

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

maggio 2017 - Anno 8 - N.24

COME SCEGLIERE
L'AMMINISTRATORE
CONDOMINIALE?

**novità fiscali
per i proprietari**

**affitti brevi ai turisti:
cambiano le regole**

**DALLA PARTE
DELLE VITTIME,
SENZA SE SENZA MA**
Editoriale di Alberto Zanni

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

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



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



Open Fiber. La fibra in tutta la sua purezza.

La connessione ultraveloce arriva proprio a casa tua.

È nata la rete che ti permette di navigare alla velocità di 1 Gigabit al secondo. Scopri di più su openfiber.it



ETHIMO

OUTDOOR DECOR

By Bernard Touffier

Info e richiesta catalogo
info@ethimo.com
+39 0761 300 400



Collezione Swing
design Patrick Norguet —

Showroom
Milano / Roma / Torino / Viterbo
Parigi / Cannes

— THE
ITALIAN
STYLE FOR
OUTDOOR
LIVING

ethimo.com

[Milano corso Magenta](#) / [Roma piazza Apollodoro, 27](#) / [Torino via T. Agudio, 46](#) / [Viterbo via La Nova 6](#) - Vitorchiano

[Salone del Mobile Milano](#) / Rho Fiera 4 - 9 Aprile / hall 10 stand A03/B01

Oggi la sicurezza è più importante che mai.



1°
**PER
SOLIDITÀ**

SCEGLI LA SICUREZZA, ENTRA IN MEDIOLANUM.

Per la vostra sicurezza Mediolanum è, tra i principali Gruppi Bancari, il primo in Italia per solidità e tra i primi in Europa. Siamo la banca che mette il cliente al centro, grazie alla semplicità di una tecnologia innovativa e la relazione personale di un consulente finanziario come il Family Banker. Siamo la banca che guarda sempre avanti ma che è capace di aiutare chi ci ha dato fiducia, come abbiamo fatto in occasione del recente sisma, stanziando 5 milioni di euro a fondo perduto a favore di clienti e collaboratori colpiti dalla calamità.

SCOPRI DI PIÙ SU bancamediolanum.it | CONTATTA UN FAMILY BANKER

mediolanum **BANCA**
costruita intorno a te

Messaggio pubblicitario. Solidità Gruppo Bancario Mediolanum ad esito degli stress test svolti in base alla normativa europea. Indice Common Equity Tier 1 20,4% - dato al 30/09/2016 riferito al Gruppo Bancario Mediolanum - relativo all'indice di capitale di "miglior qualità" delle banche richiesto dall'autorità di Vigilanza. Un aiuto concreto in favore della popolazione colpita dal sisma in centro Italia: erogazione a fondo perduto di un contributo iniziale pari al 15% del valore dei danni subiti con integrazione fino al massimo del 20% dei danni accertati per la prima e la seconda casa nonché per i beni mobili registrati. Per le condizioni economiche e contrattuali e per quanto non espressamente indicato fare riferimento al Foglio Informativo, alle Norme Contrattuali disponibili sul sito della Banca e presso i Family Banker.



FERRETTI

SPECIALISTI IN CLIMA, ENERGIA E AMBIENTE

Progettiamo la qualità dell'abitare

CONDIZIONAMENTO · RISCALDAMENTO
ENERGIE ALTERNATIVE · RISPARMIO ENERGETICO
IMPIANTI IDRICI · IMPIANTI ELETTRICI · MANUTENZIONE

FERRETTI IMPIANTI s.r.l. · Via Primo Maggio, 3/4 Quarto Inferiore · Bologna
Tel. 051 320560 · Fax 051 4189313 · info@ferrettiimpianti.it
www.ferrettiimpianti.it

CON AFFRANCAPOSTA LA TUA SPEDIZIONE VA A TUTTA VELOCITÀ.

affrancaposta

Grazie alle nuove Macchine Affrancatrici Digitali potrai velocizzare le spedizioni di lettere e pacchi, affrancandole direttamente nella tua azienda. Per informazioni vai su: poste-impresa.it





FALEGNAMI DA 4 GENERAZIONI

OmniaLegno realizza arredamenti e scale su misura moderni e in stile, e anche complementi d'arredo, accessori moda e quadri pirografati a mano proponendosi di mantenere e arricchire quel bagaglio di tradizione e cultura da cui deriva, ma anche di realizzare prodotti moderni e attuali.

La collaborazione con colleghi del settore e non, permette all'azienda di commercializzare prodotti come porte interne, serramenti in legno, legno/alluminio, PVC e arredamenti standard.



*Ogni albero
ha la propria vocazione.
All'Artigiano spetta
il privilegio di esternare
ciò che il Legno vuole essere.*

OMNIALEGNO di Dal Zotto Andrea

via Caribollo, 51 - 36063 MAROSTICA (VI)
tel-fax 0424 489800 - cell. 339 8025115 - info@omnialegno.it

www.omnialegno.it

ABITARE OGGI

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

Anno 8 numero 24 maggio 2017

Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale

Alberto Zanni

Caporedattore

Cristiana Zappoli

Art Director

Laura Lebro

Redazione

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

Stampa

Grafiche Baroncini

Imola (Bo)

www.grafichebaroncini.it

Finito di stampare
in maggio 2017

Per la pubblicità sulla rivista
telefonare al numero 051.270444

CONFABITARE

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

KORE
EDIZIONI

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



HAI UN APPARTAMENTO DA AFFITTARE?



CASETORRI È IL TUO INQUILINO IDEALE

CANONE SICURO, FIDEJUSSIONE BANCARIA, RISPARMIO DI TEMPO

CASETORRI, VIA RIZZOLI 4 BOLOGNA, TEL. 051.984.57.56
VISITA IL NOSTRO SITO WWW.CASETORRI.IT E SEGUICI SU FB.

SERVIZI PRINCIPALI

- Vendita/noleggio 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



sommario



EDITORIALE

13 *Alberto Zanni*

Dalla parte delle vittime. Senza se senza ma

CONFABITARE

- 14 Affitti concordati: nuove regole
- 16 Novità fiscali per i proprietari
- 18 Come funziona la pratica CILA
- 20 Inaugurata la sede di Pescara
- 22 L'Accademia di Confamministrare
- 24 Energia termica: cosa cambia?
- 25 "Giardini e balconi fioriti" abbelliamo case e condomini
- 26 Complicanze della Precompilata
- 28 Detrazioni per il recupero edilizio
- 30 Locazioni turistiche: arriva il fisco
- 32 Il registro italiano degli inquilini
- 34 I servizi e le consulenze



L'OPINIONE

- 37 Bonus Iva del 50% se compri casa
- 39 Cosa fare prima di acquistare casa
- 41 Come liberarsi dai debiti





PRIMO PIANO

43 Miglioriamo l'edilizia pubblica

47 La strada giusta da seguire
per scegliere l'amministratore

52 Il mercato immobiliare cresce



AZIENDE

54 Valore al progetto

DESIGN

57 La luce fa la differenza

61 Novità e rivisitazioni



ARCHITETTURA

65 Una casa sospesa

71 Una sentinella sul mare siciliano

INTERIOR DESIGN

78 Una sintesi tra moderno e antico

88 Ambienti in perfetta connessione





Insieme a te dal 1979,
PER FARE LA SCELTA GIUSTA...

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 email o telefono per discutere 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).



La collaborazione al
vostro servizio



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

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

www.ibicurti.it - info@ibicurti.it



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, I SISTEMI INFORMATIVI E STATISTICI
DIREZIONE GENERALE PER LA CONDIZIONE ABITATIVA
DIVISIONE IV
Via Nomentana, 2 - 00161 ROMA
pec:polabit-div4@pec.mit.gov.it

All'Associazione Proprietari Immobiliari
CONFABITARE
confabitareservizi@pec.it

e, p.c.

All'arch. Francesco Giacobone
Segreteria tecnica del Vice Ministro
Sen. Riccardo Nencini
francesco.giacobone@mit.gov.it

OGGETTO: Legge 9 dicembre 1998, n. 431. CONFABITARE. Richiesta di riconoscimento organizzazione rappresentativa livello nazionale.

Con riferimento alla documentazione trasmessa da codesta Associazione in data 3 agosto 2016, integrata in data 13 settembre 2016, relativa al possesso dei requisiti - assunti con riferimento alla legge 30 luglio 1998, n. 281 e successive modificazioni - per il riconoscimento di organizzazione sindacale rappresentativa a livello nazionale, questa Direzione generale - viste le dichiarazioni rese dal Rappresentante legale (svolgimento di attività continuativa da almeno 3 anni; numero degli iscritti non inferiore, complessivamente, allo 0,5 per mille della popolazione nazionale riferita al censimento Istat 2015; presenza sul territorio in almeno cinque regioni o province autonome, con un numero di iscritti non inferiore allo 0,2 per mille degli abitanti di ciascuna di esse) ritiene che codesta medesima Associazione possa essere convocata, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 431/98 e successive modificazioni, in occasione del rinnovo della Convenzione nazionale che stabilisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati, al tavolo di confronto composto dalle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative a livello nazionale.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Maria Pia Pallavicini

Il funzionario: Beatrice Pelosi

Confabitare_riconoscimento.doc



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Dalla parte delle vittime. Senza se senza ma

Da settimane è l'argomento più gettonato nei talk - show televisivi e sui siti web, nei TG e nei giornali. Tutti ne parlano: politici, giuristi, sociologi, intellettuali. E giù analisi, proposte, ricette pseudo miracolose, anatemi e polemiche. Stiamo parlando della "legittima difesa", una formuletta giuridica disciplinata dal nostro codice penale, divenuta lo specchio sinistro di un Paese in cui la sicurezza dei cittadini per bene è ormai un optional.

Negli ultimi anni abbiamo assistito a una drammatica escalation di aggressioni e rapine di inaudita violenza, a dimostrazione che il livello di ferocia della criminalità si è alzato. E la gente ha sempre più paura, non si sente al sicuro nelle proprie case, nei propri negozi, camminando per strada. Il governo continua a sciorinare dati che dimostrerebbero un calo di furti e rapine, ma la percezione dei cittadini è tutt'altra. Così aumenta il senso di insicurezza di fronte a una delinquenza sempre più spietata, e quel che forse è peggio, cresce la sensazione di essere abbandonati dallo Stato, di essere lasciati soli alla mercé dei malviventi. Che fare, allora?

Molti corrono ad armarsi. Il ragionamento è semplice: se lo Stato non mi difende cerco di difendermi da solo. Una scelta comprensibile ma rischiosa e che non ci sentiamo di condividere. Sottoscriviamo le parole di Graziano Stacchio, il benzinaio vicentino che nel febbraio 2015 uccise un bandito per salvare la commessa di una gioielleria: «il diritto all'autodifesa è sacrosanto, ma armarsi non è la soluzione. Va cambiata la legge sulla legittima difesa tutelando di più la vittima invece del delinquente».

Ecco il punto cruciale della questione: la modifica dell'attuale normativa. Tutti d'accordo sul fatto che vada cambiata, tutti in disaccordo sul come cambiarla. E in Parlamento si annuncia battaglia dura tra la proposta del Pd (e del governo) che modifica poco o nulla la disciplina attuale, e quella della Lega, più "punitiva" nei confronti dei delinquenti e più garantista nei confronti delle vittime.

Confabitare non ha dubbi da che parte schierarsi. La nostra associazione tutela i proprietari immobiliari e i loro diritti: il primo è quello di essere sicuri all'interno della propria casa. Se questa sicurezza viene meno, va riconosciuta per legge la facoltà di difendersi con ogni mezzo, senza più alcun rischio di incorrere in guai giudiziari. Quindi a fronte di un'aggressione violenta da parte di un ladro la difesa è sempre legittima. Se qualche malintenzionato entra in casa mia o nel mio negozio, deve sapere che lo fa a suo rischio e pericolo. L'eccesso di legittima difesa va cancellato dal codice penale. Piena libertà di reagire, dunque, a difesa della propria vita, dei propri cari, dei propri beni. Questo non significa che auspichiamo il Far West con bande di pistolieri pronti a sparare, tutt'altro.

Le armi non ci piacciono e il modello americano neppure. Ma di fronte a episodi sconvolgenti come quello recente del barista di Budrio ammazzato da un criminale serbo che in Italia neppure poteva starci, non si può non pensare che se la vittima fosse stata armata e avesse sparato per primo, si sarebbe forse salvato. La legge sulla legittima difesa va riformata e in fretta. Bisogna farla finita con sospensioni condizionali e sconti di pena, con svuotacarceri e favoritismi vari, figli di una cultura ipergarantista che ha provocato solo danni. Le pene vanno scontate per intero: non è possibile che un ladro, arrestato e condannato, dopo 48 ore sia già in circolazione. La politica si svegli e provveda, la pazienza degli onesti non è illimitata.

La nostra sede:

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

Affitti concordati: nuove regole

Dopo diciotto anni sono state introdotte importanti novità, anche sulle agevolazioni fiscali

Cambiano le regole e tornano le agevolazioni per i contratti di locazione a canone concordato. Il 16 gennaio 2017 è stato emesso il nuovo decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (di seguito, per brevità, denominato "Dm"), che ha tracciato le linee guida per la predisposizione degli accordi territoriali necessari per l'effettiva stipulazione dei tre seguenti tipi di contratto di locazione a uso abitativo: quelli "a canone concordato" (o agevolato), quelli "di natura transitoria" e quelli che interessano gli "studenti universitari".

Publicato in G.U. n. 62 del 15 marzo 2017 ed entrato in vigore il successivo 30 marzo 2017, il Dm ha introdotto importanti novità per quanto riguarda le agevolazioni fiscali (cedolare secca, Imu e Tasi) e le regole generali per la definizione degli accordi per la stipula dei cc.dd. "contratti concordati", aggiornando la modulistica da utilizzare per la loro stesura. La nuova disciplina di settore è rimasta sostanzialmente invariata. È stata però introdotta un'importante novità: le associazioni e i sindacati di categoria (dei proprietari e dei conduttori) potranno attestare, a richiesta delle parti interessate alla stipula del contratto di locazione, la rispondenza e la conformità del contratto stesso rispetto agli accordi sottoscritti in sede locale. I contratti "non assistiti e/o non attestati" dalle organizzazioni di categoria rimarranno comunque validi ed efficaci, ma saranno più esposti al rischio di contenzioso. L'attestazione descritta è stata introdotta dal Dm al fine di ridurre le controversie sulla congruità del canone e sulla spettanza delle agevolazioni fiscali richieste. Con la medesima finalità il Dm ha definito, al suo art. 6, specifiche procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione extragiudiziale per il componimento delle liti.

Analizziamo le altre principali modifiche introdotte dal Dm con riferimento a ogni singolo tipo di contratto i cui modelli standard, ricordiamo ai nostri lettori, sono allegati sotto le lettere "A", "B" e "C" in calce al Dm stesso, che definisce altresì una nuova ta-

bella di ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore (v. suo allegato "D").

A) Affitti a canone concordato (i cc.dd. "3 + 2")

Destinati come noto a soddisfare le ordinarie esigenze abitative, questi contratti potranno avere ad oggetto abitazioni site in tutti i comuni d'Italia e non più solamente in quelli ad "alta tensione abitativa". Presupposto essenziale è che vi sia però un accordo territoriale. Nei nuovi accordi territoriali il canone di locazione dovrà essere fissato entro fasce di oscillazione minime e massime, all'interno delle quali, secondo le caratteristiche del bene locato, andrà concordato tra le parti il canone relativo ai singoli contratti, tenendo conto dei seguenti elementi:

- 1) tipologia dell'alloggio;
- 2) stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- 3) pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, etc.);
- 4) presenza di spazi comuni (cortili, aree verdi, impianti sportivi interni, etc.);
- 5) dotazione di servizi tecnici (ascensore, ti-



pologia del riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria, etc.);

6) eventuale dotazione di mobilio.

In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori da utilizzare saranno quelli disciplinati dal Dm 14 luglio 2004, il quale, ricordiamo, ha previsto che:

- se i comuni non hanno convocato le organizzazioni delle proprietà edilizie e dei conduttori, ovvero non sono stati definiti gli accordi territoriali, allora si applicano le fasce di oscillazione dei canoni risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti;
- se i comuni non hanno mai definito gli accordi, si applicano gli accordi vigenti nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione.

In ogni caso i contratti di locazione a canone concordato dovranno essere stipulati esclusivamente utilizzando il modello di contratto allegato al Dm sub lettera "A".

B) I contratti di locazione di natura transitoria

L'art. 2 del Dm contiene la disciplina dei criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e della loro durata, e prevede modalità analoghe a quelle dei contratti concordati con durata 3 anni + 2. Questi contratti potranno avere ad oggetto immobili siti in tutti i comuni d'Italia. L'individuazione delle fasce di oscillazione del canone riguarderà esclusivamente gli immobili ubicati in comuni con una popolazione superiore a 10mila abitanti. Gli accordi territoriali relativi ai contratti di natura transitoria potranno prevedere un aumento sino al 20% dell'importo definito all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione, secondo le modalità stabilite per i contratti a canone concordato.

Il Dm ha tenuto conto dell'odierna precarietà nel mondo del lavoro, ampliando la casistica delle situazioni in cui i futuri accordi locali dovranno consentire, alle parti, la stipula di contratti transitori di durata non su-

periore a 18 mesi. Questi contratti dovranno essere stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori, per fattispecie che dovranno essere individuate nell'ambito della contrattazione territoriale, tenendo in considerazione le situazioni derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento e alla ricerca di soluzioni occupazionali.

I contratti in questione dovranno contenere una specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore, tra quelle indicate nell'accordo definito in sede locale, da provare, per i contratti di durata superiore a 30 giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto. Anche per questa fattispecie contrattuale il Dm ha stabilito che i contratti dovranno essere stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (denominato "Allegato B" del Dm.). I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni saranno, invece, rimessi alla libera contrattazione delle parti.

C) I contratti di locazione per studenti universitari

La novità del Dm è rappresentata dal fatto che si potrà adottare questo tipo di contratto anche per gli studenti fuori sede già laureati, che intendono seguire un corso post laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) nei comuni sede di istituti di istruzione superiore. La norma (v. art. 3) del Dm prevede che nei comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e comunque di istituti di istruzione superiore, nonché nei comuni ad essi limitrofi, e qualora il conduttore sia iscritto a un corso di laurea o di formazione post laurea in un comune diverso da quello di residenza, si possono stipulare contratti per studenti universitari di durata da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre 3 mesi prima. I canoni di locazione dovranno essere definiti, con le medesime modalità previste dall'art. 1, comma IV°, Dm., in appositi accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli stessi accordi territoriali, che potranno individuare misure di aumento o diminuzio-

LE ASSOCIAZIONI E I SINDACATI DI CATEGORIA (DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI) POTRANNO ATTESTARE LA RISPONDEZZA E LA CONFORMITÀ DEL CONTRATTO STESSO RISPETTO AGLI ACCORDI SOTTOSCRITTI IN SEDE LOCALE

ne dei valori dei canoni in relazione alla durata contrattuale. Anche in questo caso i contratti di locazione per studenti universitari dovranno essere stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (denominato "Allegato C" del Dm).

Agevolazioni fiscali

Quello fiscale è un argomento che da sempre interessa i proprietari immobiliari, i quali determinano spesso le loro scelte circa il tipo di contratto di locazione da sottoscrivere, in ragione del vantaggio economico (risparmio fiscale) conseguibile.

Vediamo cosa prevede il Dm sul tema.

• Imposte dirette e di registro

Il Dm ha previsto una riduzione del 30% della base imponibile per le imposte dirette e per l'imposta di registro, spettante esclusivamente per i contratti "per ordinarie esigenze abitative" aventi ad oggetto immobili siti nei comuni ad alta tensione abitativa e nei comuni limitrofi e per i contratti per studenti universitari, con esclusione dei contratti transitori, purché nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire dell'agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato. La base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è data quindi nella misura del 70% del corrispettivo (canone) annuo pattuito.

• Cedolare secca

È importante ricordare innanzitutto che la cedolare secca è un'imposta sostitutiva che può essere applicata - a scelta del proprietario - sui redditi derivanti da locazioni abitative. Sostituisce quindi l'Irpef, le sue addizionali (sia comunale che re-

gionale), l'imposta di registro e di bollo. Tutte le locazioni ad uso abitativo a canone concordato (ivi comprese quelle ad uso transitorio) sono ammesse al beneficio della "cedolare secca", a condizione che abbiano ad oggetto abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitativa o in quelli ad alta tensione abitativa individuati dal comitato interministeriale per la programmazione economica (o in quelli che sono stati colpiti da calamità naturali a partire dal 2009 e per i quali sia stato decretato lo stato di emergenza).

L'aliquota della cedolare secca, calcolata sul canone pattuito dalle parti, per questo tipo di contratti (cc.dd. "concordati") viene ridotta al 15% e, per un periodo di tempo però limitato, ulteriormente al 10%.

L'aliquota agevolata del 10% è stata infatti fissata dall'articolo 9 del D.L. 47/2014 solo fino al 31 dicembre 2017. In assenza di ulteriori proroghe, a tali contratti, a partire dal primo gennaio 2018 si applicherà dunque l'aliquota a regime del 15% prevista dal Dm. Qualora il locatore non eserciti l'opzione della cedolare secca sarà possibile prevedere in contratto l'aggiornamento del canone in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.

• Imu e Tasi

Per quanto riguarda infine l'applicazione dell'Imu e della Tasi relativa agli immobili locati con contratti a canone concordato, il Dm prevede che l'imposta debba essere determinata applicando rispettivamente l'aliquota stabilita dal comune con una riduzione del 25% della stessa.

Questa riduzione dell'aliquota deliberata si applica a tutti i contratti per ordinarie esigenze abitative, sia a quelli di natura transitoria, sia ai contratti per studenti universitari, indipendentemente comunque dall'ubicazione dell'immobile.

• La decorrenza dell'obbligatorietà dei nuovi contratti (a canone concordato)

Concludiamo ricordando che l'adozione dei tipi di contratto allegati al Dm diventerà obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, solo a partire dal deposito dei nuovi regidendi accordi locali.

(Avv. Claudio Cavallera, consulente legale Confabitare)

Novità fiscali per i proprietari

Alcuni chiarimenti sulle detrazioni edilizie, cedolare secca, sisma bonus e altro ancora

Come ogni anno Telefisco ha rappresentato un importante appuntamento durante il quale le risposte dell'Agenzia delle Entrate ai quesiti formulati da professionisti e contribuenti hanno permesso di dissipare dubbi e incertezze e fare il punto sulle novità normative legate anche al settore immobiliare.

Detrazioni bonus 65% e 50% ed errori nei bonifici

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito il comportamento che deve adottare il contribuente per correggere gli eventuali errori nei bonifici per i bonus edilizi. Facendo riferimento alla propria circolare 43/E del 2016 l'Agenzia delle Entrate ricorda che, quando nell'esecuzione del bonifico si commettono errori che pregiudicano l'effettuazione della ritenuta da parte della banca o di Poste italiane, il contribuente può evitare la decadenza della detrazione procurandosi una dichiarazione sostitutiva di atto notorio dell'impresa beneficiaria del bonifico, nella quale la stessa attesta che i corrispettivi accreditati in suo favore sono stati inclusi nella contabilità e hanno concorso alla determinazione del suo reddito. In occasione di Telefisco 2017 l'Agenzia delle Entrate ha affermato che la procedura suddetta può essere utilizzata anche quando il pagamento è avvenuto con bonifico ordinario e non solo quindi con un bonifico parlante mal compilato. Nella risposta l'Agenzia prosegue specificando che tale comportamento può essere adottato solo se non è possibile ripetere il pagamento in modo corretto.

Conviventi e detrazioni bonus edilizi

L'Agenzia delle Entrate risponde in merito alla detrazione delle spese agevolate sostenute dai conviventi more uxorio ricordando che con la risoluzione 64/E del 2016 si è provveduto a regolamentare le unioni civili tra persone dello stesso sesso e le convivenze oggetto della legge Cirinnà. La risoluzione suddetta ha previsto l'equivalenza del termine coniugi per i componenti delle unioni civili i quali possono essere considerati tali ai fini delle detrazioni edilizie senza bisogno di titoli particolari di possesso o detenzione sull'immobile posseduto dall'altro componente dell'unione. Anche per i componenti delle convivenze di fatto, nella risoluzione in commento, si prevede che possano detrarre le spese dei bonus edilizi, con la specifica che la convivenza deve essere verificata all'inizio dei lavori come accade per i familiari conviventi. Durante l'appuntamento con Telefisco l'Agenzia delle Entrate chiarisce la decorrenza di questa estensione, specificandone l'applicazione esclusivamente per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

Cedolare secca

L'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti che hanno ad oggetto la cedolare secca con particolare riferimento alla problematica collegata alla situazione in cui si sono trovati i proprietari di case in locazione che hanno optato per la flat tax ma che non hanno provveduto a comunicare la proroga della loro scelta con il modello Rli entro 30 giorni. In base al decreto fiscale n. 193 del 2016, i suddetti proprietari mantengono la cedolare secca sugli affitti se hanno tenuto un comportamento concludente rinunciando all'aggiornamento del canone, non pagando l'imposta di registro per le annualità di proroga, versando l'imposta piatta al posto dell'irpef ordinaria e compilando la dichiarazione dei red-

diti utilizzando i codici della cedolare secca. Nella risposta a Telefisco 2017 l'Agenzia specifica che tale nuova disposizione trova applicazione anche in relazione alle comunicazioni di proroga dei contratti che andavano presentate prima del 3 dicembre 2016, data di entrata in vigore del citato decreto, sempre che si tratti di contratti di locazione per i quali in sede di registrazione o nelle annualità successive sia stata già espressa l'opzione per la cedolare secca e il contribuente abbia mantenuto, come detto, un comportamento concludente con l'applicazione del regime della tassa piatta. Il contribuente che si trovi nella situazione sopradescritta sarà soggetto a sanzione, che, nel caso di comunicazioni omesse alla data del 3 dicembre 2016, sarà pari a 100 euro, ridotta della metà se il ritardo nella presentazione del modello Rli non supera i 30 giorni. Con la risoluzione n.30 del 9 marzo 2017 è stato istituito il relativo codice tributo 1511 da utilizzare con il modello F24 Elide.

Contratti transitori e cedolare secca

L'Agenzia delle Entrate chiarisce l'applicazione della cedolare secca ridotta al 10% con riferimento ai contratti di locazione a uso transitorio a canone concordato per abitazioni situate in comuni ad alta tensione abitativa.

Ritenute acconto condomini

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito alcuni aspetti collegati al tema delle ritenute Irpef del 4% effettuate dal condominio in qualità di sostituto di imposta nei contratti di appalto. L'Agenzia ricorda che la legge di Bilancio 2017 ha previsto dal 1° gennaio 2017 termini diversi per il versamento delle ritenute suddette in funzione dell'ammontare delle stesse. In particolare se l'importo da versare per il condominio è al di sotto di 500 euro, il versamento dovrà essere effettuato entro il 30 giugno e il 20 dicembre. Se viene superata la suddetta soglia, il versamento rimane al 16 del mese successivo a



quello di effettuazione della ritenuta. Durante Telefisco l'Agenzia ha specificato che la norma riguarda anche le ritenute effettuate a dicembre 2016 da versare nel 2017 e ha chiarito le modalità di calcolo della soglia suddetta affermando che occorre sommare mese dopo mese le ritenute facendole oggetto di pagamento nel primo mese successivo a quello in cui la soglia viene superata. La soglia deve quindi essere verificata mese dopo mese. Ad esempio, se fino a marzo sono state effettuate ritenute per 450 euro e ad aprile altre ritenute per euro 100, il totale di 550 euro supera la soglia di 500 euro rendendo obbligatorio il versamento entro il 16 maggio. A proposito di obbligatorietà nell'applicazione di questo nuovo calendario di versamenti, l'Agenzia delle Entrate, sempre in occasione di Telefisco, ha chiarito che il condominio può comunque proseguire a effettuare i pagamenti cadenzati in base alle vecchie regole.

Sisma bonus

Finalmente è stato approvato il decreto ministeriale del Mit, avente ad oggetto le linee guida necessarie per la classificazione del rischio sismico degli immobili esitanti

e il modello della relativa asseverazione. L'approvazione del decreto dà la possibilità ai contribuenti di attivare la nuova detrazione fiscale per la messa in sicurezza degli edifici, cosiddetto Sisma Bonus, approvato con la legge di Bilancio 2017 per le spese sostenute dal 2017 al 2021. Le linee guida consentono di attribuire a un immobile una specifica classe di rischio mediante un unico parametro che tenga conto sia della sicurezza sia degli aspetti economici (costo medio) e ruotano attorno ad otto classi dalla A+ (meno rischio) fino alla G (la peggiore). Per accedere alla detrazione il contribuente proprietario dell'immobile in zona rischio 1, 2 o 3 dovrà incaricare un professionista per la valutazione della classe di rischio attuale e della predisposizione del progetto di intervento che permetta la riduzione del rischio sismico, determinando al contempo la nuova classe di rischio attribuibile dopo la realizzazione dell'intervento asseverando il tutto. A seconda del miglioramento conseguito si avrà diritto a una percentuale di detrazione diversa della spesa sostenuta; tra queste sono incluse anche quelle necessarie per ottenere la classificazione e la verifica sismica dell'immobile. Se non

ci sono variazioni di classe la detrazione sarà del 50% che sale al 70% con il miglioramento di una classe di rischio fino ad arrivare all'80% se l'avanzamento è di due classi. Le percentuali del 70/80% salgono al 75%/85% se l'intervento ha per oggetto le parti comuni dei condomini. L'ammontare massimo di spesa è di euro 96mila all'anno per ogni immobile, da spalmare in cinque anni. Se il proprietario si limita alla sola diagnosi sismica senza effettuare interventi edilizi, ha diritto alla detrazione fiscale del 65% sulla spesa sostenuta. Con riferimento agli interventi antisismici su parti condominiali è stata prevista la possibilità di cedere il bonus fiscale alle imprese esecutrici e a soggetti privati, i quali potranno a loro volta ricederlo successivamente. Per effettuare la diagnosi di rischio il professionista abilitato avrà a disposizione due metodi di verifica: uno convenzionale e l'altro semplificato. Il primo sarà applicato a tutti gli immobili, il secondo sarà realizzato in maniera rapida e a costi contenuti e limitato a piccoli interventi di rafforzamento locale come l'installazione di catene in acciaio. (Dott. Alessandro Notari, responsabile nazionale Centro Studi Fiscali Confabitare)

USI CIVICI, DIRITTI REALI ATIPICI

L'uso civico di un bene immobile viene genericamente definito come "gravame di origine medievale, legato al diritto di uso comune delle risorse della terra del latifondista" che garantiva al popolo la possibilità di "pascolare, ghiandare (raccogliere le ghiande), spigolare (raccogliere spighe), raccogliere legna, pescare, seminare, cipollare (raccogliere cipollotti), pascolare greggi o mandrie, etc." Questo gravame sulla proprietà privata, che si rendeva necessario *illo tempore* per garantire la sopravvivenza alla popolazione, oggi si configura come una ulteriore pastoia burocratica a cui, il proprietario immobiliare o chi può intervenire sulla proprietà privata in nome della pubblica utilità, deve soccombere.

Nel nostro Paese, nonostante la materia sia normata dal legge n. 1766 del 16 giugno 1927, che ha convertito in legge il R.D. 22 maggio 1924 n. 751, e dal successivo regolamento approvato con il R.D. n. 332 del 26 febbraio 1928, chi deve operare sulla proprietà, privato o ente pubblico che sia, si scontra con un mondo poco chiaro e a volte molto articolato. La materia sembrerebbe piuttosto complessa, i vari tentativi di inquadrare i diritti derivanti dall'imposizione degli usi civili nelle tipologie di diritti reali disciplinati dalla normativa vigente sono falliti. Si è costretti, dopo novant'anni della loro regolamentazione legislativa, dover considerare gli usi civici "diritti reali atipici", provocando non poche diffi-

coltà in qualsiasi negozio giuridico che interviene sulla proprietà. Questi antichi "privilegi" che hanno avuto origine nel XVI secolo, discendono da una condizione, mutata nella forma e nella sostanza, di diritti tendenti a garantire la sopravvivenza del popolo, in un contesto storico in cui il feudatario possedeva e disponeva di terre e persone. La realtà odierna è ben diversa, l'attuale concetto di proprietà privata non consente un beneficio a altro soggetto diverso dal proprietario, salvo i casi specificatamente previsti: diritto di uso, usufrutto, servitù ecc. rapporti disciplinati e consolidati nel tempo. Ciò che consentivano gli usi civici oggi si configurano come reato, furto, pascolo abusivo, appropriazione indebita ecc..., anche se la proprietà è demaniale. È chiaro che la tematica trattata è molto specialistica e coinvolge in modo particolare la proprietà fondiaria, richiede una particolare attenzione e il supporto di professionisti specializzati. Sicuramente anche le istituzioni devono prendere in seria considerazione la questione e attivarsi con le necessarie riforme per rendere fluido, ciò che allo stato attuale è complicato dipanare. Confabitare nell'ottica di tutelare il proprietario immobiliare, analizza tutte le sfaccettature che possono incidere sulla proprietà, mette in evidenza anche la problematica degli usi civici ed è attiva per poter fornire il miglior supporto all'associato.

(Architetto Giovanni Malara presidente Confabitare Calabria)

Come funziona la pratica CILA

Un approfondimento su alcuni aspetti della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Emergono spesso nella stesura di una pratica edilizia di CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - due concetti che per il committente privato rappresentano dei risparmi economici: la possibilità di eseguire i lavori in economia, cioè senza nominare un'impresa esecutrice e la possibilità di non dover nominare il direttore dei lavori.

Gli interventi soggetti a CILA, secondo la nuova formulazione del Testo Unico Edilizia, sono quelli che non ricadono nell'ambito di applicazione di:

- art. 6: attività di edilizia libera;
- art. 10: interventi soggetti a permesso di costruire;
- art. 22: interventi subordinati a denuncia di inizio attività.

Ad esempio, sono eseguibili con la presentazione della CILA i lavori edili di manutenzione straordinaria (leggera): opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti nelle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche

se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico purché non sia modificata

la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio. Si tratta, in pratica, di interventi per i quali gli elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge sono:

- che non alterino la volumetria complessiva degli edifici;
- che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso;
- che non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio;
- che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

In sintesi sono quegli interventi edilizi che comportano piccole modifiche all'immobile, che non determinano rischi dal punto di vista della sicurezza e che non comportano mutamenti urbanistici rilevanti delle destinazioni d'uso, modifiche nella volumetria, nella sagoma e nei prospetti degli immobili: ad esempio, la tinteggiatura delle pareti o il rifacimento di intonaci, lo spostamento di pareti divisorie (non portanti) interne o l'apertura/chiusura di porte interne, ecc...

Quando il committente privato opera in prima persona: i lavori in economia diretta e il Durc nella Cila

Innanzitutto è necessario fare una precisazione: i lavori "in economia" sono cosa differente dai "lavori eseguiti in economia". Infatti, solitamente si usa lo stesso termine per

due cose diverse: nel gergo comune, e in particolare con riferimento alla committenza privata, per "lavori in economia" si intendono sia quelli svolti direttamente dal committente (senza cioè alcun affidamento a imprese esterne), sia quelli svolti senza riferimento alla valutazione delle misure dei lavori edili ma computando mano d'opera, mezzi e materiali utilizzati nella esecuzione delle opere, la cui realizzazione è però affidata a una impresa. Nella fattispecie che interessa questa trattazione, per "lavori eseguiti in economia" si intendono quelli di modesta entità e di "facile" realizzazione, che non richiedono personale esperto né, tanto meno, l'analisi della sicurezza in fase d'opera, e pertanto eseguiti dal committente privato, con proprie maestranze, dipendenti, o mediante affidamento delle singole lavorazioni a lavoratori autonomi, ma senza alcun affidamento a ditte edili esterne. Di conseguenza, la dicitura più appropriata in questo caso dovrebbe essere: "lavori in economia realizzati direttamente da privati", la stessa utilizzata nella Circolare del Ministero del Lavoro e Politiche Sociali n° 848 del 14/07/2004 che, in modo piuttosto esauritivo, precisa testualmente: «l'unico ambito di attività che esula dalla applicazione della disciplina sul rilascio del DURC appare quella dei lavori in economia realizzati direttamente da privati». Risulta chiaro, quindi, che il DURC debbano presentarlo solo le imprese e non invece i lavoratori autonomi, le società senza dipendenti e i priva-





ti. Riassumendo: per “lavori in economia” si intendono quelle lavorazioni/opere edilizie generalmente di modesta entità che non interessano le specifiche normative di settore e che, in quanto tali, sono eseguite “senza ricorso a imprese” in proprio dal committente eventualmente coadiuvato da lavoratori che non costituiscono “impresa”. Se si verifica questa condizione, si è esonerati dal dover richiedere il DURC. In questo caso, si può omettere di indicare i lavoratori autonomi nella modulistica CILA.

Bisogna dunque prestare estrema attenzione al soggetto cui vengono affidate le opere edili: un lavoratore autonomo ha una definizione normativa diversa dall’impresa individuale; solo quest’ultima, infatti, può essere iscritta al registro delle imprese e, quindi, solo quest’ultima può emettere le certificazioni impiantistiche. Ne consegue che solo un’impresa (individuale o no) è abilitata a realizzare o modificare gli impianti (elettrico, idrico, termico, ecc.) anche domestici. Al contrario, non sono definibili “lavori in economia” quelli in cui si incarica un’impresa (sia essa individuale o società) per svolgere interamente un lavoro, anche se di modesta entità, perché questa fattispecie si configura sempre e comunque come un appalto, e di conseguenza nella documentazione a corredo della pratica CILA deve essere dichiarato il nominativo del soggetto (ditta individuale o società) esecutore dei lavori, che deve essere regolarmente iscritto alla CCIAA ed essere in regola con i versamenti contributivi, per sé, se trattasi di impresa individuale, e anche e soprattutto per i dipendenti, se trattasi di impresa. Perciò in questo caso non si è esonerati dall’obbligo di richiedere il DURC (sebbene non sia più obbligatorio allegarlo alla CILA, ma il committente - o meglio, il responsabile dei lavori, che può essere il committente o un tecnico appositamente nominato - è sempre tenuto alla verifica di questo documento). Una diretta conseguenza del fatto che il lavoratore autonomo non può rilasciare certificazione impiantistica, è che i lavori in economia possono essere svolti dal committente/intestatario della CILA solo se le opere previste non riguardano in alcun modo gli impianti: difatti, la normativa vigente prescrive che anche per modesti interventi eseguiti su un qualunque tipo di impianto domestico, il lavoro deve essere svolto da personale qualificato in grado di

rilasciare la prescritta certificazione a lavoro ultimato. In particolare, anche gli impianti idrici, pur non avendo una norma UNI di riferimento devono essere eseguiti da personale qualificato, anche se la legge prevede la possibilità di auto-costruzione di alcuni elementi degli impianti idraulici, come per esempio i pannelli solari. L’installazione di condizionatori in ogni caso non è considerabile opera eseguibile in economia, perché tale lavoro prevede sempre la certificazione dell’impianto nonché la compilazione del libretto d’impianto, cosa non eseguibile da un lavoratore autonomo né tantomeno dallo stesso committente in proprio. Dunque, sono esempi di lavori che possono essere eseguiti in economia nei modi visti sopra: la demolizione e ricostruzione di spallette e porzioni di tramezzature non portanti, sempre che su questi elementi e su quelli di nuova fattura non sia presente alcun impianto (quindi non devono esserci prese elettriche, telefoniche o altro, né sulla muratura da demolire, né su quella nuova); lo spostamento di una porta su una parete divisoria non portante; la demolizione e ricostruzione di rivestimenti parietali; la sostituzione di infissi; la sostituzione di pavimentazioni ecc... Sono invece esempi di lavori non effettuabili in economia: il completo rifacimento di un bagno, comprensivo cioè delle schermature impiantistiche; l’installazione di condizionatori; il rifacimento o modifica di impianti elettrici, idrici, termici, del gas; l’installazione di caldaie; ecc., il tutto connesso o meno allo spostamento di tramezzi (ovviamente, se non viene modificato l’assetto planimetrico dell’immobile non è necessario presentare una CILA, e dunque non si pone l’assunto di base di questo scritto, anche se il principio vale comunque: se i lavori riguardano gli impianti, bisogna sempre incaricare personale qualificato, anche per opere di manutenzione ordinaria e di lieve entità).

Quando è obbligatorio nominare il direttore lavori nella CILA

Secondo la rinnovata normativa nazionale in materia edilizia, le opere di manutenzione straordinaria (cioè quelle che ad esempio prevedono la variazione dell’assetto planimetrico di un appartamento) oggi rientrano nella classificazione di attività soggetta

soltanto a una comunicazione di inizio lavori che deve essere asseverata da un tecnico, la CILA appunto. Il professionista per-

tanto assevera che il progetto è

conforme alle norme in vigore, in particolare agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, ed è compatibile con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell’edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell’edificio, ma non è tenuto alla verifica del cantiere. Dunque, secondo lo spirito della norma nazionale, il direttore lavori non è obbligatorio e, pertanto, non è obbligatorio nemmeno il certificato di collaudo finale, perché tale certificato esiste solo se sussiste l’obbligo di una direzione lavori. Vi è sempre e comunque l’obbligo, se ne ricorre il caso, della variazione catastale. Questo vale tuttavia a livello nazionale, ma non è detto che a livello locale non vi siano delle differenti norme che possono indicare invece l’obbligo della presenza del direttore lavori. Anche se si può dissentire da questa imposizione che è vetusta e antiquata, si è d’accordo con il concetto generale riguardo al fatto che la presenza del direttore lavori è molto importante. Tuttavia, dato che spesso la committenza è interessata solo al titolo abilitativo edilizio, senza direzione lavori - perché magari le opere sono esigue -, questo obbligo si traduce, dal lato del tecnico, nel dover comunque firmare anche come DL senza in realtà svolgere davvero il ruolo (perché non viene riconosciuto e, quindi, pagato dal committente). Questa è una situazione davvero pericolosa per il tecnico: la presa in carico della funzione di direttore lavori implica, se non realmente effettuata con la regolare vigilanza del cantiere, una serie di responsabilità che rischiano di tramutarsi in problemi nel caso in cui il cliente violi il progetto - o commetta addirittura degli abusi edilizi - oppure nel caso di incidenti e/o infortuni in cantiere o, ancora, se, a distanza di tempo, dovesse palesarsi la cattiva esecuzione dei lavori con conseguenti danni, per cui il tecnico verrebbe chiamato in causa nel caso in cui committente ed impresa dovessero andare in contenzioso. (Architetto Raffaele Ciccarelli, responsabile delegazione Confabitare di Villaricca/Napoli Nord)

Inaugurata la sede di Pescara

All'interno della nuova sede ci sarà anche lo sportello di vulnerabilità statica degli edifici

A conclusione del mese di gennaio, nella cornice della Sala Tosti dell'Aurum di Pescara, ha avuto luogo l'evento inaugurale relativo alla nuova sede provinciale di Confabitare Pescara. Anche nella provincia abruzzese, quindi, approda Confabitare, l'associazione guidata dal presidente nazionale Alberto Zanni. Nata a Bologna nel novembre del 2009 a tutela della proprietà immobiliare, è caratterizzata da una vasta rete che si estende su tutto il territorio nazionale in 19 regioni su 20, contando al momento 75 sedi provinciali per un totale di 51.315 iscritti e 154.015 unità immobiliari. È riconosciuta dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti come associazione maggiormente rappresentativa della proprietà immobiliare.

Alberto Zanni, entusiasta per l'apertura della sede provinciale pescarese, spiega: «L'inaugurazione di Confabitare Pescara aggiunge un ulteriore e importante tassello all'attività della nostra associazione, supportata anche dall'assessorato alle politiche abitative allo scopo di trovare nuove soluzioni al problema del disagio abitativo della città. Concretizziamo, per l'associato, un'assistenza completa e variegata: dalle consulenze di supporto nel risolvere le problematiche che si incontrano nel settore immobiliare alle informazioni sulle norme in materia di sicurezza, dall'amministrazione condominiale, alle compravendite, affitti e canoni, dalla tutela del territorio e contesto urbano ai temi relativi a degrado e immigrazione che incidono pesantemente sul valore degli immobili e sulla loro qualità abitativa. Tra gli

strumenti utilizzati da Confabitare per garantire e migliorare il diritto dei propri associati vi è anche la sottoscrizione di protocolli d'intesa con associazioni dalle medesime finalità. Non manca un'azione incisiva presso le istituzioni e organi di governo, nazionali e locali, affinché siano promulgate norme e leggi a tutela della proprietà». L'inaugurazione pescarese ha visto lo svolgersi di un interessante convegno sull'edilizia e sull'abitare al quale hanno partecipato, oltre ad Alberto Zanni, il presidente di Confabitare provincia di Pescara, Alessandro Cassano, l'assessore

sindacale e, in generale, in ogni ambito ove risulti coinvolto il diritto di proprietà immobiliare, ma vuole anche essere punto di riferimento e interlocutore principale nei confronti di autorità e istituzioni, per discutere di tutte le problematiche legate al mondo della casa e dell'abitare».

L'intervento dell'assessore Allegrino è stato incentrato sull'housing sociale che si concretizza in costruzioni progettate e realizzate con alti standard qualitativi oppure in bioedilizia e ad alta efficienza energetica in spazi leggermente ridotti rispetto a quelli dell'edilizia tradizionale allo scopo



comunale alle Politiche Sociali e Abitative, Antonella Allegrino, a rappresentanza delle autorità locali, il presidente di Confabitare Abruzzo, Massimiliano Monetti, e il notaio Massimo D'Ambrosio. «La decisione di aprire la sede di Confabitare provincia di Pescara nasce dall'esperienza pluriennale come agente immobiliare che mi ha portato a capire a tutto tondo le problematiche connesse alla casa», spiega il presidente Cassano, che ha moderato l'incontro. «L'associazione vuole non solo offrire una serie di servizi al cittadino e ai propri associati del pescarese, legati alla gestione della proprietà immobiliare, garantendo assistenza in materia legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale,

di ridurre i costi di gestione, ma con accesso libero agli spazi comuni da parte degli interessati - single, famiglie, organizzazioni o attività commerciali - che sottoscrivono contratti differenti di locazione. Locazione con patto di futura vendita *rent-to-buy* e acquisto a seconda di alcuni criteri di riferimento tra cui reddito, caratteristiche personali e attività svolte. «All'housing sociale è dedicato un interesse particolarmente forte da parte dell'amministrazione comunale di Pescara, - ha spiegato l'assessore Allegrino agli organi di stampa presenti al convegno - si tratta di una modalità nuova di abitare che si esplica anche nel costituire una serie di servizi integrativi e attività che consentano di creare coesione sociale. Gli interventi devono andare verso questa nuova

1



dimensione dell'abitare, verso una maggiore mobilità e sostenibilità ambientale». L'housing sociale è un tema particolarmente attuale e considerato, in occasione del convegno, anche dall'architetto Massimiliano Monetti, presidente di Confcooperative Abruzzo, il quale ha sottolineato come Confcooperative abbia aperto sportelli operativi per la casa in accordo con le amministrazioni comunali proponendo la rigenerazione urbana e perseguendo obiettivi a favore del cittadino.

La crisi dell'edilizia è stata, invece, l'argomento affrontato dal notaio Massimo d'Ambrosio attraverso il suo intervento spietatamente esplicito e sincero: una crisi profonda del mercato immobiliare iniziata dieci anni fa e fotografata dalle parole del notaio senza alcun tentativo di edulcorazione. «Lo tsunami che ha colpito il settore

L'INAUGURAZIONE DI PESCARA AGGIUNGE UN ULTERIORE TASSELLO ALL'ATTIVITÀ DI CONFABITARE, SUPPORTATA DALL'ASSESSORATO ALLE POLITICHE ABITATIVE ALLO SCOPO DI TROVARE NUOVE SOLUZIONI AL PROBLEMA DEL DISAGIO ABITATIVO DELLA CITTÀ

rebbe bisogno di una maggiore solidità e garanzia costruttiva». «I provvedimenti legislativi adottati in materia di edilizia non hanno certo contribuito a risolvere questa difficile situazione essendo molto spesso inadeguati o in molti casi dannosi», ha continuato D'Ambrosio. «Sembra che il legislatore nell'accumulare sulla casa tante norme abbia in mente la falsa idea

line, sia i canali social che daranno massimo risalto alla realtà di Confabitare. L'apertura della sede provinciale di Pescara ha come principale obiettivo quello di perseguire la mission dell'associazione partecipando attivamente alla rete di collaborazione. Come sottolinea Alessandro Cassano: «si tratta di un'assistenza a 360 gradi con professionisti dediti a consulenze anche in materia previdenziale, diritto del lavoro, diritto di famiglia per le relative pratiche nei casi di separazione, divorzio e pagamenti di assegni di mantenimento. Dalle pratiche notarili alle dichiarazioni dei redditi mod.730 e mod.unico (ex 740), dalla gestione colf e badanti ai rapporti di lavoro con collaboratori domestici, dalla contabilità annuale alle consulenze in materia di infortunistica sul lavoro inclusi i danni da mobbing. Oltre a ciò artigiani convenzionati svolgono lavori di manutenzione, riparazione e ristrutturazione su immobili e relativi



1. Alessandro Cassano, presidente Confabitare provincia di Pescara, durante un'intervista;
2. interno della sala Tosti dell'Aurum di Pescara;
3. Alberto Zanni, presidente Confabitare Nazionale, insieme ad Alessandro Cassano;
4. interno sala Tosti dell'Aurum;
5. Alessandro Cassano con l'assessore comunale Antonella Allegrino e il notaio Massimo D'Ambrosio

edilizio - spiega D'Ambrosio - non ha distrutto solo floride aziende. Si è abbattuto sulla vita dei lavoratori con più di un milione di licenziamenti. Le case costano ora pochissimo in quanto i prezzi si sono abbattuti anche del 50%, a volte scendendo al di sotto degli stessi costi di costruzione. Certamente in futuro i costi di costruzione diminuiranno. Anzi, ci sono già notevoli segnali in questo campo ma non potranno mai scendere al di sotto di quello standard minimo che dia una sufficiente speranza di ricavo all'impresa edile, se non attraverso il ricorso all'illegalità, o, peggio, al basso livello costruttivo che incide fortemente non solo su elementi accessori, sulle rifiniture o sugli impianti, ma anche sulla stessa sicurezza degli edifici, proprio nel momento in cui vi sa-

che l'edilizia in Italia sia in grado di sopportare complicazioni burocratiche sempre più intricate accettando ritardi, maggiori costi, per non parlare degli aspetti illegali. Senza dimenticare la tassazione pesantissima che vessa gli italiani. La pressione fiscale sugli immobili, compresa l'Imu, è insostenibile: attualmente la più alta d'Europa». Il convegno è stato concluso da Vincenzo Di Giamberardino, responsabile marketing e comunicazioni per Confabitare Pescara. Nel suo intervento, Di Giamberardino ha illustrato e dato risalto alle strategie di comunicazione adottate, rivolte a fornire un valido strumento di informazione per gli associati e per chi voglia conoscere i numerosi vantaggi offerti dall'associazione. Sono stati presentati sia il sito web ufficiale, che sarà presto on-

impianti con tariffe agevolate per gli associati». «Di grande importanza e attualità a seguito della grave crisi sismica che sta colpendo l'Abruzzo dal 26 agosto 2016 - conclude il presidente Cassano - è lo sportello di vulnerabilità statica degli edifici, che fornisce un monitoraggio degli immobili con eventuali interventi tecnici in caso di crepe sospette».

La sede di Confabitare provincia di Pescara è già operativa ed è sita in via Vespucci 21 nel capoluogo adriatico. Dal lunedì al venerdì gli orari sono dalle 9.30 alle 12.30 e dalle 16.00 alle 19.30, il sabato mattina dalle 9.30 alle 12.30. È possibile contattare l'associazione ai seguenti recapiti: tel/fax 085 693637, email: pescara@confabitare.it, pagina facebook: www.facebook.com/ConfabitarePescara.

(Doriana Roio, press management Confabitare provincia di Pescara)

L'Accademia di Confamministrare

Nasce per studiare le normative del settore condominiale e istituire corsi di formazione

Si è costituito a Bologna, a dicembre 2016, presso il Savoia Regency Hotel, secondo atto costitutivo e relativo statuto, contenente in allegato il regolamento di funzionamento, il nuovo comitato scientifico di Confamministrare denominato *Accademia Confamministrare*. La sua finalità sarà non solo quella di studiare la materia condominiale in generale e le eventuali nuove normative del settore, ma anche disciplinare i corsi di formazione iniziale e periodica in materia di amministrazione condominiale, con lo scopo finale di far ottenere la massima preparazione e la più elevata qualificazione professionale agli amministratori e gestori di condomini e di patrimoni immobiliari.

La composizione di *Accademia Confamministrare* è la seguente:

i componenti sono in totale tredici, di cui

un presidente (che è il componente del Consiglio Direttivo Nazionale di Confamministrare e da quest'ultimo nominato con delega alla formazione ovvero un dirigente nazionale responsabile della formazione), un vice presidente (che, in caso d'impedimento o di assenza del presidente, svolge le funzioni dello stesso, sostituendolo), un segretario, nominati questi ultimi dallo stesso Comitato Scientifico, e altri dieci componenti, tutti membri effettivi.

Il presidente, il vice presidente, il segretario e gli altri componenti, per il primo quinquennio, sono coloro che sono risultati essere stati nominati nell'atto costitutivo e precisamente: presidente è l'avvocato Luigi Grillo, vice presidente è il ragioniere Giuseppe De Filippis, segretario è Yuri Manco, i componenti sono il dott. Franco Pani, il geometra Cesare Grappein, l'architetto Valerio Racca, l'architetto Raffaele Ciccarelli, l'avvocato Antonio Console, il dott. Antonio Bianchi, il dott. Giuseppe Buccheri, l'avvocato Rosario Dolce, l'avvocato Aldo Piscitello e Massimo Agricola.

Le aree di competenza dei componenti sono le seguenti cinque:

- 1) area Amministratori che è assegnata a quattro componenti (dott. Franco Pani, ragioniere Giuseppe De Filippis, Yuri Manco e Massimo Agricola);
- 2) area Legale che è assegnata a 3 componenti (avvocato Antonio Console, avvocato Rosario Dolce e avvocato Aldo Piscitello);
- 3) area Fiscale che è assegnata a un componente (dott. Antonio Bianchi);
- 4) area Tecnica che è assegnata a tre componenti (architetto Valerio Racca, architetto Raffaele Ciccarelli e geometra Cesare Grappein);
- 5) area Comunicazione, Marketing e Organizzazione del Lavoro del-

Avvocato Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli e presidente di Accademia Confamministrare

l'Amministratore e Gestore di condomini e di patrimoni immobiliari che è assegnata a un componente (dott. Giuseppe Buccheri).

Il presidente, come detto, l'avvocato Luigi Grillo, esercita la funzione di coordinatore tra i vari componenti appartenenti alle diverse aree.

Le funzioni dell'*Accademia Confamministrare*, già esercitate nella prima riunione ordinaria tenutasi a Roma lo scorso 18 marzo 2017, sono le seguenti: definire la programmazione didattica dei già indicati corsi; approvare, una volta verificata la conformità alle disposizioni normative vigen-

ACCADEMIA CONFAMMINISTRARE NASCE CON LO SCOPO DI FORNIRE UN'ALTA QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE AGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI, IN MODO DA ESSERE, COSÌ, UNA GARANZIA PER TUTTI GLI ASSOCIATI DI CONFABITARE

ti, i programmi dei singoli corsi svolgentisi su tutto il territorio nazionale e controllare il regolare svolgimento degli stessi, su incarico del presidente nazionale di Confamministrare o di altri dirigenti della medesima associazione nei loro rispettivi ambiti; studiare la materia condominiale e, se richiesto, promulgare documenti esplicativi a disposizione degli associati sui singoli argomenti trattati.

Durante la citata riunione, inoltre, a norma di Statuto, *Accademia Confamministrare* ha deliberato che per i successivi anni, ogni anno, svolgerà i seguenti compiti: 1) entro il 31 gennaio di ogni anno, si riunirà, in via ordinaria, allo scopo di definire la programmazione didattica annuale, elaborando modelli-schemi base di corsi di formazione iniziale e periodica clas-



sici e a distanza (per questi ultimi di cui si parlerà meglio in seguito);

2) sempre nella medesima circostanza di tempo e di luogo, provvederà a calendarizzare, in collaborazione con la Segreteria di Confamministrare con delega agli Eventi Formativi, su tutto il territorio nazionale lo svolgimento dei corsi, onde evitare lo svolgimento in concomitanza degli stessi tra medesime sedi territoriali o tra sedi territoriali vicine negli stessi periodi dell'anno;

3) approverà, di volta in volta, i programmi dei corsi indetti dalle varie sedi territoriali sottoposti al suo esame, previa verifica di conformità alla normativa vigente;

4) eserciterà un potere di controllo del regolare svolgimento dei detti corsi.

Sempre nella stessa riunione, Accademia Confamministrare ha provveduto alla nomina dei responsabili scientifici dei corsi programmati su tutto il territorio nazionale, prediligendo i propri componenti che sono in possesso dei requisiti normativamente previsti, secondo un criterio turnario. Si è riservata tuttavia, la nomina di eventuali membri terzi, previa verifica del possesso da parte degli stessi dei requisiti normativamente previsti. *Accademia Confamministrare* ha provveduto anche alla costituzione e regolare tenuta di un Elenco Nazionale dei Formatori, di cui tutti i componenti sono membri di diritto, curando direttamente la selezione e l'ammissione dei candidati e il relativo aggiornamento a cadenza semestrale (tuttavia, verificata l'idoneità da parte del presidente, si è, altresì, deliberato che possono essere, all'occorrenza, ammessi alla docenza nei singoli corsi anche formatori non ancora iscritti nell'Elenco Nazionale e che è data facoltà ai formatori di costituire comitati scientifici nelle sedi locali, rispondendo, in ogni caso, alle direttive dell'*Accademia Confamministrare*). Inoltre, *Accademia Confamministrare* ha provveduto a curare la selezione e la scelta del materiale didattico da fornire ai corsisti durante corsi, nonché i rapporti con le case editrici e i gruppi editoriali (auspicando, in un futuro molto prossimo, la pubblicazione di un manuale "a dispense" dei corsi di formazione iniziale e periodica), con enti certificatori (tipo UNI)

ENTRO IL 31 GENNAIO DI OGNI ANNO, ACCADEMIA CONFAMMINISTRARE SI RIUNISCE, IN VIA ORDINARIA, ALLO SCOPO DI DEFINIRE LA PROGRAMMAZIONE DIDATTICA ANNUALE, ELABORANDO MODELLI E SCHEMI BASE DI CORSI DI FORMAZIONE INIZIALE E PERIODICA

e con le attività legislative e, altresì alla nomina, tra i suoi membri, di un componente dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Confabitare nella persona dell'architetto Raffaele Ciccarelli. Infine, ma non certo per ordine d'importanza, è stata deliberata l'indizione di un convegno annuale in materia condominiale in concomitanza con la Convention Nazionale di Confabitare dei prossimi 24 e 25 novembre.

Il progetto è di sicuro molto ambizioso. La logica sottesa resta sempre quella già da tempo manifestata: fornire un'alta qualificazione professionale agli amministratori condominiali che noi denominiamo "gestori evoluti", che siano una garanzia per gli associati di Confabitare, l'associazione dei proprietari immobiliari, da una cui costola nell'ottobre 2013 è nata Confamministrare, attraverso un'opera di sensibilizzazione degli stessi nella loro qualità di proprietari, un'educazione a una maggiore consapevolezza e responsabilità in ordine alle problematiche della casa e dell'abitare, convinti che un proprietario consapevole, responsabile e sensibile, per forza di cose e necessariamente, prediligerà un amministratore professionale che sia, anche e soprattutto, un professionista che sappia consigliare strategie di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Ricordiamo, a tal proposito, che nello Statuto di Confamministrare è previsto che la prima presentazione dell'amministratore che faccia richiesta di associarsi viene effettuata dal presidente provinciale di Confabitare che, previo un colloquio di idoneità, verifica che lo stesso abbia i requisiti per poter, poi, presentare domanda di associazione. Questo procedimento,

pertanto, garantisce che il futuro amministratore associato Confamministrare possa considerarsi "certificato" da Confabitare e ciò perché i professionisti di Confamministrare hanno la possibilità di avere come primi propri "potenziali clienti" proprio i condomini dove insistono proprietà immobiliari di associati Confabitare e, in quanto tali, devono essere una sicura garanzia per l'associazione stessa.

Detta procedura di ammissione, a nostro parere, serve, mirabilmente, a colmare una lacuna evidente esistente nelle L.220/2012 e 4/2013, ovverossia il non aver sancito l'obbligo di associazione degli amministratori professionisti. Siamo convinti che solo una perfetta sinergia, così come quella esistente tra Confabitare e Confamministrare, possa garantire una qualificazione ad hoc degli amministratori e una scelta oculata dei professionisti da parte dei condomini. Ed è per questo che *Accademia Confamministrare*, con il primo convegno annuale che ha indetto, che cade in concomitanza con la convention nazionale di Confabitare e anche con il maturarsi del primo quinquennio di pubblicazione della L. 220/2012, vorrà cercare di fare un primo bilancio sullo stato di attuazione di questa legge, cercando di coinvolgere nel dibattito anche altre realtà associative ed esponenti del mondo istituzionale e imprenditoriale, convinta che solo con un dibattito aperto e franco si potrà cercare di contribuire all'evoluzione di una professione che, vogliamo opportunamente ricordare, secondo recenti statistiche, vede coinvolti ben trecentomila soggetti.

Un dibattito che sia privo di pregiudizi e preconcetti non potrà che apportare effetti benefici al settore, ma, per fare ciò, occorre iniziare un'opera di sensibilizzazione anche di tutte le altre realtà associative, al fine d'individuare un percorso comune che sia improntato a effettuare più pressanti controlli sulla formazione (iniziale e periodica) e sul regolare rispetto dei codici deontologici, atteso che con le citate normative lo Stato non ha voluto far altro che creare un'altra professione "senza ordine", delegando, poi, un po' tutta la restante disciplina alle realtà associative stesse.

Energia termica: cosa cambia?

È obbligatorio adottare i contabilizzatori. Ci sono casi, però, in cui non è possibile farlo

Premessa

Dal 9 luglio 2014, ai sensi del D. Lgs. 102/2014, tutti gli edifici con impianto termico centralizzato sono tenuti ad adottare sistemi di regolazione e contabilizzazione dell'energia termica erogata. Il mancato adeguamento entro il 30 giugno 2017 (data prorogata dal 31/12/2016) comporta delle sanzioni pecuniarie a carico dei proprietari. Parallelamente, ai sensi del D. Lgs. Il 141/16, entro lo stesso termine deve essere adottato, dai condomini, un criterio di ripartizione delle spese conforme alla norma tecnica UNI 10200. Questi decreti possono avere interpretazioni contraddittorie sulla obbligatorietà dell'adeguamento nei casi in cui si possa giustificare la mancanza della convenienza economica. Mentre le cause tecniche che giustificano l'impossibilità all'adeguamento sono oggettivamente definibili e catalogate.

Analisi dei decreti relativi ai temi di contabilizzazione e termoregolazione

L'ultimo D.Lgs. 141/2016 amplia quello precedente, mantenendo un'impostazione che prevede due prescrizioni fondamentali:

- 1) la contabilizzazione e termoregolazione dell'energia utilizzata da ogni unità immobiliare attraverso l'obbligo di installazione di appositi dispositivi, che deve essere completata entro il 30/06/2017;
- 2) il riparto delle spese energetiche condominiali secondo i consumi effettivi.



Il 2° punto prevede l'applicazione della UNI 10200/15 o di un eventuale criterio alternativo semplificato. Vale la clausola di salvaguardia, secondo la quale se sussiste l'impossibilità tecnica di realizzazione della contabilizzazione diretta c'è l'esclusione da questa tipologia, attraverso l'asseverazione di un tecnico abilitato, per il passaggio alla tipologia della contabilizzazione indiretta. La valutazione di convenienza economica, invece, per la tipologia diretta può essere fatta (non è obbligatoria), mentre per la contabilizzazione indiretta deve essere fatta con le metodologie previste nella UNI EN 15459/08. Per la contabilizzazione indiretta si deve fare riferimento all'utilizzo di dispositivi di ripartizione dei costi "conformi alle norme tecniche applicabili" (norma EN 834). L'uso di altri sistemi è preso in considerazione solo come opzione successiva.

Cause d'impossibilità o non convenienza tecnico-economica

Dimostrando l'impossibilità di realizzazione della contabilizzazione diretta si deve realizzare quella indiretta, ma questa impossibilità è ammessa solo per alcuni casi: **a)** rami distributivi non corrispondenti alle unità immobiliari; **b)** quando l'emissione calorica non è distinta per ogni unità. Mentre il tema della convenienza economica può essere invocato solo quando: **a)** i costi d'installazione dei contatori sono particolarmente elevati; **b)** se sono presenti dei sistemi di contabilizzazione individuali, anche di tipologia antecedente, che comunque consentano di ripartire i consumi tra i diversi utilizzatori; **c)** nei casi di edifici poco abitati e/o in zone climatiche favorevoli.

Porre attenzione alle relazioni che esprimono, senza provato fondamento, l'impossibilità tecnica o la non convenienza economica al fine di evitare la misurazione individuale o la termoregolazione, perché se le analisi e le motivazioni sono incongruenti e/o diverse da quelle ammissibili, Enea le ritiene non motivate e il condominio viene inserito tra quelli inadempienti all'obbligo normativo (le sanzioni previste, a

carico dei proprietari vanno da 500 a 2.500 euro). I proprietari in questo caso possono rivalersi, per la sanzione, sul tecnico che ha redatto la relazione non accolta da Enea.

Valutazione ragionata della ratio dei decreti e della filosofia gerarchica tra i vari sistemi

L'art. 9, comma 5, lettera c), prima parte recita: "nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del calore si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari..., secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti, salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. In tali casi sono presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore", per cui riassumendo, esiste una gerarchia precisa che impone:

- a)** l'uso di contatori individuali per ogni unità può essere scartata solo per ragioni di impossibilità/inadeguatezza tecnica e/o non efficienza economica passando a (b);
- b)** uso della termoregolazione e contabilizzazione individuale per ogni corpo scaldante secondo quanto previsto dalle normative tecniche vigenti, se l'installazione di tali sistemi risultasse non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459 si passa a (c);
- c)** in tali casi sono presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore.

Uno studio dell'Enea ha evidenziato che l'utilizzo di un sistema di contabilizzazione consente di risparmiare il 20-25% del combustibile. Chiaro come la ratio dei decreti preveda che i costi energetici di ciascuna unità siano pagati in funzione dei consumi individuali. Altro vantaggio è quello

per cui se in ogni unità è installato un sistema di termoregolazione con la quale impostare i periodi di comfort ed economia è possibile estendere la durata di attivazione dell'impianto centralizzato alle 24 ore.

Conclusioni

A conclusione propongo due sentenze emesse a seguito di dispute e contenziosi che si sono manifestati a livello condominiale per evidenziare come l'interpretazione anche a livello giuridico vada nel senso dell'obbligatorietà dell'applicazione:

a) assemblea che delibera di passare al sistema di contabilizzazione del calore e un singolo condomino rifiuta di far operare nella sua unità il tecnico incaricato dell'installazione. L'amministratore decide di procedere attribuendo al condomino l'intero consumo che risulta per differenza rispetto a quanto contabilizzato per le singole unità, come se avesse le valvole completamente aperte. La sentenza del Tribunale di Roma dà ragione al condominio, stabilendo che "non può ritenersi arbitraria la decisione di attribuire la massima potenza calorica ai radiatori che sono sprovvisti di contabilizzatori, in quanto, non essendo provvisti i radiatori di valvole di chiusura [...], appare ragionevole ritenere che il consumo sia pari alla massima potenza calorica del radiatore".

b) La Corte d'Appello di Trento si esprime sull'obbligo di installazione dei contatori di calore dopo la delibera condominiale, alla quale un condomino si era opposto rifiutando l'installazione nella sua unità del mini contatore. Il Tribunale di Trento, in primo grado, lo aveva condannato a consentire l'accesso nel proprio appartamento ai tecnici incaricati. Nel ricorso in appello il condomino chiedeva la nullità della delibera non assunta all'unanimità, inoltre, sosteneva che sarebbe stata negata l'applicabilità dell'articolo 843 cc (il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità). Il giudice d'appello ha respinto il ricorso affermando che: a) la decisione del condominio rientra nel potere deliberativo dell'assemblea e non necessita dell'unanimità; b) l'articolo 843 del cc è applicato correttamente in relazione al necessario completamento dei lavori attinenti nel loro complesso alla modifica dell'impianto di riscaldamento. (Ing. Paolo Guizzardi, consulente tecnico Confabitare)

"GIARDINI E BALCONI FIORITI" ABBELLIAMO CASE E CONDOMINI

La bellezza salverà il mondo ha dichiarato un noto scrittore. Anche in ambito urbano ciò è particolarmente vero. Certi brutture edilizie, eredità degli anni passati, deturpano sensibilmente l'aspetto estetico dei centri abitati. Un'iniziativa sicuramente lodevole e mirante ad arricchire e abbellire i territori è quella dei *Comuni Fioriti*. Ogni anno vengono premiati gli enti locali che più si impegnano a migliorare il decoro urbano mediante la fornitura e la posa di fioriture e piante in genere. Sono altresì considerati utili fattori quali, ad esempio, la qualità dell'arredo urbano e il decoro della segnaletica. Tutto ciò non per mero idealismo ma con la consapevolezza che centri urbani gradevoli e ordinati fungono da richiamo turistico con le benefiche ricadute per tutta la collettività e le attività commerciali. Non a caso lo slogan della manifestazione è "Fiorire è accogliere". Questa manifestazione è organizzata dall'Asproflor, l'associazione dei produttori florovivaistici italiani, che organizza, da diversi anni, il concorso nazionale dei comuni fioriti, facente parte del più ampio circuito dei comuni fioriti a livello europeo. Anche noi di Confabitare riteniamo più che condivisibili gli ideali e i valori propugnati dall'iniziativa *Comuni Fioriti*. Per questa ragione abbiamo stipulato una convenzione tra le due associazioni e abbiamo ideato l'iniziativa *Giardini e balconi fioriti*. Si tratta, cioè, di stimolare gli associati Confabitare ad abbellire le aree verdi di pertinenza (giardini, balconi di appartamenti, androni condominiali) delle loro proprietà con piante e fiori. I premi sono in natura ossia piante e fiori. Nell'ambito della presentazione dell'edizione 2017 del concor-



so *Comuni Fioriti*, svoltasi a Torino nel mese di marzo, abbiamo provveduto a lanciare il concorso *Giardini e balconi fioriti*. Trattandosi della prima edizione del concorso, è rivolto ai soli associati Confabitare del Piemonte e dell'Emilia Romagna. I proprietari immobiliari non associati a Confabitare possono associarsi, scoprendo tutti gli altri vantaggi (convenzioni e sconti). Invitiamo quindi tutti gli associati ad aderire al concorso, perché è intuitivo il fatto che un ambiente migliore rende migliori anche noi stessi. (Dott. Enrico Leva, agronomo, consulente Confabitare)

Nella foto il roll up dell'evento con Enrico Leva (a sinistra) e Renzo Marconi (presidente di Asproflor)



Complicanze della Precompilata

Chi difende gli amministratori di fronte alla disorganizzazione dell'Agenzia delle Entrate?

Associazioni di categoria o solo "attestatici"?

A inizio anno circa 2 mesi dell'attività degli amministratori e gestori condominiali, sono stati totalmente assorbiti da un compito svolto in favore dello Stato. La famosa "Precompilata" (fornitura di innumerevoli dati precisi al fisco, in modo preventivo, così da poter "ufficialmente" garantire la possibilità di consegnare ai contribuenti un modello 730 il più possibile precompilato) ha indotto gli amministratori più attenti a dedicare la gran parte, se non la totalità, degli sforzi propri e dello studio intero in funzione del reperimento, il controllo e la trasmissione di questi dati, dovendo molto spesso tralasciare, e non senza danni di immagine, il resto delle incombenze che ogni giorno attanagliano il corretto svolgimento dell'attività. Le problematiche che si sono palesate sono state molteplici: la scarsa collaborazione di alcuni clienti è risultata desolante e deleteria, le informazioni governative per lungo tempo scarse e intempestive, i software non pronti sino alla fine a causa degli stessi ritardi governativi. Inoltre scoraggianti sono risultati i problemi e la lentezza nella trasmissione dei dati al fisco, a causa anche del fatto che la categoria degli amministratori non è fra quelle autorizzate d'ufficio all'accesso a Entratel, nonostante ormai da anni risulti fra le maggiori collaboratrici "obbligate" dell'Agenzia delle Entrate. Preoccupante anche il fatto che i dati reperibili presso il Catasto non risultano né probatori né, spesso, aggiornati. Tutto ciò è veramente servito? Quanto meno è servito per la funzione ufficiale data dallo Stato? Questo lo tratteremo in un altro articolo, ma indubbiamente è certo il fatto che gli amministratori che si sono resi conto delle responsabilità relative a questa nuova incombenza sono realmente "impazziti", fra gennaio e febbraio, e molto spesso anche entrati nel panico. In un momento come questo gli amministratori avrebbero bisogno del massimo supporto

(ad esempio Confamministrare, oltre a inoltrare tempestivamente ogni novità recepita durante tutto il periodo, già il 5 di gennaio ha avvisato tutti gli iscritti, e non solo, della problematica e fornito modelli e consigli per ottenere il prima possibile i dati eventualmente mancanti dall'Anagrafica Condominiale) e della difesa, dinanzi a governanti che, comodamente seduti alla propria scrivania e lontanissimi dalle difficoltà che ci presenta la vita quotidiana, scrivono due righe pensando essere poi facili da applicare o, peggio ancora, a ricaduta addossano una moltitudine di problemi sulla nostra categoria. In questo ultimo ambito Confamministrare per tutto il mese di febbraio, sin da quando si sono rese palesi le "complicanze" messe in essere da parte dell'Agenzia delle Entrate, ha condotto una campagna di denuncia su tutti i media nazionali e poi, grazie alla preziosa collaborazione di Confabitare e Konsumer, è stata recapitata a tutti i capigruppi parlamentari, alla direttrice dell'Agenzia delle Entrate, al presidente del Consiglio e a svariati funzionari governativi, una nota riportante tutte le criticità incontrate, chiedendo (e ottenendo in parte) di annullare, vista anche la tempistica troppo stretta di emissione delle norme e dei dettagli d'applicazione, tutte le possibili sanzioni e tutti gli eventuali controlli incrociati nei confronti dei contribuenti.

In qualità di associazione di categoria abbiamo ritenuto tutte queste azioni come il minimo indispensabile per tutelare i professionisti del settore, siano essi nostri associati, oppure no. Ci aspettavamo il coinvolgimento e una presa di posizione simile da parte di molte altre associazioni del settore (oltre quaranta), ma a parte due di cui abbiamo avuto notizia (un'associazione istituzionalmente riconosciuta e un'altra nata da pochissimo tempo), ci siamo sentiti molto soli nel condurre questa giusta e sacrosanta battaglia istituzionale. Ci siamo chiesti, quindi, se le altre trentotto

e più "associazioni" si possono considerare tali, oppure il loro unico scopo è quello di istituire corsi spesso noiosi e al limite del rispetto della normativa? Sono dunque strutture nate al solo scopo di lucro, camuffate sotto false spoglie? Una cosa possiamo dire, ormai certa: qualsiasi cosa siano e rappresentino queste associazioni, la responsabilità principale della loro negligenza è degli associati, forse iscritti ad esse solo perché organizzano corsi obbligatori e qualche evento. L'iscrizione a queste associazioni non contribuisce certo al miglioramento della situazione dei compo-

LA PRECOMPILATA HA INDOTTO GLI AMMINISTRATORI PIÙ ATTENTI A DEDICARE LA GRAN PARTE, SE NON LA TOTALITÀ, DEGLI SFORZI PROPRI E DELLO STUDIO INTERO IN FUNZIONE DEL REPERIMENTO, DEL CONTROLLO E DELLA TRASMISSIONE DEI DATI

nenti di questa bistrattata categoria. La frammentazione dei numeri toglie forza a tutti. Sarebbe ora che i vari gestori condominiali non si facessero sedurre solo dai corsi a basso (o alto) costo in qualche modo a loro comodi, ma concentrassero le loro attenzioni e le loro iscrizioni su quelle associazioni di settore (purtroppo poche) che al momento del bisogno sanno e vogliono anche (soprattutto) muoversi come un vero e proprio sindacato a tutela della categoria. L'auspicio appena espresso risulterà probabilmente vano, ma la speranza, come sappiamo, è sicuramente l'ultima a morire. Siamo sempre più convinti che gli innumerevoli amministratori presenti su tutto il territorio nazionale vogliano alla fine fare i propri interessi scegliendo chi veramente li possa rappresentare e tutelare, dimostrandolo con fatti tangibili ogni volta che risulti necessario.

Quale la funzione della "Precomplicata"?

Da più parti d'Italia giungono voci relativamente al fatto che i vari Caf e commercialisti preferiscano non prendere in considerazione i dati inviati in modo telematico da parte di amministratori condominiali e relativi alle possibili detrazioni fiscali inerenti lavori straordinari eseguiti nell'edificio. Forse per convenienza economica, anche perché ad esempio alcuni pare neghino proprio ai cittadini che gli amministratori abbiano trasmesso o comunque avuto il compito di inoltrare telematicamente i dati, mettendo così in estrema difficoltà quei gestori condominiali più attenti, che hanno quindi dovuto raccontare agli stessi cittadini da loro amministrati la fatica fatta per oltre due mesi e gli eventuali disservizi da questo improbo compito causati agli edifici amministrati. Alla fine, quindi, val la pena domandarsi se sia o meno servita la gran fatica svolta dagli amministratori più competenti e informati (perché non tutti sapevano, pare, e non tutti hanno quindi dovuto sobbarcarsi l'immane mole di lavoro necessario fra gennaio e febbraio). Come già spiegato nella pagina a fianco, la mole di lavoro svolta è stata veramente assurda, a causa dei tempi della pubblicazione del decreto inerente e soprattutto a causa delle successive note esplicative, emesse ancora più tardi da parte dell'Agenda delle Entrate. Mettendo in molti casi a rischio il rapporto dei gestori immobiliari con i condòmini amministrati, preoccupati dalla quasi totale assenza dei loro amministratori, impegnati per due interi mesi a svolgere tutto ciò che a questo punto sembra essere - almeno all'apparenza dei risultati elencati a inizio articolo - solo un'errata programmazione dello Stato e dei suoi rappresentanti.

Se ora veramente, come pare certo, non potendo dubitare delle informazioni giunte da una miriade di colleghi indignati e sparsi ovunque lungo il territorio nazionale, né i Caf né i commercialisti se ne fanno alcunché della "Precomplicata", cosa pensare di questo nuovo balzello imposto dallo Stato a una categoria già più che bistrattata? Forse fin dalle prime riflessioni fatte durante i convegni e a seguito della lettura di articoli si è subito pensato, non tanto del De-

creto Ministeriale (indubbiamente soft, rispetto al lavoro poi richiesto) ma delle note esplicative emesse dall'Agenda delle Entrate, che si potesse trattare solo, tanto per cambiare (come per il Quadro AC, le ritenute d'acconto, il 770, ecc.), di un nuovo tentativo di controllo incrociato, cosicché gli amministratori più che aiutare i cittadini (come dovrebbe essere per il modello 730 precompilato) di fatto hanno fornito dati sui quali poter eseguire verifiche e multare poi più facilmente i contribuenti.

Non dovrebbe neppure servire a "purificare" la categoria, come forse hanno pensato alcune delle storiche associazioni. Gira infatti voce (ma ora ve ne è anche prova scritta) che diverse di esse, evidentemente arrogandosi il diritto di rappresentanza quasi monopolistica - a sbagliare è anche lo Stato nel considerarle come interlocutori unici - abbiano sin dal mese di novembre incontrato i vertici dell'Agenda, concordando le modalità e le particolarità di compilazione e poi di inoltrare richieste fra gennaio e febbraio dalla medesima Agenda delle Entrate. Se la speranza è quella di "eliminare" dal mercato, a causa delle pesanti multe previste, chi non è strutturato e non informato (premiando così solo i più qualificati, come sarebbe giusto), ritengo che sia vana, il metodo di selezione dovrebbe essere un altro. Vista, infatti, la non tracciabilità degli stessi amministratori più incompetenti difficilmente lo Stato riuscirà alla fine a raggiungerli con una qualsiasi sanzione, mentre sarà più facile che vengano sanzionati, per piccoli errori, proprio quelli più ligi al dovere, avendo effettuato l'inoltro telematico ed essendo quindi più facilmente identificabili. Certo questo pre-coinvolgimento di alcune delle associazioni spiega anche perché le stesse siano alla fine risultate latitanti quando si è trattato di dover difendere la categoria, nel momento del bisogno e della disperazione. Certo non si può andare a prendere accordi due mesi prima e poi rimangiarsi quando ci si accorge che la propria base risulta disperata a causa degli stessi, meglio quindi far finta di niente e tacere una volta fatta la frittata. Come già accennato nell'altro arti-

SE LA SPERANZA È QUELLA DI ELIMINARE DAL MERCATO, A CAUSA DELLE PESANTI MULTE PREVISTE, CHI NON È STRUTTURATO E NON INFORMATO (PREMIANDO SOLO I PIÙ QUALIFICATI, COME SAREBBE GIUSTO) ALLORA IL METODO DI SELEZIONE DOVREBBE ESSERE UN ALTRO

colo gemello anche in questo caso la colpa non è forse dei vertici, ma di chi dà loro modo di esistere, associandosi a queste strutture che hanno un'idea distorta relativamente alla difesa degli interessi e della "tranquillità" dei propri associati.

Nella speranza che in un prossimo futuro anche i vari amministratori si "illuminino" puntando alle associazioni che, oltre a organizzare corsi, corsetti e attestati (comunque previsti, per carità), intervengano con forza quando si tratta di difendere anche gli interessi della categoria. Speriamo, comunque, ci siano meno nuovi compiti sulle spalle degli amministratori nel prossimo futuro.

(Franco Pani, presidente nazionale Confamministrare)



Detrazioni per il recupero edilizio

Facciamo un po' di ordine sulle agevolazioni fiscali per gli immobili posseduti da imprese

La detrazione in questione spetta anche agli imprenditori individuali e ai soci di società di persone (la detrazione va suddivisa in tal caso in base alla quota di partecipazione agli utili). La detrazione spetta solo sulle spese sostenute per i fabbricati residenziali e per le imprese spetta solo per i fabbricati patrimonio, ossia per quelli diversi dai fabbricati strumentali per natura o destinazione e diversi dagli immobili merce ossia da quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è di 96mila euro per le spese sostenute dal 26/6/12 al 31/12/17. La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo. L'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera è stato soppresso dal decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011. Il limite massimo di spesa è riferito alla singola unità immobiliare oggetto dell'intervento e va quindi suddiviso tra i soggetti che partecipano alla spesa in relazione all'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e rimasto a carico.

La detrazione è riconosciuta solo ai fini Irpef (e non anche ai fini Ires) e spetta quindi a privati, professionisti, imprese individuali e soci di società di persone, ed è ri-

conosciuta per gli immobili residenziali (e loro pertinenze) indipendentemente dalla categoria catastale. Quindi, per le spese sostenute da società di persone oppure da studi associati, la detrazione è riconosciuta ai soci o associati in proporzione alla propria quota di partecipazione agli utili. In pratica, le spese devono essere indicate dalla società nel quadro RP e nel quadro RN del Mod. Unico SP. Sulla base dei dati risultanti dal quadro RN, la società o associazione rilascia un prospetto da cui risulta, tra l'altro, la quota spettante a ciascun socio o associato delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione. Il socio o professionista dello studio associato riporta quindi l'importo a lui spettante (come attestato nel prospetto) nella propria dichiarazione dei redditi Mod. Unico PF, beneficiando della specifica detrazione d'imposta.

In generale i lavori sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono:

► quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). La detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di

manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;

► quelli indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali;

► quelli necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se questi lavori non rientrano nelle categorie indicate nei precedenti punti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

► quelli relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;

► quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);

► quelli per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria



dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%;

► quelli di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici. Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante). Tra le opere agevolabili rientrano l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio, l'installazione del corrimano;

► quelli relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione il contratto stipulato con un istituto di vigilanza;

► quelli finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del DM 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per

gli impianti a metano (legge 1083/71);

- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica rientrano fra i lavori che fruiscono della detrazione per lavori di ristrutturazione, a condizione che siano realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendano interi edifici (se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari).

Per queste spese, le cui procedure autorizzatorie siano state attivate a decorrere dal 4 agosto 2013, su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2, identificate con l'ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003), riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive, la detrazione, calcolata su un ammontare di 96mila euro per unità immobiliare, è del 65% fino al 31 dicembre 2016. Si fa presente che non è più richiesta la comunicazione di inizio lavori, infatti, secondo quanto disposto dal Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, i contribuenti che intendono usufruire della detrazione del 50% (ex 36%), non dovranno più inviare al centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate la comunicazione di inizio lavori. Lo stesso decreto dispone che occorre "indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione del-

l'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate".

La documentazione da conservare

Il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2011/149646 ha recepito quanto disposto dalla normativa nazionale, prendendo atto della soppressione dell'obbligo di invio della comunicazione preventiva di inizio lavori al centro operativo dell'Agenzia delle Entrate di Pescara. Il medesimo provvedimento ha recepito anche l'obbligo di conservare a cura del contribuente ed esibire in caso di controllo la seguente documentazione:

- le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare. Nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione edilizia comunque agevolati dalla normativa fiscale: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo;
 - per gli immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
 - ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, se dovuta;
 - delibera assembleare di approvazione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
 - in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori;
 - comunicazione indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora sia obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
 - fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute;
 - ricevute dei bonifici di pagamento.
- (Dott.ssa Lucia Silvera Valle, consulente fiscale Confabitare)

Locazioni turistiche: arriva il fisco

Con la manovra fiscale 2017 cambiano anche le regole per gli affitti brevi ai turisti

Per chi offrirà la propria casa ai turisti, direttamente o attraverso gli operatori di settore (agenzie immobiliari e siti internet), dal 1° giugno 2017 sarà sempre più difficile evadere il fisco.

Nella c.d. "manovrina fiscale" oggetto del Decreto Legge n. 50/2017 (di seguito, il D.L.), pubblicato sul supplemento ordinario 20/L della Gazzetta Ufficiale n. 95 ed entrato in vigore lo scorso 24 aprile 2017, rispunta infatti la tassa sulle locazioni brevi, quelle aventi una durata non superiore a 30 giorni, a cui non si applica la normativa speciale della Legge n. 431/98, e che sono semplicemente disciplinate dalle poche norme contenute nel nostro codice civile (artt. 1571 e seguenti), caratterizzate dalla più completa libertà contrattuale delle parti.

Sebbene sia stata subito ribattezzata dalla stampa "tassa Airbnb", dal nome di un noto sito web che gestisce gli affitti brevi, precisiamo subito che non si tratta di nuova imposta, perché la cedolare secca del 21% sugli affitti turistici è sempre stata considerata, dall'agenzia delle Entrate, come un obbligo alternativo al regime ordinario Irpef (v. circolare 26/E del 2011 e D.Lgs. n. 23/2011). In altri termini, anche per questo tipo di locazioni, che assolvono a necessità di tipo turistico-vacanziero, il proprietario dell'immobile è da sempre tenuto a dichiarare il canone percepito e a pagare le relative imposte, nonostante non vi sia l'obbligo di registrazione del contratto. Il fatto che ciò non avvenga regolarmente è un capitolo a parte, ed è proprio la ragione che ha indotto il governo a intervenire con il provvedimento in esame.

La norma (art. 4 del D.L.), oltre a riconoscere ufficialmente la facoltà di optare per la cedolare secca al 21% come regime di tassazione dei canoni alternativo all'Irpef, introduce un meccanismo "anti-evasione" che modifica la modalità di riscossione delle imposte: viene infatti imposto ai gestori dei portali (siti) web, e alle

agenzie immobiliari che trattano questo tipo di locazioni, di comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti di affitto breve conclusi per il loro tramite, di operare una ritenuta alla fonte del 21% sugli "accrediti" effettuati dagli inquilini, e di riconoscere e versare questa "trattenuta" direttamente all'Erario: in sostanza, se nell'esecuzione del loro mandato gli intermediari hanno anche il compito di incassare gli affitti, essi devono agire quali sostituti d'imposta e i proprietari si troveranno quindi con le tasse (su quell'affitto breve) già pagate. In tal caso gli intermediari dovranno inviare ai proprietari la Certificazione Unica annuale con gli importi pagati a titolo d'imposta o di acconto, seguendo le modalità indicate dall'articolo 4 del D.Lgs. n. 322/98, dove indicare gli importi pagati al fisco. La ritenuta del 21% (imposta speciale che sostituisce l'Irpef e l'imposta di registro) si applica, a decorrere dal 1° giugno 2017 per i contratti stipulati a partire da tale data, anche se il proprietario decide di non avvalersi dell'opzione della cedolare secca: in questo caso l'importo versato costituirà un acconto sull'Irpef complessivamente dovuta dall'interessato per quell'anno fiscale. A definire i dettagli di questi nuovi adempimenti per gli intermediari sarà un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà essere emanato entro i 90 giorni successivi all'entrata in vigore del D.L. (24 aprile 2017). Se verrà approvata e confermata in sede di conversione del D.L., la norma dovrebbe arrestare l'emorragia fiscale nel settore delle locazioni turistiche, anche in ragione del fatto che la violazione delle nuove regole comporta delle sanzioni, per l'intermediario, da un minimo di € 250 sino a un massimo di € 2mila. Si precisa che sono esclusi dalla cedolare secca in questione, gli affittacamere, le attività di agriturismo, i bed and breakfast che costituiscono un'attività ricettiva vera e propria e, in generale, le attività esercitate in forma d'impresa: il regime fiscale introdotto dal D.L. si applica infatti solo alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.

Per le locazioni turistiche superiori a 30 giorni, queste restano invece fuori dalla nuova norma, ma possono, come in passato, vedersi applicare la cedolare secca al 21%.

Altra novità contenuta nel D.L. è la possibilità di scegliere la cedolare secca anche per chi detiene la casa in comodato o come diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione) o, ancora, per chi è inquilino, e conclude una sublocazione.

La tassa Airbnb necessita però di alcuni accorgimenti che si auspica verranno apportati in sede di conversione del D.L.: sarà infatti assolutamente opportuno dare una definizione più precisa di "intermediario immobiliare che esercita la sua attività d'impresa anche attraverso la gestione di portali on-line", posto che potrebbe rivelarsi assai difficoltoso considerare come intermediari immobiliari, i cosiddetti "property managers" e i portali di prenotazione on-line, che non abbiano una stabile organizzazione in Italia e che non siano quindi iscritti nel Registro delle Imprese.

(Avv. Claudio Cavalera, consulente legale Confabitare)



sei un grande musicista?



è l'energia giusta per te!

AF Energia ti semplifica la vita

SERVIZIO CLIENTI *rapido ed efficiente*

RISPARMIO *sulle bollette di* **GAS & LUCE**



www.afenergia.it

Numero Verde
800-439995

Il registro italiano degli inquilini

Più sicuri i proprietari con la certificazione Ridi. Serve a valutare l'affidabilità del conduttore

Dopo anni di ricerche analitiche e studi statistici nel settore immobiliare è stato realizzato per la prima volta in Italia un sistema di rating specializzato per la valutazione dell'affidabilità economica e sociale dei conduttori. La società che ha configurato il sistema di rating del conduttore è denominata Ridi S.r.l.

Confabitare ha sottoscritto con la società Ridi S.r.l. una convenzione per lo sviluppo del progetto. La certificazione dell'affidabilità del conduttore rappresenta una novità nel panorama nazionale. Il *Progetto Ridi* pone la sua attenzione sulla valutazione complessiva dell'affidabilità del conduttore, sia sotto il profilo economico che sociale, per garantire i proprietari di immobili, supportandoli per la scelta di conduttori selezionati in base al giudizio di affidabilità. L'assegnazione del rating per il calcolo del credit score (quesiti e punteggi correlati), è differenziata in base a vari profili dei conduttori. Il modello di valutazione si articola sulla base dei seguenti elementi:

- ▶ **questionario con risposte singole e multiple**, relativo a elementi socio-economici del conduttore e del proprio nucleo familiare o persone con lui conviventi;
- ▶ **banche dati pubbliche**;
- ▶ **centrali rischi**;
- ▶ **banche dati private**;
- ▶ **sistemi di informazioni creditizie**.

Il Modello di Rating si articola, oltre che agli elementi succitati, da un credit-score proprietario espresso in millesimi. Dalle risultanze del credit-score deriva un giudizio di affidabilità suddiviso in 4 classi di rischio e 4 aree di affidabilità corrispondenti (sicurezza, solvibilità, vulnerabilità, rischio). La denominazione delle 4 classi di rating e le aree di affidabilità corrispondenti, permette di individuare rapidamente il livello di rischio.

Classe di rischio	Area di affidabilità
A-buona affidabilità: da 751 a 1000 millesimi	sicurezza
B-sufficiente affidabilità: da 500 a 750 millesimi	solvibilità
C-mediocre affidabilità: da 251 a 499 millesimi	vulnerabilità
D-scarso affidabilità: vulnerabilità	rischio

Il modello di valutazione si articola in due distinte aree di analisi:

- **le informazioni quantitative**, sono alla base di valutazioni statistiche e misurano il profilo di rischio del conduttore;
- **il giudizio qualitativo espresso dall'analista**, su informazioni di natura qualitativa acquisite direttamente da Ridi S.r.l.

La base informativa

La metodologia di rating prevede l'utilizzo di informazioni presenti nei sistemi informativi delle banche dati nazionali, relative al soggetto valutato e alle persone connesse, siano esse reperibili da fonti ufficiali (ad es. Registro Imprese, conservatorie di tribunali), dal

soggetto valutato o da altre fonti ritenute attendibili da Ridi S.r.l. Tutte le informazioni pubbliche sono aggiornate alla data di richiesta di emissione del report scaturente dal credit-score Ridi. La procedura di certificazione avviene tramite la registrazione sul sito web: www.registroinquilini.it. Al termine della procedura di certificazione, verrà emesso il "Ridi Report", dal quale si evincerà il punteggio ottenuto e di conseguenza il giudizio di affidabilità del conduttore.

I vantaggi per il proprietario

- 1) Il proprietario dell'immobile potrà scegliere il proprio conduttore, in base alla certificazione della sua affidabilità, emessa da un soggetto terzo e indipendente;
- 2) il proprietario dell'immobile non dovrà sostenere alcun costo per la certificazione dell'affidabilità del conduttore;
- 3) il proprietario associato a Confabitare potrà informare il conduttore dello sconto riservato, pari al 20% del costo di certificazione Ridi;
- 4) il proprietario potrà riservare al conduttore con il giudizio di affidabilità più elevato la riduzione del deposito cauzionale;
- 5) il proprietario, in virtù del giudizio di affidabilità del conduttore, potrà riconoscergli uno sconto a titolo di premialità, sul canone di locazione;
- 6) il proprietario potrà aumentare le garanzie contrattuali richiedendo al conduttore di sottoscrivere un prodotto assicurativo ad hoc (basato sulla certificazione Ridi), a copertura del rischio morosità (fino a 12 mensilità), con un premio ridotto del 50% rispetto al costo di prodotti assicurativi standard, concedendo nel contempo al conduttore uno sconto sul canone di locazione e/o la riduzione del deposito cauzionale.

I vantaggi per il conduttore

- 1) Il conduttore, grazie alla certificazione Ridi, potrà distinguersi da altri conduttori, valorizzando economicamente il proprio livello di affidabilità in tutte le fasi del contratto di locazione;
- 2) il conduttore, grazie alla certificazione Ridi, potrà richiedere al proprietario dell'immobile, a titolo di premialità, uno sconto sul canone di locazione;
- 3) il conduttore, grazie alla certificazione Ridi, potrà richiedere al proprietario la riduzione del deposito cauzionale;
- 4) il costo della certificazione Ridi è decisamente contenuto;
- 5) il conduttore avrà il 20% di sconto sul costo di certificazione Ridi, nel caso in cui il proprietario risulti già associato a Confabitare;
- 6) il conduttore, una volta ottenuta la certificazione Ridi, con un punteggio pari ad almeno 500 millesimi (B - sufficiente affidabilità), avrà la possibilità di poter sottoscrivere un prodotto assicurativo per rischio morosità (fino a 12 mensilità) e con un premio ridotto del 50% rispetto ai costi di prodotti assicurativi standard. Il prodotto assicurativo aumenterà le garanzie per il proprietario e agevolerà il conduttore nella richiesta di uno sconto sul canone di locazione e della riduzione del deposito cauzionale.



Globale Fabbricati

ASSICURA GLI EDIFICI, TUTELA LE PERSONE.

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

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

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

 **REALE
MUTUA**
PARTE DEL TUO MONDO.

REALE GROUP

AGENZIA DI BOLOGNA SAN FELICE - MERIGHI & FIUSCO SRL
Via L. Berti, 6 - 40131 Bologna - Tel. 051 524083 - Fax 051 524229 - merighifiusco@legalmail.it

I SERVIZI E LE CONSULENZE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Istituito 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



Pietrablu™

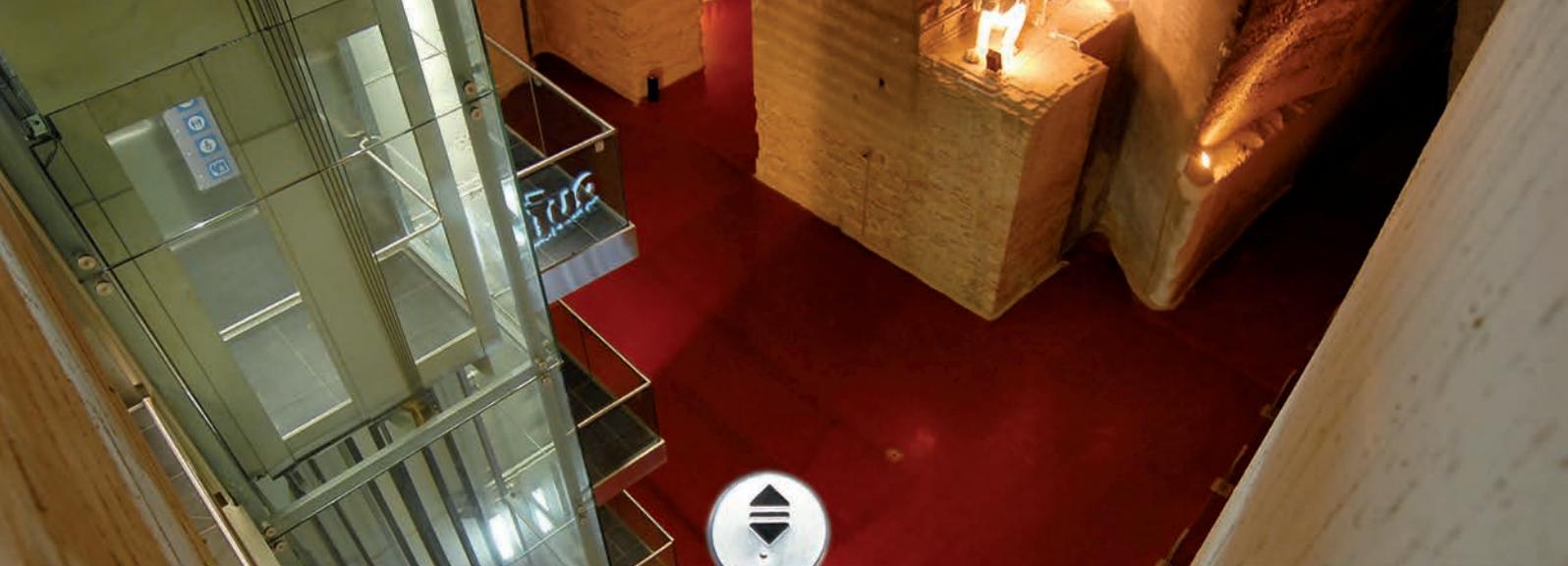
Well Plus. Il nostro piatto forte.

Sensazioni antiche in forma contemporanea, Pietrablu, il sistema di superfici ingegnerizzato da Arblu e completamente Made In Italy che cambia il modo di progettare e vivere il bagno.

www.pietrablu.eu

 **Arblu®**

www.arblu.com



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 2017 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

Numero Verde
800-216648

www.delboconsorzio.it
info@delboconsorzio.it

Milano Roma Napoli Caserta Avellino Salerno Frosinone Latina



Dott. Pasquale Fallacara
consulente fiscale Confabitare

Bonus Iva del 50% se compri casa

Il decreto Milleproroghe D.L. 244/2016 ha confermato la proroga al 31/12/2017 dell'agevolazione, in vigore per tutto l'anno 2016, relativa alla detrazione dall'Irpef del 50% dell'Iva pagata sull'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B.

La detrazione fiscale è consentita, se:

- ▶ l'atto di trasferimento (il rogito) è stipulato nel 2016 (quindi fino al 31/12);
- ▶ l'unità immobiliare appartiene a una delle seguenti categorie catastali: A/1 (abitazioni di tipo signorile); A/2 (abitazioni di tipo civile); A/3 (abitazioni di tipo economico); A/4 (abitazioni di tipo popolare); A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare); A/6 (abitazioni di tipo rurale); A/7 (abitazioni in villini); A/8 (abitazioni in ville); A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici); A/11 (abitazioni, alloggi tipici dei luoghi);
- ▶ l'immobile è di classe energetica A o B;
- ▶ il venditore è l'impresa costruttrice dell'unità immobiliare.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n.20/E/2016, ha chiarito che la nuova detrazione presuppone l'acquisto, direttamente dall'impresa costruttrice, nel periodo compreso tra gennaio e dicembre 2016, di un'unità immobiliare a destinazione residenziale di classe energetica A o B (dimostrata dall'apposita certificazione energetica, APE), a prescindere da ulteriori requisiti. Inoltre la stessa circolare precisa che, con riguardo all'Iva versata per l'acconto corrisposto nel 2015, la detrazione Irpef, in vigore da gennaio 2016, prevede che l'acquirente possa considerare in detrazione il 50% dell'importo corrisposto per il paga-

mento dell'Iva in relazione all'acquisto di unità immobiliari effettuato o da effettuare entro il 31/12/2016. Ne consegue che, ai fini della detrazione e in applicazione del principio di cassa è necessario che il pagamento dell'Iva avvenga nel periodo di imposta 2016. Pertanto non è possibile fruire della detrazione con riferimento all'Iva relativa agli acconti pagati nel 2015, anche se il rogito risulta stipulato nel 2016.

Ad oggi, sembrerebbero agevolabili tutti i pagamenti effettuati da gennaio 2016 (non quelli precedenti, in quanto la disposizione non esisteva) in poi, cioè compresi anche quelli effettuati tra gennaio 2017 e la data di entrata in vigore della proroga.

Con la circolare n. 20/E/2016 già citata, è stato precisato che la detrazione del 50% dell'Iva è cumulabile con la detrazione per chi acquista un'unità immobiliare all'interno di un edificio interamente ristrutturato dall'impresa di costruzione ai sensi dell'art. 16-bis, comma 3, del Tuir. Tale ultima detrazione si applica, anche per il 2016, con l'aliquota del 50%, deve essere calcolata sul 25% del prezzo di acquisto dell'immobile e comunque entro un importo massimo di euro 96mila ed è ripartita in 10 quote costanti. Non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa, la detrazione di cui al citato art. 16-bis, comma 3, del Tuir non può essere applicata anche all'Iva per la quale il contribuente si sia avvalso della detrazione ex art. 1, comma 56, della legge di Stabilità per il 2016.

Ecco le indicazioni del mod. 730/2017: Sezione III C.

Spese per l'arredo degli immobili e Iva per acquisto abitazione classe A o B (detrazio-

ne d'imposta del 50 per cento). In questa sezione vanno indicate le spese sostenute per le quali spetta la detrazione d'imposta del 50 per cento, in particolare:

- ▶ le spese per l'arredo degli immobili ristrutturati;
- ▶ le spese per l'arredo dell'abitazione principale delle giovani coppie;
- ▶ l'importo dell'Iva pagata per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici.

Rigo E59 (Iva per acquisto abitazione classe energetica A o B)

Ai soggetti che hanno acquistato dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, è riconosciuta una detrazione del 50 per cento dell'Iva pagata nel 2016. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali. Il beneficio spetta anche per l'acquisto della pertinenza purché tale acquisto avvenga contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa e l'atto di acquisto dia evidenza del vincolo pertinenziale (cfr. Circolare n. 20/E del 18 maggio 2016). All'importo dell'Iva per la quale il contribuente abbia fruito della nuova detrazione, non può essere applicata l'agevolazione prevista per le spese sostenute per l'acquisto o assegnazione di immobili facenti parte di edifici ristrutturati o quella prevista per l'acquisto di box o posti auto pertinenziali. Ciò perché non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa. Per ulteriori informazioni si rinvia alla circolare n. 20/E del 18 maggio 2016, paragrafo 10 e alla circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016, paragrafo 7.1.



Via Cimarosa, 63 - 40033 Casalecchio di Reno (BO) • www.termoproget.it





Avv. Pierluca Broccoli
consulente legale Confabitare

L'opinione

Cosa fare prima di acquistare casa

Prima di procedere all'acquisto di un immobile facente parte di un condominio è opportuno che il futuro acquirente esegua alcune importanti verifiche per tutelarsi da potenziali spese non conosciute e, più in generale, da spiacevoli sorprese.

Infatti, spesso alcuni aspetti molto importanti, nonché le spese che potrebbero presentarsi di lì a breve, sfuggono (o possono sfuggire) alla conoscenza del futuro acquirente, nonostante una scrupolosa lettura della scrittura privata che gli viene sottoposta dall'agenzia immobiliare o dal venditore. Pertanto è bene che il futuro acquirente effettui alcune verifiche ancor prima della sottoscrizione del contratto preliminare (il c.d. compromesso) o della proposta di acquisto, non solo per evitare di perdere tempo in trattative per un immobile che potrebbe rivelarsi non idoneo alle sue esigenze, ma anche per scongiurare l'eventuale versamento di anticipi sul prezzo, per la cui restituzione potrebbe essere necessario instaurare una controversia.

Uno dei primi documenti che è opportuno farsi consegnare dall'amministratore di condominio dello stabile ove si trova l'appartamento da acquistare è il regolamento di condominio. Infatti questo regolamento potrebbe prevedere alcune limitazioni all'uso dell'immobile non in linea con le aspettative del futuro proprietario. A puro titolo esemplificativo è opportuno citare alcuni casi ricorrenti nella pratica, tra cui il divieto di dare in locazione l'immobile a studenti universitari, di svolgere attività di affittacamere o di bed & breakfast, ovvero di tenere animali in casa. Il regolamento potrebbe inoltre stabilire il divieto di mo-

dificare la destinazione d'uso degli immobili (ad esempio, ad uffici, studio professionale, ecc.). Tuttavia, si tratta di limitazioni che possono essere valide solamente se il regolamento di condominio è stato approvato all'unanimità: non è sufficiente la maggioranza, neanche se qualificata.

Due sono le modalità con cui l'approvazione del regolamento avviene con l'unanimità: quando in assemblea sono presenti tutti i partecipanti al condominio ed essi - nessuno escluso - approvano il testo del regolamento; oppure quando il regolamento viene accettato dai singoli proprietari all'atto dell'acquisto di ciascun appartamento dal costruttore. In tal caso, viene inserita nel rogito notarile la clausola di espressa accettazione del regolamento (per questo si parla, a tale riguardo, di regolamento contrattuale). In secondo luogo è opportuno avere conferma dall'amministratore che non siano state recentemente approvate dal condominio spese o lavori straordinari, facendosi rilasciare copia dei verbali delle ultime assemblee (di norma, sono sufficienti quelle degli ultimi tre anni). Infatti, prima della vendita (anche parecchi mesi addietro), l'assemblea condominiale potrebbe aver deciso di avviare alcuni importanti lavori di rifacimento o ristrutturazione dell'edificio, i cui oneri ricadrebbero sull'acquirente, almeno in via immediata. A tale riguardo è doveroso sottolineare che, nonostante il pagamento degli oneri condominiali straordinari compete sempre a chi è condomino al momento dell'approvazione della delibera con cui sono stati approvati i lavori, a dover inizialmente pagare le spese al condominio è colui che risulta pro-

prietario dell'appartamento al momento della riscossione di tali importi (e, quindi, il nuovo proprietario), salvo poi il diritto di quest'ultimo di rivalersi nei confronti del precedente proprietario, con le eventuali difficoltà del caso specifico.

Parimenti, è molto importante farsi rilasciare dall'amministratore di condominio una dichiarazione con cui si attesta il corretto adempimento degli oneri condominiali da parte del venditore a una certa data e che, quindi, quest'ultimo non abbia debiti nei confronti del condominio stesso. Invero, la legge prevede che, in caso di trasferimento dell'appartamento situato nel condominio, l'acquirente può essere chiamato, insieme al venditore, a rispondere del pagamento delle somme da quest'ultimo dovute a titolo di spese condominiali ordinarie e non pagate, sia per l'anno in corso che per quello precedente. Quindi, in caso di inadempimento e morosità, l'eventuale decreto ingiuntivo può essere richiesto anche nei soli confronti dell'acquirente. Per tale motivo, è sempre opportuno che chi intende acquistare un'unità immobiliare inserita in un complesso condominiale si accerti che il venditore sia in regola con i pagamenti delle spese condominiali. A tale scopo, spesso, nei preliminari di vendita si inserisce un'apposita clausola. Infine è altrettanto opportuno verificare che il condominio non abbia contenziosi pendenti, i cui effetti potrebbero riverberarsi nei confronti del futuro acquirente, o quantomeno essere a conoscenza dell'entità e dello stato dei medesimi, nonché, più in generale, di eventuali delibere assembleari potenzialmente pregiudizievoli.

SORCE & VANNINI

CANCELLI - VIDEOSORVEGLIANZA - ALLARMI

**LA TUA CASA, LA TUA ATTIVITA', LA TUA FAMIGLIA
SONO SEMPRE PIU' INDIFESE!**

**SE ALLA TUA SICUREZZA NON CI PENSA "NESSUNO"
...PENSACITU!**

INSIEME A SORCE E VANNINI

**LEADER NELL' AUTOMAZIONE CANCELLI,
VIDEOSORVEGLIANZA, TELECAMERE E ALLARMI**



**ALLA LUCE DELLA CRIMINALITA' IN AUMENTO SI VUOLE CHIUDERE
IL CERCHIO RELATIVO ALLA SICUREZZA DELLA PROPRIETA'**

PERCHE' ALLA TUA SICUREZZA CITENIAMO!

CHIAMA SUBITO

051 563063



**LUCIANO VANNINI
A.D. SORCE&VANNINI**

SORCE E VANNINI NON TITRADIRA'!

SHOW ROOM: Via Tosarelli, 296/4 - Villanova di Castenaso (BO) - Tel. 051 563063 - 051 780832

SHOW ROOM: Via Emilia Ponente, 60 - Bologna - Tel. 051 560389 - 051 384387

www.sorcevannini.it



Avv. Maria Luisa Mandas
presidente regionale Confabitare Sardegna

Come liberarsi dai debiti

L'attuale crisi economica ha posto in evidenza i fenomeni del sovraindebitamento delle famiglie e delle piccole imprese, rendendo più urgente per il legislatore italiano la necessità di colmare quel vuoto normativo relativo alla mancanza di una disciplina da rivolgere a tutti i soggetti esclusi dall'ambito di applicazione della legge fallimentare. Da questa necessità nasce la legge n.3 del 27 gennaio 2012 recante "Disposizioni in materia di usura e di estorsione nonché di composizione della crisi da sovraindebitamento" che ha, per la prima volta, introdotto nel nostro ordinamento una procedura di esdebitazione destinata a tutti quei soggetti che non possono accedere alle procedure previste dalla legge fallimentare. La normativa sopraindicata, denominata anche legge "salva suicidi", ha introdotto un procedimento di ristrutturazione dei debiti rivolto ai privati e alle piccole imprese e/o società artigiane che, consentendo ai debitori non fallibili di ricorrere ad accordi con i creditori o a una peculiare procedura di liquidazione, sotto la guida del Tribunale, consente di ottenere la liberazione dai debiti eccedenti le reali possibilità di soddisfacimento attraverso le risorse economiche del debitore. Grazie a questa legge è possibile cancellare i debiti con Equitalia dal momento che è stata introdotta una particolarità nella procedura di esdebitazione attraverso il saldo e stralcio solo ed esclusivamente per il debitore/consumatore che abbia ricevuto una o più cartelle esattoriali da parte di Equitalia. I soggetti che possono usufruire delle procedure previste dalla normativa in questione sono persone fisiche e giuridiche non passibili di fallimento ovvero: i consumatori (persone fisiche che agiscono per scopi

estranei all'attività professionale), i professionisti, gli artisti, i lavoratori autonomi e le società professionali, imprenditori che hanno cessato l'attività da più di un anno con debiti inferiori a 30mila euro, associazioni, fondazioni riconosciute, organizzazioni di volontariato, associazioni sportive, onlus, imprenditori agricoli, start up innovative.

I requisiti ulteriori di natura oggettiva per accedere alle procedure previste dalla L.n.3/2012 consistono nel trovarsi in una situazione prolungata nel tempo di squilibrio tra gli obblighi assunti e il patrimonio prontamente liquidabile che determina la difficoltà di adempiere le proprie obbligazioni; trovarsi, infine, nell'incapacità ad adempiere alle obbligazioni in modo regolare.

Il debitore, quindi, per accedere alla procedura di esdebitazione deve formulare una proposta di ristrutturazione del debito che può avvenire nelle seguenti forme:

- ▶ **accordo con i creditori** sulla base di un piano che deve essere approvato dai creditori che rappresentano il 60% dei crediti;
- ▶ **piano di rientro del consumatore**, per debiti estranei all'attività imprenditoriale o professionale, che prescinde da un accordo con i creditori in quanto è soggetto all'omologa da parte del giudice;
- ▶ **liquidazione del patrimonio** in base alla quale si chiede di voler mettere a disposizione tutti o una parte dei propri beni.

Naturalmente alcune tipologie di debito sono escluse dalla procedura di esdebitazione e precisamente i debiti derivanti da obblighi di mantenimento e alimentari, da risarcimento dei danni da fatto illecito extracontrattuale, nonché le sanzioni penali e amministrative di carattere pecuniario che non

siano accessorie a debiti estinti. I presupposti per ottenere l'esdebitazione sono che il debitore non sia stato condannato per il reato di frode ai creditori o quando il sovraindebitamento sia imputabile ad un ricorso colposo e sproporzionato del debitore; ovvero che il debitore abbia svolto nei quattro anni precedenti un'attività produttiva adeguata alle proprie competenze o abbia cercato un'occupazione e non abbia rifiutato proposte di impiego.

Per ottenere l'esdebitazione è necessario rivolgersi a un avvocato, il quale redigerà un ricorso di ammissione alla procedura allegando il piano di ristrutturazione del debito, che sarà depositato presso il tribunale del luogo di residenza del debitore, unitamente all'elenco di tutti i creditori, all'inventario dei beni costituenti il patrimonio del debitore, alla dichiarazione dei redditi degli ultimi tre anni, all'elenco delle spese necessarie per il sostentamento del debitore e della sua famiglia. Il debitore-imprenditore sarà tenuto a depositare anche le scritture contabili degli ultimi tre esercizi.

In merito alla natura giuridica dell'accordo di ristrutturazione del debito, si precisa che si tratta di una convenzione tra il debitore proponente e i creditori aderenti che viene a formarsi nel corso della procedura giudiziaria ma destinata a produrre effetti solamente a seguito dell'intervento dell'autorità giudiziaria che è chiamata a omologare tale accordo. Si tratta, quindi, di un atto complesso che necessita, ai fini della sua efficacia, del giudizio positivo del tribunale competente territorialmente. Quest'ultimo diviene, infatti, garante della legalità del procedimento, ma i contenuti dell'accordo sono scelti e proposti in autonomia dal debitore.

 **Sisti**
Studio Termotecnico
Progettazione e Consulenza Energetica



Legge 10/91 e S.M.I.
Riscaldamento
Condizionamento
Pratiche VVF - Antincendio
Reti di trasporto GAS
Contabilizzazione del calore



Consulenza energetica
Certificazione energetica
Detrazione 65%
Verifiche e collaudi impianti
Pratiche INAIL (ex ISPESL)



Fotovoltaico
Elettrico
Geotermia
Cogenerazione
Biomasse



Calcolo isolamento strutture
Impianti solari termici
Perizie termografiche
Perizie tecniche e giurate
Dichiarazione rispondenza impianti



Studio Sisti: progettiamo il tuo benessere

Via Caravaggio, 24 - 40033 Casalecchio di Reno (BO)
Telefono: 347 7339596 - 051 6195149
mail: info@studiosisti.net

www.studiosisti.net

 **Sisti**
Studio Termotecnico
Progettazione e Consulenza Energetica



**IMPIANTI ELETTRICI
& TECNOLOGICI - TV - SAT**

Scalise Alessandro
346.8545249



IMPIANTI ELETTRICI

di Scalise Alessandro
Via Castellaccio, 15/B
40053 VALSAMOGGIA CREPELLANO (BO)
E-mail: alessandro.221177a@gmail.com

Gaetano Vassallo, presidente di Assocasa, analizza la contraddittoria situazione degli alloggi popolari in Italia. Da una parte il diritto a una confortevole abitazione, dall'altra invece la scarsa manutenzione e i pochi servizi degli stabili. Senza dimenticare il problema dell'abusivismo

Miglioriamo l'edilizia pubblica

Nato nel 1993 per volontà di alcuni sindacalisti che si rifacevano idealmente al sindacalismo nazionale di Filippo Corridoni, il sindacato Assocasa ha oggi come allora l'obiettivo del riconoscimento effettivo del diritto alla casa come uno dei principali diritti civili da garantire. «Per noi è fondamentale che ogni cittadino possa fruire nel miglior modo possibile, da inquilino o proprietario, al diritto a una civile e confortevole abitazione che rispecchi gli attuali standard di sicurezza, comodità ed economicità», spiega Gaetano Vassallo, presidente nazionale di Assocasa. Un altro importante obiettivo del sindacato è ottenere la partecipazione degli assegnatari alla diretta e responsabile gestione del patrimonio abitativo pubblico. «Offriamo aiuto - prosegue Vassallo - ai singoli cittadini per la partecipazione a bandi di edilizia residenziale pubblica, assistenza negli acquisti di immobili di ERP, assistenza alla compilazione e presentazione delle domande per il contributo a sostegno dell'affitto».

Quali sono i più importanti problemi che si trovano ad affrontare gli inquilini delle case popolari?

«Il maggior problema è la carenza di ogni



tipo di manutenzione. Spesso per problematiche che potrebbero esser risolte in pochi minuti passano mesi tra richieste di intervento, sopralluoghi, ricerca di chi deve intervenire e intervento vero e proprio. Queste lungaggini burocratiche si evidenziano anche nella gestione delle pratiche amministrative con iter di anni per poter avere una voltura, una sanatoria o un ricalcolo di ca-

Gaetano Vassallo dal 2009 è segretario nazionale del sindacato degli inquilini Assocasa. Ha iniziato l'attività con la Cignal nel 1987, seguendo il sindacato nella trasformazione in Unione Generale Del Lavoro e ricoprendo incarichi quali componente di Comitato Centrale e consiglio confederale



Primo piano

none. Chiaramente il tutto contribuisce ad aumentare gli abusi, dai mancati pagamenti di canone alla detenzione di alloggi da parte di non aventi titolo, sino al proliferare di occupazioni abusive che divengono decennali e quasi legittimano gli occupanti a mantenere gli alloggi».

La situazione in Italia è così terribile?

«Come già detto è sicuramente il principale problema degli inquilini, spesso aggravato da cattivissime costruzioni che rendono sin da subito necessarie e immediate manutenzioni. Caso eclatante Napoli, dove interi edifici sono stati consegnati con infiltrazioni, servizi igienici che già presentavano problemi di tenuta, infissi che non chiudevano, ecc. Chiaramente Napoli è un esempio ma è anche solo la punta di un iceberg, in tutta Italia siamo costretti a intervenire per tentare la velocizzazione di interventi manutentivi e, se sui singoli appartamenti c'è la pressione dei condomini, spesso sulle manutenzioni condominiali vi è ancor più degrado, atteso che i singoli dopo pochi tentativi di risoluzione dei problemi manutentivi desistono e ciò crea ulteriori e gravi problemi che in taluni casi minano la sicurezza stessa degli stabili».

Gli alloggi popolari in Italia sono attrezzati per accogliere persone anziane e persone portatrici di handicap?

«Gli alloggi popolari in moltissimi casi sono assolutamente inadeguati per accogliere sia portatori di handicap che persone anziane. Il problema poi si evidenzia maggiormente a causa della mancanza di manutenzione. Uno dei principali problemi è quello degli ascensori che in molti casi non funzionano e in tanti altri sono inadeguati al trasporto di carrozzine per portatori di han-

dicap. Spesso si vedono situazioni dove, se pur in presenza di ascensori adeguati, non vengono abbattute barriere architettoniche, quali piccole rampe di scale o pedane dalle pendenze eccessive. Altro problema è che spesso gli alloggi popolari sono relegati in periferie, dove la mancanza di servizi e negozi rende estremamente difficile la permanenza di persone disagiate».

In alcune città si assiste alla vendita del patrimonio comunale. Cosa ne pensa?

«Se la vendita è fatta ai legittimi assegnatari, a prezzi di favore e con obbligo di non vendita per almeno un decennio (come nella maggior parte dei casi) mi sembra non solo legittimo ma anche auspicabile. Da

“PURTROPPO CI SONO LUNGAGGINI BUCROCRATICHE NELLA GESTIONE DELLE PRATICHE AMMINISTRATIVE, CON ITER LUNGH PER UNA VOLTURA O UNA SANATORIA”

anni combattiamo affinché tutti o la maggior parte dei cittadini possano diventare proprietari del loro alloggio. Penso altresì che nel caso gli assegnatari non possano o non vogliano acquistarlo, debbano essere comunque tutelati o tramite riassegnazioni di alloggi non in vendita o con indennizzi dati eventualmente dal maggior ricavato della vendita a non assegnatari».

In che modo fondi privati possono aiuta-

re a migliorare la situazione degli alloggi popolari?

«Anche questo è uno dei temi che maggiormente ci appassiona. I privati con una visione probabilmente non più commerciale del pubblico ma sicuramente più attenta, efficace ed efficiente, contribuirebbero sicuramente a snellire la burocrazia e risolvere buona parte dei problemi anzidetti. Mettendo a regime e a reddito tutte le aree, riuscirebbero a rendere più vivibili le zone di alloggi popolari e a migliorare in genere la qualità della vita degli abitanti. Spesso confondiamo privato con speculazione e ciò è assolutamente sbagliato. Assocasa crede invece che l'impresa privata, opportunamente guidata e diretta, abbia un'enorme funzione sociale e se è così perché non utilizzarla anche nel settore alloggi popolari?».

Alloggi popolari e abusivismo: qual è la situazione?

«Non ci piace dare numeri che nella maggior parte dei casi servono soltanto a impressionare senza essere rispondenti alla realtà. Sicuramente l'abusivismo nell'edilizia popolare è elevato, specie se per abusivi intendiamo anche quelli che sono in attesa di regolarizzazione, i non paganti che per legge perdono il diritto all'assegnazione e dovrebbero venir sfrattati, quelli che sono in attesa di voltura da anni e anni, oltre ai classici occupanti abusivi che hanno preso possesso degli alloggi o dietro cessione di danaro dai legittimi assegnatari o per veri e propri blitz violenti. Sicuramente la mancanza di controlli rende la situazione drammaticamente incancrenita e molto difficile, sino a far pensare che non sia giusto chiamare abusivo chi per oltre un decennio è stato all'interno degli alloggi e ha contratti di utenze intestate e residenza anagrafica, ma che non è mai stato controllato e denunciato. Fortunatamente da circa due anni la legge è venuta in ausilio e impone che in mancanza di regolare contratto non possano essere rilasciate residenze anagrafiche e le aziende erogatrici quali gas ed energia elettrica non possano fornire i propri servizi. Purtroppo bisogna dire che in quest'ultimo caso gli occupanti abusivi riescono a bypassare i problemi. Come? Semplice, utilizzando richieste telefoniche che prevedono solo in momenti successivi agli allacci delle utenze la presentazione dei dovuti documenti».

PERCHÉ ISCRIVERSI AD ASSOCASA

Assocasa, sindacato inquilini assegnatari e piccoli proprietari, nel 1993 ha ottenuto il riconoscimento di Organizzazione Sindacale Rappresentativa a livello Nazionale. In quanto tale è riconosciuto come parte trattante da Federacasa che raccoglie Iacp, Aler, Ater, Acer, Atc, e quindi tutta la grande proprietà pubblica. Fa parte delle varie commissioni di assegnazione alloggi e di quelle per i contributi e sostegno agli affitti presenti in tutti i comuni. Gli iscritti

d'elezione di Assocasa sono gli abitanti delle case popolari e della ERP in genere. Tra i servizi offerti dal sindacato rientrano l'assistenza per le domande di assegnazione alloggi Erp anche in sanatoria e di social housing con eventuale ricorso e contenzioso; la consulenza e stesura del contratto di locazione abitativa libero, agevolato, per studenti, transitorio e turistico; l'assistenza per le domande di contributo integrativo dell'affitto con ricorso e contenzioso.



Energia per il tuo condominio.

Scopri l'ampia gamma di servizi e prodotti dedicati al segmento dei condomini. Prezzi competitivi, servizi dedicati agli amministratori di condominio, flessibilità su tempi e modalità di pagamento, fatture elettroniche predisposte per qualsiasi strumento gestionale e molto altro ancora.

dufercoenergia.com



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



Venturi

autospurghi - risanamenti - ispezioni



Spurgo

reti fognarie ed idriche



Videoispezione

reti fognarie ed idriche



Risanamento

reti fognarie ed idriche



Bonifiche

ambientali e serbatoi



Ricerca perdite

reti fognarie ed idriche



www.venturiambiente.it

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

PRONTO INTERVENTO 051 731110

Numero Verde
800-01.08.15



società attestata da
SOA RINA



La strada giusta da seguire per scegliere l'amministratore

L'amministratore condominiale oggi ha un ruolo molto importante. È una professione che richiede requisiti vari e obblighi formativi. Mettersi nelle mani di un amministratore competente vuol dire risparmiare tempo e denaro. Ecco alcuni consigli su come fare la scelta giusta di Cristiana Zappoli

La riforma del 2012 (entrata in vigore nel giugno del 2013) ha introdotto diverse novità per quanto riguarda la figura dell'amministratore di condominio, rendendolo, di fatto, un professionista e aumentandone, quindi, gli obblighi. Oggi un amministratore di condominio, per essere tale, deve essere in possesso di precisi requisiti di professionalità e onorabilità e, inoltre, deve acquisire una formazione specifica partecipando a corsi iniziali e a corsi di aggiornamento periodici. La legge dice che l'am-

ministratore è obbligatorio quando i condòmini sono più di otto: in realtà, visti gli obblighi introdotti con la nuova riforma, anche per i condomini più piccoli sembrerebbe importante la presenza di un professionista capace di rappresentare al meglio il condominio assumendosi oneri e responsabilità della sua gestione. «Noi consigliamo sempre di rivolgersi a un professionista anche quando si tratta di gestire condomini piccolissimi», spiega Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare. «Gli adempimenti che sono in capo al con-

dominio sono tantissimi e stanno aumentando sempre di più, in particolare quelli fiscali, sono sempre più complessi. Per fare un esempio, quest'anno era necessario comunicare all'Agenzia delle Entrate le spese di ristrutturazione e di riqualificazione energetica nelle parti comuni del condominio ai fini della predisposizione della dichiarazione dei redditi precompilata: affidarsi a un professionista, che deve aggiornarsi periodicamente, vuol dire avere la garanzia che questo tipo di comunicazioni vengano fatte nel modo giusto evitando, quindi, di in-



Primo piano

correre in sanzioni». Gli obblighi che spettano all'amministratore riguardano l'ambito burocratico, quello fiscale, quello contributivo, ma non solo. Riguardano anche, per esempio, la sicurezza, oppure il risparmio energetico. «Solitamente - spiega Fabrizio Premuti, presidente di Konsumer Italia, associazione di consumatori e utenti e di promozione sociale e senza fini di lucro - si pensa a scegliere un amministratore di condominio con in testa una serie di preconcetti e desiderata tipici della carente infor-

mazione che esiste riguardo a questa figura professionale. Ricordo ancora quando, non abitando in una abitazione singola, bensì in un condominio, partecipavo (raramente) alle riunioni tra condòmini. Bene, si diceva: 'deve essere economico, magari uno stesso condòmino; deve essere un amico, una persona fidata; ho un amico che...; sentiamo qualcuno che ci può indicare'. Questi erano i pensieri ricorrenti, e alcuni pensieri sembrano anche dettati dal buon senso. Ma non è così, sono tutti sba-

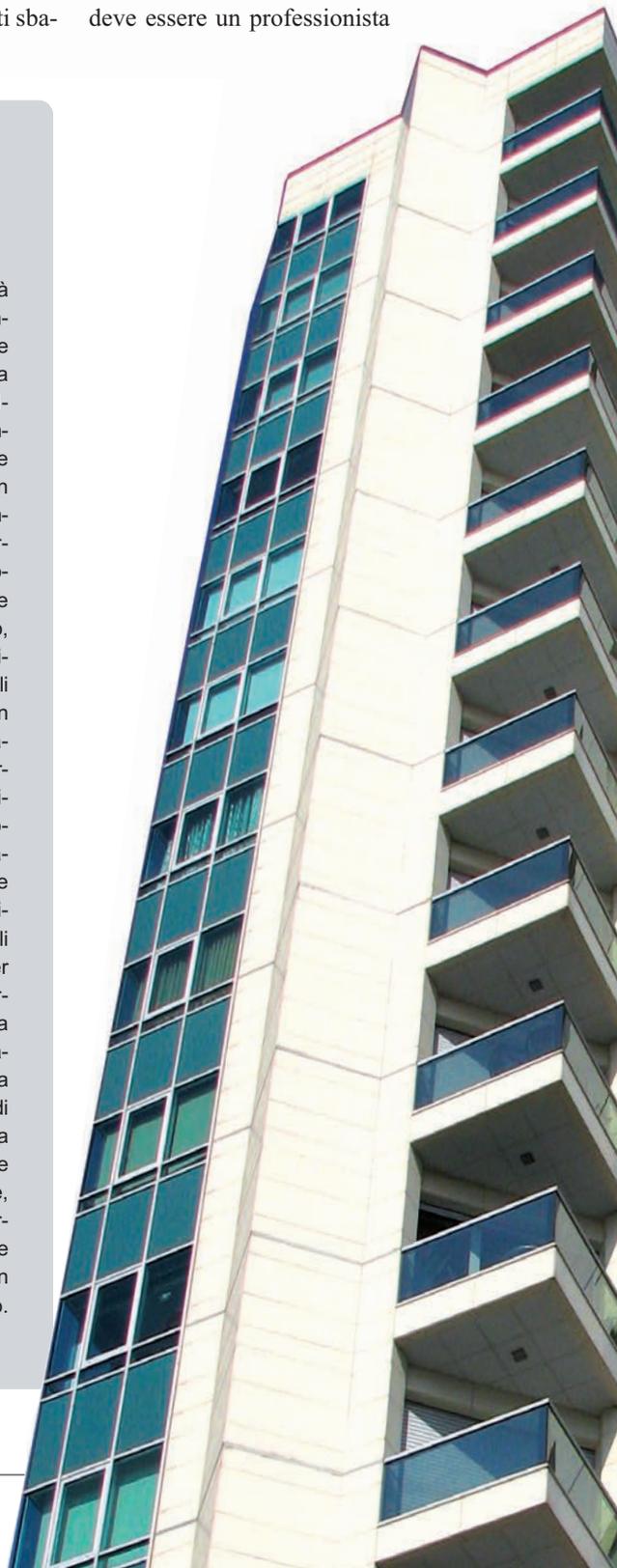
gliati». Sono pensieri comuni a tanti proprietari di appartamento eppure è necessario cambiare la nostra forma mentis: se riconosciamo all'amministratore lo *status* di professionista dobbiamo anche rapportarci a lui come a un professionista e sceglierlo come scegliamo un qualunque altro esperto. «Non sarà quasi mai il vicino o l'amico fidato - prosegue Premuti - non sarà il consiglio di altri inesperti a diradare la nebbia dei nostri dubbi. L'amministratore deve essere un professionista

E se il condominio viene gestito da uno dei condòmini?

Non è raro, specie nei piccoli e piccolissimi condomini, che la gestione delle parti comuni sia affidata a uno dei condòmini. Le formule che gli interessati individuano sono le più varie: amministrazione a rotazione, gratuita, compensata con minore esborso di spese condominiali o di totale esonero, ecc. Si tratta di gestioni che sovente assumono durate lunghe se non lunghissime. Non è raro imbattersi in gestioni interne ventennali o ancor più durature. L'amministrazione interna del condominio, specie se non accompagnata dalla dovuta preparazione, è solo un illusorio modo di risparmiare qualche soldo: la complessità della gestione che oggi riguarda i condomini, ad esempio in ambito fiscale, necessita di specifica preparazione e continuo aggiornamento. Il legislatore, con la riforma del condominio, pare non abbia tenuto nel debito conto questo aspetto:

l'art.71-bis, secondo comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile, infatti, specifica che qualora l'amministratore sia nominato tra i condòmini dello stabile, allora non è necessario che lo stesso sia in possesso del diploma di scuola secondaria di secondo grado, né che abbia frequentato un corso di formazione iniziale, esonerando financo il condòmino-amministratore dall'obbligo di aggiornarsi. Eppure obblighi e attribuzioni sono gli stessi. Fortuna vuole che almeno gli sia imposto il possesso dei requisiti di onorabilità. Ricordiamo che è

condòmino chi è proprietario dell'unità immobiliare che fa parte dell'edificio in condominio e non il conduttore. Ciò vuol dire che il condòmino che possiede appena la licenza elementare ha titolo per amministrare il condominio al quale partecipa, senza bisogno di attestazioni di sorta, invece richieste a un conduttore ipoteticamente in possesso anche di un dottorato. Se si comprende la necessità di uno specifico percorso formativo per quest'ultimo non si trovano convincenti ragioni per considerare legittimo l'esonero dell'altro. Ricordiamo, infatti, che le facilitazioni per gli amministratori interni non riguardano solo i piccoli condomini (così definendo quelli che non sono obbligati a nominare un amministratore) ma tutte le tipologie di compagini. Certo, non è detto che scegliere come amministratore un condòmino sia sempre e comunque una scelta sbagliata. Può accadere che il condòmino sia amministratore professionista: quale differenza, allora rispetto a un esterno (al netto di eventuali conflitti d'interesse da valutarsi caso per caso)? Non è da escludersi, poi, che certificazioni a parte, la persona chiamata a gestire il condominio sia comunque in grado di farlo: un amministratore appena pensionato, un dipendente di uno studio di amministrazione, un cultore della materia condominiale. Insomma, finché la legge consentirà di accedere a questa opzione, è bene sfruttarla. Ciò che è sbagliato è farvi ricorso per motivi di risparmio. Lì, statene certi, le conseguenze presenteranno un conto più salato dell'apparente risparmio. (di Alessandro Gallucci)



oggettivo che nel nome collettivo deve far funzionare il condominio come una piccola (e neanche tanto piccola) impresa. Ci sono alcune cose, quindi, che dobbiamo sempre tener presente quando scegliamo un amministratore. Per esempio dobbiamo avere il suo curriculum e verificarne il percorso formativo e di aggiornamento». Deve essere economico? «No, equo», risponde Premuti. «Come tutti i professionisti ha la sua tariffa, quello che si deve pretendere è che la esponga con chiarezza e trasparen-

Dieci buone regole da seguire per scegliere l'amministratore

Con l'entrata in vigore nel 2013 della "Riforma del Condominio" la figura dell'amministratore di condominio ha subito dei cambiamenti vedendo delineati, in maniera più precisa, i contorni delle sue competenze professionali. Al momento della scelta del proprio amministratore ogni assemblea condominiale deve valutare con cura gli aspiranti candidati facendo particolare attenzione ai requisiti professionali previsti. I punti da verificare per la nomina li possiamo raggruppare in 10 regole:

- 1)** Possesso del candidato di diploma di scuola superiore.
- 2)** Attestazione da parte di un organo preposto al rilascio di idonea certificazione di frequenza e superamento di un corso propedeutico iniziale di almeno 72 ore, con attestazione di conformità da parte dell'organismo preposto. (Solo per amministratori che non abbiano svolto detta attività per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della L.220/2012).
- 3)** Attestazione da parte di un organo preposto al rilascio di idonea certificazione di frequenza e superamento di un corso di aggiornamento annuale di almeno 15 ore con attestazione di conformità da parte dell'organismo preposto.
- 4)** Idonea certificazione, da parte dei candidati, di non aver subito condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena di reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo a cinque anni; di godimento dei diritti civili; di non essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; di non essere stato interdetto o inabilitato; di non essere iscritto nell'elenco dei protesti cambiari.
- 5)** Sarebbe opportuno, al fine di evitare i punti 1-2-4 che il candidato fosse in possesso di idonea certificazione UNI 10801, certificazione delle competenze riconosciute della figura dell'amministratore di condominio. Detta certificazione rappresenta per i proprietari con-

domini una garanzia molto importante.

6) Curriculum vitae al fine di verificare le capacità per cui l'amministratore è chiamato a occuparsi, quali risparmio energetico, sicurezza degli impianti, ristrutturazioni, fisco, contabilità, tecnica informatica e conoscenza legale delle norme riguardanti il condominio.

7) Iscrizione a una associazione di categoria che possa certificare il candidato sulla base delle nuove norme che disciplinano la gestione del condominio, la sua capacità organizzativa. In particolare possa certificare gli standard necessari per l'aggiornamento annuale e provvedere, ove richiesto, alla polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

8) L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

9) L'amministratore deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni.

10) L'amministratore deve comunicare i giorni e le ore in cui ogni condomino, previa richiesta, può prendere gratuitamente visione dei documenti condominiali e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

Saper scegliere un amministratore è molto importante. Una attenta analisi da parte dell'assemblea può aiutare nella scelta. Dopo avere valutato il possesso della documentazione è importante valutare l'offerta economica, che dovrà essere dettagliata. Se l'assemblea crede che un professionista costi troppo è perché non ha idea di quanto gli costerà alla fine un incompetente. (di Giuseppe De Filippis)



Primo piano

za elencando tutte le voci che vanno a comporla». Deve far parte di un'associazione? «L'iscrizione a una associazione di rappresentanza - prosegue Premuti - spesso è un'ulteriore garanzia per la collettività condominiale. L'utilizzo di un codice etico, di percorsi programmati di aggiornamento, la possibilità di ricorrere a una rappresentanza in caso di criticità è certamente un valore da non sottovalutare. Quando avremo preso tutte queste precauzioni saremo molto più vicini a una scelta ponderata che dovrebbe accostarci a un percorso sicuro. Ricordiamo sempre, poi, che un amministratore ha accanto i rappresentanti del condominio: a loro l'onere di mantenere sempre un contatto stretto, questo comportamento paga in termini di sicurezza, di percorsi assembleari più snelli e dell'attuazione delle scelte fatte in assemblea. Ricordiamoci anche che la figura professionale dell'amministratore ci mette al riparo da tante incombenze fiscali, amministrative, di sicurezza, ma favorisce anche il mantenimento del valore del nostro immobile nel tempo: anche se non avremo scelto un amico, l'amministratore, da buon professionista, nel tempo si dimostrerà comunque un amico».

Quando i condòmini si trovano davanti una serie di preventivi di amministratori differenti tra cui scegliere, quasi sempre la prima voce che guardano è il "compenso dell'amministratore", per scegliere quello con le pretese economiche più basse.

In realtà questo è un errore gravissimo. «La prima raccomandazione che mi sento di dare trovandosi davanti al preventivo di un amministratore - specifica Alberto Zanni - è di non guardare subito l'ultima riga in basso a destra, ovvero il totale. Non è detto, infatti, che l'amministratore che abbia un costo minore sia anche il più conveniente. Devono contare anche altri fattori come la formazione per esempio, la struttura dell'ufficio, che secondo me dice tanto sulla serietà del lavoro svolto, le referenze di altri condòmini. Inoltre bisogna anche imparare a 'leggere' e interpretare il preventivo. La voce più impegnativa è certamente quella del compenso: bisogna leggere con attenzione cosa comprende la cifra indicata. Alcuni amministratori inseriscono qui anche le spese fiscali, ovvero gli adempimenti che sono obbligati a fare durante l'anno, altri, invece, le indicano a parte. Un'altra voce da valutare è quella delle spese di gestio-

Onorabilità e formazione dell'amministratore condominiale

La riforma del condominio ha introdotto l'obbligo, per chi vuole svolgere il lavoro di amministratore di condominio, di titoli di onorabilità e professionalità: tra i primi sono compresi il godimento dei diritti civili e l'assenza di condanne, di misure di prevenzione, di interdizione o inabilitazione, di protesti cambiari. Per quanto riguarda i titoli di professionalità sono richiesti il diploma di scuola secondaria di 2° grado e la qualificazione professionale, con la partecipazione a corsi di formazione non solo all'inizio della carriera ma anche periodicamente (tranne per gli amministratori scelti tra i condòmini). La norma prevede, inoltre, che l'incarico di amministratore di condominio possa essere svolto anche da società. In tal caso i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condòmini a favore dei quali la società presta i servizi.

Ciò posto, pare lecito domandarsi quali effetti discendono dalla nomina e/o dalla conferma di un amministratore di condominio privo dei suddetti requisiti.

Il professionista privo di tali "qualità e/o idoneità" formative e personali può subire da parte di un condomino un'azione giudiziale volta a provocare la dichiarazione di invalidità della nomina e/o della conferma, e, se sì, di che specie?

L'ultimo comma della norma in disamina (art. 71-bis del Codice Civile) precisa che la perdita dei requisiti di onorabilità comporta la cessazione dell'incarico. Gli effetti connessi a tale status legittimano ciascuno dei condòmini a convocare senza formalità l'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore. La norma esplicita, pertanto, una conseguenza rispetto alla relativa violazione. Conferire ai condòmini il potere di convocazione assembleare

comporta come effetto dirompente quello di ritenere automatico il sollevamento dell'amministratore dall'incarico.

Altre conseguenze discendono dall'altro caso, vale a dire nell'ipotesi in cui l'amministratore confermato e/o nominato da parte dell'assemblea dei condòmini sia carente solamente - per così dire - dei requisiti di formazione. Sul meccanismo sanzionatorio, in questo caso, nulla viene riferito da parte della norma in commento. Stabilire gli effetti dell'invalidità, in quest'ultimo caso, vuol dire comprendere e valorizzare l'interesse pubblico latente nella normativa (Cassazione Civile 11256/2003). Se il legislatore ha ritenuto opportuno non equiparare gli effetti della cessazione dell'incarico automatico anche nell'ipotesi in cui vengano a mancare i requisiti professionali significherebbe evidentemente qualcosa.

Potremmo concludere, quindi, affermando che mentre la violazione dei requisiti di onorabilità è comparabile con quello inerente l'esercizio abusivo della professione, quella relativa alla violazione dei requisiti del titolo, della formazione e/o dell'aggiornamento professionale potrebbe importare, al più, la violazione di una norma deontologica e professionale (da cui discenderebbe la sanzione dell'annullabilità della delibera assembleare). Lo stesso sottosegretario alla Giustizia, in un'intervista giornalistica del 3 marzo 2015, ha diversificato, non a caso, i rimedi da utilizzare per le nomine/conferme di amministratori che non rispettano requisiti di onorabilità rispetto agli amministratori che non rispettano gli obblighi di aggiornamento/formazione professionale. **(di Rosario Dolce)**



ne dell'ufficio: spedizioni, fotocopie, cancelleria. Oggi si utilizza molto la pec invece delle raccomandate, quindi questa voce dovrebbe essere più bassa rispetto a qualche anno fa. Un'altra voce da guardare con attenzione sul preventivo sono i compensi extra, per esempio quelli per gli 'spostamen-

ti', molti amministratori non li inseriscono, alcuni invece sì. In conclusione mi sembra chiaro che non sia sufficiente limitarsi a guardare solo la cifra del compenso dell'amministratore perché ci sono altre voci che poi potrebbero gonfiare il totale che il condominio dovrà pagare».

PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti
SALVA
AFFITTO

COŚ È 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

Il mercato immobiliare cresce

Il boom è stato registrato a Bologna, Milano e Torino. Vi sono tutti i presupposti per stimare una prossima crescita dei prezzi. L'aumento delle erogazioni di mutui, aumentate del 120% dal 2014 al 2016, unite alla riduzione dei tassi sta contribuendo fattivamente al rilancio del settore

Il mercato immobiliare italiano sta conoscendo una fase “rinascimentale” da ormai 3 anni. Infatti, dopo la crisi del “settimo anno” toccata nel 2013 con 403mila compravendite circa (ben il 54% in meno rispetto alle 877mila compravendite circa toccate nel 2006), il 2016 ha regalato il terzo anno consecutivo di aumento degli acquirenti, i quali hanno contribuito a superare il mezzo milione di rogiti arrivando alle 528mila compravendite, con un +31% rispetto al picco minimo del 2013. Il rialzo del mercato delle abitazioni già osservato a livello nazionale trova riscontro anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione. Rispetto al 2006 i volumi dei capoluoghi hanno perso ben il 42% e ancor peggio hanno fatto i comuni delle relative province perdendo oltre il 54% del mercato immobiliare. Tra i capoluoghi presi in esame quelli che, tra il 2006 e il 2013 hanno perso maggiormente sono Palermo -50%, Torino -49% e Genova -48%. Il capoluogo più virtuoso invece è stato Firenze con una perdita contenuta solo al -35%.

I comuni della provincia che, dal 2006 al 2013, hanno vinto il triste primato della performance negativa sono quelli della provincia di Roma con un -58%. Si replica quindi l'assunto di ogni ciclo immobiliare: quando il mercato entra in crisi, la domanda si concentra nei centri urbani principali (capoluoghi e hinterland compresi) penalizzando notevolmente i comuni della seconda e terza cintura di ogni provincia. È comunque evidente che l'inversione di tendenza del mercato immobiliare è già in atto da tre anni e lo conferma il +36% di compravendite dei capoluoghi analizzati e

il +34% dei comuni delle province relative. Il 36% di maggiori compravendite nel periodo 2013 - 2016 è una media che va analizzata nel profondo poiché, se da una parte abbiamo città sotto media come Napoli con il suo +20%, Roma con un +27% e Palermo con un +28%, dall'altra parte dobbiamo registrare le ottime performance di Torino +44%, Milano +45% e specialmente Bologna con l'eccezionale +53% di compravendite immobiliari. Il Premio Cenerentola del mercato dei comuni di provincia va a Palermo con un +12%, mentre la “Reginetta del Triennio” spetta a Firenze con un risultato sopra le righe +51%.

In merito alle aspettative sull'andamento dei prezzi di mercato bisogna partire dal presupposto che regola tutti i mercati in ogni angolo della terra: l'aumento della domanda di un bene o di un servizio ne determina automaticamente un aumento del prezzo e in un mercato di concorrenza perfetta il prezzo tende naturalmente ad aggiustarsi in modo da portare alla situazione di equilibrio.

In pratica se come abbiamo visto nel periodo 2006 - 2013 la domanda nei capoluoghi è diminuita del 42% è probabile che la diminuzione dei prezzi di mercato sia stata di circa il 28% (dato ricavato sottraendo l'inflazione del periodo esaminato dalla percentuale di calo della domanda come anzidetto). Mentre nei comuni delle province utilizzando lo stesso metodo elaborato dal centro studi Confabitare i prezzi dovrebbero aver subito un calo generale del 40%. Per lo stesso motivo quando nel mercato im-

mobiliare aumenta la domanda per due o tre periodi consecutivi, si creano i presupposti per un rialzo dei prezzi. Tale aumento sarà timido per un pari periodo a quello anzidetto salvo poi crescere a ritmi elevati fino a superare la somma della domanda e dell'inflazione del medesimo periodo che ad oggi corrisponderebbe a circa il 35 - 37% da qui al 2022 circa. D'altronde, secondo uno studio dell'Università Sapienza di Roma, i prezzi reali degli immobili hanno oscillato a ogni ciclo immobiliare secondo la regola nella quale si assume che in seguito ad ogni crisi vi è una fase di crescita: 1969-1974 (più 86 per cento) e poi una fase di contrazione 1975-1977 (meno 8 per cento); fase di crescita 1978-1982 (più 86 per cento), fase di contrazione 1983-1986 (meno 20 per cento); fase di crescita 1987-1992 (più 83 per cento), fase di contrazione: 1993-1999 (meno 56 per cento); fase di crescita 2000-2007 (più 81 per cento), fase di contrazione 2008-2015 (meno 78 per cento).

D'altronde vi sono tutti i presupposti per stimare una prossima crescita dei prezzi e cioè il forte aumento delle erogazioni di mutui, aumentate del 120% dal 2014 al 2016, unite alla riduzione dei tassi sta contribuendo fattivamente al rilancio del settore.

Inoltre il settore delle nuove costruzioni, già sottoposto a norme severissime in merito all'antisismica, è alla ricerca delle migliori tecnologie per soddisfare la domanda di utenti sempre più attenti alla classificazione energetica e al benessere in genere (insonoriz-

FIRENZE





zazioni, sicurezza, domotica ecc) con gravi conseguenze nei costi di realizzazione e di vendita in generale. Quindi la naturale differenza prezzo esistente tra la domanda e l'offerta è oggi più ampia che mai e ciò contribuirà senza dubbio all'aumento dei prezzi degli immobili usati (specialmente fin quando ci saranno le detrazioni fiscali al 50-65% per le ristrutturazioni).

Infine ma non per ultimo vi è la questione rendimenti e cioè la competitività del mattone rispetto alle normali alternative di investimento presenti sul mercato. Sempre più investitori stanno rientrando nel mercato im-

mobiliare intenzionati ad acquistare piccoli immobili da porre a reddito e, considerati gli attuali rendimenti che sul residenziale si aggirano intorno al 5% lordo annuo (3% netto da imposte e spese circa) al quale si dovrebbe aggiungere l'aumento dei prezzi del mattone, stimato prudenzialmente in almeno il 3% annuo nel prossimo futuro, pone l'investimento immobiliare al 1° posto tra quelli definibili beni rifugio.

Evidentemente un Bot piuttosto che un BTP non possono competere con un mattone a basso costo come quello presente oggi in Italia e gli altri investimenti, alla luce dei re-

centi scandali finanziari e bancari, hanno rimesso al centro delle attenzioni dei piccoli e medi investitore il non più caro e vecchio immobile. Rimane solo da sperare che lo Stato italiano non solo confermi le norme sulle detrazioni fiscali, la cedolare secca e gli sgravi per i canoni agevolati, ma che riduca le imposte gravanti sugli immobili e non dia seguito alla tanto ventilata riforma sul catasto che, da quanto si vocifera, potrebbe contribuire a ulteriori aumenti delle imposte comunali e non solo.

(Giangiacomo Congiu,
Centro Studi Confabitare)

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

	Compravendite 2006		Compravendite 2013				Compravendite 2016				Rendimenti lordi 2016		
	CITTÀ	PROV.	CITTÀ	%	PROV.	%	CITTÀ	%	PROV.	%	CASE	UFFICI.	COMM.
Roma	38.865	25.836	23.819	-39%	10.942	-58%	30.253	27%	14.111	29%	4,9%	6,0%	7,8%
Milano	25.127	50.832	15.140	-40%	22.780	-55%	21.978	45%	31.068	36%	5,5%	6,6%	9,6%
Napoli	9.270	16.031	5.585	-40%	7.620	-52%	6.714	20%	10.282	35%	4,2%	5,6%	10,5%
Torino	16.859	23.438	8.585	-49%	11.521	-51%	12.342	44%	15.338	33%	5,3%	5,8%	8,4%
Palermo	7.449	6.966	3.736	-50%	3.341	-52%	4.795	28%	3.730	12%	5,0%	5,4%	8,2%
Genova	8.873	4.647	4.643	-48%	2.247	-52%	6.631	43%	3.109	38%	4,8%	5,2%	9,8%
Bologna	6.295	11.644	3.645	-42%	5.041	-57%	5.568	53%	6.800	35%	5,1%	8,7%	10,5%
Firenze	5.129	8.324	3.344	-35%	3.845	-54%	4.788	43%	5.793	51%	4,7%	6,0%	9,0%
Totale	117.867	147.718	68.497	-42%	67.337	-54%	93.069	36%	90.231	34%			

Fondata da Davide Ferretti nel 2004, **Ferretti** è oggi una realtà solida e stimata nel settore della progettazione, installazione, manutenzione e gestione di impianti di condizionamento, climatizzazione, centrali termiche, impianti idrico sanitari, aeraulici e sistemi antincendio

VALORE AL PROGETTO

Dottor Ferretti, qual è la mission aziendale?

«**Ferretti** è focalizzata sulla progettazione, installazione, manutenzione e gestione di impianti di condizionamento, climatizzazione, centrali termiche, impianti idrico-sanitari, aeraulici e sistemi antincendio. Seguendo poi quelle che sono le dinamiche del mercato l'azienda ha nel tempo integrato nel proprio portfolio altre competenze. In particolare, con l'affermarsi del valore delle energie alternative, **Ferretti** si è dedicata anche alla progettazione e realizzazione di impianti in ambito di cogenerazione, fotovoltaico, solare-termico e geotermico. Infine, l'azienda sviluppa i propri progetti anche per quelle specifiche condizioni che richiedono un controllo climatico rigoroso e specifico. Tra queste, per esempio, i siti tecnologici come i data center, le centrali di telecomunicazione e gli ambienti per la conservazione dei beni artistici culturali, quali i musei, le pinacoteche e le biblioteche. In entrambi i casi si tratta di ambienti che richiedono competenze in tema di climatizzazione, di precisione e controllo micro-climatico».

Quali sono i punti di forza della Ferretti?

«In **Ferretti** siamo costantemente focalizzati nel tradurre in pratica il concetto di qualità, che per noi significa operare con un team di progettazione estremamente competente e



qualificato per assicurare alle aziende clienti il puntuale rispetto dei fondamentali del progetto in termini di funzionalità, sicurezza, estetica e sostenibilità ambientale. Tra i nostri punti di forza principali c'è la capacità di controllare i tempi e i diversi momenti di avanzamento dell'attività, gestendo la realizzazione di un impianto in tutte le sue fasi, dalla progettazione iniziale fino alla manuten-

zione che curiamo direttamente. La nostra attenzione nell'affiancare il cliente in tutte le esigenze che si determinano in fase di progetto ci consente di creare un rapporto fiduciario con il committente che rappresenta un valore importante riconosciutoci dal mercato».

La sua azienda si occupa anche di impianti in ambito fotovoltaico, solare - termico, geotermico. Secondo lei nel 2017 la sostenibilità è una scelta obbligata? Non si può prescindere da essa?

«Crediamo che puntare a incrementare la sostenibilità ambientale delle organizzazioni sia un'opportunità rilevante da cogliere. Le tendenze del mercato, si pensi per esempio a quello dei data center, si stanno indirizzando in maniera importante verso la creazione delle condizioni affinché una parte significativa degli approvvigionamenti energetici sia generata da fonti "green". Accanto alle motivazioni etiche si affiancano naturalmente ragioni economiche che vedono nell'utilizzo delle energie alternative un'occasione per contenere il budget complessivo destinato all'approvvigionamento energetico, asset fondamentale per qualsiasi organizzazione dell'economia moderna. **Ferretti** mette a disposizione delle imprese la sua capacità di progettazione, realizzazione e manutenzione anche per tutti quegli impianti che possono aiutare le organizzazioni nel percorso verso



Davide Ferretti

una sempre maggiore sostenibilità dal punto di vista ambientale».

Voi siete specialisti in “clima”: clima da intendersi non solo in senso stretto...

«Creare un clima ideale significa determinare le condizioni essenziali affinché persone, ambienti e infrastrutture operino nel miglior modo possibile. Le competenze di **Ferretti** si sono sviluppate in questi anni proprio per affiancare le diverse realtà operanti del mercato con l'obiettivo di rispondere puntualmente alle molteplici esigenze. Questo ha significato approcciare diversi segmenti di mercato, ciascuno con le proprie specificità, perseguendo percorsi progettuali e installativi anche molto differenti tra loro, che ci hanno permesso di mettere a frutto le nostre competenze e di posizionarci come partner di riferimento quando si tratta di creare il clima giusto, indipendentemente dal contesto applicativo».

Qual è il clima ideale?

«Ciascun ambiente o situazione ha la necessità di contare su un progetto di climatizzazione specifico. Non esiste un progetto di climatizzazione ideale che possa essere replicato in strutture che per area, conformazione, tipologie costruttive, destinazioni d'uso hanno esigenze profondamente diverse. Un conto è operare nel campo della climatizzazione residenziale, anch'esso con le sue molte varianti, un altro è trovarsi di fronte un progetto per un palazzo storico, un ambiente che custodisce opere d'arte oppure un



ambiente tecnologico che ha la necessità di assicurare parametri di temperatura e umidità rigorosi, affinché i sistemi hardware contenuti possano funzionare con continuità. L'impegno di **Ferretti** è quello di realizzare il clima ideale per ciascun cliente, qualsiasi sia la sua esigenza. Amiamo definirci “sarti del clima” capaci di realizzare abiti su misura che calzano a pennello ai clienti».

Cos'è la climatizzazione di precisione e in quali ambienti è utile?

«La climatizzazione di precisione si applica ai siti tecnologici, nello specifico ai data center e ai centri di telecomunicazione. Oggi gran parte dell'economia si fonda sulla gestione e trasmissione di dati e informazioni. I data center sono i centri nevralgici che presiedono all'interscambio di volumi immensi

di comunicazioni. La protezione dei sistemi contenuti in questi “hub tecnologici” è dunque strategica per assicurare “la materia prima” della cosiddetta digital economy. Assicurare le condizioni climatiche perfette per l'esercizio dei sistemi contenuti in queste strutture (che generano molto calore come i server) è un aspetto essenziale affinché non si determinino downtime improvvisi. Si pensi, per esempio, a un ospedale o alla Borsa e a cosa potrebbe accadere in termini di funzionalità, costi e reputazione in caso di interruzioni del servizio».

Vi occupate anche di sistemi domestici?

«Anche questo è un segmento di mercato che seguiamo, in quanto anch'esso contribuisce a determinare, in senso lato, il clima ideale all'interno di uno specifico ambiente. Non solo gli appartamenti, ma interi building oggi sono progettati in maniera “intelligente” grazie alla domotica che consente di automatizzare i diversi impianti presenti, ottimizzando i consumi e permettendo l'integrazione di diverse funzioni quali il controllo, il comfort, la sicurezza e il risparmio energetico. Certamente il mercato residenziale è un target di riferimento per noi. Tuttavia, applichiamo le nostre competenze in ambito domestico anche per il segmento terziario. In questo caso significa dar vita ad ambienti di lavoro dove, oltre agli impianti di illuminazione, riscaldamento e sicurezza, anche le reti informatiche e di comunicazione sono integrate in un unico sistema che ne semplifica e ottimizza il controllo e la gestione».



Rispondiamo alle tue esigenze



ITALIANA CALL è una società del Gruppo Italiana Holding ed è leader nell'offerta di servizi di Contact Center. Siamo presenti in Italia, Tunisia ed Albania attraverso succursali dirette e partnership. Siamo all'avanguardia nella gestione del Customer Care e della vendita telefonica grazie alla consolidata esperienza nel settore ed alla professionalità e competenza del proprio personale qualificato.

Il nostro obiettivo è quello di offrire servizi di contact center multimediale per gestire, in outsourcing, le relazioni one-to-one, affiancando i clienti nell'ideazione e nella gestione di iniziative di sviluppo commerciale ed ottimizzazione dei processi. Cerchiamo di ottimizzare il potenziale professionale dei nostri collaboratori ed il potenziale commerciale delle aziende con cui collaboriamo mettendo a disposizione il nostro knowhow e la nostra esperienza settoriale. Contribuiamo in maniera incisiva allo sviluppo delle strutture e del business dei nostri clienti attraverso un costante confronto, una comunicazione diretta e proposte commerciali innovative e funzionali a una crescita consolidata e duratura.

Con un potenziale di circa 1500 postazioni dislocate su varie sedi, **ITALIANA CALL** gestisce oltre 75000 clienti nel segmento business e consumer nei settori:

- Telecomunicazioni;
- Gas ed Energia;
- Energie alternative;
- Risparmio energetico.

Strumenti di lavoro ai massimi livelli di mercato, sistemi di comunicazione all'avanguardia, valorizzazione delle risorse umane sono i nostri punti di forza per garantire un servizio efficiente ed efficace.

CONTATTI

Via G. La Farina, 91 - 98123 Messina (ME) - Tel. +39.090.2928132 - Fax +39.090.2403231

seguici su



La luce fa la differenza

Lampadari, piantane, luci da esterno: il Salone del Mobile, e in particolare Euroluce, sono stati quest'anno le vetrine principali per il settore dell'illuminazione. I designer più importanti hanno creato piccoli capolavori luminosi di Cristiana Zappoli



1. *Papavero Raggiante*, lampada a sospensione disegnata da Gherardo Frassa per **Opinion Ciatti**: a forma di corolla di papavero è realizzata in metallo lucido piegato a mano. **2.** Firmati da Aldo Cibic, i tre modelli di *Lou*, di **Venini**, puntano sull'effetto sorpresa: la lampada diventa un vaso e viceversa. La collezione è caratterizzata da un vezzo, il pinnacolo rosso che ne definisce la sommità. **3.** La versione piantana della collezione di lampade *Kabuki* disegnate da Ferruccio Laviani per **Kartell**: particolare la struttura a trama, ispirata al pizzo e ricreata grazie a una tecnologia a iniezione molto sofisticata, è caratterizzata da una superficie traforata da cui si diffonde la luce. **4.** La lampada da appoggio *Serendipity* di Massimo Crema e Ermanno Rocchi per **Melogramblu**: un corpo unico in vetro soffiato con lavorazione satinata e quattro punti luce interni.

Design



5. Virtus, di Manuel Vivian per **Axolight**, è una lampada a sospensione caratterizzata dalla forma cilindrica, sottile e allungata: eleganti anche singolarmente, raggiungono il massimo impatto se utilizzate a cluster.

6. Cri cri nasce nomade: una lampada senza cavo, con una batteria interna ricaricabile, che si può appendere o appoggiare ovunque si desideri, all'interno o all'esterno, richiudendola poi su se stessa per riporla in poco spazio quando non è utilizzata. Disegnata da Studio Natural per **Foscarini**.

7. Eva, di **La Murrina**: per questa collezione Federico Visani trae ispirazione dal movimento di una lacrima cadente della prima donna, e dal primo colore del mondo, il verde. **8. Bhusanam** e **Nopuram** fanno parte di una collezione di lampade iconiche nata dalla riedizione di alcuni progetti nati tra gli anni '80 e '90 dalla collaborazione tra Ettore Sottsass e **Venini**. Oriente e Occidente parlano un linguaggio comune, definito da Sottsass dopo un viaggio in India negli anni '60. **9. Sound**, la collezione di lampade in metallo firmata Giovanni Battista Gianola per **Masiero**, è progettata sull'incrocio di suggestioni, materiche e sensoriali, partendo dagli strumenti musicali, gli ottoni, che prendono il nome dal materiale di cui sono fatti.





Villa Ca' Conti

dei Marchesi Rusconi Camerini

Ca' Conti è una splendida villa cinquecentesca
aperta al pubblico per visite guidate.

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



SIAMO CONSULENZA UTENZE

Grazie all'esperienza maturata, sfruttando il numero delle utenze aderenti, abbiamo concluso contratti di fornitura gas e luce a condizioni molto favorevoli. Siamo quindi di supporto ed indirizzo nella scelta delle condizioni tariffarie delle forniture, dell'assistenza e della trasparenza amministrativa. Siamo specializzati nel settore dell'energia per i condomini in modo che il singolo aderente possa ottenere le migliori condizioni possibili altrimenti accessibili solo ai grandi operatori economici. Operiamo per condomini che vogliono ottenere offerte sul mercato libero dell'energia adeguate alle esigenze del pieno controllo dell'amministratore sia sulle condizioni contrattuali adeguate, sia per la possibilità di verificare in ogni fattura in modo chiaro lo sconto ottenuto, sia per avere certezza del mantenimento durante l'intera durata del contratto delle condizioni pattuite. A garanzia di trasparenza operiamo solo con operatori regolarmente autorizzati alla vendita da parte della A.E.E.G.

Abbiamo inoltre sviluppato un canale dedicato esclusivamente alle aziende, seguendole passo passo nella scelta del miglior fornitore e conseguentemente della tariffa più congeniale, concentrandosi non solo sul mero prezzo della materia prima, ma su tutta la parte tributaria e fiscale della fattura energetica, facendo emergere in molti casi mancanze da parte degli operatori di settore.

*Sempre disponibili ad un primo incontro conoscitivo
e certi di fornirvi la miglior consulenza possibile.*

www.consulenzautenze.it
tel. 338.9987983



Novità e rivisitazioni

Non solo elemento di arredo, ma oggetto di design che caratterizza fortemente l'ambiente a cui è destinato. Una selezione delle più belle sedute viste a Milano in occasione del Salone del Mobile di Cristiana Zappoli

1. *Stanley*, sedia da regista pieghevole firmata da Philippe Starck per **Magis**. La struttura è in polipropilene caricato di fibra di vetro, il sedile e lo schienale in tessuto.
2. Elegante, leggera e di grande contemporaneità, la sedia *Kobi Sledge* di **Alias** è caratterizzata da una scocca composta da seduta e schienale. Disegnata da Patrick Norguet si ispira alla tradizione delle sedie in filo di ferro.
3. Disegnata da Stefan Diez per **Emu**, la sedia *Yard* ha una struttura in alluminio verniciato, leggera e maneggevole, mentre sedute e schienale sono realizzate con cinghie elastiche bicromatiche che si inseriscono nella struttura tubolare secondo una soluzione tecnologica originale sviluppata e brevettata da Emu.
4. Sinuosa poltroncina elegante e confortevole, con un'avvolgente seduta che si raccorda allo schienale. *Woopy*, progettata da Karim Rashid per **BLine**, è realizzata in polietilene stampato in rotazionale e può essere collocata sia all'interno che all'esterno.



Design



5. Una riedizione **LaCividina** della seduta che il designer Pierre Paulin disegna nel 1967 per le gallerie del Musée du Louvre. *Dos à Dos Louvre* è ideale per rispondere alle molteplici esigenze del settore contract. 6. Con la seduta *Arco*s di **Arper**, Lievore Altherr Molina reinterpretava con discrezione il fascino geometrico dello stile Art Déco, riducendolo all'essenziale.

7. *Nym*, disegnata da Cazzaniga Mandelli Paggiarulo per **Pedrali**, è una collezione in massello di frassino che rivisita in chiave contemporanea le tradizionali sedute Windsor inglesi. 8. *Lift Chair* di **Lago** è una seduta dalle forme classiche resa contemporanea da un punto di contatto a zero millimetri tra la seduta e il cerchio dello schienale. 9. La seduta *Ezy Large* di **Offecct**, funzionale e semplice, era stata disegnata da Christophe Pillet per il famoso Pullman Paris Eiffel Tour Hotel. 10. La poltrona lounge *Amaca*, frutto di una nuova collaborazione fra **Moroso** e il designer newyorkese David Weeks: è disponibile in due diverse misure.

ITALIA.POWER⁺
energia e gas, su misura.

energia
a portata
di mano.

SERVIZIO CLIENTI

800 64 25 61

www.italiapower.it

baraldi gian paolo snc

di baraldi luca e c.

Via F.lli Bordonni, 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

Adeguamento D.Lgs 102/2014 (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

Una casa **sospesa**

Ispirata a una casetta per uccelli, gli architetti di questa abitazione giapponese hanno risolto grazie al cemento armato il problema della notevole pendenza del lotto su cui sorge di Cristiana Zappoli



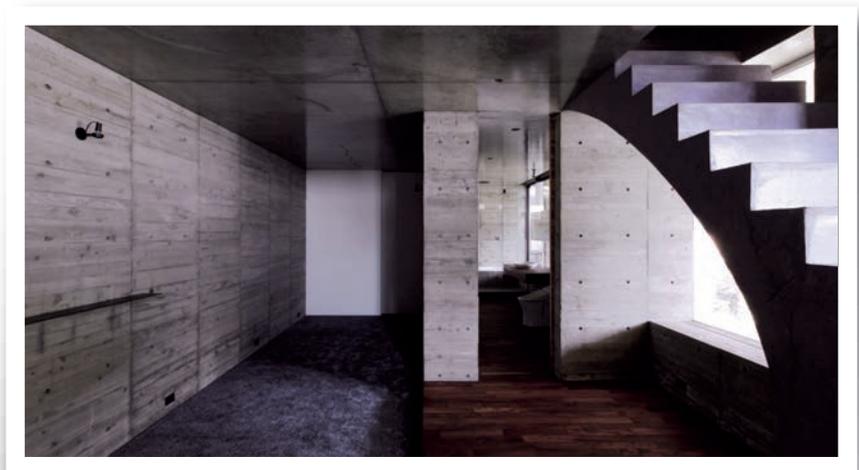
Architettura



Situata a Oiso, in Giappone, nella prefettura di Kanagawa, questa abitazione si trova in una zona vicina all'oceano e famosa per il suo clima mite: un'area affascinante, meta di vacanza per molte importanti personalità giapponesi. La conformazione del territorio è simile a quella di una grande scogliera, con un dislivello massimo di 14 metri e una pendenza che raggiunge i 70 gradi, ed è caratterizzata da una splendida vista sul

mare e da tantissimo verde circostante. La Cnest è stata progettata dall'architetto Hitoshi Saruta per diventare la sua abitazione principale, ma anche la sede del suo studio, il Cubo design architect. Ed è stata realizzata con il preciso obiettivo di mescolarsi il più possibile con il paesaggio che le gravita attorno. Originariamente il pendio era coperto da una vasta area boschiva con alberi di zelkova e aceri. Anche se la zona era residenziale, la collina era intatta a causa del-

Nelle foto sopra: gli esterni della casa progettata da Hitoshi Saruta. Ben evidente la sospensione di una parte dell'abitazione, quasi come se fosse appesa all'albero. A sinistra e a destra: due ambienti interni, caratterizzati dalla presenza del cemento armato e dai caldi toni del legno





le difficoltà di sviluppare su un terreno di questo genere un lotto residenziale.

L'idea dell'architetto era quella di progettare un edificio che si fondesse con la natura in cui era immerso, mantenendo intatti gli alberi esistenti e rispettando quindi l'ambiente. E per realizzare questo Hitoshi Saruta si è ispirato alle casette tipiche per gli uccelli che si appendono agli alberi, quelle con i tetti a punta.

A causa dell'estrema ripidità del sito è stato difficile trovare un modo per progettare la casa, tanto che inizialmente l'architetto Saruta aveva pensato di abbandonare questa sua idea. Alla fine la soluzione è arrivata: l'utilizzo del cemento armato.

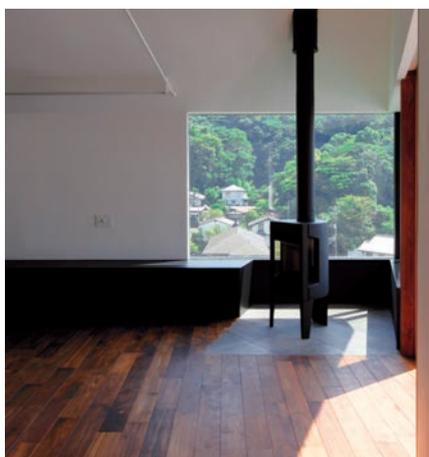




Sopra: la parte a sbalzo dell'abitazione, sostenuta a quattordici metri di altezza da una lastra di cemento e da pilastri in acciaio molto robusti e resistenti. Il panorama da questa altezza è unico e suggestivo. Sotto: ambiente interno illuminato da una luce naturale che entra direttamente dalla parete vetrata

Un ingegnere strutturale coinvolto nel progetto suggerì una struttura sporgente, e a Hitoshi Saruta venne in mente di affiancare due tetti dalla forma a punta, come fossero di due cassette differenti, una delle quali a sbalzo, come appesa a un albero.

La struttura è quindi appoggiata su un blocco di cemento armato incorporato nel terreno. La parte a sbalzo, con una superficie piana di 4 x 13 metri, è sostenuta, a 14 metri di altezza, da un'ulteriore lastra in cemento e pilastri in acciaio che rappresentano dei rami: da questa altezza si può avere la stessa visuale che hanno gli uccelli in volo. Il risultato può essere considerato un



perfetto mix di ingegneria e architettura. Le grandi aperture che caratterizzano la struttura permettono al sole di entrare all'interno: gli abitanti della Cnest possono godere della purezza della luce che permette anche di intensificare la bellezza delle ombre, con un gioco di luce - ombra molto amato in Giappone. Le aperture, infatti, sono limitate da muri e pilastri che segmentano la luce creando diverse gradazioni di ombra e cambiando così anche l'impatto degli spazi all'interno. Le ombre esistono all'estremo opposto della luce e, secondo i giapponesi, nell'ombra e nelle sue infinite sfumature si trova spesso tutta la bellezza.



M O N D O R E
GRUPPO IMMOBILIARE

SEDE DIREZIONALE BOLOGNA E PROVINCIA

Tel. 051 269414 – Cell. 335 6840183
Mondore srl Via Emilia, 173/B
40068 San Lazzaro di Savena (Bologna)
www.mondore.it - info@mondore.it

“Non solo metri quadri e mattoni”

Cerchiamo in tutta Bologna e hinterland appartamenti e negozi da locare a clienti selezionati secondo criteri rigorosi. I conduttori proposti da **MONDORE** devono avere le seguenti caratteristiche:

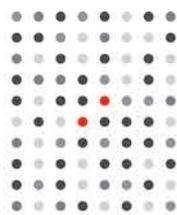
- Dipendenti a tempo indeterminato con reddito idoneo al canone richiesto.
- Professionisti e/o Imprenditori referenziati e con redditi congrui.
- Verifica protesti del conduttore e dell'azienda datrice del lavoro.
- Redditi pari o superiori al 300% del canone richiesto.
- Referenze sottoscritte e verificate.

MONDORE supporta la proprietà nell'analisi del contratto e nella scelta del **canone** più conveniente tra quello di **mercato** e quello **concordato**.

Per coloro che intendono compravendere immobili **MONDORE** propone:

- Valutazioni di mercato
- Certificazione Energetica
- Servizio fotografico professionale
- Pubblicità su immobiliare.it, idealista.it e casa.it
- Analisi tecnica sulla congruità urbanistico – catastale
- Promozione su Il Resto del Carlino e Corriere della Sera
- Consulenza immobiliare su nuda proprietà e successioni
- Supporto totale nelle compravendite per over 65 e/o per forza maggiore

Valutazioni gratuite e sconto del 25%
su mediazioni riguardanti patrimoni familiari
ed eredità a tutti gli iscritti CONFABITARE



RR
GROUP

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

GARANZIA DI RISPARMIO

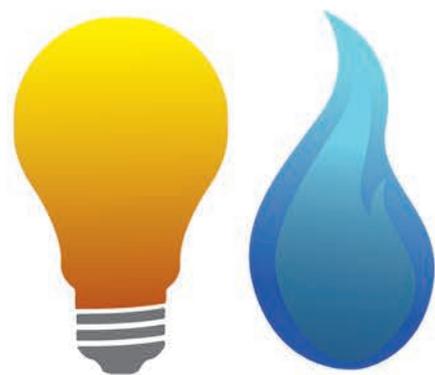
rispetto al vostro attuale fornitore

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

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

Una sentinella sul mare siciliano



Progettata dall'architetto Antonio Iraci, una villa a Siracusa, tra spazi flessibili e trasparenze, creatività e tradizione si integra con lo spazio circostante di Iole Costanzo



Sopra e a destra: la copertura in doghe di legno, a trave unica. Un elemento sospeso che nell'allungamento disegna il grande dehors. Un riparo dal sole da vivere in libertà, con una vista ininterrotta sul mare e sul verde. Sotto: la camera da letto con affaccio sul giardino



La particolarità di questa villa è innanzitutto quella di trovarsi all'interno di un'oasi naturalistica nei pressi di una tra le più belle e interessanti città storiche siciliane: Siracusa. Il progetto nasce da un perimetro strutturale preesistente, il cui aspetto anonimo (un rettangolo disegnato da quattro pilastri) non faceva certo presagire quanto potesse diventare interessante la struttura futura. Questo elemento strutturale è stato rivestito con travi in legno lamellare che nel prolungamento del tetto creano una zona d'ombra ritmata, con setti di chiusura in muratura di pietra a vista ed elementi di tamponatura in cemento. Il linguaggio architettonico è molto chiaro e semplice: punta sulla continuità materica tra interno ed esterno, in un gioco

di compenetrazione tra le diverse parti, quasi a voler determinare che il blu e il verde circostante entrino a far parte dell'architettura stessa e della vita quotidiana che si svolge all'interno dell'abitazione. Il seducente e unico paesaggio entra nella vita di tutti i giorni ed è ovvio che per fare ciò ha avuto particolare rilevanza, come materiale, soprattutto l'utilizzo del vetro. Sono presenti, infatti, grandi superfici vetrate da cui godere dell'intenso blu del mare e soprattutto della particolare luce del sole che riverbera sull'acqua. È una luce che ha del magico e ha un qualcosa di rigenerante. Questa è una casa pensata per essere vissuta tutto l'anno. È lontana dalla logica della casa per le vacanze, è essenziale ma molto confortevole e non ha confini. E alle grandi superfici vetrate si accom-





All'interno le pareti sono rivestite da una boiserie in doghe di legno impregnato di grigio. Un involucro caldo e rilassante, soprattutto nella camera da letto padronale. Gli spazi interni si possono utilizzare in modo diverso



pagna un'ampia copertura discontinua che crea un gioco di linee sul patio e che, realizzata con travi di legno, può essere letta come un elemento sospeso, ulteriormente alleggerito dal colore bianco, il cui rapporto geometrico tra ombra e luce esalta, disegna ed evidenzia il contrasto tra i materiali levigati e quelli scolpiti, quali la pietra locale. Il giardino è su più livelli digradanti che dall'alto scendono fino al mare. La copertura dell'edificio, a differenza del patrimonio edilizio della zona, non è la solita a falde inclinate con i coppi di cotto, ma è piana. E l'eleganza a volte, si sa, sta proprio nella linearità: non a caso dalla strada, che si trova nel livello superiore al piano di calpestio dell'edifi-

cio, nulla impedisce alla vista di giungere fino al mare. Anzi, la copertura piana vi accompagna dolcemente lo sguardo. E facendo ciò integra questo nuovo immobile al paesaggio e ne addolcisce l'impatto visivo. Tutto il resto è comfort. Una qualità datagli non solo dai possibili servizi presenti ma soprattutto dal livello di benessere percepito, una sensazione soggettiva incentivata dal contatto con la natura, dalla possibilità di usufruire di tanta luce, dalla qualità dei materiali e dalla composizione degli ambienti, pensati per essere utilizzati in modo diverso: arredati in modo che nulla possa entrare in conflitto con lo splendido paesaggio che entra a far parte delle diverse stanze.

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

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



JUNIOR GARDEN

Potature e manutenzioni

Impianti di irrigazione

Progettazione e realizzazione giardini e terrazzi

Produzione e posa prato a rotoli

www.juniorgarden.it

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



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

INTERIOR DESIGN

ROMA

Un elegante appartamento progettato dall'architetto Carola Vannini e formato da 180 mq interni e 65 mq esterni. Completamente ristrutturato, conserva comunque la struttura originaria. Anzi, le peculiarità di altri tempi sono state messe in risalto attraverso l'accostamento con elementi moderni. Il colore dominante è il bianco: la cucina però è caratterizzata dall'alternanza di bianco e nero.

SIDERNO

Un'abitazione disposta su due livelli, con vani molto alti coperti da solai sia inclinati che orizzontali. Il soggiorno è il cuore della casa ed è caratterizzato da un divano di colore blu intenso che si sdoppia nel pouf al centro della stanza. Di fronte al soggiorno si trova una vetrata da cui si gode del panorama della costa calabrese. La calda nuance del rovere, con il suo colore biondo, avvolge tutta la casa.



Interior design

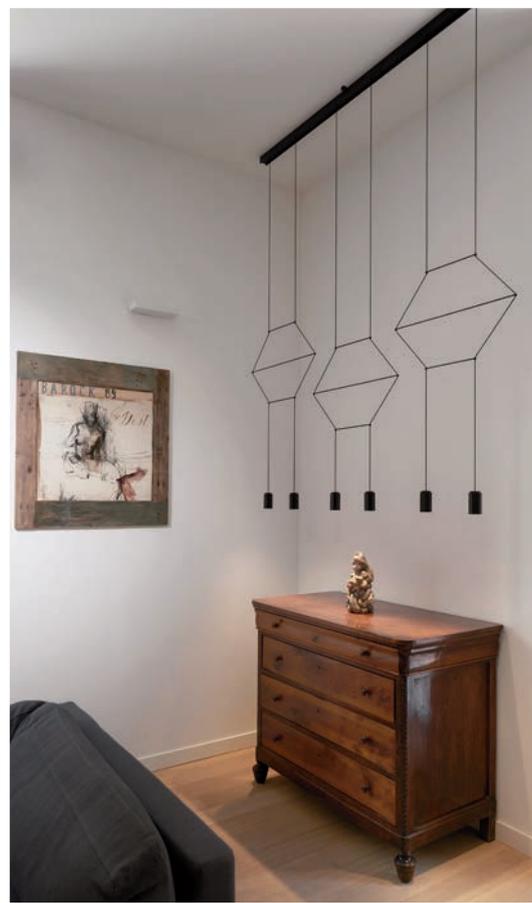


UNA SINTESI TRA MODERNO E ANTICO



Atmosfere raffinate. Luce calda. Cromatismi ben studiati. Un elegante appartamento a Roma conserva il sapore antico della sua struttura originaria senza rinunciare a un tocco di contemporaneità di Iole Costanzo





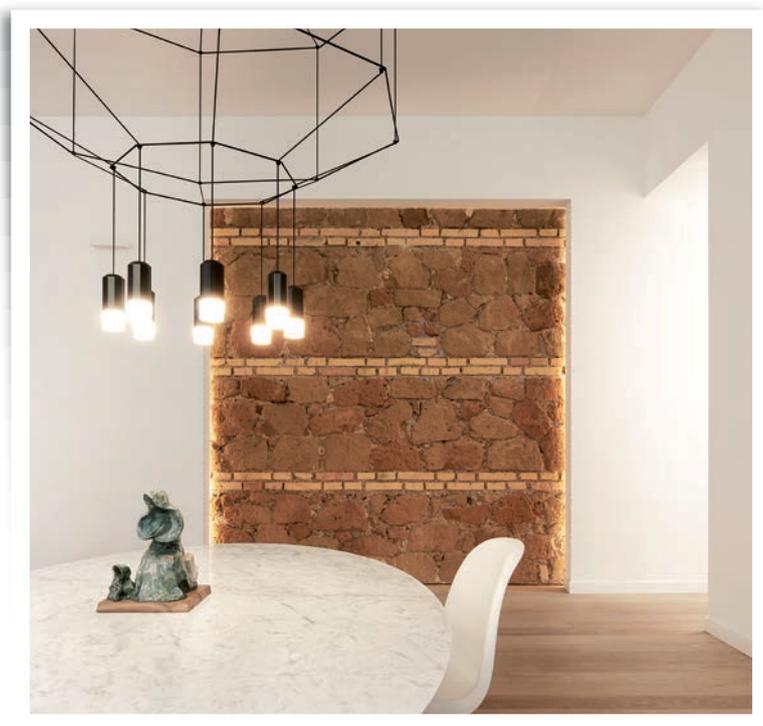
A sinistra: foto della cucina, dove l'arredo è stato disegnato su misura ed è caratterizzato dall'alternanza dei colori, bianco e nero. Sopra: un angolo del soggiorno, illuminato da 2 finestre e dall'apertura che dà sul terrazzo

Quante volte passeggiando per il grande centro di Roma ci si trova a chiederci: chissà come sono queste case all'interno? E così nelle calde giornate primaverili è quasi spontaneo dare uno sguardo dentro scoprendo lampadari, importanti controsoffittature, o qualche nota di colore che rivela un'inaspettata, anche se ovvia, prova di contemporaneità. Tanti piccoli scorci che sembrano rivelarci frammenti di vita ma che proprio perché tali diventano sogni. E ora eccolo qua un appartamento romano, curato dall'architetto Carola Vannini. Si trova nel tessuto consolidato della città ed è formato da 180 mq interni e 65 mq esterni. Nonostante sia stato completamente ristrutturato ha conservato la struttura originaria. La scelta progettuale ne ha volutamente posto in risalto le peculiarità un po' d'altri tempi attraverso l'accostamento con alcuni elementi moderni di interior design. L'accesso all'appartamento avviene attraverso uno spa-



zio di distribuzione caratterizzato dalla presenza di un arco in mattoni. Una porta ideale che accoglie ma che è anche l'elemento da varcare per andare verso il mondo. A questo simbolo è stato affiancato un ampio armadio contenitore, retroilluminato, un'installazione illuminotecnica di grande effetto i cui pannelli di plexiglass stampato con motivi floreali orientali vestono di leggerezza lo spazio.

Il soggiorno è illuminato da due grandi finestre e dall'apertura che dà sul terrazzo. Conserva parte del sapore antico della struttura originaria grazie alla porzione di parete in mattoni illuminata da fasce di led sapientemente nascoste nello spessore del muro. Il colore dominante è il bianco. Ma la cucina, dove l'arredo è stato disegnato su misura, è caratterizzata dall'alternanza dei colori bianco, quello dei mobili, e nero per il piano top in corian più diversi accessori. Il nero torna anche sulla parete posta di fronte al ta-



Nella pagina a fianco: un armadio contenitore retroilluminato, un'installazione illuminotecnica di grande effetto i cui pannelli di plexiglass presentano motivi floreali orientali. A destra: una parete di mattoni illuminata da led nascosti nel muro











La zona notte è sapientemente organizzata in una camera padronale ampia ed elegante, due camere per le bambine arredate con toni caldi e accoglienti e una per gli ospiti

volò e rivestita in lavagna: angolo nato con l'intenzione di creare uno spazio di condivisione e di gioco per l'intera famiglia. La zona dedicata alla notte è suddivisa in una camera padronale, due camere per le bambine e una per gli ospiti, e ciascuna è dotata di un bagno. Quella padronale, nella sua semplicità rilassante, è caratterizzata da alcune superfici in resina grigia spatolata, *trait d'union* con il bagno attiguo. La bicromia essenziale esalta la semplicità dell'arredo nonché gli oggetti scelti per personalizzare l'ambiente. Anche nella camere delle bambine la bicromia è presente ma a spezzarne la dicotomica divisione orizzontale ci sono i colori. Allegrì e vivaci sono presenti anche nei rispettivi bagni. Importante in questa ristrutturazione è stato lo studio dedicato all'aspetto illuminotecnico, impostato in modo da evidenziare i tratti architettonici dell'appartamento, protagonista di un equilibrio unico e raffinato.



Interior design



**AMBIENTI
IN PERFETTA
CONNESSIONE**



**Una minuziosa
ristrutturazione, realizzata
dallo studio Albanese
Progetti, conferisce fluidità e
linearità agli spazi interni.
Tutti gli ambienti godono
della splendida luce tipica
della costa calabrese
di Iole Costanzo**



La distribuzione interna di questa abitazione a due livelli è a pettine e ha vani molto alti, coperti da solai sia inclinati che orizzontali. È nel piano d'ingresso che si trovano tutti gli ambienti dedicati alla famiglia mentre in quello soppalcato, originariamente destinato a deposito, è stato organizzato uno "studio lineare" con affaccio sulla doppia altezza del soggiorno. Le stanze, proprio per la loro disposizione planimetrica, non sono suddivise da porte o diaframmi ma sono organizzate come una successione di compressioni e dilatazioni dei vuoti che alternano ad aree di rappresentanza spazi di servizio. Il soggiorno, un ambiente arioso a tutta altezza, è caratterizzato da una libreria molto leggera con piani di legno sottili e una struttura portante di metallo verniciata di bianco anch'essa molto esile. Di fronte vi è una grande vetrata da cui è possibile godere della splendida luce presente sulla costa calabrese, per l'esattezza questa casa si

trova a Siderno. Proprio per l'abbondante luce e per l'essenzialità dell'arredo il soggiorno risulta essere armonioso e rilassante. È il cuore della casa. A dominare su tutto è il blu intenso del divano che si sdoppia nel pouf posto al centro dell'ambiente.

A suggellare la semplice eleganza del soggiorno, a raccordo tra la sottile libreria e il morbido e comodo divano, è stato posto un classico del design moderno, la chaise longue LC4, conosciuta per la sua nuova linea tanto diversa da tutto ciò che l'ha preceduta, per il suo progettista Le Corbusier, e anche perché nell'odierno immaginario collettivo è oramai simbolo di riflessione. Subito accanto vi è la scala elicoidale che conduce allo studiolo superiore. È anch'essa un'opera artigianale realizzata in metallo verniciato di bianco come la libreria. A seguire c'è la zona destinata al pranzo con accanto la cucina. Quest'ultima non è tanto grande, ma ben organizzata, con una sottile cappa e l'aspirazione a giorno, tutta

La casa si sviluppa su due livelli: un piano d'ingresso e un piano soppalcato, nel quale è collocato uno studio affacciato sulla doppia altezza del soggiorno. Dalle foto in questa pagina si può notare come il parquet di rovere è il file rouge che caratterizza tutti gli ambienti della casa





**Nell'area destinata alla
cottura dei cibi e nel vano
ingresso è stato usato il
marmo di Carrara in lastre,
sia per le superfici orizzontali
sia per quelle verticali**





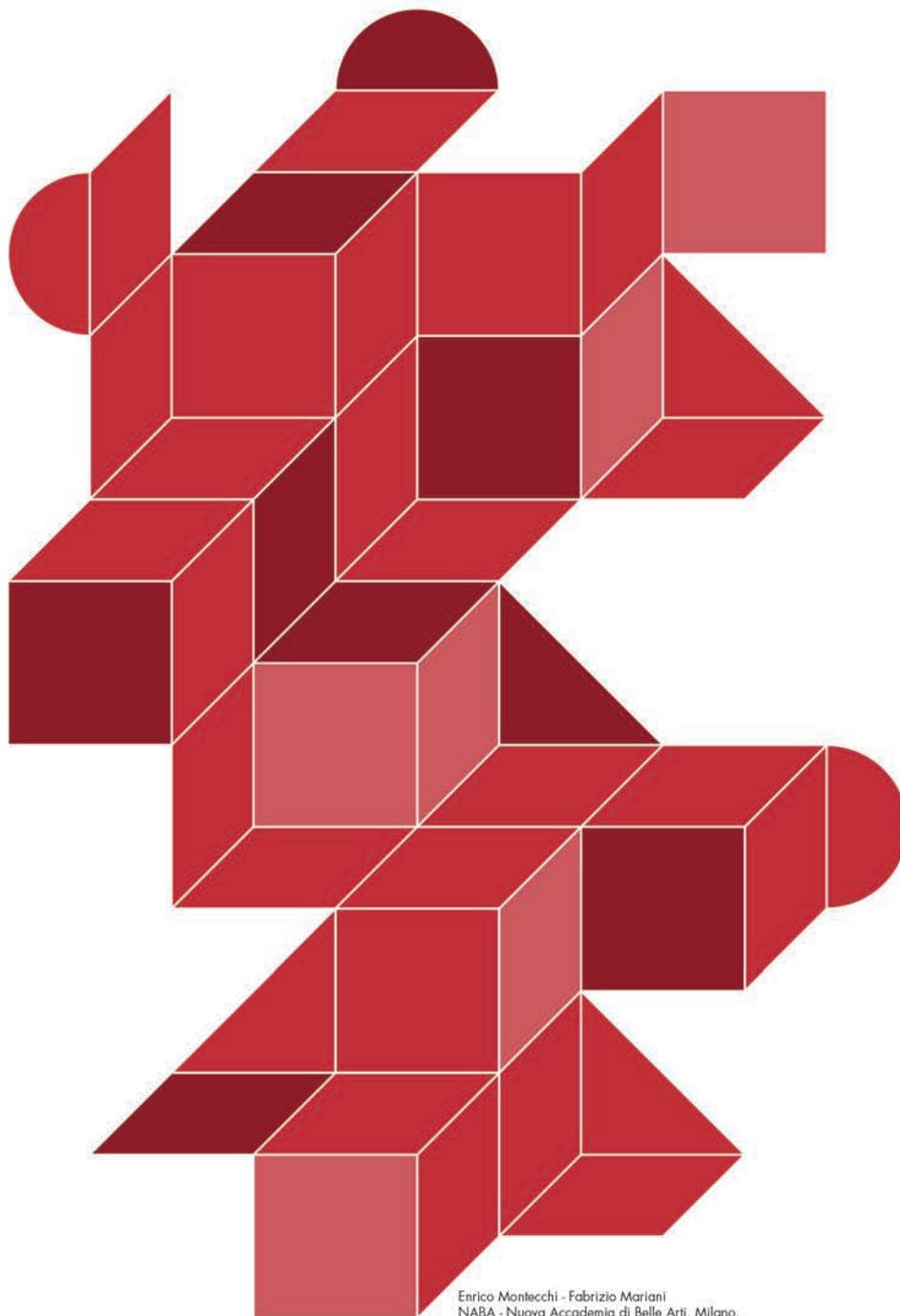


Sopra: uno dei due bagni. Sia la doccia che la vasca sono rivestiti con un mosaico miscelato in vetro chiaro. A sinistra: in primo piano il tavolo in legno della cucina

di colore bianco ed è principalmente caratterizzata dalla presenza di grandi lastre di marmo di Carrara che rivestono sia le superfici verticali che quelle orizzontali, compreso il muretto che la separa dal tavolo per il pranzo. Questo marmo dalle importanti venature grigie è presente anche nell'ingresso e, cosa alquanto particolare, accompagna il parquet di rovere, che riveste l'intero pavimento, fino al soggiorno passando proprio sotto la libreria. È un segno che unisce i tre ambienti destinati alla vita diurna. Poco distante dalla cucina e dal sog-

Di fronte al soggiorno vi è una vetrata da cui si può godere della splendida luce presente sulla costa calabrese

giorno c'è l'angolo per il pranzo: un tavolo massiccio di legno scuro attorniato da seggiole contemporanee di resina realizzate a stampo, dallo schienale basso. Il bianco domina e ben si raccorda con il parquet e i pochi elementi di arredo presenti. I listoni di rovere definiscono tutta la pavimentazione dell'appartamento a eccezione delle aree rivestite con il marmo di Carrara e delle zone umide dei due bagni, ovvero l'area destinata alla doccia in uno e la zona della vasca nell'altro, in cui il rivestimento è realizzato con un mosaico miscelato in vetro. Anche l'area riservata alla notte è formata da due camere private più un terzo ambiente ibrido pensato per avere una doppia destinazione, quella da camera per gli ospiti e quella da ampliamento dello spazio gioco per i bambini. Si può proprio dire che la calda nuance del rovere avvolge tutta la casa, la ovatta con il suo colore biondo che poi con gli anni e la luce cambierà segnando il tempo e la storia di chi ha vissuto in quella casa.



Enrico Montecchi - Fabrizio Mariani
NABA - Nuova Accademia di Belle Arti, Milano.

CERSAIE

BOLOGNA ■ ITALY
SALONE INTERNAZIONALE DELLA
CERAMICA PER L'ARCHITETTURA
E DELL'ARREDOBAGNO

Biglietto omaggio:
www.cersaie.it/biglietteria

25-29 SETTEMBRE 2017

promosso da



CONFINDUSTRIA CERAMICA

in collaborazione con



organizzato da

EdiCer SpA

segreteria operativa

Promos srl



BOREAS

ORGANISMO NOTIFICATO CE 1090

ASCENSORI E MONTACARICHI



verifiche periodiche e straordinarie secondo DPR 162/99

Tel. 011 8174896 Fax 011 5692074 info@boreas.it www.boreas.it



Analisi Acque

Conformità Impianto di Terra



Conformità Linee Vita

Conformità Cancelli



Registro Anagrafe Sicurezza

Valutazione dei Rischi



Sede: Via Giuseppe GARIBALDI 7 - 10122 TORINO
Sedi Regionali: LIGURIA, LOMBARDIA, EMILIA ROMAGNA, PUGLIA



la sicurezza non è questione di fortuna, ma di competenza e serietà, affidati a noi con fiducia

- ❖ Gestione e manutenzione impianti termici con incarico di Terzo Responsabile
- ❖ «Termoautonomo», installazione valvole termostatiche comandate da cronotermostato, ripartizione dei costi in base ai consumi DL102/2014
- ❖ Ristrutturazione di centrali termiche con installazione generatori ad alta efficienza
- ❖ Pannelli solari termici per integrazione acqua calda