere destinati ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del 2016 (30/9/2017 per chi presenterà il mod.unico 2017).

→ Per quanto riguarda il momento di acquisto dei mobili la circolare evidenzia che lo stesso può essere effettuato anche prima che si verifichino i requisiti soggettivi sopra esposti. Se una coppia non coniugata acquista i mobili a febbraio 2016, si sposa a marzo 2016, stipula il rogito di acquisto della casa in ottobre 2016 e rispetta i requisiti anagrafici, ha diritto alla detrazione del bonus mobili giovani coppie a condizione che la casa sia destinata ad abitazione principale di entrambi i componenti la coppia entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2016.

→ La detrazione in commento non è cumulabile con il bonus mobili ed elettrodomestici "ordinario", nel senso che non è consentito fruire di entrambe le agevolazioni per l'arredo della stessa casa. L'incompatibilità non riguarda solo l'arredo ma anche l'acquisto di grandi elettrodomestici, per il cui acquisto si è beneficiato parzialmente del bonus generale. Le giovani coppie potranno beneficiare di entrambe le agevolazioni se i mobili o i grandi elettrodomestici saranno destinati all'arredo di unità abitative diverse.

#### **Le modalità di cessione della detrazione del 65% ai fornitori**

Con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 22/03/2016 sono state individuate le modalità con le quali i soggetti incapienti beneficiari della detrazione del 65% su parti comuni condominiali, possono cedere il corrispondente credito ai fornitori che hanno eseguito l'intervento agevolabile. Si ricorda che la Legge di Stabilità 2016, in materia di detrazione per il risparmio energetico (65%), ha previsto per le spese sostenute nel 2016 di parti comuni di edifici condominiali, relativamente ai soggetti incapienti, la possibi-

lità per gli stessi di optare, in luogo del beneficio della detrazione, la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi. Si tratta di un'agevolazione rivolta ai soli contribuenti che ricadono nella cosiddetta "no tax area", cioè i possessori di redditi esclusi dall'imposizione ai fini Irpef o per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni di cui all'art.13 del Tuir. Tali soggetti non potrebbero fruire della detrazione spettante per il 65% in quanto la stessa spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda: la legge di stabilità ha consentito loro di cedere, sotto forma di credito, la relativa detrazione ai fornitori che hanno eseguito i lavori, che riceveranno quindi il credito a titolo di pagamento della quota di spesa a loro carico. Le condizioni di incapacienza dei contribuenti devono sussistere nel periodo di imposta precedente a quello in cui sono state sostenute le spese.

La parte di spesa non ceduta sotto forma di credito dal condominio deve essere pagata naturalmente mediante bonifico bancario o postale. La cessione del credito è consentita anche per le spese pagate nel 2016 ma riferite a interventi iniziati in anni precedenti.

Per formalizzare l'operazione è stata prevista una particolare procedura: i condomini incapienti che intendono cedere il credito devono manifestare la propria volontà attraverso la delibera assembleare che approva l'intervento di riqualificazione energetica e una specifica comunicazione inviata al condominio, il quale deve provvedere a comunicarla ai fornitori. I fornitori a loro volta devono comunicare in forma scritta al condominio di accettare la cessione del credito. Il condominio è poi tenuto a trasmettere un'apposita comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate entro il 31/03/2017 per comunicare: il totale della spesa sostenuta nel 2016 per il 65% su parti comuni, l'elenco dei bonifici effettuati per il pagamento di dette spese, il codice fiscale dei condomini che hanno ceduto il credito e l'importo dello stesso ceduto da ciascuno, il codice fiscale dei fornitori acquirenti il credito e l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi. Infine il condominio è tenuto a comunicare ai fornitori l'avvenuto invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

## **RISPOSTE AGENZIA ENTRATE CONVEGNO IL SOLE 24 ORE**

### **Contratti di locazione: solidarietà nella registrazione**

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto l'obbligo a carico del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione a uso abitativo nel termine perentorio di 30 giorni dalla data della sua stipula. La modifica normativa, sottolinea l'Agenzia delle Entrate, è di natura civilistica e quindi non ha variato la disciplina fiscale prevista dagli articoli 10 e 57 del Dpr n.131 del 26/04/1986 per la registrazione dei contratti di locazione. Si ricorda che l'articolo 10 suddetto stabilisce l'obbligo di richiedere la registrazione a cura delle parti contraenti e dunque sia il conduttore che il locatore. L'articolo 57 stabilisce l'obbligo solidale di pagamento dell'imposta in capo alle parti contraenti. In definitiva l'Agenzia delle Entrate ritiene che la modifica operata con la Legge di Stabilità 2016 non abbia innovato le regole di registrazione dei contratti di locazione e che dunque restano invariati gli obblighi all'adempimento della registrazione e al pagamento della relativa imposta nelle figure del locatore e del conduttore dell'immobile. Dal punto di vista civilistico l'obbligo di registrazione è comunque a carico del locatore, obbligo che in caso di omissione comporta gravi conseguenze ci-

vilistiche. Dal punto di vista fiscale il conduttore risponderà solidalmente con il locatore delle sole sanzioni tributarie per le quali si potrà registrare il contratto in ritardo ricorrendo all'istituto del ravvedimento operoso per mitigare le sanzioni applicabili. Queste ultime vanno dal 120% al 240% dell'imposta dovuta, con riduzione alla metà (dal 60% al 120% con un minimo di 2mila euro) in caso di registrazione effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni.

### **Bonus mobili**

Nelle risposte al convegno di cui in oggetto l'Agenzia delle Entrate ha confermato che il bonus mobili spetta anche a chi acquista un'abitazione interamente ristrutturata beneficiando della detrazione del 50%.

### **Agevolazioni leasing abitativo**

Le condizioni per le agevolazioni fiscali maggiorate che la Legge di Stabilità 2016 ha riconosciuto ai conduttori under 35 di un leasing abitativo vanno verificate alla data di stipula del contratto e hanno effetto per l'intera durata del leasing sia in termini di età che di reddito richiesto. Gli oneri accessori detraibili riguardano solo i costi di stipula, sono invece esclusi sia quelli assicurativi che i costi di intermediazione addebitati dalla società di leasing.

## **CIRCOLARE 20/E DEL 18/05/2016**

### **Cessione della detrazione del 65% ai fornitori**

Nella circolare in oggetto è stato confermato che i fornitori non sono obbligati ad accettare, in luogo del pagamento loro dovuto, il credito dei condomini incapienti.

### **Detrazione Iva sull'acquisto delle abitazioni**

È stato precisato che la detrazione al 50% dall'Irpef dovuta dell'Iva relativa ad acquisti di abitazioni di classe energetica A o B effettuati entro il 31/12/2016, opera anche quando il cedente è un'impresa di "ripristino" o "ristrutturatrice" e non solo un'impresa di costruzione. Si ricorda che il bonus non è limitato all'acquisto dell'abitazione principale e che non sono previste esclusioni per gli immobili di lusso. Nella circolare in commento l'Agenzia ritiene che il bonus possa applicarsi anche alla pertinenza dell'unità abitativa agevolata, a condizione però che l'acquisto della pertinenza stessa avvenga contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa e l'atto dia evidenza del vincolo pertinenziale. La circolare non sembra porre un limite quantitativo al numero di pertinenze. Per ottenere l'agevolazione deve essere applicato il principio di cassa: per gli acconti pagati nel 2015, per acquisti di case effettuate nel 2016 non è quindi possibile ottenere il bonus. Con riferimento all'eventuale cumulo con altre agevolazioni, a parere dell'Ufficio, si deve ritenere possibile, per il contribuente che acquista un'unità abitativa all'interno di un edificio interamente ristrutturato dall'impresa di costruzione, beneficiare sia della detrazione del 50% dell'Iva sull'acquisto, sia la detrazione del 50% sul 25% del prezzo di acquisto dell'immobile nel limite di 96mila euro. In questi casi però occorre tener presente che la quota di Iva detratta non può ottenere anche l'agevolazione del 50% sul prezzo di acquisto in quanto non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa.

*(Dott. Alessandro Notari - presidente centro studi fiscale nazionale Confabitare)*

# Perché nascono le crepe in casa?

Consigli su come prevenire la formazione e quali nuove tecniche di intervento utilizzare

Purtroppo nelle case che abitiamo e che erroneamente siamo abituati a considerare eterne, sempre più spesso appaiono delle fessurazioni che non ci sappiamo spiegare. Senza voler entrare nel merito di una materia così complessa si accennano alcune cause che più frequentemente si presentano, spesso dovute a interventi eseguiti troppo disinvoltamente da pratici del “fai da te” dell’edilizia. Si citano ancora interventi susseguitisi nel tempo per cui su un fabbricato, nato con certi equilibri, sono state effettuate sopraelevazioni di un piano o più piani. Si consideri ancora che la stragrande maggioranza dei nostri fabbricati supera tranquillamente i 50 anni di età: non è solamente una questione di “vecchiaia” ma soprattutto di “povertà” dei materiali usati. Ci si riferisce in particolare alle fondazioni, sia perché molto spesso nei fabbricati vecchi sono state a suo tempo eseguite con materiali precari, sia ancora perché le fondazioni appoggiano su terreni di solito a forte componente argillosa. Alcuni casi riscontrati e che hanno causato anche lesioni di certe dimensioni che ci hanno obbligato a consigliare ai proprietari interventi urgenti, si possono facilmente schematizzare in:

→ **Fondazioni poco profonde:** l’argilla al di sopra della profondità di circa 1,5 metri risente fortemente degli eventi atmosferici, gonfia in presenza di acqua e si ritira durante i periodi asciutti: questi movimenti causano problemi notevoli sui fabbricati.

→ **Presenza di alberature vicine alle case:** da recenti studi effettuati in Francia risulta addirittura che alcuni alberi (quercia e pioppo) se posti a una distanza inferiore ai 30 metri possono causare problemi ai muri delle case. Le distanze calano per altre essenze (frassino, faggio, platano, acero, ecc.) con un minimo di 10 metri per meli, peri, ciliegi e susini.

→ **Infiltrazioni:** non è inusuale scoprire, soprattutto nelle vecchie cantine, fognature di scarico in voltine di mattoni che, portano sì via le acque di scarico ma perdono anche molto liquido o, ancora, pluviali che perdono, tubi dell’acqua che perdono ecc. Tutte queste infiltrazioni creano vuoti sotto al piede delle fondazioni che così non poggiano più su terreni duri e cedono.

→ **Colline:** in collina possono esistere altre cause che producono crepe e lesioni sui fabbricati a causa di vari movimenti franosi.

## COME INTERVENIRE?

Premetto che non esistono metodologie di consolidamento standard che vanno bene per qualunque caso. Distingueremo essenzialmente fra tecniche che intervengono per rinforzare i terreni e tecniche atte a rinforzare le fondazioni.

### → Elettro-osmosi

Questa tecnologia elimina provvisoriamente o definitivamente l’acqua in eccesso presente nel terreno. Si ottengono risultati soddisfacenti nel caso i terreni siano costituiti da limo-fango. La tecnica consiste nell’inserire nel terreno degli elettrodi, creando un campo elettrico che consente all’acqua di essere raccolta in appositi pozzetti.

### → Resine espandenti

Di recente una particolare tecnica consiste nell’iniettare sotto le fon-



dazioni particolari miscele di resine aventi la caratteristica di aumentare fino a venti volte il volume iniziale. Il maggior vantaggio di tale tecnologia è, soprattutto, quello di non essere assolutamente invasiva: infatti la resina viene iniettata in fori di circa 2 centimetri di diametro (praticamente i fori di un normale trapano). Al momento dell’iniezione la miscela liquida, al contatto dell’aria, sviluppa una reazione che consente un grande aumento di volume che causa il costipamento del terreno e addirittura il sollevamento del fabbricato. Questa tecnica è particolarmente economica rispetto ai metodi tradizionali (che seguono), anche se - come in premessa - occorre un’attenta analisi dei terreni mediante approfondite prove del geologo di fiducia.

### → Ampliamento della base fondale

Le fondazioni devono consentire che i carichi trasmessi al suolo siano compatibili con le sue caratteristiche di resistenza meccanica. Come è noto la presenza di acqua all’interno delle murature ne causa il deterioramento; le strutture di fondazione, visto il loro posizionamento sul terreno, sono particolarmente sensibili ai fenomeni innescati dalla presenza di umidità. In alcuni casi un intervento di allargamento della base della fondazione può risultare abbastanza efficace al fine di ridurre la pressione sul terreno.

L’uso dei pali ha trovato grande applicazione con l’avvento, agli inizi degli anni ’50, dei micropali, che si differenziano da quelli tradizionali sia per le dimensioni (che vanno dai 10 ai 30 cm), sia per la tecnica esecutiva: la perforazione viene eseguita con sonde a rotazione che riducono il disturbo nei terreni interessati. Il maggior limite di questa tecnica è che, poiché la presenza dei pali altera la rigidità del terreno, essi vanno sempre adoperati con uniformità e simmetria garantendo all’intero piano di posa il medesimo livello di compressibilità.

(Ing. Giovanni Gasparini, consulente tecnico Confabitare)

## Cambiamenti (ancora) in atto

Quella dell'amministratore di condominio è ormai un'attività di servizi. Bisogna adeguarsi

Lo spunto per queste note è stato un convegno organizzato anni fa a Gardaland in occasione della presentazione del libro di Lorenzo Ait, intitolato *Idiozie Geniali* (Sperling & Kupfer, 2009), una piacevole e istruttiva lettura per le vacanze, con un sottotitolo che è un programma: "come trovare la forza per portare avanti le proprie idee". È stato un momento di riflessione sul nostro passato e presente di amministratori intendo e su quello che potrebbe essere il nostro futuro, di luci e ombre.

Per capire che cosa si intende per idiozia geniale, riporto la presentazione del convegno che Francesco Di Castri, patron di Sinteg, ha scritto: «Tutti coloro che nel corso della storia hanno avuto il coraggio di sostenere le proprie idee contro il senso comune o contro la tradizione sono stati ritenuti idioti. L'aver sostenuto che un professionista pagato 5 euro al mese non può essere un professionista (ma può certamente definirsi un imprenditore) ha scatenato le ire degli ortodossi. L'aver proposto il marketing, il management e la comunicazione, in tempi in cui gli amministratori dedicavano il 95% della propria formazione allo studio di sentenze ha portato molti a gridare "eresia". L'aver sostenuto che occorre essere disponibili ma che non si deve essere a disposizione è stato un motivo in più per essere definiti con aggettivi di tutti i colori. Gli idioti (geniali) nella storia dopo aver proferito in segreto "eppur si muove" lo hanno anche dimostrato!». Avrete capito che l'argomento mi intriga, in quanto, con orgoglio e molta immodestia, affermo di essere stato il primo degli idioti (nella nostra categoria). Ebbene sì, più di quindici anni fa, dissertavo sulla continuità nel cambiamento, sul network, sulla comunicazione interpersonale, sull'organizzazione e sul management, e, salvo pochissimi aspiranti idioti, i più, quelli che contavano allora e contano ancora oggi, mi definivano, quando erano generosi, visionario, ma il più delle volte, idiota, per l'appunto. Avevano ragione loro? Mah, vi dirò che ogni tanto questo dubbio mi assale, per come vengono portate avanti le cose, ma poi mi guardo attorno, leggo

qualcosa, scruto l'orizzonte, constato che questi temi rappresentano oggi, dopo 15 anni, le uniche novità (rimaste pura teoria), e allora mi dico che avevo ragione io (ovviamente lo faccio da solo e mai in presenza di testimoni, per non perdere il primato). Ma non è gloria, la mia, anzi, è rabbia, non solo per non essere stato capace di portare il cambiamento nel nostro mondo, ma anche per non essere riuscito a scalfire le granitiche certezze dei benpensanti. Ma avevo visto giusto. Comunque, tanto per rimanere nel contesto dell'idiozia, vorrei proporvi una riflessione su un aspetto del nostro lavoro: la relazione con il cliente.

Ovviamente, dobbiamo parlare del marketing. I più penseranno che noi amministratori centriamo ben poco con questa disciplina legata al mondo del commercio e dei servizi, alle aziende, perché noi siamo tecnici e non venditori. E qui si svela il motivo del fallimento del nostro progetto di professionalizzazione: non abbiamo capito qual è il nostro campo d'azione. Sarà anche vero che siamo nati tecnici, ma poi (non ci siamo accorti del passaggio) la nostra attività si è trasformata in un'attività di servizi. E questo cambiamento è avvenuto ben prima del 2006, quando la Suprema Corte di Cassazione ha sentenziato che il condominio è un'organizzazione di servizi.

Ciò che non vale più è il concetto di asimmetria informativa, ovvero la nostra supremazia nei confronti del cliente, che non possiede le informazioni necessarie e quindi dipende da noi. Oggi, la questione è diversa: i nostri clienti possiedono tutte le informazioni, sono culturalmente più preparati e hanno poco tempo da dedicare alle questioni di condominio. Il risultato è che non possiamo più giocare sull'ignoranza del cliente e continuare a proporre sempre le stesse cose nello stesso modo, perché rischiamo di uscire dal mercato, almeno per chi gestisce i grossi complessi condominiali. Perché il nemico non è lontano, sta nell'atrio del nostro studio, e aspetta, sicuro che il prossimo errore sarà fatale.

Dobbiamo organizzare la nostra attività sulle necessità del cliente e non sulle nostre esi-

genze. Dobbiamo anche noi concentrare l'attenzione sull'ascolto del cliente. Ecco perché l'ascolto (l'informazione che ci perviene dal cliente), l'interpretazione (capire cosa fare e come fare), la valutazione (stabilire le metodologie più opportune da adottare), la reazione (trasformare l'informazione in azione) costituiscono il circolo virtuoso che garantisce la creazione di valore e quindi la fidelizzazione. Tutto questo deve far riflettere, perché dopo l'organizzazione dei servizi per il cliente, bisogna fare anche un ragionamento sulla qualità dei servizi offerti e quindi tenere d'occhio il numero dei clienti (intesi come condominii) che si vuole detenere. Beh, per chi comincia, non è un discorso da fare, va bene tutto quello che si riesce a recuperare, di solito condominii conflittuali, pieni di problemi irrisolti. Ma poi, piano piano, lavorando con pazienza, passione e umiltà, si ingrana e quindi si avvia quel processo noto come il passaparola positivo. Si incominciano ad acquisire condominii nuovi, di prestigio, magari da qualche collega che sta cedendo l'attività. Ma fino a quando possiamo aumentare il numero dei clienti? Un tempo (ma forse anche oggi), non ci si poneva questo problema, si prendeva tutto quello che veniva proposto, senza badare troppo al compenso o alla tipologia di condominio, l'importante era non dire mai «no, grazie».

Oggi bisogna avere ben presente il cosiddetto *business plan*, un piano di sviluppo funzionale ai nostri obiettivi e alle nostre risorse. Bisogna fare un checkup del nostro studio: come siamo organizzati, valutare le criticità, analizzare i reclami (preziosa fonte di informazioni sulle nostre capacità gestionali), qual è lo standard di soddisfazione del cliente, se abbiamo risorse da investire (hardware e personale), ecc.. Solo dopo questa analisi saremo in grado di fissare un tetto per il portafoglio clienti, cioè se acquisirne ancora o rinunciare. E non è una scelta da poco. E allora il marketing centra e come... ma è un'idiozia... geniale, però!

(Giuseppe Rigotti, direttore della Building Management School)

# La formazione deve essere mirata

## Stop a offerte formative tradizionali. L'amministratore deve avere competenze manageriali

Le modifiche alle regole del condominio hanno introdotto specifici obblighi in capo all'amministratore, la cui mancata osservanza è motivo di revoca da parte dell'assemblea dei condomini; ma l'art. 1129 prevede anche la revoca in ogni tempo da parte dell'assemblea. Ahimè, succede molto spesso che proprio su questa discrezionalità si scateni la creatività dei condomini alla ricerca di un movente. La caldaia si rompe? L'ascensore non funziona? Le scale sono sporche? È colpa dell'amministratore! Il conto corrente del condominio è sempre asfittico perché, nonostante i continui e pressanti solleciti e azioni di recupero, i soliti noti sono sempre in ritardo con i pagamenti? L'amministratore è poco energico, perciò va cambiato! Ed è un elenco di comportamenti e stranezze che potrebbe continuare a lungo, citando situazioni ancora più grottesche, ma tant'è: il legislatore, nel liberalizzare la revoca, ha consentito ai capipopolo di turno di aizzare il condominio e decidere il destino dell'amministratore non sulla base di un giudizio oggettivo del suo operato (assolutamente legittimo), bensì sul giudizio soggettivo, ovvero la simpatia/antipatia, l'indice di gradimento.

D'accordo, questo principio della revoca in ogni momento c'è sempre stato, ma dal momento che i doveri dell'amministratore nei confronti del condominio ora sono stati ben definiti, poteva essere opportuno limitarsi alla giusta causa. Quindi, per noi, il problema assume anche un altro aspetto, ovvero come evitare questa forma di processo sommario.

Innanzitutto, dobbiamo tenere conto di un fatto: un errore viene perdonato, se ammesso, ma una risposta sgarbata, un comportamento irrispettoso dell'amministratore, del personale di studio o di un fornitore, no, viene memorizzato e farà la differenza al momento opportuno. Per questo davanti a una revoca è inutile arrabbiarsi, è necessaria una riflessione, andando a ritroso fino a ricordare l'episodio determinante. Ed è così, nel 70-80% dei casi.

Quindi, come comportarsi? Quale atteggiamento assumere nei confronti dei con-

domini, che non dimentichiamo mai, sono i nostri clienti, perché forniamo loro servizi? Ci dovrebbe venir incontro la formazione periodica, oggi un obbligo per tutti noi, ma se leggiamo l'art. 5 del DM 140/2014, appare evidente che il piano formativo predisposto dal legislatore è stato sicuramente ispirato da soggetti terzi, ai quali la nostra attività era, ed è, del tutto sconosciuta; inoltre, disegna un profilo professionale tecnico-legale, oramai superato nel tempo, che nulla ha a che vedere con quello che facciamo ogni giorno, quando è la competenza relazionale l'attività principale e a poco aiuta la conoscenza delle nozioni di diritto e le norme di sicurezza.

Cosicché, è necessario fare buon viso a cattiva sorte e interpretare i termini.

Con l'indicazione *"I corsi di formazione e di aggiornamento contengono moduli didattici attinenti le materie di interesse dell'amministratore, quali:..."* vengono esplicitati due concetti: *"le materie di interesse dell'amministratore"*, cioè tutto quello che rientra nella sua attività; e l'aggettivo *quali*, che sta a significare: ad esempio; quindi, non solo le indicazioni dell'articolato, ma anche quanto non citato purché utile all'amministratore nella sua attività.

I puristi avranno qualcosa da ridire, ed è significativo che i corsi di aggiornamento periodico organizzati dalle associazioni di categoria, e i cui responsabili scientifici sono i direttori dei centri studi, contengano per il 90% quanto indicato dal DM 140/2014. Chi scrive, dopo una quarantennale attività di amministratore di condominio, ha fondato la Building Management School, la scuola di formazione per la gestione dei servizi immobiliari, che propone qualcosa di diverso dall'offerta tradizionale, avendo come traguardo la creazione di una nuova figura professionale che accanto ai saperi tradizionali previsti nel DM 140/2014, unisce all'insostituibile esperienza dell'amministratore maturata sul campo, anche le competenze manageriali, in modo da offrire agli operatori non solo gli strumenti necessari per un corretto dialogo con i clienti, ma anche quelle competenze organizzative che con-

sentono di fornire e garantire servizi di qualità.

Gli amministratori di condominio hanno ottenuto, come tutte le altre attività professionali non ordinistiche, il riconoscimento giuridico con la legge 4/2013, confermato dalla frase *"professione esercitata ai sensi del..."* che viene aggiunta sulla nostra carta intestata, ma questo non basta per essere professionisti veri. Del resto, dopo 50 anni di pressapochismo, durante i quali si è definito lo stereotipo dell'amministratore maneggione, pensare che con un colpo di bacchetta magica (le leggi 220/2012 e 4/2013) diventiamo operatori irreprensibili e affidabili, è pura utopia. Il problema è che in 50 anni, il nostro lavoro è cambiato così come sono cambiati i nostri clienti, solo che la nostra categoria sembra non essersene accorta, perché, come dimostra il già citato DM 140/2014, il modello professionale è rimasto sempre lo stesso, inalterato nel tempo, quando, invece, il carico di responsabilità e oneri è centuplicato rispetto a 50 anni fa, e tutto ciò ci ha costretto a impostare processi produttivi, organizzazione, modalità di relazione con il nostro pubblico, in base alle nostre capacità creative e di improvvisazione e non attraverso una formazione specifica. Credo perciò sia giunto il momento di offrire un supporto formativo che consenta agli amministratori di separare la vita professionale dalla vita privata, di rapportarsi con i propri clienti nel segno del rispetto reciproco, offrendo qualità. Non dobbiamo essere amici dei nostri clienti, ma solo quelli che gestiscono (non forniscono) i loro servizi, e per questo, se il servizio reso non è confacente alle loro esigenze, è giusto cambiare fornitore, ed è compito dell'amministratore cercare sempre il meglio al giusto prezzo, facendo capire questa differenza. L'amministratore dev'essere una garanzia di professionalità e non un capro espiatorio in balia degli umori degli scontenti.

Poi, che l'amministratore sia anche simpatico a tutti, beh... non è proprio necessario.

*(Giuseppe Rigotti, direttore della Building Management School)*

## Bonus detrazione fiscale del 65%

**La Legge di stabilità per il 2016** all'articolo 1, comma 74, che ha prorogato la possibilità di fruire anche per l'anno 2016 della detrazione fiscale spettante per gli interventi di riqualificazione energetica nella misura del 65% delle spese sostenute (ad esempio la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il miglioramento termico dell'edificio, l'installazione di pannelli solari, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale) prevede che "per le spese sostenute dal 01/01/2016 al 31/12/2016 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali", i contribuenti che si trovano nella condizione di incapienza possono "optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi".

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 22/03/2016 *Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese di riqualificazione energetica di parti condominiali, ai sensi dell'articolo 1, comma 74, della legge 28 dicembre 2015 n. 208*, detta le modalità attuative della norma, cui devono attenersi i contribuenti interessati (articolo 11, comma 2, e articolo 13, comma 1, lettera a, e comma 5, lettera a, del TUIR), il condominio (tramite l'amministratore o il condomino incaricato) e i fornitori che ricevono il credito a titolo di pagamento della quota di spesa a carico del singolo condomino.

### In pratica tale disposizione riguarda esclusivamente:

➔ le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica (detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica del 65%) eseguiti su parti comuni di edifici condominiali;

➔ i soli contribuenti che ricadono nella cosiddetta "no tax area", cioè i possessori di redditi esclusi da imposizione ai fini IRPEF per espressa previsione (ad es. in quanto titolari unicamente di redditi di pensione non superiori a euro 7.500, redditi di terreni fino a euro 185,92 e il reddito del-

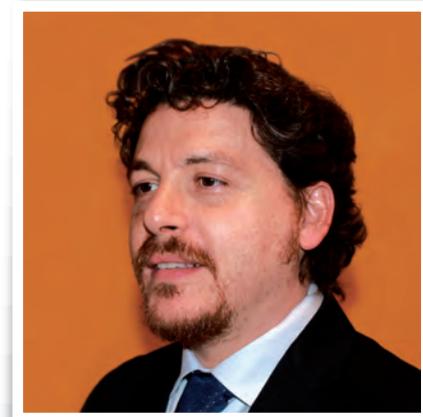
l'abitazione principale e delle relative pertinenze), i titolari di redditi di lavoro dipendente fino a euro 8.000 (in relazione ai quali le detrazioni spettanti, pari a euro 1.880 determinano l'azzeramento dell'imposta lorda o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni di lavoro dipendente o assimilato cui all'art. 13, comma 1, lett. a e comma 5, lett. a del D.P.R. 917/1986). Il punto 2.1 del provvedimento attuativo, specifica che tali condizioni devono sussistere nel periodo d'imposta precedente a quello in cui sono state sostenute le spese agevolabili, quindi nell'anno 2015; ➔ i fornitori (imprese e ditte) che hanno eseguito i lavori condominiali fornendo beni e servizi alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica e che ricevono il credito a titolo di pagamento di quote di spese da loro addebitate.

**Il punto 3 del nuovo provvedimento n. 43434/2016**, determina che il credito cedibile è pari al 65% delle spese agevolabili per interventi di riqualificazione energetica sostenute da ciascun condomino incapiente nel corso del 2016, in base alle tabelle millesimali di ripartizione delle spese.

**Ai fini della cessione del credito**, è comunque necessario che il condominio effettui entro il 31/12/2016 tramite bonifico postale o bancario (previsto dall'art. 4 del decreto del ministero dell'Economia e delle Fi-

nanze di concerto con il ministro dello Sviluppo Economico del 19 febbraio 2007 e successive integrazioni e modificazioni) il pagamento delle spese corrispondenti alla parte non ceduta sotto forma di credito. La cessione del credito risulta ora possibile anche per spese pagate nell'anno 2016 ma relative a interventi di riqualificazione energetica iniziati in anni precedenti.

**I condòmini che intendono cedere il credito** devono manifestare la loro volontà attraverso un'apposita indicazione in sede di delibera assembleare di approvazione degli interventi di riqualificazione energetica o tramite una specifica comunicazione inviata al condominio. L'amministratore del condominio o il condomino incaricato deve provvedere a darne comunicazione ai fornitori. Ricevuta la proposta da parte del condominio, i fornitori devono comunicare in forma scritta al condominio di accettare la cessione del credito a titolo di pagamento di parte del corrispettivo per i beni ceduti e i servizi prestati relativi agli interventi di riqualificazione energetica effettuati. I fornitori possono utilizzare il credito così ottenuto in 10 quote annuali di pari importo a partire dal 10/04/2017, tramite compensazione nel modello F24 da inviarsi tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate. Il credito è utilizzato in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni. Il modello F24 deve essere presentato tramite il servizio telematico Entratel o Fisconline, pena il rifiuto dell'operazione di versamento. Nel caso in cui l'importo del credito utilizzato risulti superiore all'ammontare maturato, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile sul sito internet del servizio telematico Entratel o Fisconline. L'Agenzia delle entrate comunicherà con risoluzione il codice tributo per la fruizione del credito d'imposta da indicare nel modello F24.



**Allo scopo di monitorare e di rendere efficace la cessione del credito**, l'Agenzia delle Entrate istituisce un nuovo adempimento, posto a carico del condominio. Il punto 5 del provvedimento protocollo n. 43434 prevede che il condominio debba trasmettere tramite apposita comunicazione telematica all'Agenzia delle entrate:

- il totale della spesa sostenuta nel 2016 per lavori di riqualificazione energetica su parti comuni dell'edificio;
- l'elenco dei bonifici effettuati per il pagamento di tali spese;
- il codice fiscale dei condòmini che hanno ceduto il credito e l'importo del credito ceduto da ciascuno;
- il codice fiscale dei fornitori cui il credito è stato ceduto e l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi.

**La comunicazione deve essere trasmessa** utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline, entro il 31/03/2017 direttamente da parte del condominio o tramite intermediari abilitati.

Il condominio è tenuto a comunicare ai fornitori l'avvenuto invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate. È importante ricordare che, in base al punto 5.4 del provvedimento in esame, l'invio della comunicazione telematica da parte del condominio è requisito necessario per rendere efficace la cessione del credito, quindi in

manca l'invio tutta l'operazione di cessione del credito diviene inefficace. La comunicazione dovrà essere effettuata utilizzando i prodotti software resi disponibili gratuitamente dall'Agenzia delle entrate. Il provvedimento disciplina i poteri di controllo dell'Amministrazione finanziaria, stabilendo che nel caso in cui la detrazione non spetti al condòmino, il recupero del relativo importo, oltre a sanzioni e interessi, sarà posto in capo a costui, mentre nel caso in cui sia il fornitore a fruirla in modo indebito, il recupero di imposta, sanzioni ed interessi sarà effettuato a carico dello stesso fornitore.

#### **Alcuni riferimenti normativi:**

- **Articolo 16 bis del Testo unico delle imposte dirette 917/1986**  
Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici.
- **Articolo 1, commi 344, 345, 346, 347 della legge 296/2006**  
Finanziaria 2007.
- **Articolo 11 del DI 83/2012**  
Detrazioni per interventi di ristrutturazione e di efficientamento energetico.
- **Articolo 14 del DI 63/2013**  
Detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica.
- **Provvedimento del 22 marzo 2016**  
Modalità di cessione del credito corrispon-

dente alla detrazione spettante per le spese di riqualificazione energetica di parti condominiali, ai sensi dell'articolo 1, co. 74, della legge 28 dicembre 2015 n. 208.

- **Provvedimento del 06/05/2009**  
Approvazione del modello di comunicazione per lavori concernenti interventi di riqualificazione energetica che proseguono oltre il periodo d'imposta nonché delle modalità di comunicazione all'Agenzia delle entrate dei dati in possesso dell'Enea.
  - **Provvedimento del 21/12/2009**  
Approvazione delle tecniche per la trasmissione telematica dei dati contenuti nella comunicazione per lavori concernenti gli interventi di riqualificazione energetica che proseguono oltre il periodo d'imposta.
  - **Circolare n. 29/E del 18/09/2013**  
*Decreto - legge 4 giugno 2013, n. 63.*  
Interventi di efficienza energetica. Interventi di ristrutturazione edilizia. Acquisto di mobili per l'arredo e acquisto di elettrodomestici. Detrazioni.
  - **Risoluzione n.3 del 26/01/2010**  
*Istanza di interpello - Regione Piemonte*  
Cumulabilità delle agevolazioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2002 con la detrazione del 55% prevista per gli interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico (legge n.296 del 2006).
- (Dott Pasquale Fallacara  
consulente fiscale Confabitare)*

## **CORSO CONFABITARE ASTI PER AMMINISTRATORI**

Venerdì 15 aprile e venerdì 29 aprile si è tenuto il corso organizzato da Confabitare - Sede Provinciale di Asti e Asso.Forma (Agenzia Formativa Accreditata), dedicato agli amministratori di immobili. Il corso, completamente gratuito, debitamente registrato e autorizzato dal Ministero della Giustizia, ha conferito ai partecipanti che hanno superato il test finale l'attestato qualificante per l'aggiornamento professionale. In modo dinamico e coinvolgente, con interventi mirati e altamente qualificati sono stati trattati alcuni tra i temi più attuali inerenti la gestione dei condòmini e degli immobili in genere. Nei due giorni di corso, tenutosi presso l'Aula Magna dell'Università di Asti, si è parlato di sicurezza, di impianti tecnologici, di linee vita, di responsabilità penali dell'amministratore, dalla funzione dell'assicurazione, dei sistemi di videosorveglianza, del contratto d'appalto e d'opera, degli incentivi per la riqualificazione energetica e della normativa vigente in termini di certificazione energetica. Sono intervenuti come relatori l'ing. **William Carucci** (Presidente di Confabitare Asti), l'ing. **Omar Carucci** (Segretario di Confabitare Asti), il prof. **Fabio Sansalvadore** (Socio Fondatore di Confabitare Asti), l'avv. **Aldo Mirate**, l'avv. **Romeo Giuseppe**, l'avv. **Cinzia Margarino**, l'ing. **Mario Maccagno** e il geom. **Enzo Medico**. L'amministratore di condominio oggi è sempre più un professionista del settore che svolge solo ed esclusivamente questo tipo di lavoro. Attualmente questa professione sta vivendo un periodo di forte crescita ed i condòmini richiedono maggiore competenza e si affidano a chi svolge questo lavoro con dedizione e attenzione esclusiva. Fondamentale risulta quindi una seria e certificata formazione professionale. Vista la notevole partecipazione al corso, con oltre 90 amministratori che hanno superato il test finale e ottenuto i crediti formativi, la sede provinciale astigiana di Confabitare si auspica di poter ripetere l'evento anche nel 2017. Sono molte le tematiche importanti rimaste escluse ancora da trattare, come ad esempio le barriere architettoniche e la presenza dell'amianto nei condòmini e negli immobili.

## Svendesi... case abbandonate

Venuti in possesso di case diroccate, molti comuni italiani le vendono a prezzi simbolici

Sempre più spesso in televisione e in rete compaiono notizie di case in borghi sperduti e disabitati acquistabili al prezzo simbolico di 1 € (non è chiaro se al mq. o a forfait), in quanto messe in vendita da comuni che vogliono preservare dal diroccamento tale patrimonio edilizio, per quanto minore, e far rivivere borghi la cui scomparsa rappresenterebbe una ferita mortale al territorio. Un tentativo estremo che si può leggere anche come disperato, ma che comunque merita apprezzamento, perché dimostra una sensibilità non poi così diffusa fra i pubblici amministratori e il desiderio, apprezzabile, di evitare che anche da noi, come nel West degli Stati Uniti, finiscano per materializzarsi città fantasma, abbandonate alla fine dell'epica caccia all'oro.

Appurato che non si tratta di bufale, resta da capire come questi comuni siano nel possesso di tali immobili; se cioè derivino da donazioni volontarie o da demanializzazione per esaurimento dell'asse ereditario della originaria proprietà. Sta di fatto che pare una situazione tutt'altro che episodica.

Viene spontaneo riflettere su queste cose quando si attraversa il crinale fra Setta e Reno, per il

susseguirsi di cartelli "vendesi" esposti da anni e per ciò testimonianza di un mercato inesistente. Il primo moto d'animo, e non può essere diversamente, per chi abbia abbastanza anni sulle spalle, è di nostalgia del passato, non poi così remoto, in cui queste case erano tutte abitate, per lo meno nei mesi estivi, e rappresentavano un tessuto di vivaci relazioni che si intrecciava all'interno dei borghi, dando consistenza al termine "vicinato". Subito dopo, però, viene altrettanto spontaneo interrogarsi su quale sarà il futuro, non poi così remoto, di questi borghi d'altura. Il presente lo abbiamo sotto gli occhi e non lascia intravedere nulla di buono: finestre chiuse, silenzio assoluto, giardini incolti e cartelli vendesi sbiaditi dal tempo.

C'è una molteplicità di concause dietro a questa situazione, ognuna di per sé non determinante, cionondimeno nemmeno pienamente esente da responsabilità. La maggior parte di questo patrimonio edilizio è ascrivibile al boom della seconda casa esploso negli anni '60 e '70 del secolo scorso. A onor del vero va detto che in questo territorio si è registrato meno che altrove il fenomeno di edificazione intensiva di villette plurifamiliari o condomini a uso seconda casa: ciò in parte per merito delle amministrazioni

locali che hanno contrastato questa "moda", ma soprattutto perché il fenomeno era prevalentemente rappresentato dal riflusso, per quanto estivo, verso i paesi d'origine delle famiglie emigrate in città nell'immediato dopoguerra e ora in condizione di restaurare le case avite. Case che avevano necessità non tanto di interventi di consolidamento strutturale, quanto di ammodernamento funzionale secondo i comfort che i neo inurbati avevano imparato ad apprezzare. Non a caso l'intervento più frequente, in tanti casi tuttora leggibile dall'esterno, fu quello di edificazione dei bagni in case che non l'avevano mai posseduto. Nella maggior parte dei casi realizzato mediante l'aggiunta di un corpo autonomo,

non di rado a sbalzo, con proprio tetto, all'esterno di una delle pareti della costruzione originaria. Altro intervento frequentemente apportato fu quello di stufe moderne e più efficaci al posto degli antichi camini e, per quanto in misura minore, di impianti di riscaldamento a termosifone. Ma mantenere una seconda casa è divenuto nel tempo sempre più oneroso e oggi è assolutamente dispendioso. Se a ciò si aggiunge che coloro i quali ripristinarono le case di famiglia viaggiano mediamente sull'ottantina, quando non sono già deceduti, è facile spiegarci le tante finestre chiuse.

Quanto agli eredi, ovvero la generazione più giovane, giocano contro diversi fattori: l'innalzamento dell'età pensionabile; il fatto che debbano praticamente solo lavorare (quando il lavoro c'è) senza né sabato, né domenica; il minor reddito stesso da lavoro, per esser questo più precario e generalmente meno retribuito. Non ultimo, il minor attaccamento sentimentale a un territorio che, oltre a quiete, paesaggio e ambiente, non offre particolari occasioni di svago.

E per apprezzare la suggestione di un paesaggio occorre avere una particolare predisposizione d'animo. Non si spiegherebbe, del resto, la frequenza, come si diceva, dei cartelli "vendesi", intenzioni che peraltro restano tali, salvo trasformarsi tutt'al più in speranza. Se a ciò aggiungiamo - e qui è la responsabilità pubblica, possiamo asserire, che è un po' più rilevante - che poco o nulla si è fatto per promuovere internazionalmente la bellezza di questi luoghi, sottraendo perciò le opportunità che territori simili per tipologia paesaggistica in altre regioni hanno conosciuto, abbiamo davanti ben pochi motivi di ottimismo.

Non è irrazionale, quindi, attendersi che fra qualche decina d'anni anche dalle nostre parti si aprano scenari come quelli prima descritti. Se ciò avverrà per donazione di chi è disposto a tutto pur di disfarsi dei costi di un immobile che non utilizza più, o per ricaduta nel possesso demaniale per esaurimento dell'asse ereditario, lo dirà la storia. Ma il destino pare segnato.

(Sergio Angeli)



# Attenzione alle ristrutturazioni

## Procedure e precauzioni per una buona tutela legale. Consigli per evitare rischi e danni

I nostri associati, proprietari d'immobili, spesso comprano una casa da ristrutturare o, avendone già una in proprietà, entrano nell'idea di volerla personalizzare e renderla rispondente ai loro sogni e desideri. Si rischia, però, qualora non vengano osservate importanti regole, che il sogno si trasformi in un incubo coinvolgendo solo successivamente tecnici e legali anziché consultarli in via preventiva.

Nell'ambito della ristrutturazione di un immobile è fondamentale che gli accordi tra committenza (proprietario) e l'impresa edile incaricata siano fin da subito chiari e inequivocabili, volti all'ottenimento di un risultato che sia quanto più rispondente alle aspettative della committenza. La chiarezza e la precisione nel conferire l'incarico, nel determinare i tempi e le modalità di esecuzione dell'opera oltre che nella scelta dei materiali e della loro installazione, è data dal contratto *inter partes* stipulato in forma scritta. Non bisogna mai pensare che un ok telefonico o autorizzazioni lampo siano privi di rischi per la committenza che può trovarsi in poco tempo in situazioni incresciose.

È bene conferire quindi preventivamente un incarico a un tecnico professionista che si faccia carico dei tanti e vari aspetti riguardanti un cantiere per nome e conto della committenza supportato dal parere del legale. La regola è sempre quella della chiarezza e della trasparenza sia nel modo di interloquire sia nel modo di redigere gli accordi e/o le possibili modifiche in corso d'opera. La sottoscrizione di un contratto di prestazione d'opera o di appalto è bene sia visionata dal legale in quanto, dopo aver apposto la firma, le obbligazioni sono ben definite e sarà difficile aiutare l'associato nelle sue scelte.

La committenza deve essere decisa, ancor prima di partire con i lavori, su cosa vuole e su cosa intende fare. Occorre pertanto informarsi in anticipo su tutti gli aspetti riguardanti le caratteristiche strutturali del proprio immobile, degli impianti, della possibilità di eseguire determinate opere senza arrecare pregiudizio a terzi oltre che della opportunità di fare sondaggi su opere murarie, impianti e canne fumarie. Questi accorgi-

menti consentono di avere fin da subito la capacità di sapere cosa eliminare e cosa conservare o modificare mediante un adeguamento della struttura o degli impianti.

Una volta che è maturata la convinzione di ciò che si vuole realizzare, occorre farsi redigere un preciso e dettagliato capitolato dal proprio tecnico incaricato così da consegnarlo alle varie imprese che si vorranno contattare al fine di ottenere diversi preventivi. Non sempre il prezzo più basso è il più conveniente, occorre verificare la qualità dell'impresa. Oggi il settore edile è ricco di offerte varie ma spesso poco valide. Un'impresa deve essere solida, capace di garantire e soddisfare il cliente sia nell'esecuzione dei lavori sia nel sostenerlo e aiutarlo a risolvere criticità che dovessero verificarsi. La visura camerale, la richiesta di visionare la polizza assicurativa dell'impresa, l'assunzione d'informazioni bancarie e la verifica della regolarità contributiva dell'appaltatore con il rilascio del DURC (documento unico di regolarità contributiva dell'impresa) possono costituire un buon biglietto da visita. Così come risulta opportuno chiedere all'impresa di visitare i cantieri aperti e/o in corso o, se possibile, cantieri dove è stato già effettuato e ultimato il lavoro.

È bene tenere presente che occorre nominare un direttore lavori terzo ed estraneo all'impresa che tuteli gli interessi della committenza e controlli l'operato dell'impresa.

Se i lavori vengono eseguiti in un condominio o in un complesso residenziale dove vi sono parti comuni o muri confinanti con altre proprietà o attigui ad altri fabbricati, è opportuno, prima di iniziare con eventuali opere di demolizione, fotografare e/o filmare lo stato dei luoghi stampando su carta le fotografie e apponendo su di esse la data certa con timbro postale. È importante inviare all'amministratore di condominio la comunicazione dei lavori che si intendono eseguire. Tale modalità operativa garantisce di poter verificare il nesso di causalità di eventuali danni provocati a terzi in corso d'opera ed evitare che vicini possano pretendere risarcimenti del danno infondati.

La scelta dei materiali e la qualità degli stes-

si è determinante non solo per quanto riguarda pavimenti e rivestimenti ma soprattutto per quanto riguarda gli impianti idrici, termici ed elettrici. Questi devono essere rispondenti alle norme sul risparmio energetico ed essere corredati di idonea certificazione di conformità; inoltre devono essere debitamente depositati presso il comune in cui le opere vengono realizzate unitamente ad altri documenti (visura camerale, relazione descrittiva dei materiali usati, schema tecnico degli impianti ecc.). La documentazione depositata sarà protocollata dal comune competente e andrà a costituire il corredo delle certificazioni di un immobile utile ai fini di una possibile e futura vendita, fondamentale anche per la determinazione del valore dell'immobile. Regola importante, all'interno di un rapporto tra committenza lavori e impresa, è la modalità di pagamento: la più consigliabile è quella dello stato avanzamento lavori detto SAL. Si paga per gradi e per traguardi raggiunti. È importante che prima del pagamento vengano controllati i lavori anche di concerto con il tecnico e direttore lavori incaricati. Ogni variazione e/o possibile modifica o contestazione deve essere riportata per iscritto sia che venga riconosciuta da entrambe le parti sia che sia indicata da una di essa. Ultimo consiglio è quello di stipulare un'ideale polizza assicurativa prima dell'inizio dei lavori, avendo cura di verificare, nelle condizioni generali di contratto della propria compagnia di assicurazione, che vengano coperti anche i danni eventualmente causati dal proprietario in corso di lavori di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria dell'immobile in qualità appunto di committente. Spesso le compagnie escludono dalla copertura assicurativa i danni verificatisi durante l'esecuzione di lavori edili commissionati con chiara compromissione delle tutele del proprietario. L'Associazione Confabitare, da sempre attenta alla tutela dei proprietari di immobili, rimane a disposizione per fornire tutte le delucidazioni necessarie anche per il tramite dei propri consulenti.

(Avv. Antonio Girardi - Luca Santarelli, consulenti legali Confabitare)

## Il calore? Si paga con la carta

Da oggi contabilizzazione diretta dei consumi a carta prepagata, nel segno dell'innovazione

L'obbligo per gli impianti centralizzati di dotarsi entro il 31/12/2016 di sistemi di contabilizzazione del calore ha reso l'argomento di particolare attualità. I sistemi di contabilizzazione sono di due tipi "diretto" o "indiretto" (a mezzo di ripartitori sui singoli corpi scaldanti). Per ciò che riguarda la "contabilizzazione diretta", vogliamo segnalare il "sistema a carta prepagata", che grazie all'intuizione di un'azienda italiana, si è ormai diffuso nei paesi anglosassoni e che ora è stato messo a disposizione anche del mercato nazionale. Con la sistemistica diffusione degli impianti centralizzati a contabilizzazione diretta si presenta il problema del pagamento da parte degli utenti della bolletta per riscaldamento e acqua calda sanitaria. DAE Energia propone *Pay As You Go*, un sistema ad alta precisione che deduce dal credito residuo di una carta prepagata, l'importo dovuto al consumo secondo il costo energetico unitario impostato. La carta prepagata è dotata di chip di memoria e viene emessa dall'amministratore di condominio a fronte del pagamento dell'importo energetico voluto che viene così accreditato. Per l'attivazione delle funzioni di riscaldamento e acqua calda sanitaria la carta deve essere inserita nell'apposito let-

tore che provvede a scalare dal credito l'importo dovuto al consumo effettivo. Nel caso la carta non sia inserita, nessun servizio, né di riscaldamento né produzione di acqua calda sanitaria sarà disponibile.

### Il sistema comprende questi dispositivi:

- ➔ interfaccia USB Windows per lettura e carica carta (a cura dell'amministratore);
- ➔ carte prepagate con codice identificativo univoco;
- ➔ lettori carte con 5 led indicanti il credito residuo;
- ➔ modulo macchina di gestione;
- ➔ contatore di calore ad ultrasuoni.

I lettori di carta devono essere installati in alloggio, con alimentazione a 12 Vcc derivata dal modulo ambiente al quale sono connessi in bus RS485.

### In caso di adozione di questo sistema, l'amministratore dovrà impostare i seguenti importi unitari:

- ➔ kWh per riscaldamento;
- ➔ costo kWh per raffrescamento (se esistente);
- ➔ costo m<sup>3</sup> acqua calda sanitaria (se esistente);

➔ costo m<sup>3</sup> acqua fredda.

Questi valori sono funzione della tipologia di impianto e di fonte energetica. Dovrà inoltre dotare ogni condomino di una carta prepagata con il credito desiderato.

Una volta che è stata inserita nel lettore, questi provvede alla lettura del credito residuo che, se positivo, abiliterà le funzioni di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria fino all'esaurimento del credito stesso. Una volta esaurito il credito è possibile usufruire di un "fido energetico" - solo se previsto - esaurito il quale nessun servizio sarà abilitato.

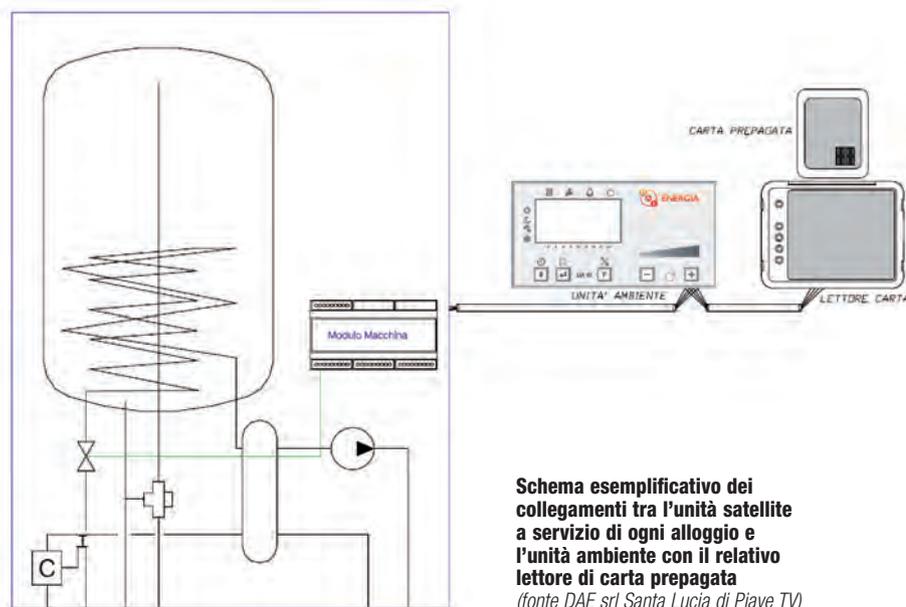
Il credito residuo viene indicato da 5 led del lettore. La sicurezza dati viene garantita: ogni tentativo di lettura o scrittura della carta deve essere seguita da un codice a 3 byte (più di 16 milioni di possibili combinazioni); dopo tre tentativi con codice errato la carta diventa inutilizzabile.

È interessante inoltre il fatto che "il sistema a carta prepagata" è inseribile anche in impianti già esistenti e dotati di contabilizzazione diretta dei consumi.

### La soluzione offre molteplici vantaggi sia per gli utenti sia per gli amministratori condominiali, quali:

- ➔ facilità nei pagamenti;
- ➔ pagamento per l'effettivo consumo;
- ➔ assoluta trasparenza;
- ➔ eliminazione del problema legato alla "gestione dei morosi";
- ➔ facilità nell'installazione e conduzione;
- ➔ assoluta precisione;
- ➔ riscaldamento disponibile solo con credito;
- ➔ possibilità di garantire un fido energetico in caso di credito nullo;
- ➔ sicurezza dei dati;
- ➔ nessun equivoco;
- ➔ gestione flessibile;
- ➔ visualizzazione del credito residuo.

(Giordano Naldi, consulente termotecnico Confabitare)





**Scopri le nostre offerte!**

Chiamaci

Numero Verde  
**800 439 995**

Sito web

[www.afenergia.it](http://www.afenergia.it)

Seguici su



## con A.F. Energia avrai

- ✓ Consulente dedicato
- ✓ Preventivi gratuiti
- ✓ Recupero della cauzione versata
- ✓ Bolletta mensile di gas naturale ed energia elettrica
- ✓ Nessun costo per l'attivazione
- ✓ Nessuna modifica all'impianto

**La Tua Soddisfazione è il Nostro Obiettivo**



## NUOVE SEDI DI CONFABITARE

**SAN SALVO (CHIETI)** Sabato 14 maggio 2016 si è inaugurata la sede Confabitare di San Salvo ed è intervenuto il presidente nazionale **Alberto Zanni**. Amici, parenti, conoscenti o semplici curiosi hanno partecipato all'evento. Tra le autorità un ringraziamento va all'amministrazione comunale di San Salvo: erano presenti il consigliere **Tony Faga** e l'assessore **Oliviero Faienza**. Tantissima la concitazione durante i preparativi dell'evento. Infine la partecipazione di così tante persone è andata ben oltre le nostre aspettative. Segno della stima e dell'affetto dei cittadini, tutti entusiasti per la presenza nel contesto locale di una realtà come Confabitare. Non a caso il motto inserito sul biglietto di invito è stato il seguente: *Da oggi con voi per difendere la vostra casa.*

Da subito sono iniziati i primi contatti per avere consulenze sui contratti di locazione, sulla cedolare secca, sul condominio, sui lavori di ristrutturazione, sui mancati pagamenti degli affitti, sulle imposte. Ciò che colpisce lavorando sul territorio è la miriade di problematiche che i proprietari si trovano ad affrontare tutti i giorni.

La proprietà immobiliare è diventata purtroppo un peso, le cui rendite sono sempre più ridotte e i cui costi sempre maggiori. Questo ovviamente si pone come un ostacolo e un freno



per una delle attività produttive più ampie dell'economia con delle fortissime ramificazioni in tanti settori. Molti esperti del settore affermano che se si ferma il mattone anche l'economia subisce un forte rallentamento. Il mattone e la proprietà immobiliare sono la bussola dell'economia. Il nostro compito sarà mettersi a disposizione dei cittadini proprietari di casa. Informarsi, da oggi, sarà semplice, rapido, economico e sicuro.

**Vi aspettiamo nella nostra sede a San Salvo:**

via dello Stadio 2/A - tel. 0873.346330

cell. 331.8442448 - e-mail: sansalvo@confabitare.it

**AOSTA** Lunedì 23 maggio, ad Aosta, alla presenza del presidente nazionale **Alberto Zanni** e del segretario generale nazionale **Stefania Benni**, **Claudio Cali**, neo presidente di Confabitare Valle d'Aosta, ha presentato l'associazione Confabitare. Sala affollata di autorità regionali e comunali, dirigenti di banche, amministratori di condominio, giornalisti e curiosi, segno delle ottime aspettative e del notevole interesse che l'associazione suscita sul territorio valdostano.

Il direttivo, composto da **Angelo Grandini** (vice presidente e responsabile dell'osservatorio regionale immobiliare), **Katya Sartor** (segretaria organizzativa e tesoriera), l'avvocato **Giuseppina Fiacco** (consulente legale), **Stefania Benni** (presidente Confabitare Piemonte) e l'avvocato **Federico Sette** (presidente provinciale di Confabitare Torino) ha fatto capire sin dall'inizio l'entusiasmo e la voglia di operare sul territorio. Si è parlato di alcune iniziative sociali quali: "la badante di condominio e i nonni adottano gli studenti", idee e progetti di Alberto Zanni che avranno, senza dubbio, successo anche in Valle d'Aosta, e di territorio, politiche ambientali ed efficientamento energetico. A tal proposito, il presidente Claudio Cali ha invitato a intervenire l'assessore regionale alle attività produttive **Raimondo Donzel** che ha esposto la strategia dell'amministrazione regionale in questo settore.



**Duferco Spa**, sponsor dell'iniziativa ha annunciato la propria strategia aziendale in Valle d'Aosta per stimolare un'economia del riciclo e del consumo energetico da fonti alternative al gas e petrolio, in linea con la sensibilità di Confabitare Valle d'Aosta. La sede di Confabitare è ad Aosta, in piazza Emilio Chanoux, di fronte al municipio, segno inequivocabile di una volontà di entrare subito nel cuore del territorio.



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](http://www.ecoservice.bo.it)  
[info@ecoservice.bo.it](mailto:info@ecoservice.bo.it)

## Politiche della casa. Quale futuro?

Un confronto a Torino, prima delle elezioni comunali, per parlare dell'emergenza abitativa

La domanda è stata rivolta lo scorso 6 maggio ai candidati sindaco e ai rappresentanti delle forze politiche in corsa per il rinnovo della giunta comunale. L'evento, organizzato da Confabitare Torino presso il Circolo dei Lettori, ha ottenuto grande successo in termini di partecipazione, offrendo uno sguardo sui programmi in materia di politiche della casa. Il dibattito, condotto dalla giornalista Mara Martellotta, ha visto come protagonisti Massimo Lapolla, Guido Montanari, Roberto Rosso, Roberto Usseglio, Alberto Morano, Osvaldo Napoli, Pier Carlo Devoti, Marco Rizzo e Stefano Lo Russo. Federico Sette, presidente Confabitare Torino, e Alberto Zanni, presidente nazionale, hanno dato il via al confronto. I partecipanti sono stati concordi nel sottolineare l'importanza dell'emergenza abitativa e le problematiche a essa correlate. La conclusione dei lavori è stata a cura di Stefania Benni, segretario generale nazionale Confabitare.



**ROBERTO USSEGLIO**  
(Forza Nuova)

"Il nostro programma prevede il diritto inalienabile di ogni cittadino di essere proprietario di una casa e che sia adeguata a sé e alla propria famiglia".



**ROBERTO ROSSO**  
(NCD e UDC)

"Occorre attuare un piano di riforma delle periferie. Siamo per un modello di città policentrica e condividiamo le tematiche proposte e lanciate da Confabitare".



**MASSIMO LAPOLLA**  
(Lista Civica Torino in Comune)

"La casa insieme al lavoro fa parte della dignità della persona. Auspico che Torino diventi da città capitale degli sfratti a città simbolo della buona abitazione".



**GUIDO MONTANARI**  
(Movimento 5 Stelle)

"A Torino esistono oltre 50mila alloggi sfratti ma ci sono 10mila famiglie che cercano casa. Occorre una politica di riequilibrio a tutela dei ceti più deboli".



**OSVALDO NAPOLI**  
(Forza Italia)

"Il problema della casa ha a monte un problema occupazionale con ricadute sui servizi sociali e conseguente aumento di morosità ed esecuzione di sfratti".



**PIER CARLO DEVOTI**  
(Lista Civica La Piazza)

"Occorre programmare un piano di ristrutturazione e di riqualificazione delle abitazioni vecchie e costituire fondi di garanzia per agevolare le locazioni".



**MARCO RIZZO**  
(Partito Comunista)

"Noi siamo a favore dell'incentivo dell'edilizia popolare e del requisire gli alloggi sfratti delle grandi proprietà immobiliari e degli investitori privati".



**ALBERTO MORANO**  
(Lega Nord)

"Occorre attuare un piano di recupero per gli immobili fatiscenti, le problematiche presenti in certi quartieri fanno capire la critica situazione di disagio".



**STEFANO LO RUSSO**  
(Partito Democratico)

"Il nostro programma è quello di attuare un piano casa che possa far fronte alle criticità dell'emergenza abitativa a favore di tutti i cittadini torinesi".



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](mailto:ufficio.segreteria@cogitosystems.it) o [info@savisrl.eu](mailto:info@savisrl.eu)  
**011-9815319 - 011-2731821**

## I SERVIZI E LE CONSULENZE

### CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

### DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

### COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

### AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

### SPORTELLI ASCENSORI

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

### SPORTELLI VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

### SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

### SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

### IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

### OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

### CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

### ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

### PRATICHE NOTARILI

### CONSULENZE TECNICHE

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

### ASSISTENZA FISCALE

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

### CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

### CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

### CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

### CONSULENZE IMMOBILIARI

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

### CONSULENZA AMBIENTALE

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

### CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

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

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

#### LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE

- **MEDICINA, VIA AURELIO SAFFI, 140 - TEL. 051/6971167**
- **BUDRIO, VIA MAZZINI 15, TEL. 051/801343**
- **PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356**
- **SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 67 - TEL 051/821250**
- **MARZABOTTO, VIA PORRETTANA NORD, 1/A - TEL 051/931205**

**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

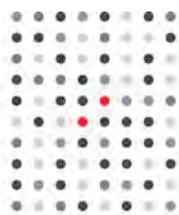


impianti di condizionamento  
fissi e portatili  
pompe di calore  
impianti VRV  
impianti solari termici



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

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



**RR**  
GROUP

## **IL TUO PARTNER PER L'ENERGIA ELETTRICA E PER IL GAS**

### **GARANZIA DI RISPARMIO**

rispetto al vostro attuale fornitore

### **CONSULENTE DEDICATO**

qualsiasi esigenza nella fatturazione  
la esaudiamo noi

### **NESSUN PENSIERO**

e nessun costo; penseremo noi a tutte le pratiche



**OGNI MESE 400 CONDOMINI SI AFFIDANO A NOI  
contattaci senza impegno**

**[www.rrgroup.it](http://www.rrgroup.it)**

**info@rrgroup.it - 0423 605097 - resp. commerciale 392 4651036**



*Dott. Francesco Laborante  
Presidente Confabitare France*

# Confabitare oltre il confine italiano

A fronte di un mercato immobiliare, inutile negarlo, sempre in pesante crisi nel nostro Paese, viste le politiche, per usare un eufemismo, non particolarmente attente degli attuali governanti, Confabitare non ha potuto fare a meno di volgere lo sguardo in direzione di un'area che, se per certi versi non costituisce più l'oasi felice di alcuni anni or sono, rappresenta comunque pur sempre un mercato assai importante e con il quale confrontarsi: la Costa Azzurra.

Sono, infatti, diverse decine di migliaia gli italiani, possessori di seconde case nell'area compresa tra Mentone e Cannes, che necessitano e richiedono assistenza e l'erogazione di servizi, evoluti, di diverso tipo e natura, per la gestione dei propri beni immobili presenti sul territorio francese.

Queste le considerazioni che hanno portato, per una serie piuttosto fortuita di coincidenze, all'incontro tra il sottoscritto, agente immobiliare Altitalia con studio nel cuore della "Zone Pietonne" di Nizza e il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni. L'idea è quella di fornire un valido e professionale supporto agli italiani che, proprietari di beni immobili sul territorio francese, a volte anche di rilevante valore economico, necessitano di assistenza a tutto campo nella gestione degli stessi. Si tratta di una serie amplissima di servizi e richieste che vengono quotidianamente sottoposte a Confabitare France. Si passa dalla richiesta di artigiani qualificati e affidabili, di ogni tipo e professionalità, per la ristrutturazione (che può essere "leggera" o più impegnativa) della casa, a richieste di assistenza per la vendita o locazione della stessa, dalla partecipazione, in nome e per conto del proprietario, a riunioni di caseggiato, alla selezione

di amministratori di condominio che per approccio culturale (e comprensione della lingua), siano "all'altezza" del compito. Si passa, ancora, da richieste di consulenza e assistenza giuridica, tecnica e fiscale, alla richiesta di informazioni su convenzioni e scontistiche attive tra Confabitare e fornitori di beni e servizi. Il progetto prevede anche uno sviluppo inverso, e in questo ritengo che la mia figura, anche quale revisore dei conti del Comites (Comitato per gli Italiani all'Estero, organismo che opera a stretto contatto con le varie sedi del Consolato Italiano dislocate sul territorio francese), possa essere di grande aiuto e supporto: la gestione di ogni problematica che possa porsi a italo-francesi (figli o nipoti di italiani immigrati in Francia) o, comunque, a francesi, proprietari di immobili in Italia, riguardo la gestione di immobili di proprietà (poiché magari ereditati) presenti sul territorio italiano. Per chi abita oltralpe, infatti, per problemi di lingua e non solo, il pagamento di una cartella esattoriale, l'opposizione alla stessa, la redazione della dichiarazione di successione, la vendita dell'immobile, la sua locazione, costituisce un problema di difficile gestione. La sede francese di Confabitare è ubicata a Nizza, città capoluogo della regione, in Rue Balestre 3, l'inaugurazione ufficiale è stata fissata nell'ambito del "Salon de la Copropriété", che si svolgerà a Nizza, il prossimo mese di novembre 2016.

Numerosi sono già stati gli eventi a cui l'associazione ha partecipato, o di cui è stata sponsor, negli ultimi mesi. Il 13 novembre 2015 l'associazione è stata ospite, presso lo stand della FNAIM, nell'ambito del "Salon de la Copropriété" di Nizza. In questa sede, tra l'altro, è nata un'interessante

operazione di diritto comparato tesa ad analizzare le norme, italiane e francesi, in materia di condominio, primo importante passo che consentirà a breve la creazione di un tavolo di confronto e verifica, permanente, relativamente alle fonti del diritto regolatrici della materia.

L'associazione è stata, poi, sponsor della festa per l'anniversario della liberazione svoltasi presso il consolato italiano alla presenza di un gran numero di italiani iscritti all'AIRE (registro degli italiani residenti all'estero), del sindaco di Ventimiglia e del console generale d'Italia a Nizza, Dott.ssa Serena Lippi. È stato un evento importante che ha consentito all'associazione di accreditarsi a livello istituzionale quale interlocutore per i servizi legati al mondo della casa offerti dal Comites.

Confabitare France ha poi partecipato alla festa del 2 giugno 2016 organizzata dall'ambasciatore italiano a Montecarlo, alla presenza di diversi membri del governo monegasco e del Comites di Montecarlo.

La squadra di Confabitare France è composta, oltre che dal sottoscritto, presidente e agente immobiliare a Nizza già dall'anno 2006, da Hervé Vialonga e Alberto Zanni, vice presidenti, Stefania Benni, segretario generale, Roberto Muscarella, tesoriere e consulente, nonché dagli avvocati francesi Thierry Baudin e Daniel Tamisier, e italiani, Daniele Taula e Federico Sette.

L'invito ai lettori, possessori di immobili in Costa Azzurra (così come a coloro che ancora non sono proprietari ma che vorrebbero acquistarne uno), è di contattarci ai seguenti indirizzi per avere informazioni: [info@confabitare.fr](mailto:info@confabitare.fr) [italia-francia@confabitare.it](mailto:italia-francia@confabitare.it)



**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](http://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 10A  
40128 Bologna – BO

t. +39 051 6389335  
f. +39 051 7898488

P.IVA 02631360407  
C.F. 02631360407

[info@iltecdesign.it](mailto:info@iltecdesign.it)

R.E.A. BO 234081  
cap.soc. € 10.200,00 lv.



Avv. Pierluca Broccoli  
consulente legale Confabitare

# Il comodato di casa familiare

Tra le maggiori problematiche affrontate da una coppia con prole, dopo il fallimento del loro progetto di vita familiare, vi è sicuramente quella relativa al godimento della dimora in cui vivono. Il tema dell'assegnazione della casa familiare ha occupato dottrina e giurisprudenza, chiamate a dipanare il complesso intreccio di interessi personali e patrimoniali coinvolti in tali vicende che riguardano anche i terzi proprietari degli immobili in cui i coniugi o i semplici conviventi hanno deciso di stabilire la propria dimora. Prevista dalla legge ma sfornita di una definizione normativa, deve intendersi per casa familiare quell'immobile in cui i conviventi (sposati o semplicemente di fatto) abbiano o intendano costituire la sede primaria della compagine familiare. Ove i coniugi siano anche genitori, la casa familiare diventa il principale strumento per soddisfare le esigenze dei figli, in quanto si iscrive nell'ambito dell'obbligo di mantenimento che grava su padre e madre. L'ambiente domestico viene quindi considerato quale centro di affetti, interessi e consuetudini di vita, che contribuisce alla formazione armonica della personalità della prole. L'individuazione della casa familiare è di centrale importanza nel caso di separazione della coppia. A norma dell'art. 337 sexies del codice civile, il godimento della casa familiare è attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli, al fine di permettere a questi di conservare l'habitat domestico anche dopo la separazione dei genitori. Orbene, è pacifico che ogni coppia abbia facoltà di fondare il proprio progetto di vita familiare su una soluzione abitativa che può essere caratterizzata da un diverso grado di stabilità. La casa familiare può esse-

re di proprietà di uno o entrambi i conviventi, essere oggetto di contratto di locazione o essere stata concessa in comodato da un genitore o un parente. La destinazione a casa familiare è la medesima in tutte le situazioni sopra indicate.

Tuttavia i diritti vantati dai terzi proprietari dell'immobile destinato a casa familiare incidono in maniera differente. Ad esempio, nel caso in cui la casa familiare sia condotta in locazione, il diritto dei figli alla conservazione del suddetto habitat domestico è riconosciuto e garantito solo fino alla scadenza naturale del contratto: qualora il proprietario eserciti la propria facoltà di disdetta nelle forme di legge, ovvero scaduto il termine previsto dal contratto di locazione, il diritto dei figli alla conservazione dell'ambiente domestico cede il passo a quello del proprietario dell'immobile di tornarne in possesso. Nessuna rilevanza assume la destinazione dell'immobile a casa familiare dopo la cessazione del contratto.

Diversa la situazione del proprietario dell'immobile nel caso in cui la casa familiare sia stata concessa in comodato alla coppia per soddisfare esigenze familiari. Occorre ricordare che il comodato è il contratto con cui una parte (comodante) consegna all'altra (comodatario) un bene mobile o immobile affinché se ne serva per un periodo o un uso determinato. La parte che ha ricevuto il bene è obbligata a restituirla allo scadere del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servita in conformità all'uso previsto dal contratto. Nel caso in cui nessun termine venga previsto dalle parti, il comodato deve ritenersi "precario" e chi ha ricevuto la cosa è tenuto a restituirla a semplice richiesta del proprietario.

Pertanto, nessun problema si pone nel caso in cui nel comodato di casa familiare sia stato espressamente previsto un termine finale: come nella locazione, scaduto il termine il proprietario torna in possesso dell'immobile. Più complesso dal punto di vista pratico il caso in cui detto termine non sia stato convenuto dalle parti: se l'immobile è concesso in comodato per soddisfare le esigenze abitative di un nucleo familiare già formato o in via di formazione, tale specifica destinazione d'uso è incompatibile con un godimento contrassegnato dalla provvisorietà e dall'incertezza, che caratterizzano il comodato "precario". Pertanto la particolare finalità di casa familiare impressa all'immobile senza espressa determinazione di limiti di durata comporta necessariamente una natura non precaria del comodato stesso. In sostanza, la giurisprudenza ritiene che la destinazione a casa familiare conferisca un termine implicito all'uso dell'immobile e, pertanto, il comodato giunga a termine solo con la cessazione delle esigenze familiari. Le conseguenze di tale interpretazione sono gravose per il proprietario/comodante: infatti, quest'ultimo può tornare in possesso dell'immobile adibito a casa familiare solo nel momento in cui non vi siano più le esigenze per cui è stato concesso in comodato, oppure nel caso in cui sopravvenga un bisogno del proprietario di tornare in possesso dell'immobile stesso.

Occorrerà che i proprietari prestino attenzione nel caso in cui intendano concedere in comodato un immobile a una coppia che abbia intenzione di adibirlo a propria casa familiare, quantomeno prevedendo all'interno del contratto un termine finale, in modo da limitare possibili future ragioni di conflitto.

...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](http://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. Gianfranco Di Rago

# Non paghi? La casa subito all'asta

Le banche potranno rientrare con maggiore velocità e facilità delle perdite connesse al mancato pagamento dei finanziamenti concessi per l'acquisto della casa. Sarà infatti sufficiente che il proprietario non paghi 18 rate di mutuo perché l'istituto di credito possa pretendere il trasferimento dell'immobile offerto in garanzia o la vendita dello stesso, senza passare per la lunga e costosa procedura dell'esecuzione forzata. Questo uno degli effetti del decreto legislativo n.72/2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.117 dello scorso 20 maggio, che ha dettato una serie di modifiche al Testo Unico Bancario (D.Lgs. n. 385/93) in attuazione di una specifica direttiva comunitaria. Il dlgs n.72/2016 è entrato in vigore lo scorso 4 giugno 2016 e la novità in questione si applicherà quindi soltanto ai contratti di mutuo sottoscritti successivamente a tale data. Quanto sopra, però, a condizione che il ministero dell'Economia, di concerto con il ministero della Giustizia e sentita la Banca d'Italia, emani con decreto le necessarie disposizioni di attuazione (per il quale è stato fissato un termine di centottanta giorni). Una volta entrato in vigore il regolamento ministeriale di attuazione, dovranno poi passare altri sessanta giorni perché la disposizione diventi realmente applicabile. A conti fatti la nuova procedura si potrà dunque ragionevolmente applicare solo a partire dal prossimo anno. La novità in questione riguarda esclusivamente i mutui richiesti per l'acquisto di un immobile da un consumatore, ovvero da una persona fisica che agisca per scopi estranei alla propria attività professionale, imprenditoriale, commerciale o artigianale. Le parti, al momento della conclusione del contratto, potranno quindi prevedere espres-

samente che in caso di inadempimento dell'acquirente la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale, oppure dei proventi della vendita, comportino l'estinzione dell'intero debito derivante dal contratto di credito.

L'inserimento di questa clausola nel contratto è quindi previsto come facoltativo. Anzi, il legislatore delegato ha espressamente stabilito che l'istituto erogante non possa condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione di essa. Tuttavia è del tutto evidente come, nella pratica, il consumatore si veda esposto al rischio di un sostanziale rifiuto a contrarre da parte della banca (magari "camuffato" da un rifiuto all'erogazione del credito per mancanza dei presupposti patrimoniali e/o delle garanzie), tanto più grave se, come è prevedibile, tutti gli operatori del settore si allineeranno nel pretendere l'inserimento nei contratti di mutuo (potendo così evitare le lunghe e costose procedure esecutive oggi necessarie per mettere all'asta un immobile e soddisfarsi sul ricavato della vendita forzata).

Da un altro punto di vista, se è vero che la nuova disposizione di legge fa apparentemente salvo il divieto del c.d. patto commissorio di cui all'art. 2744 c.c. (in base al quale è nullo ogni accordo teso a trasferire la proprietà in capo al creditore del bene offerto in garanzia nel caso di mancato pagamento del debito), la linea di confine tra detto accordo e quello espressamente consentito dal legislatore delegato potrebbe però rivelarsi alquanto labile. È vero che la clausola che le banche andranno a inserire nei contratti di mutuo dovrà necessariamente prevedere che il credito risulti estinto anche se il valore dell'immobile (o il ricavato del-

la sua vendita) sia inferiore al debito residuo (laddove, al contrario, è stabilito che se il valore dell'immobile sia superiore a tale debito, il consumatore abbia diritto all'eccedenza). Ma la chiave di volta per garantire effettiva tutela agli interessi del contraente più debole sarà rappresentata dall'ulteriore obbligo di stima dell'immobile da parte di un perito indipendente scelto dalle parti di comune accordo, oppure nominato dal presidente del tribunale territorialmente competente, con una perizia da stilare successivamente all'inadempimento del contratto di finanziamento (è tuttavia evidente la difficoltà per il consumatore di individuare un perito operante nel settore finanziario non condizionabile da parte di un istituto di credito). In ogni caso l'inadempimento che consente all'istituto di credito di avvalersi della speciale procedura eventualmente inserita nel contratto di mutuo è soltanto quello derivante dal mancato pagamento di un ammontare equivalente ad almeno diciotto rate mensili (un termine oggettivamente ampio). Da sottolineare, poi, come sarà obbligatoria l'assistenza (gratuita) di un consulente per il consumatore che accetti di inserire la clausola di inadempimento nel contratto (non è dato però sapere quali margini di manovra avrà il contraente privato per individuare un consulente che operi a titolo gratuito e che risulti effettivamente terzo e imparziale rispetto agli interessi dell'istituto erogante). Nelle disposizioni attuative del D.Lgs. n. 72/2016, la Banca d'Italia dovrà inoltre avere un particolare riguardo ai casi di eventuale stato di bisogno o di debolezza del consumatore, oltre a individuare nel dettaglio gli obblighi informativi e di correttezza degli istituti di credito.

## Mercato immobiliare

«L'aumento della tassazione sulla casa ha portato gli italiani a smettere di investire sul mattone». È chiara la denuncia del senatore Vincenzo Gibiino. Che ritiene necessario intervenire subito e investire in norme agevolative. Per facilitare così una ripresa del mercato di Cristiana Zappoli

# Le soluzioni per una ripresa

**P**residente dell'Osservatorio Parlamentare del mercato immobiliare dal dicembre 2015, Vincenzo Gibiino è senatore della Repubblica al secondo mandato parlamentare. Ha ricoperto incarichi pubblici nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica siciliana ed è stato membro della giunta esecutiva nazionale di Federcasa. «Ho ricostituito l'Osservatorio Parlamentare sul mercato immobiliare, - spiega il senatore Gibiino - con l'obiettivo di promuovere e sensibilizzare l'azione legislativa per favorire la crescita del settore. Nel 2007 la tassazione sulla casa era a 9 miliardi e mezzo di euro, mentre oggi è a 28 miliardi, con un mercato decisamente depresso. L'abolizione della patrimoniale sulla prima casa è un importante passo in avanti, ma ancora non basta».

**Che cos'è l'Osservatorio parlamentare sul mercato immobiliare?**

«L'Osservatorio sul mercato immobiliare è un organismo che si rinnova ogni legislatura. La presidenza viene assunta di solito da un parlamentare di un partito non al governo. Viene composto da parlamentari di Camera e Senato che appartengono a tutte le estra-

zioni partitiche e politiche. In questa legislatura, assunta la presidenza, ho voluto rifondare l'organismo con una *mission* più attuale. Oggi l'Osservatorio è composto da un presidente e da un direttivo di 8 parlamentari, nonché dai presidenti delle associazioni di categoria. L'Osservatorio completa poi la sua struttura con una consulta».

**Con quali finalità è stato creato?**

«La finalità è quella di intervenire in maniera efficace durante il processo formativo della norma. Il direttivo è il cuore pulsante, le associazioni di categoria restituiscono all'organismo dati, sensibilità, problemi e soluzioni. Questi vengono immediatamente fatti propri dall'Osservatorio e tradotti in emendamenti, mozioni, risoluzioni, interrogazioni, dialogo con il governo».

**Quant'è importante il ruolo delle associazioni di categoria?**

«Le associazioni di categoria sono fondamentali. Sono rappresentanza del territorio e terminali di tante esigenze del Paese e sono veicolo per trovare soluzioni».

**Possiamo dire che gli italiani hanno ricominciato a investire sul mattone?**

«Gli italiani hanno investito e creduto nel mattone per oltre 50 anni, purtroppo dal governo Monti sino ad oggi, l'aumento della tassazione ha scoraggiato gli investimenti». **Lei ritiene che sia necessaria una forte defiscalizzazione per il settore, che consenta di ritrovare una nuova redditività per chi investe nel mattone. Quali sono le soluzioni normative e fiscali che lei auspicherebbe?**

«La riduzione della pressione fiscale è necessaria. È importante investire in norme agevolative di lunga durata (ad esempio con una stabilizzazione degli *ecobonus*). Utile poi regolamentare il *rent to buy*, che non trova utilizzo a pieno regime. Stiamo proponendo l'applicazione della cedolare secca an-

che agli immobili con destinazione diversa da quella abitativa e fruibile anche dalle persone giuridiche: una tassa piatta su tutto. E ancora: la permuta immobiliare defiscalizzata (come avviene nel mondo dell'automobile), obbligando il costruttore, che vende l'immobile nuovo e acquisisce in permuta quello vecchio, a ristrutturarlo e metterlo sul mercato con classi energetiche e strutturali migliorate entro 2 anni. L'imposta di registro in questo non viene applicata. La filiera dell'edilizia viene così coinvolta maggiormente con un aumento dei posti di lavoro e anche dell'indotto».

**Si cerca di risolvere il problema della riqualificazione degli edifici in disuso. Qual è la strada da intraprendere?**

«Forti agevolazioni fiscali per il costruttore/imprenditore che voglia intraprendere quest'opera. In tal modo riqualificheremmo anche parti importanti delle nostre città».

**Occupazioni abusive: secondo lei qual è il miglior modo per intervenire?**

«Sul mercato privato vanno rese realmente operative le norme del Codice civile e di Procedura civile per liberare l'immobile. Sul mercato pubblico va resa operativa una maggiore vigilanza e assistenza agli enti che gestiscono questa tipologia di immobili».

**In occasione della presentazione dell'Osservatorio ha parlato di rent to buy, dicendo che è una modalità di vendita che non funziona. Perché?**

«Il *rent to buy* non funziona perché allo stato attuale è composto da due negozi giuridici ai quali viene applicata una tassazione diversa. Il venditore sconta prima una tassazione sulla locazione e in fase di vendita non può recuperare quanto pagato negli anni allo Stato sulla rendita da locazione. L'applicazione della cedolare secca (tassa piatta) su tutte le tipologie di immobili e a tutti i soggetti proprietari, siano essi persone fisiche che giuridiche, comporterebbe la possibilità di quantificare con precisione l'importo pagato in tasse per locazione e recuperarlo poi in credito di imposta in caso di vendita».

**Nato a Catania, Vincenzo Gibiino è avvocato. Da deputato è stato membro della commissione Ambiente e Territorio. Al Senato è capogruppo azzurro in commissione Lavori Pubblici e vice presidente della commissione bicamerale per l'Attuazione del Federalismo fiscale**



# Hai un ufficio o un negozio?

Scegli Vodafone e.box Office+  
e opzione RELAX.

## I più venduti

### e.box Office+

 DA SMARTPHONE	 ● Minuti/SMS illimitati verso fissi e mobili ● 1GB in 4G
 DA RETE FISSA	● Minuti illimitati verso fissi e mobili nazionali ● 100 minuti verso Europa ● Internet illimitato ● Vodafone Station Revolution inclusa Dopo i primi 3 rinnovi Fibra +5 euro a rinnovo se non acquisti opzione Ultrabroadband.
	● POS Sicuro per accettare sempre tutti i pagamenti
	● Sito Web realizzato su misura per la tua attività

**+ RETE SICURA GRATIS PER IL PRIMO RINNOVO**  
Poi 2 euro a rinnovo per ciascun servizio: ADSL e smartphone.

**59,90€**  
ogni 4 settimane

per i primi 3 rinnovi. Poi + 10 euro a rinnovo.  
Contributo attivazione comprensivo di installazione:  
4 euro a rinnovo per 48 rinnovi (5 euro a rinnovo  
su rete ADSL non Vodafone).



### PER IL TUO BUSINESS VODAFONE ELIMINA IL ROAMING IN EUROPA

Parla, naviga e manda SMS con il tuo piano Vodafone Partita IVA in Europa su Rete Vodafone come se fossi in Italia.

E se ti trovi su rete non Vodafone hai inclusi 100MB al giorno.  
In più da rete fissa hai fino a 100 minuti inclusi verso l'Europa.

**Ulteriore sconto riservato agli utenti CONFABITARE.  
Per maggiori informazioni sulle offerte contattare  
PIRAMIS GROUP numero verde 800.97.68.78**

L'offerta e box comprende: da smartphone piano e box Office+ voce 19,90 euro e da rete fissa piano e box Office+ rete fissa 25 euro ogni 4 settimane per ADSL 30 euro ogni 4 settimane su Fibra dopo i primi 3 rinnovi se non acquisti opzione Ultrabroadband.  
**Dettagli traffico in Europa:** per i paesi inclusi il traffico internet incluso su rete non Vodafone e i meccanismi di addebito oltre soglia, vai a pagina 18. **Dettagli Smart Passport TOP10 e Mondo a pagina 19. Dettagli rete fissa: la compatibilità in Fibra o in ADSL sarà disponibile a seconda della copertura sul territorio. Per tutti i dettagli sulle velocità e sulle tecnologie di rete utilizzate chiedi al consulente commerciale. Contributo attivazione su rete non Vodafone: il cliente può scegliere tra pagamento rateale oppure può corrispondere una parte con addebito nella prima fattura e pagare la restante parte in 48 rate ogni 4 settimane. Il cliente potrà scegliere di effettuare l'installazione in autonomia: in questo caso il costo di attivazione sarà di 4 euro ogni 4 settimane per 48 rate.**

# BLATTE ROSSE IN GIRO PER CASA ???



DAL 1988 L'AZIENDA LEADER PER RISOLVERE IL PROBLEMA

- **VELOCE**  soli 30 min. 
- **GARANTITO**  completa risoluzione del problema
- **PULITO**  no irrorazione. UTILIZZO GEL ALIMENTARE
- **INODORE**  il gel non cola non evapora ed è inodore
- **COMODO**  il vostro impegno ??? aprirci la porta
- **PRATICO**  non è necessario uscire di casa 
- **SICURO**  no pericolo per persone, bambini ed animali

**SE NON RISOLVIAMO TORNEREMO SENZA FARTI SPENDERE NULLA !**

## 051/ 6051370 – 335/ 5356149

## [www.disinfestazionibologna-alca.com](http://www.disinfestazionibologna-alca.com)

MOSTRACI QUESTO OPUSCOLO, AVRAI UNO SCONTO DEL 25 % SUL PREZZO STANDARD  
(INIZIATIVA VALIDA SINO AL 31 DICEMBRE 2016 NON CUMULABILE CON ALTRE OFFERTE).



- 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](mailto:jmannucus@alice.it)

# CONFABITARE *per la cultura*

Confabitare s' impegna a reperire fondi per il restauro dell'antico organo, attribuito al Guermandi, che si trova all'interno della pieve romanica di San Pietro di Roffeno

## Diamo valore al patrimonio artistico



Continua nel tempo il gemellaggio tra **Confabitare** e gli **Amici dell'antica Pieve**, associazione nata ad opera di soli volontari che l'hanno costituita nell'anno 2000 per salvaguardare e tutelare uno dei monumenti più importanti della montagna bolognese: **l'antica pieve romanica di San Pietro di Roffeno** risalente all'anno 1155. Monumento, questo, di grande importanza storica: infatti conserva una delle più belle absidi romaniche del nostro territorio e mostra anche, nella sua architettura e nei suoi decori, l'intervento dei Maestri Comacini, oltre a influenze della tradizione bizantina. Di grande valore le monofore dell'abside, gli affreschi del 1600, il fonte battesimale di epoca longobarda e una Madonna risalente al 1400, di grande pregio storico e artistico.

Dal punto di vista religioso è una delle pievi più celebri e antiche che si incontrano nella diocesi di Bologna. Alcune indicazioni fanno pensare che già nel VII secolo qui sorgesse una chiesa sussidiaria della Cattedrale di Bologna e primo centro diffusore della cristianità in mezzo alle popolazioni della vallata. Tra le indicazioni storiche tangibili e più persuasive troviamo la lapide murata all'esterno sull'abside della chiesa. La lapide ricorda che la chiesa fu ricostruita dalle fondamenta nel 1155 (su una chiesa preesistente) e dedicata alla Beata Vergine e ai Santi Pietro e Giovanni, intito-

lazione tipica delle pievi medievali. Di certo sappiamo che nell'anno 1183 Papa Lucio III la designò collegiata e plebana e contava alle sue dipendenze ben 12 parrocchie.

L'abside è stata definita una delle più belle absidi romaniche della nostra diocesi. Fu costruita nell'anno 1155 dai Maestri Comacini, provenienti dalla Toscana e non dalla pianura Lombarda, come a sigla di autenticità viene dimostrato dal giglio fiorentino scolpito in un concio di arenaria nel fianco occidentale della stessa abside. Di grande rilievo artistico anche la monofora centrale a doppia strombatura, esterna e interna, con finissimi decori a rilievo in stile bizantino. Il fonte battesimale di epoca longobarda del secolo VII è fra i più importanti della montagna bolognese e il restauro e la pulitura l'hanno riportato al suo antico splendore.

Il restauro attuale ha avuto come obiettivo quello di ridare al manufatto un aspetto il più possibile vicino all'originale, pur mantenendo gli inevitabili segni lasciati dai precedenti interventi: sono stati curati sia il risanamento strutturale che il ripristino estetico, cercando di ridare il giusto risalto alle decorazioni originali.

Entrando nella pieve dall'ingresso principale si può notare, addossata all'angolo di destra, una grande acquasantiera formata da due elementi sovrapposti - bacile e fusto - entrambi in pietra arenaria scolpita con motivi vegetali a rilievo. Dalle indagini effettuate nel corso del restauro emerge la necessità di rinnovare l'approccio conoscitivo e considerare la possibilità che il fusto e il bacile, diversi per granulometria, lavorazione e degrado della pietra, siano nati in tempi diversi e assemblati nella configurazione che vediamo oggi. Lucia Vanghi, autrice del restauro, ipotizza che l'assemblaggio possa essere contemporaneo agli interventi di ristrutturazione e di abbellimento della chiesa che fecero seguito all'incendio del 1602. Di grande valore storico sono anche le campane, che furono fuse dalla Ditta Brighenti nel 1889, e rimasero per un po' di tempo a ricovero in un angolo della Chiesa, dopo es-





sere state collocate fino al 1968 in un ricovero ligneo, divenuto poi fatiscante, quindi demolito per ragioni cautelative.

Prima del 1889 vi erano comunque alla pieve delle campane: tre campanelle dei primi del '600 collocate in un campanile della stessa epoca eretto di fianco all'abside e dotato anche dell'orologio per scandire le ore. Ma con l'arrivo delle nuove campane questo non bastava a contenerle e, anche impoverito dall'abbandono, venne demolito nell'anno 1910. Il nuovo campanile costruito con le offerte dei parrocchiani è del 1977 e costruito in conci calcarei di "sponga", sasso tipico della zona montana. Delle tre precedenti campanelle 2 furono fuse nel bronzo delle nuove grandi campane, mentre la terza venne collocata, dove ancora oggi la vediamo, nel piccolo campanile a vela sul tetto della chiesa. Presso l'antica chiesa sorgeva nell'alto Medioevo il borgo fortificato da mura detto Roffeno, perché costruito e dominato dalla famiglia dei Roffeni, provenienti dal Frignano, che dipendevano in queste terre dalla Signoria di Matilde di Canossa. L'importanza strategica del borgo si univa a quella politica, economica e religiosa. Era anche sede di famose fiere e mercati che si trasferiranno in seguito a Vergato, divenuta dopo sede dei Capitani della Montagna.

Intorno alla Chiesa possiamo vedere i resti dell'antico chiostro - secolo XV - con stilate in legno e le vecchie scale di sasso che conducevano alla canonica e la torre di guardia, un tempo merlata.

### QUELLO CHE È STATO FATTO

Fin dall'inizio l'impegno dell'associazione Amici dell'antica Pieve è stato quello di valorizzare e far conoscere questo monumento e soprattutto cominciare la raccolta di fondi per il restauro degli affreschi, che gravavano in pessime condizioni a causa dell'incuria durata per decenni. Oltre al restauro, era urgente la manutenzione del tetto della chiesa e il rifacimento a norma dell'impianto luci. L'associazione è riuscita nel raggiungimento di questi obiettivi, compreso il restauro del fonte battesimale e dell'acquasantiera, grazie al contributo di importanti sponsor come la Fondazione Carisbo, il Comune di Vergato e imprese del territorio. Ultimo importante obiettivo da raggiungere è il restauro dell'antico organo del Guernandi, i cui resti sono riposti all'interno della chiesa. **In questo la-**

**voro di ricerca fondi Confabitare ha deciso di sostenere l'associazione portando avanti insieme un'opera di sensibilizzazione verso le istituzioni, gli enti pubblici e le Fondazioni**, per promuovere la raccolta degli aiuti economici necessari al restauro e realizzare anche in futuro tutti gli interventi necessari per la tutela di questo nostro monumento.

Vogliamo ricordare che negli anni passati per raccogliere i fondi necessari ai vari interventi, e per valorizzare il territorio circostante, si è pensato di organizzare serate culturali, che hanno visto come protagonisti tra gli altri Matteo Belli, Raoul Grassilli, Fausto Carpani e Marco Marcheselli, con lo scopo di promuovere e far conoscere l'antica pieve di San Pietro di Roffeno e il suo borgo, contribuendo quindi con il ricavato a realizzare opere di manutenzione, restauro e conservazione. Infatti lo spirito che accomuna le due associazioni è pensare che i nostri monumenti e le nostre opere d'arte siano patrimonio di tutti, e che la loro tutela sia anche un modo, non solo per conservare la nostra cultura e le nostre tradizioni, ma anche per valorizzare il territorio e in particolare la montagna. In relazione agli affreschi ricordiamo che nel XVII secolo, in seguito all'incendio del 1602 e all'unione con la parrocchia di Cereglio nel 1643, furono eseguiti importanti lavori di ristrutturazione, in particolare nel presbitero e nell'abside, che arricchirono la chiesa con nuovi dipinti murali: la cupola e le pareti ai lati dell'altare maggiore (ricavate dalla tamponatura degli archi preesistenti) furono decorate con angeli in gloria, finti stucchi, decorazioni floreali e due scene dalla passione di Cristo, mentre colonne e pilastri furono "rivestiti" a finto marmo.

### PROSSIMO TRAGUARDO

Un altro obiettivo da raggiungere, che vede impegnate le due associazioni, è il restauro dell'antico organo attribuito al Guernandi, risalente al 1850 circa, i cui pezzi sono ora custoditi nella cantoria della chiesa. Infatti la **manifestazione musicale** che si terrà quest'estate nella serata di **lunedì 8 agosto alle ore 21** presso l'antica pieve è finalizzata alla raccolta di fondi per questo progetto. La serata in programma, sostenuta da Confabitare e promossa dal Comune di Vergato, ha come titolo *"La musica perduta"*, concerto per ensemble vocale e organo. Musiche inedite che per la prima volta ritrovano vita grazie all'opera di Giacomo Contro e Lars Magnus Hvass Pujoll che riscoprono i tesori musicali nascosti nell'archivio della cattedrale di San Pietro, Bologna. **Inoltre la serata, presentata dalla giornalista Paola Rubbi, si chiuderà con una degustazione di prodotti tipici della nostra montagna**, offerti da varie aziende agricole. Il ricavato della serata contribuirà insieme a quello dei vari sponsor a sostenere questo ambizioso e importante progetto di recupero, e in una delle prossime estati sarà sicuramente con grande soddisfazione che ascolteremo il primo concerto per organo alla pieve di Roffeno.

(Giovanna Borgia)

# PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti  
**SALVA**  
AFFITTO

## COŚÈ 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 OPPORTUNITÀ!

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

**Un progetto di legge allo studio consentirà di adottare accordi prematrimoniali, per determinare così quelle ipotesi di definizione patrimoniale, evitando liti successive. Molti i vantaggi sia per le coppie in procinto di sposarsi (o di sottoscrivere unioni civili) sia per quelle già unite in matrimonio**

## Al via i patti prematrimoniali?

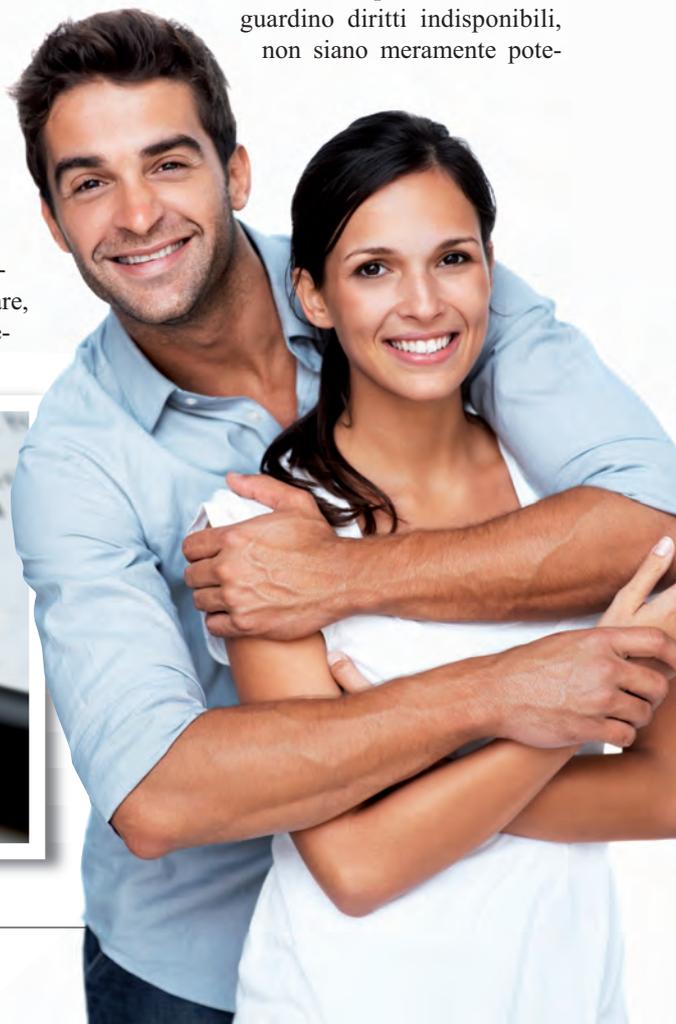
**A**ffrontiamo un argomento che diverrà di attualità nei prossimi mesi (speriamo) anche in considerazione delle importanti modifiche introdotte dalla legge Cirinnà sulle unioni civili. La questione che vorremmo affrontare riguarda l'auspicata e prossima introduzione dei patti prematrimoniali nel nostro ordinamento. In molti Paesi ormai sono una realtà, diffusi, accettati e vincolanti. Anche i reali britannici li hanno sottoscritti e non vi è nulla di immorale o indecente nel ragionare serenamente, prima di litigare, sugli aspetti organizzativi della vita di coppia, sui figli, sulla casa, sugli eventuali diritti patrimoniali. In Italia, per una serie di motivazioni che comprendono il retaggio culturale, la tradizione storica e perfino le radici religiose, sono di fatto nulli da un punto di vista giuridico, anche se contano su un costante orientamento benevolo della giurisprudenza, la quale riconosce loro il rispetto che, a nostro modo di vedere, meritano. Ma andiamo con ordine: i patti prematrimoniali, come accennato, vivono attualmente una situazione in un certo senso ambigua, posto che vengono tollerati dai giudici di merito, i quali tendono a riconoscere la validità di alcuni accordi raggiunti tra i coniugi per quanto riguarda

le mere questioni patrimoniali. Inoltre, vi sono accordi riconosciuti dalla legge: per fare un esempio di immediata comprensione per tutti, pensiamo al diritto di scelta, riconosciuto ai futuri coniugi, della adozione del regime di comunione o separazione dei beni al momento del matrimonio.

È noto a tutti, infatti, che in Italia vige il diritto di scegliere tra la comunione e la separazione dei beni, e questo è di fatto - ancorché definito convenzione - un vero e proprio accordo prematrimoniale, orbene sulla stessa linea di pensiero i giudici di merito riconoscono accordi e patti intercorsi tra i coniugi in relazione alla destinazione della casa coniugale, o di una parte di patrimonio, ovviamente escludendo la validità di qualsiasi accordo che possa riguardare ad esempio i figli o limitazioni reciproche a diritti al mantenimento, assegni divorzili etc etc.

Tra gli accordi tollerati dalla normativa vigente, possiamo indicare quelle situazioni nelle quali i coniugi, anzi, i futuri coniugi concordino tra loro l'opportunità di determinare in precedenza alcuni atti di disposizione del proprio patrimonio familiare, quali, ad esempio, "quella casa re-

sta a te e quell'altra resta a me". Essendo tali accordi frutto di una negoziazione privata tra i coniugi, che ovviamente dovranno preoccuparsi di dare un aspetto formale e sostanziale all'accordo stesso magari redigendo una scrittura privata con requisiti formali, le pronunce dei giudici di merito, e recentemente anche della Suprema Corte di Cassazione, non negano la validità e legittimità dell'impegno assunto tra i coniugi, laddove rientrano nella libera disponibilità dei diritti patrimoniali dei singoli. Il riferimento più chiaro, a nostro avviso, deriva dall'interpretazione della sentenza della Corte di Cassazione del 21.12.2012 nr 23713, secondo la quale (semplificando), sono ammissibili accordi e patti che possano riguardare questioni rimesse alla libera autonomia delle parti, e che non riguardino diritti indisponibili, non siano meramente pote-



## Primo piano

stativi e/o contrari al buon costume. In buona sostanza, l'indisponibilità dei diritti dei coniugi, e la conseguente inammissibilità di patti prematrimoniali, deriva dalla necessità di tutelare il coniuge economicamente più debole, mentre laddove non vi sia un coniuge debole da tutelare, e non prevedendo gli accordi interventi sul mantenimento, la volontà delle parti debba essere rispettata e riconosciuta.

È nostra opinione, confortata peraltro da un orientamento trasversale e bi-partisan, ritenere pienamente legittimo un accordo che vada a ufficializzare alcuni degli aspetti, prevalentemente patrimoniali, che altrimenti ben potrebbero, in un secondo tempo, essere oggetto di feroci battaglie legali, e che divengono, spesso, oggetto di vere e proprie speculazioni anche strumentali.

Abbiamo detto che, ad oggi, è legittimo che i coniugi si accordino in precedenza su alcuni aspetti patrimoniali, ma non è lecito e legittimo che trovino un accordo preliminare del genere: "se ci separiamo io ti devo riconoscere quell'assegno e/o questo tenore di vita e/o questo assegno mensile". Come visto, il presupposto di tale divieto è la mancata coincidenza tra l'idea stessa di una valutazione economica legata alla rottura del contratto matrimoniale, con l'idea del matrimonio stesso, che risulta essere l'unico contratto, in Italia, che non abbia implicazioni dirette o natura traslativa, patrimoniale o economica. Il progetto di legge allo studio permetterebbe, invece, di adottare patti e accordi prematrimoniali che possano intervenire anche su quest'ultima tipologia di accordi, ovvero, determinare in precedenza quelle ipotesi di definizione patrimoniale, evitando così, almeno nel progetto, le discussioni successive.

Entriamo nello specifico: il progetto di legge in questione è la proposta dei deputati Morani e D'Alessandro, che prevede la modifica dell'art 162 c.c., con l'inserimento della previsione di accordi prematrimoniali volti a disciplinare i rapporti dipendenti dall'eventuale separazione personale e dall'eventuale scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Quindi, tenendo a modello norme ben radicate nel sistema giuridico anglosassone e in moltissimi altri Paesi dell'Unione Europea, l'Italia potrebbe e dovrebbe accantonare, adeguandosi alle effettive esigenze delle coppie, un arcaico concetto di indis-

solubilità del matrimonio, permettendo di prevenire discussioni su aspetti squisitamente economici e finanziari.

Tale proposta di legge, che è richiesta trasversalmente tra il centro sinistra e il centro destra, ha ad oggetto una proposta di modifica all'articolo 156, 1° e 4° comma, del codice civile, all'articolo 6 della legge nr. 898 del 1970 e all'articolo 19 della legge nr. 74 del 1987, oltre a prevedere, in particolare modo, l'inserimento dell'art. 162 Bis codice civile, così portando a un completamento di un disegno normativo sostanziale, che deve adeguarsi ai tempi e ai mutamenti sociali.

Patti e accordi da stipulare con l'assisten-

**“NON È IMMORALE RAGIONARE SERENAMENTE SUGLI ASPETTI DELLA VITA DI COPPIA, SUI FIGLI, SULLA CASA, SUGLI EVENTUALI DIRITTI PATRIMONIALI”**

za di professionisti (avvocati e/o notai) e da annotare e pubblicare in modo formale, così che, se correttamente trascritti, con le medesime formalità previste dal codice in merito alle attuali convenzioni matrimoniali, detti accordi risulteranno anche opponibili a terzi e questo è uno degli aspetti più importanti che riguarderanno la casa e le proprietà immobiliari.

Pensiamo allora a che vantaggi potranno avere le coppie, sia le coppie in procinto di sposarsi (o di sottoscrivere unioni civili...) sia quelle già unite in matrimonio, le quali potranno regolare, e modificare all'occorrenza, quegli accordi che risultano oggetto di contenzioso nei giudizi di separazione e divorzio, incidendo gravemente in una situazione emotivamente compromessa, sia per la coppia che per i figli.

In primo luogo è necessario che la coppia abbia intenzione di sposarsi (e/o unirsi in unione civile sulla base della legge Cirinnà): prima di sposarsi, potranno recarsi da un notaio, il quale dovrà formalizzare i loro patti e accordi, e darne pubblicità e, laddove l'unione fosse già formalizzata (ma, nel caso

del matrimonio, prima di ogni iniziativa propeedeutica alla separazione), si potrà procedere anche con l'ausilio dei legali con le formalità previste per la negoziazione assistita. A nostro avviso, sia sui documenti del matrimonio, trascrivendolo come si usa per il fondo patrimoniale, sia sugli immobili che siano oggetto dell'eventuale accordo, anche costituendo l'immobile quale garanzia delle eventuali successive obbligazioni, va da sé che laddove i patti riguardassero disposizioni in favore dei figli, sarà necessario l'intervento del Pubblico Ministero, così come succede oggi.

Come ben sappiamo, quasi sempre la casa è al centro di queste controversie, anche in fase di successione. Ben vengano, quindi, i patti prematrimoniali, laddove prevedano che "con gli accordi prematrimoniali, in deroga al divieto dei patti successori e alle norme in materia di riserva del coniuge legittimario, possono essere previste anche norme per la successione di uno o di entrambi i coniugi, fatti salvi i diritti degli altri legittimari". A questo punto, appare del tutto evidente il vantaggio di tale strumento per i coniugi che vogliano anche definire, prima, gli eventuali assetti patrimoniali in sede di successione, così da prevenire eventuali liti e dissidi, a vantaggio degli eredi stessi e nel rispetto della volontà dei coniugi. Confidando nel vecchio adagio popolare, secondo cui è meglio arrossire prima che impallidire dopo, riteniamo che la sottoscrizione - formale - di accordi e patti prematrimoniali possa servire a ridurre la conflittualità tra le coppie, garantendo la destinazione dell'immobile così come pattuita tra la coppia nel momento di serenità del rapporto, destinandolo all'uno o all'altra o concordandone la vendita in caso di scioglimento del rapporto.

Speriamo che questa proposta di legge si trasformi in legge al più presto, e siamo certi che i nostri associati, sensibili alle problematiche legate alla proprietà immobiliare, condideranno la nostra speranza, nella consapevolezza che la chiarezza e l'onestà siano alcuni dei principi alla base del rapporto matrimoniale e delle unioni civili. Ci auguriamo che tale innovazione legislativa venga adottata al più presto, per permettere e garantire un'ulteriore tutela dell'immobile di famiglia.

(Avv. Veronica Balestrieri, Avv. Corrado Macchi, Confabitare Varese)



**PULIZIE**  
CIVILI ED INDUSTRIALI



**MANUTENZIONI**



**LOGISTICA**



**PORTIERATO**  
NON ARMATO



**DISPENSER**  
E FORNITURA MATERIALE IGIENICO

**generalcoop**<sup>®</sup>

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



## 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



**Tante le sfide per il futuro di Napoli. La trasformazione urbanistica della città deve essere associata a un'attenta politica culturale e alla valorizzazione del patrimonio architettonico. Confabitare si propone come supporto a tutte le future iniziative volte al miglioramento della città partenopea**

# Per una rinascita napoletana

**S**copo di quest'articolo, che è indirizzato a una platea di oltre quarantamila associati in tutta Italia, è far conoscere la realtà odierna di una città che vanta un glorioso passato ed è interessata da una grossa rinascita socio-culturale: Napoli. Ciò, in quanto, quale sindacato di proprietari immobiliari, la nostra sede napoletana si batterà sempre di più per instaurare un valido e proficuo dialogo con le istituzioni locali, perché fermamente convinta che la rinascita di una città si gioca su una fondamentale mission: rendere i cittadini sempre più consapevoli e responsabili delle problematiche del territorio in cui essi vivono. Non v'è dubbio che, per le vicende economiche, sociali, po-

litiche e culturali, Napoli sia stata la città più europea tra quelle italiane. Basti pensare solo che, tra la fine del Cinquecento e gli inizi del Seicento, Napoli rappresentava la seconda città più popolosa d'Europa, dopo Parigi.

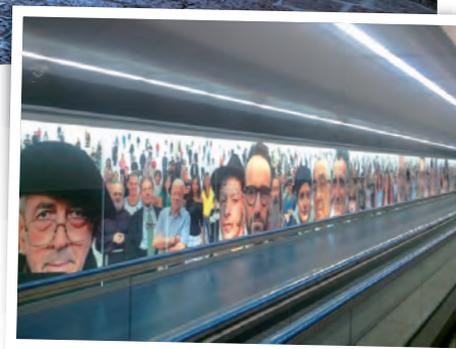
E, per quanto lo si voglia negare, tanti sono i primati che la contraddistinguono nella sua storia e tanti sono quelli che oggi la rendono ancora, tra gioia e dolore, una città europea. Per esempio, la realizzazione della linea 1 della metropolitana che sta delineando, attraverso la logica delle "stazioni dell'arte", il profilo di una città moderna. Nonostante tutti gli attacchi mediatici, le colpe delle istituzioni, l'incapacità di fare sistema e sfruttare l'enorme potenziale del

nostro territorio, Napoli registra il boom di affluenze turistiche. Ma c'è tanto da fare e da investire, per dare a Napoli il ruolo di città moderna ed europea a tutti gli effetti.

In tale ottica, lo sviluppo e il rilancio di una città e del suo territorio deve passare necessariamente attraverso una rigenerazione urbana, che ha come primo passo quello della riqualificazione urbanistico-architettonica della città esistente. Oltre 100 milioni di euro stanziati dalla Commissione Europea relativi al progetto "centro storico di Napoli-valorizzazione del sito UNESCO" rendono doverosa una riflessione. Negli ultimi vent'anni, a livello europeo, la riqualificazione urbanistica è andata sempre più sviluppandosi nelle modalità di una

**Sotto: foto panoramica di Piazza del Plebiscito, una tra le piazze più grandi d'Italia. Oggi è una delle mete predilette dei turisti e luogo per grandi manifestazioni**





“progettazione culturalmente consapevole” frutto di una riflessione teorica che tiene conto della storia dei luoghi e della tutela delle identità (storiche, culturali e sociali). E molti sono a livello europeo i progetti attuati sia in termini di recupero e di restauro del patrimonio culturale esistente sia in termini di ridata dignità a contesti urbani degradati. In particolare, la necessità di una progettazione culturale è stata determinata dal ritorno a un’occupazione degli spazi pubblici per una fruizione culturale che va a incidere in termini d’intervento sull’urbanistica di una città.

Infatti è sotto gli occhi di tutti che la valorizzazione del patrimonio culturale di una città, in generale di un territorio, passa sempre di più attraverso l’ideazione, la progettazione, il marketing e la comunicazione degli eventi culturali. In tal senso, ruolo fondamentale è quello delle associazioni che costituiscono una fetta importante dell’offerta culturale di intere città e regioni. Pensiamo a Barcellona che, forse meglio di altre realtà urbane europee, si configura come modello di riferimento per quanto concerne le trasformazioni urbane inte-

**Sopra: Castel dell’Ovo, meraviglioso luogo dove archeologia, storia e leggenda si fondono nella splendida cornice del Golfo. A destra: Toledo, una delle stazioni della metropolitana di Napoli, considerata tra le più belle d’Europa**

se come strumento volto alla riqualificazione urbana e sviluppo di un territorio. Barcellona e Napoli hanno molti tratti simili, come le caratteristiche geomorfologiche di città racchiuse e definite da elementi naturali e disegnate quindi dalla geografia. Simili anche nell’immagine e nell’uso degli spazi collettivi (strade, piazze e giardini) intesi come luoghi in cui si svolge la vita cittadina, lontani dal freddo decoro mitteleuropeo, e ancora nella ricchezza del patrimonio storico-artistico, segnato spesso dal degrado fisico e sociale. Infatti, nell’ambito della trasformazione urbanistica della città catalana, si è giustamente intuito come questa dovesse essere associata a un’attenta politica culturale. Da oltre un decennio, Barcellona è internazionalmente riconosciuta come capitale culturale spagnola; grazie anche ai suoi ricchi programmi espositivi e alla sua grande offerta di spettacoli e attività culturali. Gli

spazi pubblici di Barcellona vengono concepiti come appendici di importanti contenitori culturali, recuperati o realizzati ex novo, soprattutto nel caso dei quartieri disagiati. Ed è perciò che noi, a viva voce, diciamo che le sfide del futuro di Napoli in tal senso si vinceranno anche grazie al ruolo di associazioni come Confabitare, che con il loro attivismo potranno dare un supporto alla rinascita della città partenopea. Per questo, sin dalla sua costituzione, la sezione napoletana sta sviluppando una serie di importanti relazioni con esponenti delle istituzioni locali, dialogando apertamente, allo scopo di ridare una dignità maggiore alla “nuova Napoli”.

*(Avv. Luigi Grillo, presidente Confabitare Napoli)*

## 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

# Il Recupero dei Crediti, senza giri di parole.



PREVENZIONE DELLE INSOLVENZE  
RINTRACCIAMENTO IRREPERIBILI  
RECUPERO CREDITI



Milano Roma Torino Cagliari Lyon Cluj London Madrid München

---

[info@gerihdp.it](mailto:info@gerihdp.it)

[GERIHDP.COM](http://GERIHDP.COM)

+39 011.3433444

# Speciale condominio

«A tre anni dall'entrata in vigore della Riforma dello Statuto Condominiale possiamo ritenerci soddisfatti?». Abbiamo rivolto questa domanda a 18 esperti del settore. Per capire le novità della riforma. Individuarne i limiti. Evidenziarne i meriti. Creando una piattaforma di riflessioni comuni: per suggerire miglioramenti e nuove proposte. Affinché il condominio e chi lo amministra abbiano un giusto riconoscimento.

“A tre anni dall'entrata in vigore della riforma del condominio non possiamo assolutamente ritenerci soddisfatti. L'intento del legislatore, infatti, di dare la possibilità ai condomini di avere un maggior controllo sull'operato dell'amministratore è miseramente fallito. Anche se il legislatore ha cercato di dare maggiore professionalità alla figura dell'amministratore e rendere più trasparente la sua opera, sicuramente il fatto che siano i condòmini a dovere verificare le caratteristiche dell'amministratore stesso si è rivelato un insuccesso. Non sono neppure stati realmente tutelati i condòmini ligi al dovere, coloro che pagano regolarmente. Lo dimostrano i numerosi pignoramenti dei conti correnti condominiali, presentati dai creditori dei condomini e avallati dai giudici, che di fatto hanno portato solo al risultato di costringere i più coscienti a pagare anche per coloro che regolarmente non pagano, così da poter mantenere in essere i servizi prestati ai condomini. I condòmini che spesso sono lasciati soli e disinformati, in particolare chi non è iscritto a Confabitare (la nostra associazione aggiorna sempre i propri associati), non hanno sinora compreso l'importanza della riforma. Infatti non verificano mai se il proprio amministratore possiede i requisiti morali e professionali previsti dal legislatore (non avere avuto condanne penali per reati contro il patrimonio, protesti cambiari, aver seguito un corso di formazione iniziale e i corsi periodici di aggiornamento, ecc...), anzi continuano a scegliere l'amministratore che presenta il preventivo più basso, anche se nel preventivo non bisogna solo guardare al compenso dell'amministratore, ma anche a tutte le altre spese dei servizi aggiuntivi che si vanno a sommare al compenso stesso. Spesso ci si basa solo sulla simpatia dell'amministratore, caratteristica che va a coprire mancanze di carattere professionale. Nella scelta dell'amministratore andrebbe anche valutata la sua struttura lavorativa, i dipendenti, lo studio, per vedere se con i suoi compensi riesce a mantenere se stesso e la sua struttura. Ci sono ancora oggi persone che si lamentano del fatto che in alcuni condomini, ove vi sono morosità ormai consolidate, nonostante l'amministratore abbia attivato, come previsto dalla legge, tutte le azioni anche giudiziarie più idonee per un veloce recupero del credito, l'amministratore non 'presti' denaro alle casse del condominio, così come invece fanno tanti altri, senza rendersi conto che l'amministratore non è una banca. Infatti se 'prestasse' del denaro ai condomini in difficoltà, spesso (se non sempre) attingerebbe il denaro da conti di altri condomini, cosa che, come sappiamo, oggi è vietata, oltre ad essere stata spesso causa di grossi ammanchi di cassa, poi appurati al successivo passaggio delle consegne. Non solo, ma i condòmini devono anche pensare che chi porta avanti quest'abitudine potrebbe farlo un giorno con i loro conti correnti attingendo dalle loro casse per prestarli ad altri condomini. Il passaggio di denaro dalla cassa di un condominio a quella di un altro è vietatissimo. Insomma, alcuni risvolti della riforma sarebbero anche validi e opportuni, ma la carenza di

controllo istituzionale fa sì che gli stessi risultino nella realtà vani. Quindi alla luce di quanto esposto, Confabitare fa opera di informazione e divulgazione affinché i propri associati siano a conoscenza del contenuto della riforma, e possano scegliere il proprio amministratore e valutarne l'operato”.

**1 | Alberto Zanni**  
Presidente  
nazionale  
Confabitare





## 2 Nunzio Costa

Avvocato,  
segretario comitato  
scientifico Confipi

“La riforma della materia condominiale effettuata nel 2012 è riuscita a mettere d’accordo tutte le sigle del comparto: si tratta di una riforma al ribasso. È lacunosa: nella parte in cui lascia alla decretazione il compito di delineare i requisiti dei formatori, dei responsabili scientifici, delle materie e dei programmi, senza prevedere un percorso didattico certificato e dal contenuto minimamente paragonabile a un master. È timida: ha avuto il merito di qualificare l’amministratore come professionista, ma ha fatto salvi tutta una serie di “artigiani della gestione” e non ha avuto il coraggio di imporre alcuni requisiti minimi come la polizza di responsabilità professionale obbligatoria, l’obbligo di scegliere tale professione come unico campo di esercizio, prevedere l’esercizio del potere di vigilanza e controllo sull’operato dei professionisti. È insufficiente: perché non risolve il vero problema della vita di relazione, ossia la litigiosità e i tempi di attesa del ricorso all’A.G. La materia condominiale attiene decisioni su questioni di diritto o su interpretazione di atti e documenti. Sarebbe bastato prevedere il procedimento camerale come unico mezzo di impugnazione, come avviene nei casi di revoca dell’amministratore. È torbida: nel

la parte in cui non delinea in maniera netta la modalità di redazione dei bilanci, introducendo un criterio misto, che richiama i principi della contabilità, ma non li rispecchia, che introduce la possibilità di effettuare la revisione condominiale, ma lascia che possa effettuare tale controllo il *quivis de populo* privo di ogni competenza. In definitiva il bilancio è negativo: il legislatore del 2012 avrebbe potuto fare di più. Ci auguriamo che gli operatori sappiano spingere verso l’alto questa *incompiuta*, anche se già alcune pronunzie giurisprudenziali sembrano continuare nel solco delle interpretazioni già acquisite. *De iure condendo* auspichiamo che il prossimo legislatore voglia risolvere alcuni aspetti: 1) l’unificazione dei percorsi formativi di tutti gli operatori del comparto immobiliare, contribuendo alla creazione della più vasta categoria dell’esperto immobiliare; 2) la parametrizzazione della normativa italiana rispetto a quella europea, con la creazione di un osservatorio europeo delle professioni immobiliari, con il compito di armonizzare le normative dei Paesi membri e giungere all’emanazione di una direttiva europea per la regolamentazione dell’accesso e l’esercizio della professione di esperto immobiliare; 3) la qualificazione giuridica e sindacale del comparto immobiliare con l’individuazione delle mansioni svolte dai dipendenti e il relativo contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria diverso da quello del settore commercio”.

## 3 Francesco Di Castri

Presidente di Sinteg srl



“Poiché la soddisfazione si misura in base allo scostamento del servizio/prodotto rispetto alle attese, credo si debba osservare che il legislatore italiano, con tutti i limiti del caso, si sia sforzato di stare al passo con gli altri ordinamenti europei e, pertanto, ha certamente deluso i fautori degli albi e delle regolamentazioni in genere, numerosissimi tra gli attori di questo scenario. Io mi ritengo soddisfatto poiché non mi attendevo alcunché. La riforma ha semplicemente accresciuto la complessità e questa contribuirà ad accelerare i processi di selezione naturale che stanno avendo luogo in questo come in ogni altro mercato. Con l’introduzione dei nuovi adempimenti, introdotti dalla L 220, la vita dell’amministratore tradizionale, ovvero il factotum onnisciente, onnipotente e tuttologo, è ormai al limite della sostenibilità. Purtroppo è presumibile che molti imploderanno in quanto non potranno dare luogo ai processi di organizzazione che la complessità impone. Questo perché l’organizzazione, come pure l’aggregazione, richiedono una mentalità adeguata e una specifica formazione che in questo mercato sono del tutto assenti. Il retaggio del passato incombe e condiziona tutte le iniziative portate alla luce. È infatti incredibile che gli amministratori si stiano ancora formando in modo vecchio e superato per affrontare un mondo e un mercato del tutto diversi dal passato, nei quali nuovi attori stanno già sperimentando soluzioni evolute per un ormai prossimo ingresso nel mercato. Se si comparassero le locandine di corsi e convegni della fine del 1900 ci sorprendemmo per come temi e relatori siano simili, se non identici, a quelli delle iniziative odierne. Trovo incredibile che in questo Paese ancora si attendano le leggi per poter apportare innovazione. Generalmente le norme sopravvivono per regolamentare le intemperanze e l’esuberanza degli operatori ma in Italia tutto resta immutato finché non sopravviene una norma a imporre cambiamenti di semplice buon senso. Perché è di buon senso che si deve parlare quando si legge la norma in questione. Un buon senso assai poco diffuso nel mondo del condominio. Pertanto ritengo sia positivo l’impatto di questa e di ogni altra iniziativa legislativa volta a modernizzare questo mercato asfittico, privo di iniziative degne di rilievo, nel quale gli amministratori cercano modi sempre nuovi per far le cose vecchie, affinché nulla cambi davvero”.

“Nel diritto romano la proprietà privata, ereditata dal genitore, rimaneva indivisa tra i fratelli. In età classica si sviluppò il concetto di proprietà comune di divisione pro quota con riparto proporzionale di diritti e obblighi con forme di tutela analoghe al diritto moderno. Attualmente il 50% della popolazione italiana risiede in condominio, le cifre sono impressionanti, 30 milioni di abitanti in 1 milione di edifici. Il pianeta condominio muove circa il 2% del pil, eppure ci son voluti 70 anni per modificare le norme codicistiche del ‘42. Una riforma era necessaria da diversi anni, diversi disegni di legge per ammodernare le disposizioni del codice sono falliti non riuscendo a concludere l’iter formativo della legge lasciando alla Giurisprudenza il ruolo di supplente legislatore. Con la L.220/12 qualcosa sembra essere cambiato, il legislatore ha deciso di muoversi all’interno dell’area codicistica, operando sugli articoli già esistenti con modificazioni e inserimenti considerando (poco) le proposte delle associazioni e le risultanze della Giurisprudenza. Sotto il profilo oggettivo la prima modifica riguarda il 1117bis che estende la disciplina anche al condominio orizzontale e al supercondominio, vengono introdotti il 1117ter (Modificazioni parti comuni) e il 1117quater (Tutela destinazioni d’uso), il 1118 (Diritti dei partecipanti su parti comuni) viene riscritto, da considerare il rafforzamento del vincolo di solidarietà nei confronti dei terzi (espresso anche nell’art.63) e la previsione della possibilità di distacco dall’impianto di riscaldamento. Vengono riscritti anche il 1120 (Innovazioni) che prevede un quorum deliberativo ridotto e il 1122 prevede norme più severe circa l’esecuzione di opere. Vengono introdotti il 1122bis (Impianti non centralizzati radiotelevisivi e di produzione di energia da fonti rinnovabili) e il 1122ter (Videosorveglianza), il 1124 viene modificato, equiparando la disciplina di manutenzione-ricostruzione ascensori a quella delle scale. Particolarmente corposi gli art. sull’amministratore (1129-1130-1130bis) che ne ridisegnano in parte le attribuzioni introducendo nuove responsabilità. Particolare importanza riveste l’art.69 per la revisione dei millesimi che deve essere fatta all’unanimità con alcune eccezioni che, di fatto, finiscono per svuotare la norma di contenuto pratico. A conclusione di questo breve excursus sembra opportuno evidenziare che il legislatore non ha attuato una vera e propria riforma, si tratta più di accorgimenti tecnici (leggi Giurisprudenza) insufficienti per poter parlare di una rivoluzione”.

#### 4 | Giuseppe De Filippis

Presidente di AIC  
(Accademia  
Immobiliare  
Condominiale)



“La legge di riforma del condominio, in vigore dal 18 giugno del 2013, auspicava quattro macro obiettivi: ridurre il contenzioso, facendo della giurisprudenza più consolidata norma scritta, svecchiare l’ordinamento per renderlo adeguato alle nuove tecnologie, aumentare la trasparenza a tutela dei condòmini, giungere a un minimo di regolamentazione della figura dell’amministratore. Ritengo che almeno tre obiettivi, a distanza di tre anni dall’applicazione pratica della riforma, siano stati clamorosamente falliti e la 220 si sia rivelata affetta da obsolescenza congenita. Il contenzioso in materia non diminuirà e se è vero che il nuovo istituto ha introdotto, da una parte, elementi di chiarezza rispetto al passato e penso, ad esempio, al supercondominio come ai casi di modificazione della destinazione d’uso delle parti comuni, dall’altra ne ha introdotti di nuovi molto poco chiari o praticabili, come il pasticcio sulla durata annuale dell’amministratore e l’assurdità di vedere nominati i rappresentanti dei singoli condòmini all’assemblea ordinaria del supercondominio con un voto pari ai 2/3 del valore, pura utopia per la cultura condominiale del nostro Paese. L’auspicata trasparenza amministrativa poteva passare da un obbligo di versamento diretto delle quote da parte dei condòmini sul conto corrente del condominio e non attraverso un transito di somme che, così come scritto, non evita le ipotesi di confusione patrimoniale punite poi dal nuovo 1129. Il tentativo di regolamentare la figura professionale dell’amministratore è risultato goffo quanto bizzarro. Un legislatore senza coraggio ma che invece è certamente riuscito nell’intento di caricare di ulteriori incombenze l’amministratore peccando, però, di lungimiranza quando non ha voluto attribuirgli più poteri e più autonomia nel solo interesse di una amministrazione più efficiente e snella. Inoltre, andava meglio disciplinata la tutela del decoro architettonico, non prevedere il facente funzioni ma l’obbligo dell’amministratore con soli due proprietari, indicare un termine al passaggio di consegne, prevedere d’ufficio il domicilio dei proprietari presso le rispettive unità salvo diversa comunicazione e non un’anagrafe condominiale di difficile

#### 5 | Francesco Schena

A.D. LM franchising,  
CTU Tribunale di Bari

gestione, un registro di contabilità da compilarsi per competenza e non per cassa, l’impignorabilità del conto corrente condominiale, conservare il sorteggio da parte del presidente tra i comproprietari esclusivi indecisi e molto altro ancora che richiederebbe la stesura di una tesi”.





“Con l’entrata in vigore della riforma, sia dal punto di vista processuale che dal punto di vista sostanziale, molte cose sono cambiate. Dal primo punto di vista, penso, ad esempio, al procedimento di giurisdizione volontaria in tema di revoca dell’amministratore. Prima della riforma era pacifica la sua natura non contenziosa, per cui, laddove il condòmino di turno tentava di “spodestare” giudizialmente il “mandatario” del condominio, non subiva alcuna sorta di spesa, anche nell’ipotesi non remota di una soccombenza. Dall’entrata in vigore della novella, non è più così. La giurisprudenza ha riconosciuto, sulla base dei contributi offerti dalla norma, la natura contrappositiva della vertenza. Talvolta ha anche precisato l’obbligo dell’assistenza legale del condòmino ricorrente, a pena di reiezione del ricorso (da ultimo, cfr. Tribunale di Modena 2016). Non solo. Ormai è costante la prassi invalsa di far precedere il ricorso all’esperimento del tentativo di mediazione.

## 6 | Rosario Dolce

Avvocato,  
autore di monografie  
sul diritto condominiale

Altro effetto di spicco della riforma, che può cogliersi dal punto di vista sostanziale, è la professionalizzazione della carica amministrativa. L’amministratore di condominio è oggi chiamato a passare da una gestione artigianale a una manageriale. A tanto si è pervenuti, soprattutto, con la novella dell’articolo 1129 codice civile e l’introduzione dell’articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione al codice civile. Intervento, quest’ultimo, a cui si è dato seguito con il Decreto Ministeriale 140/2014. Tuttavia, proprio tale aspetto è quello che meno mi convince della riforma. Non ho apprezzato la scelta politica di rimettere al solo “mercato” il compito di organizzare la formazione professionale degli amministratori di condominio. Il legislatore avrebbe potuto demandare al Ministero della Giustizia - come, d’altronde, fatto, con la legge sulla mediazione civile e commerciale - un ruolo chiave di controllo sulla formazione professionale degli amministratori, anche istituendo al proprio interno un registro dei responsabili scientifici e dei formatori (per come già previsto in sede di schema del regolamento). Soluzione che, a questo punto, vista l’eccessiva frammentazione dell’offerta formativa in favore della categoria degli amministratori di condominio, appare, a mio avviso, un passo obbligato, a meno che il legislatore, a tre anni dalla riforma, decidesse di perseverare nel tentativo di “disinvestire” sul nostro patrimonio immobiliare”.

## 7 | Gianfranco di Rago

Avvocato

“Riforma del condominio: un bilancio tutto sommato positivo. È vero, comunque, che in alcuni casi il legislatore avrebbe potuto certamente fare di più e l’auspicio è che la giurisprudenza possa intervenire a chiarire quei pochi aspetti ancora controversi. Trasparenza è la parola chiave del nuovo condominio. Di fondamentale importanza si rivelano, infatti, l’esplicito riconoscimento del diritto dei condòmini di accedere alla documentazione condominiale, che si è accompagnato a un sapiente temperamento delle esigenze organizzative dell’ufficio dell’amministratore, e le disposizioni in tema di leggibilità del rendiconto e di nullità della delibera di nomina dell’amministratore non accompagnata da un preventivo analitico e dettagliato. Ottimo anche l’intervento sull’anagrafe condominiale, con le numerose e importanti ricadute di tipo operativo, e pregevoli le operazioni di cesello in merito al procedimento di formazione della volontà assembleare (con la grave pecca dell’inaspettato innalzamento del quorum deliberativo in materia di c.d. barriere architettoniche). Degne di nota anche la riscrittura dell’art. 1137 c.c., che ha chiarito la maggior parte dei dubbi legati alle modalità di impugnazione delle delibere assembleari, nonché la puntuale disciplina dei vari aspetti legati all’applicazione della mediazione in ambito condominiale. Sicuramente apprezzabile è stata poi la scelta di puntare su una maggiore “professionalizzazione” della categoria degli amministratori condominiali, individuando nella formazione di base e nell’aggiornamento periodico la chiave di volta per fronteggiare l’imperizia e la negligenza dimostrate negli scorsi decenni. Tuttavia il decreto licenziato dal Ministero della Giustizia per dettare modi e tempi della formazione ha mostrato fin da subito un punto debole: la mancanza di controlli. Un’occasione persa è stata invece quella di mettere mano alla questione della natura giuridica del condominio. La giurisprudenza di merito che ha cominciato a formarsi in tema di pignorabilità del conto corrente condominiale è infatti la miglior prova di come l’attribuzione della personalità giuridica al condominio avrebbe scongiurato il perpetuarsi degli equivoci sorti in merito alla responsabilità dei condòmini per le obbligazioni c.d. esterne (il nuovo art. 63 Disp. att. c.c. ha per il momento avuto come unico risultato quello di moltiplicare il contenzioso tra fornitori, condominio e condòmini)”.



“Moltissime parti della riforma, la legge 220/2012 che è andata a incidere profondamente sul Codice civile, sono rimaste lettera morta. Questo soprattutto per l’inerzia dei condòmini, cui le nuove norme affidano, in sostanza, gli strumenti per mettere sotto controllo l’operato dell’amministratore. I quesiti che arrivano al Sole 24 Ore sulle irregolarità contabili, sulle inadempienze circa l’esecuzione delle delibere assembleari e quelle riguardanti gli obblighi per la sicurezza indicano una situazione in fermento ma che vede i condòmini ancora impotenti di fronte ad amministratori poco seri. Dal canto loro, i professionisti seri facevano già da tempo ciò che la legge ha imposto a tutti: contabilità ordinata, conto corrente allineato con entrate e uscite, trasparenza nell’esibizione dei giustificativi: sono quelli meno seri che cercano di ignorare le norme contando sulla scarsa volontà dei condòmini di chiedere la loro revoca. Più successo ha avuto la disposizione sulla formazione obbligatoria iniziale e annuale, regolata dal Dm della Giustizia 140/2014: numerosissime associazioni di categoria ed enti di formazione ne hanno proposti, a dimostrazione che l’esigenza c’è e che gli amministratori si sentono in dovere di adempiere a questo obbligo, dal quale, peraltro, dipende anche la validità della loro nomina da parte dell’assemblea. Quanto alla verifica di questi e altri requisiti si



può dire che in sempre più assemblee di condominio vengano richiesti e valutati all’atto della nomina, ed è di pochi giorni fa la prima sentenza che accoglie la richiesta di revoca, avanzata da alcuni condòmini, dopo che l’assemblea aveva votato di affidarsi a un professionista nonostante risultasse privo di alcuni dei requisiti di legge. Considerando i tempi della giustizia e che la riforma è in vigore da meno di tre anni, questo e gli altri sono segni che su questi aspetti l’interesse è vivo. Più in generale, si può dire che, trattandosi di modifiche normative che intervengono dopo 70 anni, è chiaro che passerà ancora molto tempo perché il pachiderma condominiale si assesti sulle novità, assimilandole davvero. Mentre ci sono casi di norme della legge 220/2012 che sono state addirittura eluse, nonostante le buone intenzioni iniziali, data l’impossibilità pratica della loro applicazione: è il caso della disposizione che impone ai creditori del condominio, in caso non vengano pagati, di rivolgersi prima ai condòmini morosi. Dato che questo bloccava di fatto i crediti, i giudici hanno avallato l’escamotage di pignorare il conto corrente condominiale, che certo non è alimentato dai morosi, vanificando così la protezione accordata a chi è in regola con i pagamenti”.

## 8 | Saverio Fossati

Giornalista de  
Il Sole24Ore

“La riforma avrebbe dovuto dissipare le incertezze di un impianto giuridico rimasto inalterato per sessant’anni, invece ha solo aumentato la complessità. Una riforma avrebbe dovuto tener conto del cambiamento, del fatto che la società italiana non è più quella degli anni ‘60-‘70, quando l’istituto della proprietà in condominio si è affermato, che la definizione stessa di condominio è cambiata: la sentenza della Corte di Cassazione n° 2046 del 2006, lo ha definito un’organizzazione di servizi e per questo è cambiato anche il ruolo dell’amministratore, non più un paralegale bensì un gestore di servizi. Ma di tutto ciò, non vi è traccia. Vi sono, però, nella legge 220/2012, alcune novità che riguardano l’amministratore di condominio. La prima è sicuramente l’aver finalmente riconosciuto la figura dell’amministratore, prima solo nominata, e indicato i requisiti per l’esercizio dell’attività, quali l’integrità morale, il titolo di studio, la frequenza di un corso propedeutico e la formazione continua. Poi, l’averne definito gli obblighi e i compiti (artt. 1129 e 1130 C.C.), dai quali è possibile trarre spunti che nel decreto attuativo della formazione dell’amministratore di condominio, il D.M. 140/2014, non sono stati ripresi (si è preferito mantenere il tradizionale impianto tecnico-legale). Segnale di seguito quelle che a mio parere sono le indicazioni più rilevanti che riguardano le conoscenze e le competenze che devono essere possedute dall’amministratore di condominio.

- ➔ Solida preparazione giuridica e conoscenza delle leggi speciali che tutelano la sicurezza negli edifici.
- ➔ Trasparenza e correttezza contabile/fiscale, che richiedono una revisione dei processi produttivi dello studio rispettosa delle nuove regole.
- ➔ Conoscenza della tecnica delle costruzioni, riferita agli impianti tecnologici, alle nuove tecnologie, al risparmio energetico e alla struttura degli edifici.

## 9 | Giuseppe Rigotti

Sociologo del Lavoro  
e dell’Organizzazione  
Direttore della  
BMSCHOOL

- ➔ Possesso di capacità negoziale e di relazione con i clienti.
- ➔ Possibile collaborazione a progetti di iniziative territoriali promosse da istituzioni pubbliche e private per il recupero del patrimonio edilizio, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale.

Queste indicazioni possono costituire una base di partenza per integrare i contenuti del D.M. 140/2014 con le competenze manageriali, essenziali per offrire al cliente un servizio di qualità”.





“A poco più di tre anni dall’entrata in vigore della legge n. 220 del 2012, è sempre più chiaro il fatto che quella che è stata pomposamente denominata riforma del condominio sia in verità un provvedimento senza alcun contenuto riformatore. Un *restyling* normativo che solamente con molto fantasia si può accostare a un mediocre *maquillage*: d’altra parte i resoconti stenografici della Commissione Giustizia, che nel dicembre 2012 approvò la legge, ne danno conferma. Quella in approvazione non era la legge migliore, ma la mancanza di tempo per apportare correttivi se non perdendo l’opportunità di portare a casa il risultato (l’approvazione), la rendevano la migliore delle leggi possibili, dopo 70 anni di attesa. Dato che anche l’affamato sa distinguere subito un buon piatto di pasta da quello scotto, è bastato poco per far capire che poco (nulla?) sarebbe cambiato.

Le prime problematiche applicative (anagrafe condominiale, norme sulla formazione degli amministratori) hanno portato dopo nemmeno un anno a dei minimi correttivi il cui effetto principale e sostanziale è raffigurato dal decreto ministeriale n. 140 del 2014, rispetto al quale appare doveroso evitare commenti che nessun eufemismo potrebbe edulcorare.

Ci sono, poi, i nodi ancora da sciogliere e che solamente un intervento legislativo potrebbe risolvere definitivamente: ci si riferisce alla durata dell’incarico di amministratore, alle maggioranze necessarie per l’approvazione delle tabelle millesimali, al distacco dal riscaldamento centralizzato e, ancora, alla pignorabilità o meno del conto corrente condominiale.

Proprio quest’ultima problematica - cui la giurisprudenza di merito sta dando risposta creando, nei fatti, una procedura alternativa a quella delineata dalla legge - ripropone quello che dev’essere considerato il principale *punctum dolens* dell’intera legge n. 220/2012 e che resterà tale per ogni legge che intervenendo sulle norme condominiali non vorrà affrontarlo: il riferimento è alla soggettività giuridica del condominio. Ad oggi ogni aspetto normativo che porti a ragionare sull’argomento conduce a conclusioni differenti: soggetto distinto dai suoi partecipanti e con autonomo patrimonio, per i fautori della pignorabilità del conto, inesistenza giuridica, per chi ritiene applicabili ai contratti condominiali la disciplina del consumatore. È da qui che bisogna ripartire se c’è reale intenzione di riformare la disciplina del condominio: decidere che cos’è per scegliere come regolarlo”.

## 10 | Alessandro Gallucci

Avvocato responsabile  
Aduc Immobili

## 11 | Luigi Grillo

Presidente  
Confabitare  
Napoli



“Quale Presidente di una sede provinciale di un’associazione che tutela gli interessi dei proprietari immobiliari, ritengo che la legge 220/2012 sia stata frutto di un compromesso che, come spesso accade, finisce per scontentare un po’ tutti. La maggiore criticità di questa legge e del decreto attuativo, a mio parere, sta nella formazione e nell’aggiornamento degli amministratori condominiali i quali, non dimentichiamolo, dovrebbero essere la prima garanzia per i proprietari d’immobili.

Il d.m. 140/2014 poi, che tutti aspettavamo, a mio parere, è stata una grande delusione. Con le leggi 220/2012 e 4/2013, si è voluta creare un’altra professione (l’ennesima) senza ordine, quella dell’amministratore di condominio, perché, si sa, l’U.E., da tempo immemorabile, avverte l’Italia che, in nome della concorrenza e del mercato (quest’ultimo, un’entità sovranaturale che ci si è convinti debba decidere le sorti degli uomini) bisogna abolire gli ordini.

Orbene, mi domando: perché non sancire l’obbligatorietà - attraverso una selezione delle associazioni professionali, legandole a dei rigidi criteri di ammissione - comunque e in ogni caso, d’iscrizione degli amministratori alle stesse? No, si è voluto, invece, solo sancire che coloro i quali non hanno requisiti debbono seguire un corso di formazione di base di 72 ore (può andarci anche bene) e che l’unico obbligo per gli amministratori professionisti sia il corso di formazione periodica di 15 ore annuali, secondo me pochine e, questa è la nota dolente, senza controllo. La disciplina di questi corsi, come è noto, è intervenuta dopo l’entrata in vigore della legge 220/2012, con il d.m. 140/14, ma senza controlli. È sotto gli occhi di tutti che nell’ultimo biennio vi sia stato un proliferare di sigle associative, di corsi, di “scuole”, di “istituti di alta formazione” che sono, assolutamente, fuori ogni controllo. È questa la garanzia di professionalità degli amministratori che si voleva riservare ai proprietari immobiliari?

Non credo proprio. Bene sarebbe stato, come avviene in altri paesi, lasciare la formazione e l’aggiornamento degli amministratori ad associazioni, con forti controlli, però, quanto meno istituire un registro presso le prefetture. Nulla di tutto ciò, con l’assurdità che, secondo recenti statistiche, in Italia quest’attività viene svolta da oltre 300mila persone, in barba a ogni tutela dei proprietari immobiliari”.

“Tre anni fa entrava in vigore la riforma del condominio, tanto attesa e desiderata da chi, con passione e un profondo senso del dovere, svolge la professione di amministratore di condominio. Pardon: gestore di immobili! Ma che dico: gestore di immobili evoluto... Questa riforma, attesa da anni, era auspicata dagli addetti ai lavori come strumento di distinzione tra professionisti e non, per dare finalmente una dignità e un ruolo alla figura dell’amministratore di condominio.

L’utenza, ovvero i condomini, comprenderà l’esigenza di affidare la gestione del condominio a un professionista competente, qualificato e preparato. Gli ‘amministratori fai da te’ si scioglieranno come neve al sole... e finalmente avrà corso quella tanto auspicata operazione di pulizia e di giustizia nei confronti dei professionisti ‘veri’. Sono passati tre anni, tre anni di sogni infranti, tre anni dove, complice la crisi economica, l’amministratore evoluto, a proprie spese, viene considerato dall’utenza, leggi condomini, come un saccente presuntuoso che si avvale di conoscenza di normative per far spendere inutilmente dei soldi, perché, con il pretesto del rispetto delle normative, magari si ‘mette qualcosa in tasca a discapito altrui’. In questi tre anni, l’amministratore evoluto a proprie spese ha frequentato corsi di alta formazione che in realtà hanno soddisfatto di più le esigenze e le aspettative degli organizzatori, buttatisi a testa bassa nel creare scuole di formazione per gestori immobiliari, dando più rilevanza alla location e a corollari glamour che al vero contenuto dei corsi. Sono molto delusa da questa riforma, delusa dei risultati di questi tre anni, non tanto per i contenuti della medesima sotto molti aspetti discutibili già fin subito dalla sua approvazione, ma delusa da chi ha cercato di applicarla in modo a mio avviso improprio e non sempre consono alle esigenze di formazione e di evoluzione dei professionisti del settore. Il mio impegno in Confabitare e la crescita professionale che la stessa associazione mi ha consentito, e auspico mi consentirà ancora per lungo tempo, rappresenta un punto fermo e una certezza in un mondo di associazionismo che ha visto in tre anni proliferare in maniera esagerata e indecente il numero di associazioni di amministratori. Quello che auspico è una presa di coscienza collettiva, una presa d’atto da parte di tutti gli operatori del settore per far sì che gli amministratori di condominio, ovvero i gestori immobiliari del presente, abbiano finalmente quella dignità e quel ruolo professionale che meritano e che i condomini abbiano la giusta formazione e informazione sull’importanza della materia trattata”.



**12 | Stefania Benni**  
Segretario generale  
nazionale Confabitare

### **13 | Isidoro Tricarico**

Vice presidente  
nazionale  
Confamministrare  
con delega al Sud

“La riforma del condominio rappresenta indubbiamente un impulso a un progetto di trasformazione della professione di amministratore di condominio anche se soddisfa parzialmente le esigenze della intera categoria. La prospettiva dell’eliminazione di tutti gli ordini professionali al fine di adeguarsi alla normativa comunitaria, non deve indurre il legislatore a occuparsi in maniera marginale della questione deontologica e professionale delle varie categorie. Come ogni categoria di lavoratori è necessaria una disciplina che determini i confini entro i quali ciascun libero professionista possa muoversi. A tal proposito occorre tener presente che un’importante disciplina professionale tutela sempre più la

clientela utenza, che potrà in qualsiasi modo o caso attenersi. Ancor più marginale è la trattazione dell’ambito professionale dal punto di vista tributario-fiscale che non qualifica minimamente la categoria professionale. L’assoluta assenza di organismi di controllo circa l’autenticità di “simil” corsi di avviamento alla professione nonché di aggiornamento della stessa resta un autentico baluardo. Nel merito, il legislatore si occupa di argomentazioni che nella prassi vengono già rispettate e lo dimostra la Giurisprudenza che spesso si adegua anche alla prassi. Pertanto, alla stregua di quanto sin qui analizzato, rimane la precipua convinzione che la categoria sia degna di un’attenzione particolare in merito a rapporti interni e con terzi e che allo stesso tempo la categoria debba farsi portatrice di interessi e di proposte proprie. Non può mancare una nota di autocritica in merito a quanto la categoria abbia fatto sino ad oggi, chiudendosi in rapporti conflittuali ambiziosi e allo stesso modo inconsistenti circa la difesa dei propri diritti. La riforma non ha fatto altro che consentire il proliferare di associazioni di categoria con l’ambizioso compito ciascuna di sostituirsi all’ordine professionale mancante. In realtà si è consentito solo lo sviluppo di una politica speculativa per gli addetti della categoria professionale a cui gli associati, pur di avere una maggiore visibilità sul mercato professionale, aderiscono senza tener conto nella maggior parte dei casi degli interessi stessi da difendere dell’intera categoria. Pertanto l’auspicio è che le varie associazioni depongano le proprie armi a favore dell’intera categoria affinché anche il legislatore possa seriamente prender in considerazione l’opportunità di apportare serie modifiche alla riforma”.





“**Abbiamo atteso 70 anni per avere una riforma** e oggi, dopo tre anni, ci siamo accorti che non è cambiato quasi nulla, soltanto un po’ di complessità in più. Sin dall’inizio ci si è accorti che si è trattato di un mero *restyling*, ben distante dall’obiettivo di semplificare la difficoltosa vita condominiale, anzi ha creato nuovi problemi. Non vi è stata una regolamentazione seria della figura dell’amministratore immobiliare. Ci si è limitati a requisiti di base come un diploma di scuola media superiore, un corso iniziale e una formazione permanente generica disciplinata dal DM 140 in vigore dal 9 ottobre 2014, ma senza alcun controllo. È paradossale che la norma permetta al proprietario di casa di amministrare il proprio condominio, senza il possesso di alcun requisito tecnico e senza l’obbligo di formazione. Ma siamo abituati nel nostro Paese a spinte lobbistiche che influenzano in modo negativo il legislatore, e i risultati si sono visti nella formazione, con la proliferazione di nuove associazioni che offrono la formazione “certificata” a prezzi da supermercato. Quello che più mi ha lasciato basito è stata la totale indifferenza del legislatore a rispettare la legge 4/2013 nell’emanare il decreto formazione, ignorandola nella sua interezza. La riforma ha creato una nuova figura: quella del revisore condominiale. Ma un amministratore competente ha bisogno del revisore condominiale? Penso di no, ma si sperava nella creazione di nuovi posti lavoro. Anche la regolamentazione del supercondominio è stata fatta con scarsa attenzione,

difatti si rende necessario la sostituzione del terzo comma dell’art. 67 disp. att. cod. civ. (che verrebbe ad assumere la seguente formulazione: “Nei casi di cui all’articolo 1117 bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio è rappresentato nell’assemblea dal proprio amministratore per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell’amministratore”), si rende consigliabile in considerazione della macchinosità della procedura per la nomina del “rappresentante” del condominio all’assemblea del supercondominio, a prescindere dall’elevato quorum deliberativo previsto. L’abrogazione del sesto comma, dell’art. 67 disp. att. cod. civ. (il quale stabilisce che all’amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea) è consigliata dal fatto che il divieto previsto da tale norma è frutto di una ingiustificata sfiducia nei confronti dell’amministratore. Auspicio che il legislatore tenga in considerazione le tante istanze giunte dagli operatori”.

**14 | Sergio Gaglianese**  
Vice presidente  
nazionale Sinteg  
e Confassociazioni

**15 | Bruno Tridico**  
Presidente Lisiai

30 milioni di abitanti in edificio dal 18 giugno 2013 è cambiata sotto l’aspetto di ciò che un condomino può o non può fare. Le novità più rilevanti della riforma riguardano l’amministratore che dovrà essere più qualificato. Trasparenza, formazione e onorabilità sono i requisiti che ora ciascun amministratore dovrà possedere. Anche per il condomino sono aumentati i doveri, nel

rispetto della convivenza tra vicini, al fine di ridurre la conflittualità oggetto dell’alta percentuale di cause giudiziarie. Al di là delle innovazioni che la riforma ha introdotto dal punto di vista tecnico, più o meno discutibili o condivisibili, bisogna soffermarsi sull’aspetto formazione che riguarda la figura dell’amministratore e non solo, ma anche del condomino. La formazione deve essere il valore aggiunto per elevare la professionalità dell’amministratore. Solo rispettando questo principio si estinguerebbero gli amministratori improvvisati che danneggiano l’immagine del professionista serio che investe nella sua attività. Vero anche che lo stesso principio deve essere esteso al condomino visto come utente consumatore del servizio fornito dal professionista. Oggi la riforma quest’ultimo aspetto non lo ha considerato, ma è compito delle associazioni di categoria proporre modifiche agli aspetti della normativa non trattati con attenzione. Contestualmente il percorso formativo dell’amministratore che decide di fare il professionista deve essere articolato con formazione iniziale pluriennale e rilascio finale di abilitazione alla professione. Formazione periodica con monte ore molto più elevato delle attuali quindici ore ed esame di abilitazione finale. In altri paesi europei la crescita professionale dei professionisti di categoria è tutelata dal legislatore grazie al supporto delle associazioni e solo così da un lato si possono estromettere dal mercato gli amministratori improvvisati, dall’altro il condomino preparato è in grado di scegliere il giusto professionista non limitandosi al solo importo del compenso più basso. Ritengo la riforma un punto di partenza, e partendo dagli spunti riflessivi che questi offrono, si potrebbe costruire un percorso mirato a elevare il livello qualitativo dell’amministratore professionista e professionale, creando nuove opportunità a discapito dell’improvvisazione”.



«Io credo che la riforma avrebbe dovuto osare di più e imporre l'obbligo per l'amministratore di stipulare una copertura assicurativa per la responsabilità professionale. Questo non avviene perché rimane facoltà dei condomini richiederla. Ritengo complicato adeguare i massimali della sua polizza ogniqualvolta l'assemblea deliberi l'esecuzione di lavori straordinari. Bisognerebbe studiare polizze più flessibili che evitino questi passaggi burocratici. Inoltre, credo, che la ricerca della massima trasparenza della gestione di entrate e uscite di somme pertinenti il condominio sia stata la novità più interessante della riforma. Ricordo che il 7° comma impone l'obbligo dell'amministratore di far transitare tutte le somme riguardanti la gestione del condominio su uno specifico conto corrente postale o bancario intestato al condominio, riconoscendo a ciascun condomino, a proprie spese, la possibilità di prendere visione ed estrarre copia della rendicontazione periodica. Potremmo dire che la facoltà di ciascun condomino di prendere visione e avere copia degli estratti conto rilasciati dalla Banca o da BancoPosta dovrebbe servire come deterrente per scongiurare appropriazioni indebite da parte dell'amministratore. Ma ci sono cose che in questa riforma non mi piacciono. L'ottavo comma dell'art. 1129 prevede che alla cessazione dell'incarico, l'amministratore dovrà consegnare tutta la documentazione in suo possesso riguardante il condominio e i singoli condomini, nonché porre in essere tutte le attività ritenute urgenti per evitare pregiudizi agli interessi comuni precisando che costui per tale ulteriore attività non potrà pretendere compensi aggiuntivi. Quindi l'amministratore sarà tenuto a prestare la sua attività in forma gratuita fino alla nomina del nuovo amministratore. Credo che, nei casi in cui non intervenga in tempi brevi la nomina del nuovo amministratore da parte dell'assemblea, l'amministratore cessato per revoca o dimissionario non potrà essere tenuto *sine die* a prestare la sua opera gratis. Ritengo pertanto che in questo lasso di tempo l'amministratore debba quantomeno essere regolarmente pagato come da contratto. Vorrei poi sottolineare anche un aspetto legato al registro dell'anagrafe condominiale. Pur essendo una delle principali novità introdotte dal legislatore, tale innovazione trasforma l'amministratore in un funzionario dello Stato e direi dell'agenzia delle entrate. Nel registro l'amministratore deve riportare le generalità dei singoli proprietari nonché dei titolari dei diritti reali e personali di godimento, il loro codice fiscale, residenza o domicilio, i dati catastali di ogni singola unità immobiliare, nonché ogni altro elemento concernente le condizioni di sicurezza».

## 16 | Maurizio Mazzetto

Amministratore  
d'immobili



«Dalle rilevazioni effettuate presso i nostri associati e dai dati raccolti dallo sportello SOS Condominio di Confabitare Palermo, oggi possiamo ritenerci soddisfatti. Le migliorie apportate alla vecchia normativa, non più adatta alle caratteristiche dei nuovi edifici, riguardano in generale le parti comuni, l'assemblea, le morosità, l'impianto di riscaldamento, gli animali in condominio, le attribuzioni e gli obblighi dell'amministratore, la redazione del bilancio condominiale. È evidente che il legislatore non ha inserito tutto ciò che potesse essere necessario e non ha neanche prestato molta attenzione a migliorare alcuni punti della riforma, e tanto ancora ci sarà da fare, ma intanto ciò che abbiamo ottenuto è stato più che sufficiente per apportare benefici alla vita condominiale. La normativa più ampia ha permesso ai condòmini di orientarsi al meglio verso determinate decisioni riguardanti argomenti che un tempo erano mal regolamentati e ciò ha contribuito a far diminuire i conflitti interni. Indubbiamente l'aspetto più interessante di questa riforma riguarda la maggior tutela che il condomino-proprietario finalmente ha acquisito nei confronti dell'amministratore. L'amministratore ha ormai precisi obblighi di trasparenza nei confronti dei condòmini: è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dal conto corrente, a presentare un rendiconto che contenga tutte le informazioni finanziarie complete, che devono essere espresse anche in modo da consentirne l'immediata verifica. L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condòmini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile e deliberare che l'amministratore sia tenuto ad attivare un sito internet del condominio, che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalle delibere. Da non dimenticare i requisiti obbligatori dell'amministratore e la formazione richiesta, che hanno contribuito a innalzare gli standard del professionista. Infatti, da un lato i proprietari-condòmini tutelati da una normativa precisa, hanno finalmente reclamato professionalità dal loro amministratore, dall'altro i professionisti sono divenuti più organizzati e qualificati. Un plauso va anche rivolto agli amministratori di condominio, e in particolare a Confamministrare, per l'impegno esercitato nel far applicare agli associati la normativa con estrema professionalità».

## 17 | Giuseppe Buccheri

Presidente Confabitare Palermo



“Forse ci si aspettava di più, da questa riforma, seppur come sappiamo l’iter parlamentare fu accelerato all’ultimo momento a causa dell’imminente scioglimento di Camera e Senato. Ci si aspettava di più dal punto di vista del riconoscimento della figura professionale dell’amministratore. Ma personalmente nutro ben poche speranze a riguardo. Infatti ritengo che debba essere il singolo gestore condominiale - quale imprenditore e coordinatore di fornitori e servizi - a dover accrescere e affinare le competenze professionali, promuovendo le proprie specifiche capacità di gestione degli edifici. In ogni caso, sicuramente, gli utenti non sono stati messi nella giusta condizione di poter valutare la professionalità dell’amministratore. Non sono riusciti, infatti, a cogliere le opportunità e le garanzie che, nelle intenzioni del legislatore, la riforma poteva dar loro. Anche altri punti della riforma, pur importanti, sono risultati inefficaci: pensiamo ad esempio all’art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile. Avrebbe dovuto proteggere i condòmini virtuosi dall’aggressione economica da parte di eventuali creditori insoddisfatti, ma con la possibilità di pignoramento del conto corrente, sancita da diversi tribunali in modo univoco, e la possibilità di ‘chiudere i rubinetti’ a priori, messa in pratica da tutti i fornitori di acqua ed energia, le intenzioni dell’art. 63 sono risultate totalmente vane, tranne in rarissimi casi (fornitori senza rubinetto e avvocati che non hanno pensato direttamente al conto corrente condominiale obbligatoriamente presente). Quindi i ‘soliti condòmini virtuosi’ si sono ritrovati in ogni caso ad anticipare soldi al posto dei condòmini morosi per evitare di rimanere senza servizi. Questo è stato indubbiamente uno dei peggiori fallimenti e, se l’intento del legislatore voleva essere quello di proteggerli, vi è stato indubbiamente qualche errore o una qualche mancanza normativa. Fra le tante altre incombenze anche questo, poi, si ritorce contro l’amministratore in carica, il quale viene ritenuto responsabile da parte dei condòmini di non aver svolto nel migliore dei modi il proprio compito, perché loro (i ‘virtuosi’) invece ‘sanno di essere tutelati dalla legge’.

Non parliamo della formazione resa obbligatoria e del Decreto Ministeriale che ne ha poi fissato i termini, parlo invece dei corsi di aggiornamento visto che Confamministrare su quelli ha focalizzato la propria attenzione, non volendo formare nuovi operatori del settore già in sovrannumero rispetto al resto d’Europa. I corsi molto spesso sono ignorati dagli amministratori anche con vari escamotage, tra cui quello di voler fare credere che per gli iscritti agli albi o ordini bastino i loro crediti formativi interni, senza invece considerare che il nuovo Codice parla di formazione specifica nell’ambito condominiale. Inoltre i corsi di aggiornamento non vengono richiesti e valutati dai condòmini nella fase di scelta dell’amministratore, e in più sono gestiti male dal ministero competente, che in ogni caso ha sempre manifestato totale disinteresse riguardo al loro svolgimento.

Più in generale manca un controllo sia sullo svolgimento dell’attività dell’amministratore, sia sui canoni morali ed etici fissati dal nuovo Codice, sia, come detto, sulla sua formazione. Quindi chi lavorava male a danno degli utenti e degli amministratori onesti e maggiormente attenti ai loro compiti continua liberamente a farlo ancora oggi.

Mi chiedo a questo punto: quali potrebbero essere gli eventuali aggiustamenti legislativi auspicabili? Sicuramente si potrebbe ipotizzare un maggior controllo da parte delle istituzioni sull’operato degli amministratori, visto che essi svolgono, come sappiamo, una funzione anche sociale molto rilevante. Si potrebbero, inoltre, apporre diverse correzioni al Codice Civile: partendo da una concreta tutela dei condòmini virtuosi, senza se e senza ma. Ci vorrebbe anche un maggior controllo sulla formazione obbligatoria: sarebbe un grande vantaggio per gli stessi utenti solo se svolta in modo serio. Ma cosa potrebbe servire ancora dal punto di vista sociale? In mancanza di controlli istituzionali ci si dovrà affidare a una giusta ‘cultura condominiale’ da diffondere tra i cittadini, sia per la loro tutela sia per sviluppare strumenti di giudizio utili a riconoscere la validità di un buon amministratore. Bisogna premiare coloro che operano bene, e anche se la loro professionalità ha un costo maggiore rispetto a tanti altri, in realtà potrebbero offrire maggiori risparmi per le spese condominiali generali. Insieme a Confabitare stiamo lavorando in tal senso ormai da anni. Sarà un lavoro lungo e difficile. Ma persevereremo”.



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



### Per pulire gli impianti di riscaldamento

Wilo-SiClean, una soluzione "Plug & Play" per la pulizia degli impianti di riscaldamento, è un sistema che permette di migliorare la qualità del fluido convettore mediante la separazione delle particelle e delle impurità dal fluido. "Sfruttiamo diverse leggi della fisica per ottenere la pulizia del fluido", ha spiegato il product manager di Wilo Ioannis Lappas. È composto da una pompa, un separatore di particelle con camera di raccolta, un sistema di spurgo, una valvola di sfogo e tutti i componenti idraulici ed elettrici necessari per il funzionamento. La pompa o il circolatore forniscono le prestazioni idrauliche necessarie, il fluido passa attraverso il separatore di particelle, viene messo in movimento centrifugo, in modo che le impurità siano spinte verso il basso e raccolte nel serbatoio di defangazione. Il ciclone creato all'interno del separatore, combinato con l'effetto vortice, comporta un trattamento del liquido favorendo il processo di degasaggio.

[www.wilo.com](http://www.wilo.com)



### Rivestimento ceramico Vibration

Unica by Target Studio interpreta il decoro come forma estetica descrivendo al meglio le caratteristiche di culture, persone e luoghi in relazione a colore, texture e pattern. Vibration è un prodotto contemporaneo capace di dialogare con il design internazionale e sperimenta un percorso innovativo nella progettazione grafica, incentrato sulla ricerca di superfici ad alto contenuto decorativo. Piccoli motivi e geometrie si fondono per ricreare un insieme di colore e materia caratteristici che contraddistinguono la collezione. Impreziosita dalla materia ceramica, questa collezione si pone l'obiettivo di "divertire" e inventare gli spazi con i suoi sei differenti patterns e la sua grande variante cromatica. Vibration, infatti, è stata disegnata da Target Studio con l'obiettivo di offrire al mercato un prodotto decisamente nuovo che fosse espressione viva di elementi vivaci e creativi, una sorta di unicum all'interno del quale chiunque possa riconoscere le proprie fantasie e quindi liberarle.

[www.targetstudio.net](http://www.targetstudio.net)

### Sicurezza anche in bagno

Ponte Giulio realizza Bagnosicuro, con lo scopo di investire in una nuova idea di bagno che parte da una sensazione di benessere, dettata non solo dalla comodità dei sanitari e dalla bellezza degli stessi, ma anche dal sentirsi a proprio agio e sicuri nelle azioni quotidiane legate all'igiene personale. Con questa collezione l'azienda propone un'ampia selezione di prodotti: ausili, sedute per doccia, vasca o lavabo, complementi, vasche con porta e sanitari, utili per arredare, o semplicemente adattare, qualunque ambiente bagno a ogni esigenza, allo scopo di vivere in piena tranquillità e agevolare le azioni a tutti, siano essi bambini o anziani, normodotati o diversamente abili. Design e sicurezza, queste le principali caratteristiche della nuova collezione Urban People®, un prodotto modulare e totalmente personalizzabile. Una vasta scelta di sostegni destinati sia alle necessità del mercato professionale sia privato.

[www.pontegiulio.it](http://www.pontegiulio.it)



### Ventilconvettore Flat S

Flat Slim di Galletti è la nuova serie di ventilconvettori che, grazie ai suoi soli 17 cm di profondità, è estremamente compatta e integrabile semplicemente in ogni contesto. Materiali di altissima qualità che conferiscono robustezza al prodotto e garanzia di rendimenti costanti nel tempo danno alla nuova linea di ventilconvettori Flat S un tocco di novità anche dal punto di vista progettuale, per garantire prestazioni sonore eccellenti unite a un design esclusivo adatto all'utilizzo commerciale e a quello residenziale. Grazie alla griglia di uscita aria integrata, che permette l'orientamento dell'aria trattata e filtrata, Flat S ottimizza la distribuzione dell'aria in ambiente. La presenza di un microinterruttore che interrompe il funzionamento del ventilatore e manda in off le valvole in caso di chiusura, caratterizza il flap principale, utile a evitare l'accumulo di polveri durante i periodi di non utilizzo.

[www.galletti.it](http://www.galletti.it)





### Nuovo sistema Aqua-sense

Shower di Graff è un progetto che include collezioni complete per il settore doccia, un programma wellness eclettico e versatile con soluzioni per ogni necessità e risposte originali a chi ricerca estetica, funzionalità, tecnologia, eco-sostenibilità e performance. Il programma Shower è il frutto di un approccio moderno e all'avanguardia per il settore. Include diversi elementi termostatici modulari per un controllo simultaneo di getti distinti e una nuova gamma di soffioni con funzioni innovative. Il sistema Aqua-sense, grazie al comando touchpad, permette di vivere un'esperienza multimediale, affiancando le funzioni doccia ai comandi elettronici, alla visione di video, all'ascolto di musica e alla cromoterapia. Nell'ambito del progetto artistico "Art of the Bath Gallery" le collezioni Graff sono decontestualizzate in una scenografia quasi metafisica, astratta e caratterizzata da forti legami con l'arte. Sistemi doccia, rubinetti, soffioni e accessori dialogano per imbastire vibranti trame iconico-cromatiche.

[www.graff-faucets.com](http://www.graff-faucets.com)

### Un nuovo tubo per le bombole di gas

SICURGAS®NG nasce dalla ricerca di un prodotto in grado di soddisfare le richieste della nuova edizione della norma UNI 7140/2013 che, dal dicembre 2015, è stata ufficialmente inserita anche sulla Gazzetta Ufficiale, e quindi a tutti gli effetti è diventata legge dello Stato Italiano. Il tubo flessibile NPI Italia può essere utilizzato in qualsiasi impianto per gas domestico o mobile (per cucine incassate, piani di cottura, barbecue e cucine a gas portatili). Dopo SICURGAS NG®DN 13 per cucine a incasso, NPI Italia può finalmente presentare una soluzione smart e sicura, dal diametro ideale, per il collegamento delle bombole di gas a cucine mobili, da campeggio o barbecue: la nuova versione DN 8. SICURGAS®NG DN 8, ha superato ampiamente le prove richieste dalla nuova edizione della norma UNI 7140/2013, divenute molto più severe e selettive, in particolare grazie all'inserimento della prova di resistenza alla fiamma, non presente nella precedente edizione.

[www.npiitalia.com](http://www.npiitalia.com)



### Sistemi per porte a bilico

L'azienda olandese FritsJurgens®, specializzata nella produzione e nella commercializzazione di sistemi per porte a bilico con cerniere integrate, ha brevettato un sistema per porte a bilico davvero unico perché può "portare" fino a 500 kg di peso e non richiede l'inserimento di dispositivi architettonici nel pavimento e nel soffitto. Può essere facilmente installato in situazioni "difficili" come la presenza di riscaldamento a pavimento o nel caso di ristrutturazioni sotto il vincolo delle Belle Arti e lascia grande spazio alla libertà di progettazione del designer di interni perché consente l'installazione di porte grandi e pesanti con una direzione di rotazione libera. La portata fino a 500 kg del meccanismo, integrato totalmente all'interno della porta così da rendere superfluo l'uso di un chiudiporta a pavimento, consente di supportare porte realizzate in ferro, in marmo, in cemento, fino a oggi impensabili da realizzare.

[www.fritsjurgens.com](http://www.fritsjurgens.com)



# 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*



**TECNO**THINK  
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



**In un folto bosco del Québec, dalla ristrutturazione di un vecchio casolare, nasce una casa dalle forme geometriche contemporanee. Piani sfalsati, funzioni diversificate, grandi finestre dalle quali ammirare il verde. Silenzio e quiete la rendono ideale per il riposo** di Cristiana Zappoli

## Forme essenziali nella natura

**L'esterno è rivestito in legno di cedro che con il tempo si schiarirà. Semplici aperture circondate da cornici nere danno ritmo al volume dell'abitazione. Mentre il vecchio garage è stato rimpiazzato da un parcheggio coperto, aperto su entrambe le estremità**

**N**ata da un importante intervento su un tipico bungalow degli anni Novanta, la Maison Terrebonne si trova in un vasto pezzo di terra boscosa in Québec, in Canada. Nonostante abbia un aspetto decisamente contemporaneo, la nuova abitazione, progettata dallo studio La Shed architecture di Montréal, è costruita sulle stesse fondamenta della casa originale della quale mantiene una delle principali caratteristiche: i piani sfalsati, che sono il cuore di questa nuova architettura. La ristrutturazione è stata pensata per soddisfare le esigenze di una persona che vive da sola. Anche se non è particolarmente gran-

de, ha infatti una superficie di quasi 140 metri quadri, questa residenza offre camere ampie e un'abbondante luce naturale.

La casa si compone di tre livelli sfalsati che sono studiati per ospitare una serie di funzioni diverse, cosa che stabilisce una chiara gerarchia fra spazi privati e spazi pubblici. Sono zone molto aperte e in relazione fra loro, sono divise solo dalla soglia creata dalle rampe di scale. Il primo dei tre livelli, il piano terra, è accessibile dal posto auto coperto e comprende un atrio di ingresso e un piccolo ufficio. Anche questa zona è aperta ma non si vede dai piani superiori. A metà delle scale che portano al secondo livello si

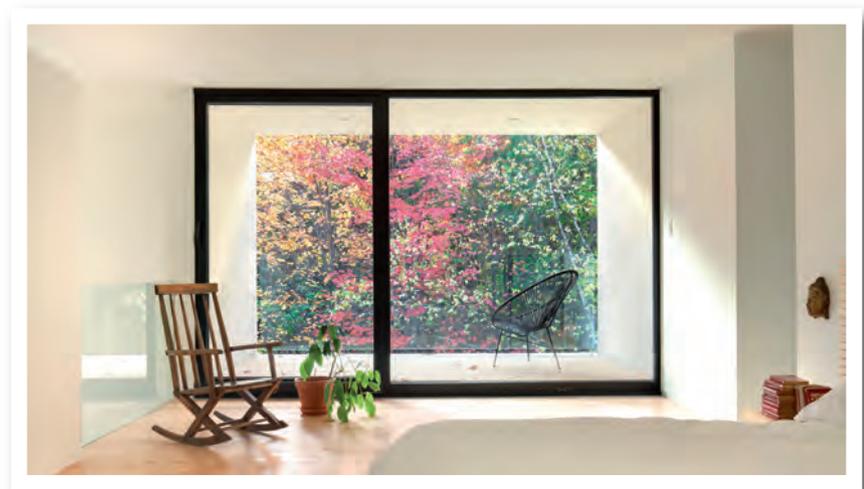
# Architettura



trova una grande finestra dalla quale si può ammirare il bosco dietro la casa. A questa altezza si trova la cucina, organizzata intorno a una grande isola di legno i cui materiali spiccano in contrasto con le pareti bianche. Lungo la grande vetrata adiacente si trovano la sala da pranzo e la zona giorno. Un blocco bianco centrale organizza la circolazione all'interno della casa, rafforzando naturalmente il legame fra le diverse zone. Non essendo collegato al soffitto permette un'ampia visuale e un'abbondante illuminazione naturale. La scala e il corridoio che conducono alla

camere da letto del proprietario, al livello più alto, si trovano dietro a questo blocco e offrono la vista dei livelli inferiori. Il bagno è accessibile solo dalla camera da letto e ha un design semplice e dai colori chiari. Anche se non ha una porta, la privacy è assicurata dalla posizione dei muri che lo circondano. Il pavimento e i muri sono ricoperti di un mosaico di vetro bianco perla e la stanza è arredata in maniera molto minimale.

La camera da letto è parzialmente aperta verso la zona giorno che si trova al di sotto. Per limitare la visibilità dall'esterno

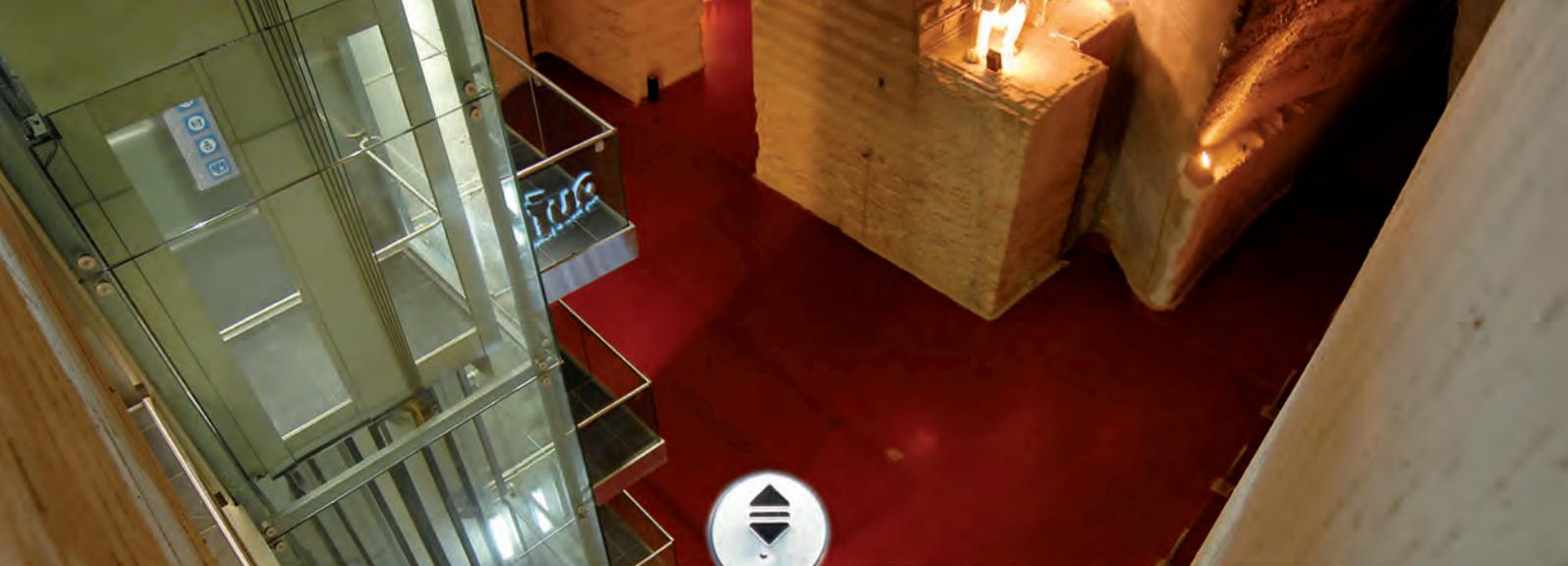


**In alto, a sinistra: la cucina che ruota intorno a una grande isola di legno. Di fianco: la camera da letto, da cui si accede a una loggia che dà sul bosco. Sopra: l'atrio che si collega direttamente alla cucina. Una grande finestra permette alla luce di illuminare tutto il piano. A destra: il piano terra accessibile dal posto auto coperto**



le finestre sono molto basse e creano così lunghe strisce di luce. Dalla camera si accede a una loggia che dà sul bosco e da dove si gode di una vista senza ostacoli grazie alla trasparenza del parapetto in vetro. L'esterno è rivestito in legno di cedro che con il tempo si schiarirà fino a confondersi con il colore della corteccia degli alberi dei boschi che circondano la casa. Semplici aperture circondate da cornici nere servono a punteggiare il volume dell'abitazione. Il vecchio garage è stato rimpiazzato da un parcheggio coperto aperto su entrambe le estremità, questa apertura crea un senso di trasparenza, come se la natura reclamasse il suo spazio.





## 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**®

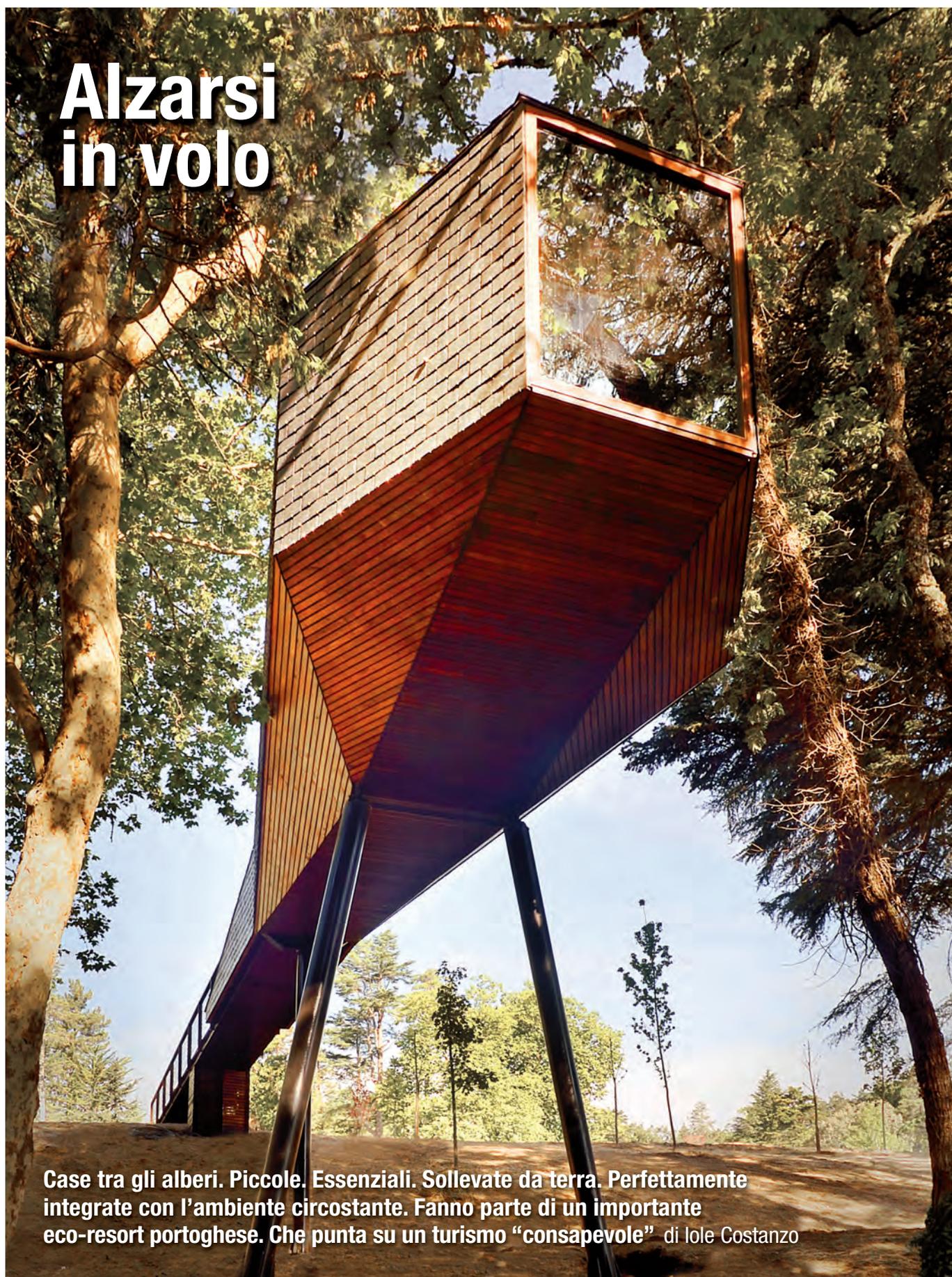
dal 1908

Milano Roma Napoli Caserta Avellino Salerno Frosinone Latina

Numero Verde  
**800-216648**

[www.delboconsorzio.it](http://www.delboconsorzio.it)  
[info@delboconsorzio.it](mailto:info@delboconsorzio.it)

# Alzarsi in volo



Case tra gli alberi. Piccole. Essenziali. Sollevate da terra. Perfettamente integrate con l'ambiente circostante. Fanno parte di un importante eco-resort portoghese. Che punta su un turismo "consapevole" di Iole Costanzo

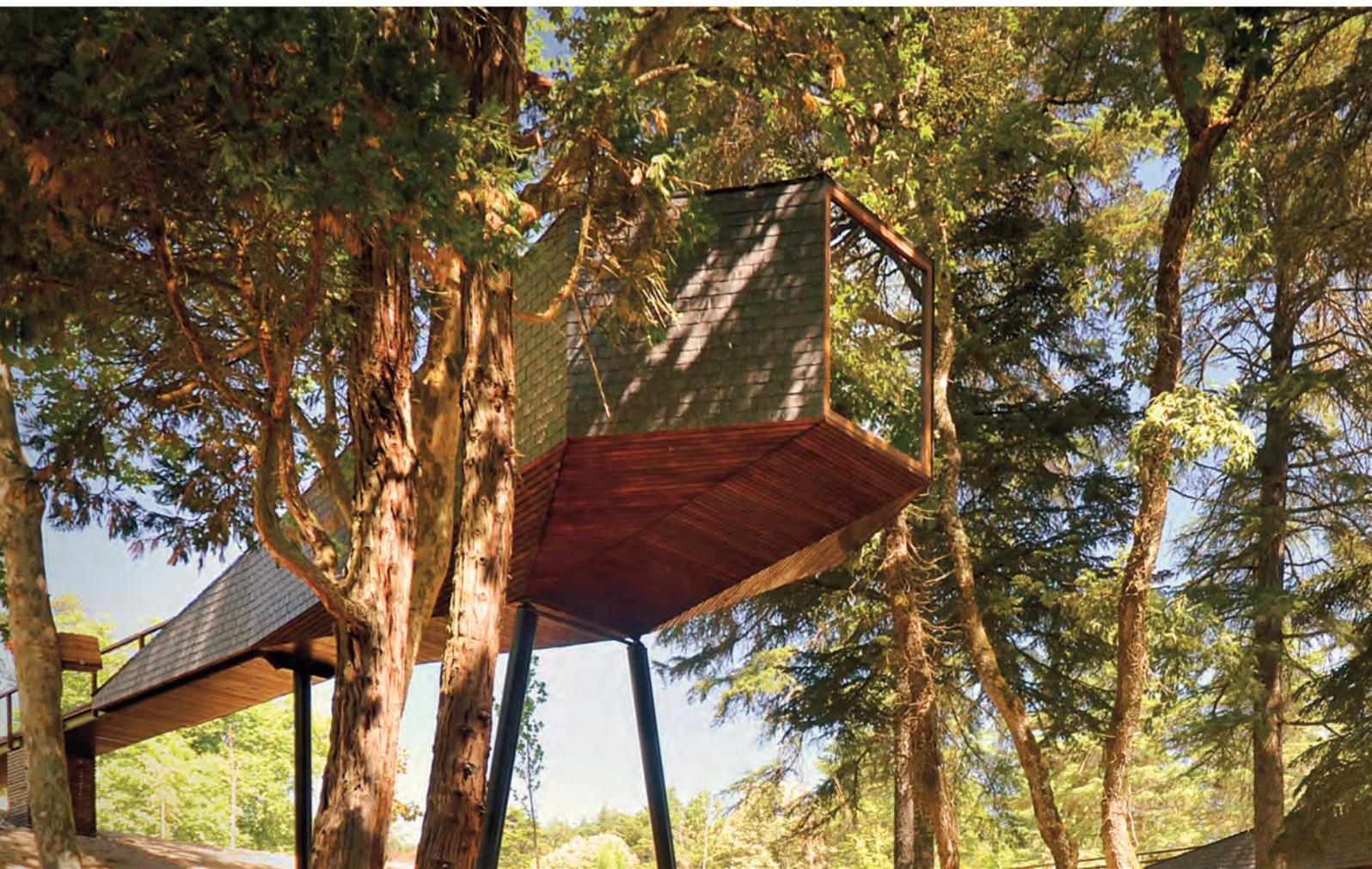
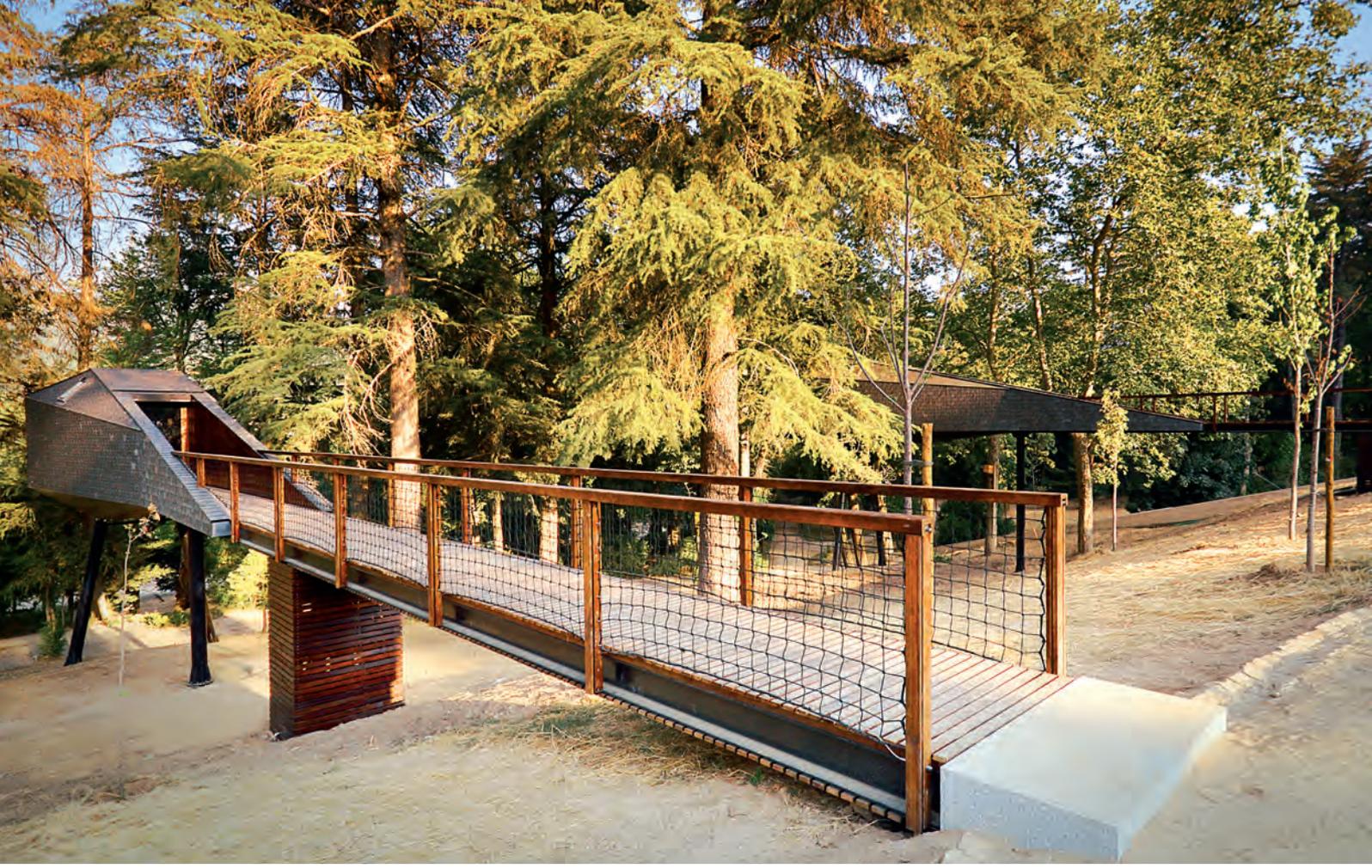


**Sospese su pilastri, le case del parco di Pedras Salgadas si sollevano leggere da terra, lambiscono gli alberi e creano un panorama suggestivo e unico. Esternamente sono rivestite in ardesia e legno, materie tipiche del luogo**

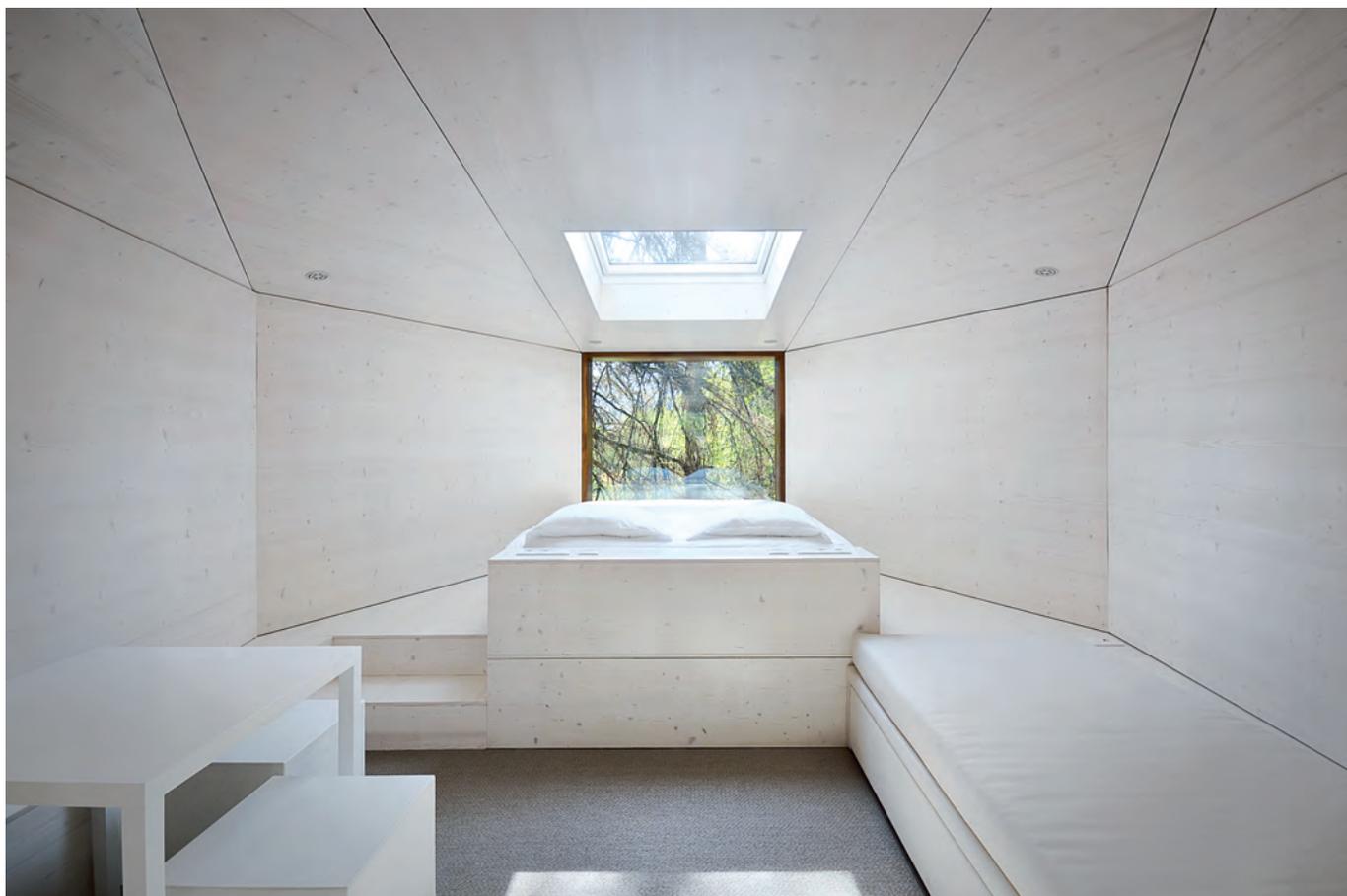


**N**on sono case sugli alberi le tree houses costruite all'interno dell'eco-resort Parque de Pedras Salgadas a Bornes de Aguiar in Portogallo. Sono case tra gli alberi. Piccole abitazioni essenziali, sospese su pilastri, che si integrano completamente con l'ambiente circostante. Le tipologie abitative presenti sono due, entrambe con attacco a terra puntiforme, una, la prima costruita, risponde a un sistema prefabbricato modulare flessibile che ben si adatta a occupare gli spazi vuoti tra i tronchi; la seconda invece fa tipologia a sé, ed è affusolata e bene si inserisce nell'eterogeneità del parco. Sfruttando i disassamenti del terreno questo tipo di *casas da árvore* sembra quasi voler spiccare il volo e raggiungere le chiome degli alberi che vi stanno intorno. Ma cos'è un eco-resort? Forse la definizione più plausibile è: una struttura ricettiva studiata per ac-

cogliere un cliente/turista sostenibile. Può sembrare una definizione un po' vaga, anzi sicuramente lo è, ma ciò è dovuto al fatto che l'ecoturismo è un fenomeno in divenire, nuovo, in cui si responsabilizza il turista, definito per questo "consapevole", e in cui la struttura ricettiva stessa si fa portatrice di un modo nuovo di concepire le vacanze o i viaggi. Il campo è quello del turismo a impatto zero. E introdurre il concetto di sostenibilità in quello del viaggiare o comunque di sostare in un posto diverso da quello da cui si proviene vuol dire rispettarne l'ambiente e, cosa ancora più importante, rispettarne la cultura locale fino a porre l'attenzione anche agli aspetti sociali, in particolare allo sfruttamento della popolazione locale nella struttura in cui si è ospiti. I due architetti portoghesi Luís Rebelo de Andrade e Diogo Aguiar hanno di recente progettato, completato e ulteriormente arricchito l'eco-



# Architettura



**Ogni modulo è piccolo ed efficiente. Essenziale e riposante. Gli interni sono dotati di un bagno diviso in due, una zona pranzo con angolo cottura, una camera matrimoniale che ben si collega con il divano. Ovviamente non è molto grande, ma è comunque comodo e dinamico**



resort del parco di Pedras Salgadas, nella zona nord del paese, con nuove piccole abitazioni, anch'esse sospese su pilastri, che sembrano librarsi come libellule tra gli alberi. E degli alberi ne apprezzano la chioma, essendo queste piccole unità abitative dotate di due tipi di finestrate, una frontale che incornicia le suggestive viste del parco e un'altra in copertura che fa scorgere tra le chiome il cielo stellato. L'interno di questi moduli che vanno aldilà del concetto di ortogonalità o di qualsiasi altro concetto associato a una costruzione, è dotato di un bagno diviso in due, una zona pranzo con angolo cottura, una camera matrimoniale che si raccorda con il divano. Ogni modulo è piccolo ed efficiente. Essenziale e riposante. L'interno non è molto grande ma comunque comodo e dinamico. Mentre l'esterno, pur nuovo nel suo design, rispetta la tradizione

locale con i rivestimenti di ardesia e legno, materie prime tipiche del luogo che ben contribuiscono all'integrazione nel paesaggio di questo nucleo abitativo, conferendovi la giusta invisibilità necessaria a preservare l'aspetto di questo parco secolare. Ma gli accorgimenti sostenibili non finiscono qua. I principali *dictat* della sostenibilità sono ben presenti in questo progetto, infatti con l'attacco a terra puntuale si è evitato l'impermeabilizzazione del suolo, così come i rivestimenti rinforzati e l'isolamento hanno garantito un abbattimento di spreco di energie. Ovviamente hanno anche pensato al riutilizzo delle acque e il sistema di illuminazione scelto è a basso consumo ed è realizzato con tecnologia a LED. Tutto ciò che compete a una progettazione sostenibile è stato realizzato. Si spera dunque che anche eticamente si prosegua sulla stessa strada.

UNO  
potete scegliere  
tra centinaia  
di fornitori



DUE  
diventate padroni  
del vostro  
destino energetico



DUE  
ENERGIE

Dufenco GROUP

Numero Verde  
800 939300



# JUNIOR GARDEN

Potature e manutenzioni

Impianti di irrigazione

Progettazione e realizzazione giardini e terrazzi

Produzione e posa prato a rotoli

[www.juniorgarden.it](http://www.juniorgarden.it)

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

origam!

designed by arch. Alessandro Campesato

[www.studiofficina.it](http://www.studiofficina.it)

*Demarchi*  
L'eleganza della pietra

# *INTERIOR DESIGN*

## **KIEV, UCRAINA**

Lo studio Svoya ha ristrutturato un vecchio appartamento trasformandolo in un ambiente tranquillo e riposante, dove sfuggire ai ritmi frenetici della capitale ucraina. È un bilocale che lascia spazio alla zona living/soggiorno, considerata un unico ambiente, al centro del quale si trova la zona pranzo. L'unico colore presente è l'azzurro avio brillante, una nuance associata alla meditazione.

## **SAIGON, VIETNAM**

Una piccola abitazione che si sviluppa in verticale su cinque piani. La House 304, dello studio Kientruc O, è alta e stretta ma comunque luminosa e ventilata. Gli interni sono bianchi e ariosi e ogni livello ha le sue zone verdi, infatti ampie pareti vetrate poste in facciata assicurano molta luce naturale. Un'abitazione minimal, molto accogliente, decisamente funzionale per una giovane coppia.



Interior design



# SILENZIO INTERNO



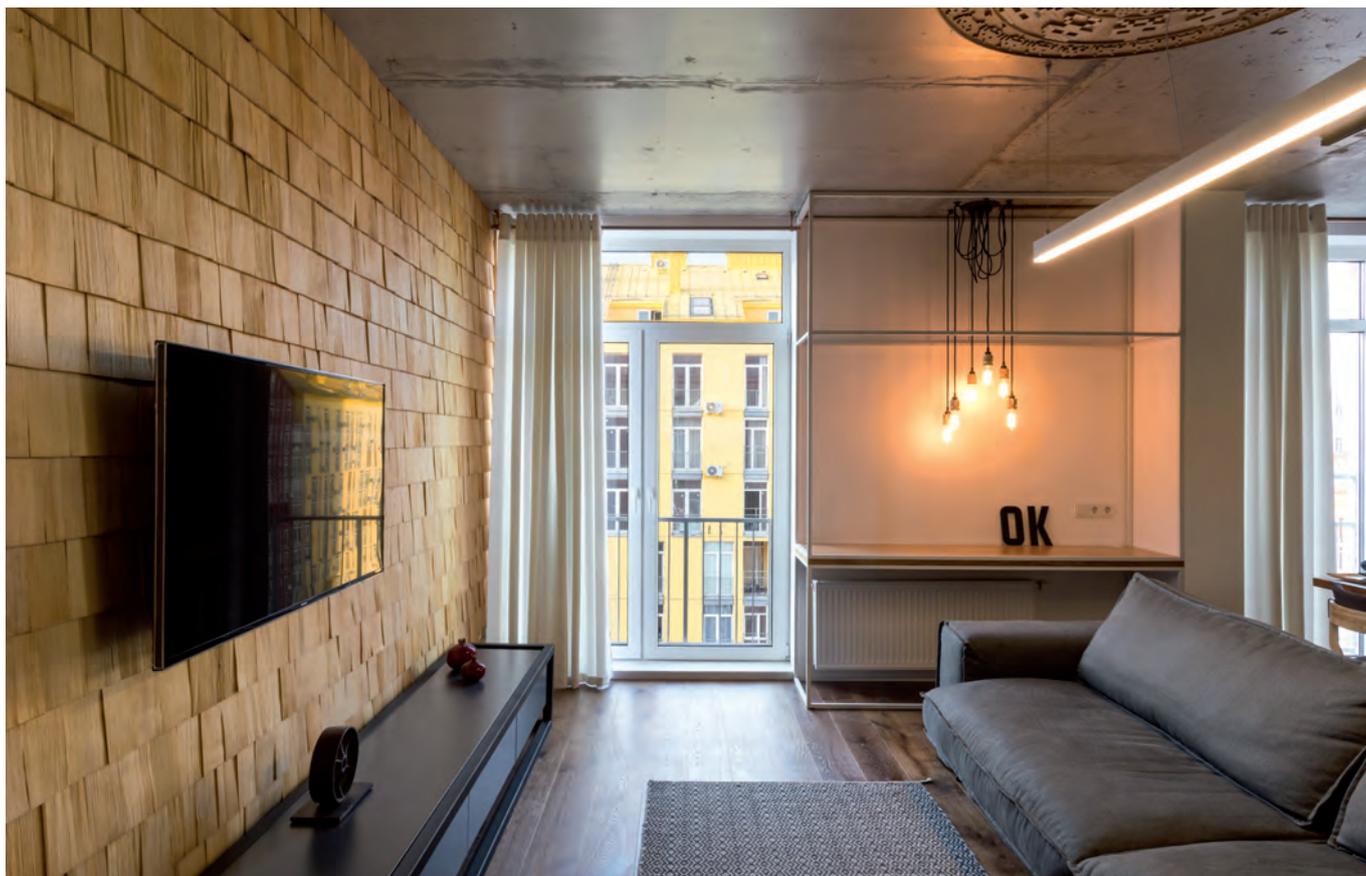
**Tutto è semplice e allo stesso tempo carico di identità. La materia è vista nella sua essenza e proposta nella sua peculiarità. Tanta luce naturale e pochi artifici. A Kiev un vecchio appartamento diventa un luogo di benessere fisico**  
di Iole Costanzo



**A sinistra: un angolo della cucina. Sotto: un medaglione in legno intagliato che arreda il soffitto del soggiorno. In basso: un comodo divano posto davanti a un grande schermo e alle spalle la zona pranzo caratterizzata da un tavolo in legno chiaro con intorno alcune sedie dal design ergonomico**



I termini “natural design” o “natural interior design” sono molto usati per indicare situazioni diverse tra loro, come soluzioni d'interni con una forte presenza di vegetazione o proposte di arredi realizzati con materiali biocompatibili oppure definiscono una scelta stilistica che dà particolare importanza all'aspetto materico dei diversi componenti. Quest'ultimo è il caso che andremo a trattare: il natural interior design adottato per la ristrutturazione di un appartamento che si trova a Kiev e realizzato seguendo le indicazioni date dallo studio Svoya. Gli architetti dello studio d'architettura bielorusso hanno pensato bene di creare un ambiente tranquillo e riposante, in grado di dare respiro a chi vi abiterà, in quanto consapevoli che la città in cui vivono offre una vita più che frenetica. Kiev è una città, a dire il vero una metropoli, vissuta intensamente dai suoi cittadini. Ha diverse piazze importanti dal punto di vista storico, ma è principalmente nota per le sue notti brave o comunque molto vivaci, da trascorrere in locali e discoteche. Sembra dunque una normale conseguenza che a tutto ciò si contrapponga il desiderio di un'abitazione che faccia riposare e che offra solo stimoli rilassanti. Non a caso nel passaggio tra il corridoio e il soggiorno vi è stata posta un'amaca dall'aspetto morbido e avvolgente come un maglione. Il telo è infatti realizzato con una tessitura a tricot a maglia gigante dalla “mano” voluminosa ma nello stesso tempo rustica, dolce e sostenuta. Inizialmente la planimetria di questo appartamento era diversa, era suddiviso in tre locali con servizi. La scelta di pro-



Interior design





**L'appartamento è un bilocale che dà molto spazio al soggiorno/living, visto come un unico grande ambiente. Di fronte all'entrata si trova un'amaca dall'aspetto morbido e avvolgente come un maglione. Il cemento a vista conferisce un aspetto rustico e vissuto**

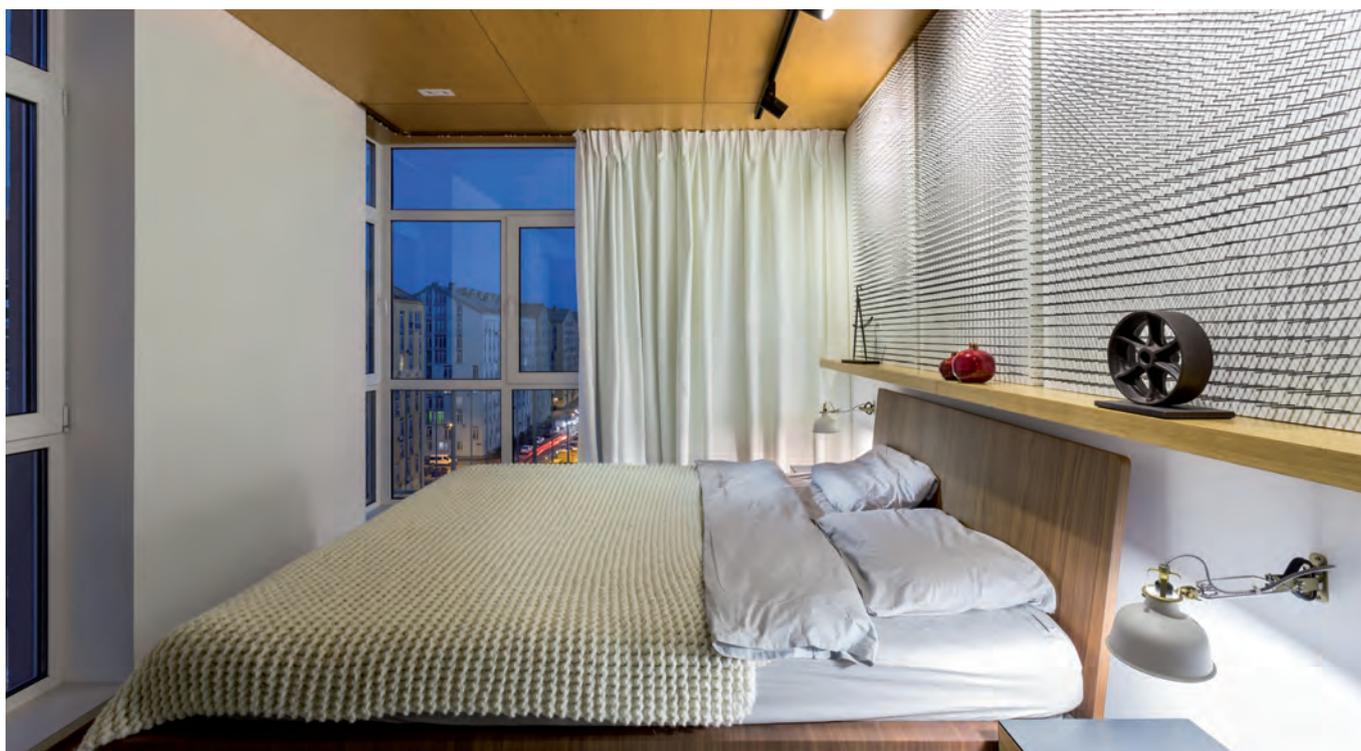
In questa foto:  
il bagno della  
camera da letto,  
caratterizzato  
da un lavabo  
appoggiato su  
un mobile di  
legno semplice.  
Nella pagina a  
fianco: il bagnetto  
di servizio, tutto in  
legno massiccio.  
Sotto: la camera  
da letto in legno,  
dalle tinte calde  
sui due solai  
e tessuti chiari  
e naturali



getto per la ristrutturazione è stata quella di far diventare questo appartamento un bilocale, così da dare molto spazio al soggiorno/living visto come un unico grande ambiente con un comodo divano posto davanti a un grande schermo e alle spalle la zona pranzo caratterizzata da un tavolo in legno chiaro con intorno alcune sedie dal design ergonomico e avvolgente. La zona pranzo è stata organizzata al centro del grande e unico ambiente e separa la zona soggiorno dalla cucina organizzata sulle due pareti opposte. La struttura portante e il solaio superiore di questo unico spazio sono stati lasciati senza intonaco. Il cemento è a vista e ha un aspetto visuto. Mentre hanno una loro diversa identità le pareti, quella su cui è stato montato il televisore è completamente rivestita di scandole chiare provenienti dai Carpazi, dall'aspetto rustico, non trattato, quasi fresco di taglio: un'interessante scelta che potrebbe portare a un lento invecchiamento del legno con il trascorrere del tempo. Mentre l'essenza scelta per il parquet del pavimento è lucida e ha un colore più morbido, che ben riscalda l'acciaio graffiato e azzurrato delle ante dietro cui si nasconde la cucina disposta sulle due pareti. L'unico colore in quanto tale presente in tutto l'appartamento è proprio l'azzurro avio, in una sua accezione brillante, una nuance associata alla meditazione e alla lealtà che caratterizza almeno un componente di ogni ambiente. Anche nella camera da letto l'unico piccolo armadio presente è in legno colorato di azzurro, il resto è nature: legno dalle tinte calde sui due solai e tessuti chiari e naturali come tendaggi di cui alcuni dalle maglie larghe e morbide per il letto. Nei bagni la scelta di dare spazio all'essenza stessa dei materiali è stata rispettata. In quello della camera da letto la parete comunicante con il corridoio è di vetro e lascia intravedere la particolare soluzione adottata per il lavabo posto tra pareti cristallo e appoggiato su un mobile di legno semplice, essenziale e a giorno.



### **GLI ARCHITETTI HANNO PENSATO DI CREARE UN AMBIENTE TRANQUILLO CONSAPEVOLI CHE LA CITTÀ DI KIEV OFFRE UNA VITA PIÙ CHE FRENETICA**



# VIVERE IN ALTEZZA



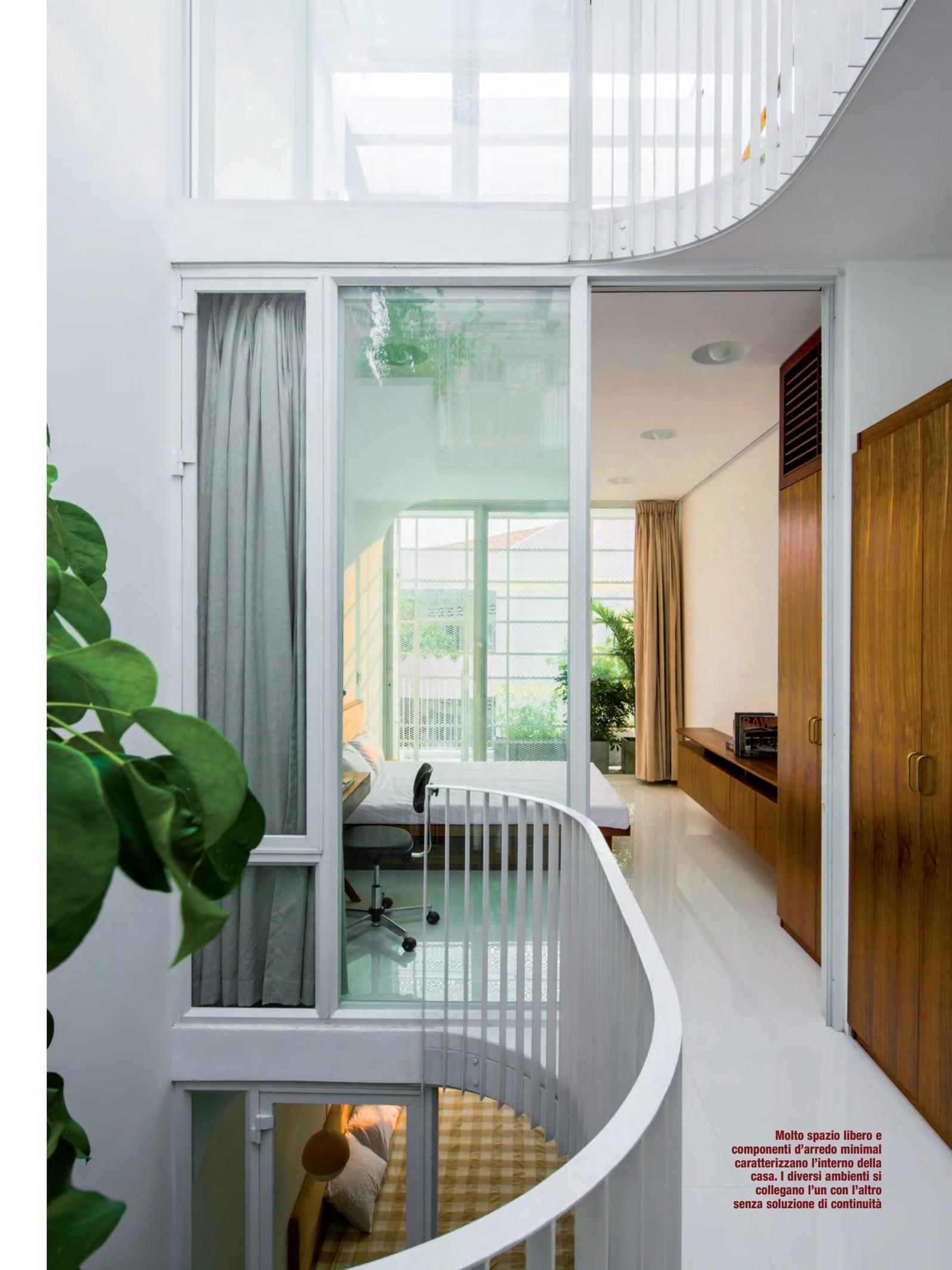
Tutte le foto Oki Hiroyuki

**A Saigon una giovane coppia ha deciso di vivere in una piccola abitazione che si sviluppa in verticale. Cinque piani stretti e lunghi. Ventilati. Luminosi. Dominati dal bianco candido e dalla presenza discreta di piante in tutti gli ambienti di Iole Costanzo**



Vivere in una casa verticale a Saigon potrebbe essere un'esperienza diversa e unica. Saigon o Ho Chi Minh è una delle città più dinamiche al mondo dove è anche possibile vivere in un'abitazione molto piccola che si sviluppa in più piani e che per essere vissuta richiede un buon allenamento. A viverla infatti è una coppia giovane. Ma non è assolutamente il caso di immaginare questa situazione come qualcosa di decadente o arrangiato alla meno peggio. Nulla di tutto ciò. La House 304, progettata dallo studio Kientruc O, ha la peculiarità di avere delle dimensioni anomale: 3.5m x 12m di base, una sola e unica facciata terrazzata che dà sulla strada e che sviluppa in altezza distribuendo la sistemazione interna su cinque livelli stretti e lunghi. Una vera e propria sfida. E la sfida colta da questo studio è stata proprio quella di riuscire comunque a realizzare, in una situazione di margine, in uno spazio esi-





**Molto spazio libero e componenti d'arredo minimal caratterizzano l'interno della casa. I diversi ambienti si collegano l'un con l'altro senza soluzione di continuità**

**La House 304 si sviluppa in altezza distribuendo la sistemazione interna su cinque livelli stretti e lunghi. La scala ha un ruolo fondamentale, si presenta con un andamento morbido e collega tutti i piani della casa**





guo tra edifici esistenti, un'abitazione ben ventilata e tanto luminosa. Una sfida riuscita. Sia gli interni che l'esterno sono bianco candido ed è piacevole vivere al suo interno, con i suoi ambienti ariosi e ben ventilati. Il prospetto principale si caratterizza con vetrate a tutt'altezza disegnate da un infisso sottilissimo secondo un'elegante ripartizione tartan che dona ritmo alle ampie finestre e fa vibrare armonicamente l'intero edificio. Dal piano terra un Ficus Elastica allunga i suoi esili rami con le sue spesse foglie lucide e coriacee verso la luce che proviene dalla copertura e così facendo attraversa il vano scala e quindi tutti i piani. Ma il verde all'interno dell'edificio non manca: è così luminoso da permettere alle piante di crescere rigogliose. E ogni livello ha le sue piccole zone verdi. All'interno si ha tanta luce naturale, quella che scaturisce dalle ampie pareti vetrate poste in facciata e quella zenitale proveniente dalla copertura posta in direzione della tromba delle scale: un pozzo di luce, rin-

frescato dal verde, con ampie finestre e il bianco dei diversi ambienti. Solo a descriverlo, la sensazione è di accogliente benessere. La casa è una semplice combinazione di funzionalità, essenzialità, luminosità e interazione tra interno ed esterno, e senza che alcuna caratteristica leda la privacy cercata. I materiali scelti sono contemporanei, c'è il vetro sia all'esterno che all'interno. C'è il metallo degli infissi e c'è il legno delle balaustre che in una casa, in cui la scala dall'andamento morbido rappresenta un elemento primario, ha comunque un'importanza fondamentale. Diventa il leitmotif dei diversi livelli, il filo rosso interno che collega tra loro i piani e che ne fa vibrare la luce. Aria, verde, tanto bianco e arredi essenziali. Componenti minimal e molto spazio lasciato libero.



La tromba delle scale è un pozzo di luce, rinfrescato dal verde, con ampie finestre e il riflesso bianco dei diversi ambienti. La sensazione è di accogliente benessere



# CERSAIE

BOLOGNA ■ ITALY

SALONE INTERNAZIONALE DELLA  
CERAMICA PER L'ARCHITETTURA  
E DELL'ARREDOBAGNO



Silvia Spitaleri - Scuola Politecnica - Università di Palermo  
Laboratorio di Disegno Industriale III, C.d.5 in Disegno Industriale

**BOLOGNA, 26 - 30 SETTEMBRE 2016**

promosso da



CONFINDUSTRIA CERAMICA

in collaborazione con



organizzato da

**EdiCer** SpA

segreteria operativa

**Promos srl**

**Biglietto omaggio:** [www.cersaie.it/biglietteria](http://www.cersaie.it/biglietteria)



# *Villa Ca' Conti*

*dei Marchesi Rusconi Camerini*

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

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

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

# 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](http://www.ecotermologic.it) - e-mail: [info@ecotermologic.it](mailto:info@ecotermologic.it)



**ECO TERMO LOGIC**