

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

settembre 2017 - Anno 8 - N.25

LE RESPONSABILITÀ
DELL'AMMINISTRATORE

**novità fiscali
del settore
immobiliare**

**chi paga le spese
condominiali
straordinarie?**

**AFFITTARE CASA
SENZA RISCHI**



**QUEL PASTICCIACCIO BRUTTO
DELLA LEGITTIMA DIFESA**

Editoriale di Alberto Zanni

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

ITALIA.POWER⁺

energia e gas, su misura.

energia
a portata
di mano.

SERVIZIO CLIENTI

800 64 25 61

www.italiapower.it

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. Un aiuto concreto in favore della popolazione colpita dal sisma in centro Italia: erogazione contributo a fondo perduto 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 e 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



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.

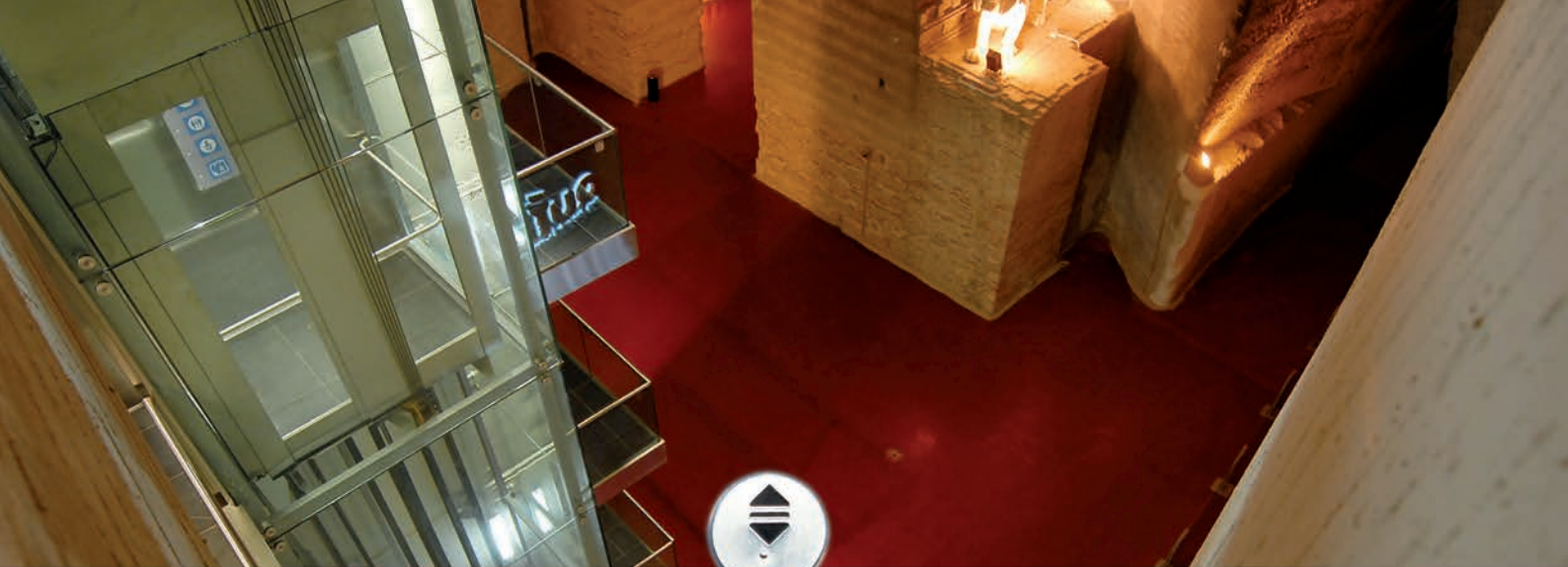
SCEGLI LE TUE DIFESE E COSTRUISCI LA TUA PROTEZIONE SU MISURA.

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



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

Milano Roma Napoli Caserta Avellino Salerno Frosinone Latina

Numero Verde
800-216648

www.delboconsorzio.it
info@delboconsorzio.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 25 settembre 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, Federica Setti,
Paolo Simonetto, Mercedes Vescio,
Gianfranco Virardi

Stampa

Grafiche Baroncini

Imola (Bo)

www.grafichebaroncini.it

Finito di stampare

in settembre 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



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

Tutti i tesserati beneficeranno di importanti sconti sulle forniture di gas e luce stipulando il contratto presso le sedi di Confabitare.



e lode

La migliore soluzione per la tua casa e la tua impresa

10 buoni motivi per scegliere il risparmio di Agora

1. Sportello clienti

Vicini e sempre aperti con orario continuato dalle 08:30 alle 20:00 ed il Sabato dalle 09:00 alle 12:30.

2. Bolletta unica Gas e Luce

Puoi scegliere di avere due bollette distinte o una unica per gas e luce, con un solo pagamento e meno spreco di carta.

3. Pagamento allo sportello

Puoi pagare direttamente allo sportello tramite contanti, bancomat o assegni. Eviti code e non paghi le commissioni.

4. Risparmio del 20% + 5% per sempre e senza scadenza

Puoi alleggerire la tua bolletta passando ad Agora. È gratis e gestito direttamente da noi.

5. Porta un amico in Agora

Per te subito uno sconto di 25,00 € per ogni nuovo cliente che porti in Agora. Un piccolo ringraziamento per averci dato fiducia e consigliato come fornitore.

6. Bolletta mensile

Gestisci al meglio i costi e personalizza la tua spesa in base alle tue necessità.

7. Solo il vero consumo

Nessun acconto e zero conguagli. Con l'autolettura paghi solo quello che consumi. Con Agora è facile e veloce.

8. Parliamone di persona

È importante offrire ai clienti un punto di riferimento concreto dove poter confrontarsi con del personale gentile e preparato.

9. Ciò che cambia è solamente la bolletta

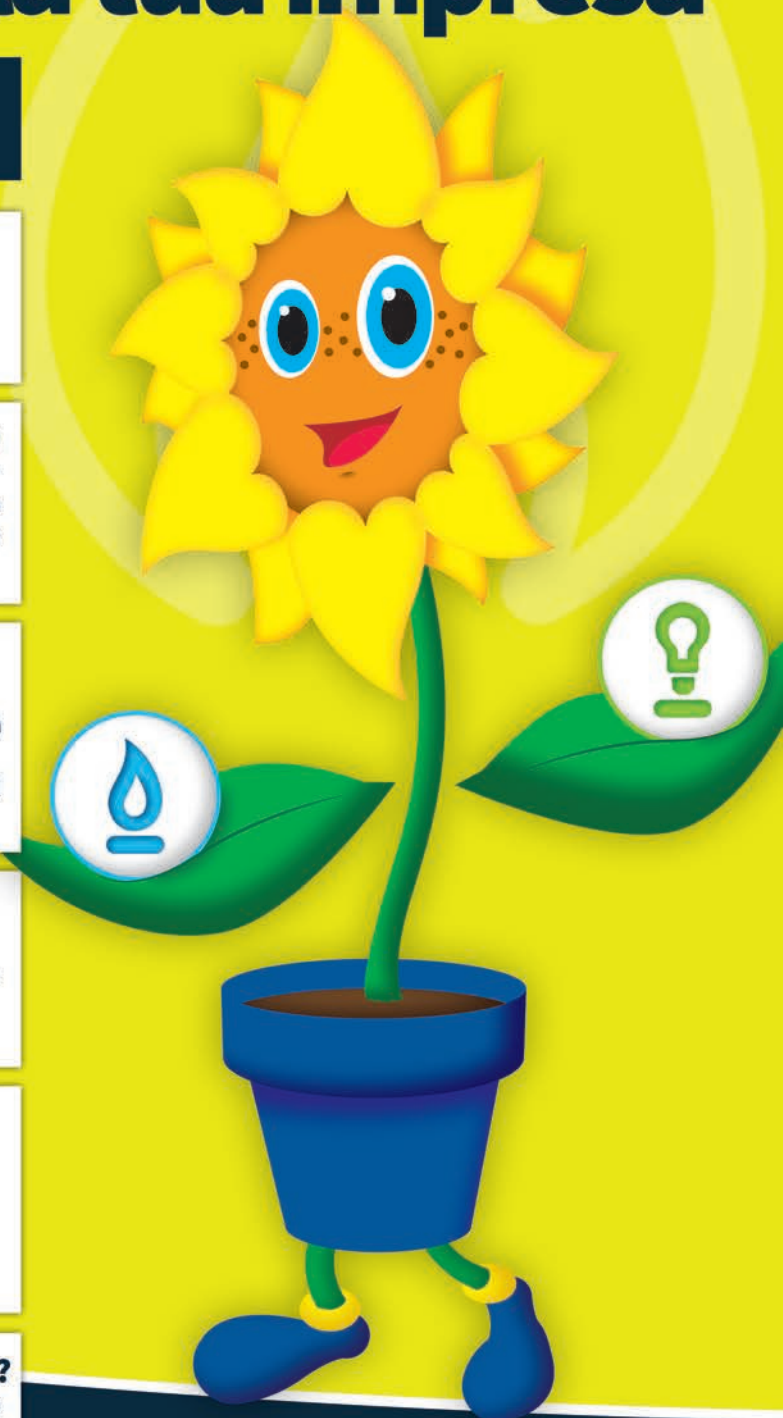
Impianti, contatore, garanzia e pronto intervento rimangono gli stessi.

10. Bonus buon compleanno

Se passi ad Agora il giorno del tuo compleanno, per te un bonus di 25,00 € nella prima bolletta.

LODE! Hai più di 70 anni?

Scopri tutte le agevolazioni a te riservate.



sommario



EDITORIALE

13 **Alberto Zanni**

Quel pasticciaccio brutto della legittima difesa



CONFABITARE

- 14 Settore immobiliare: novità fiscali
- 16 Spese condominiali straordinarie
- 18 La solidarietà condominiale
- 20 L'amministratore responsabile
- 22 Raccolta differenziata a Bari
- 23 A Ravenna si parla di casa sicura
- 24 Proprietà: onere o beneficio?
- 26 Trasformare lo spreco in efficienza
- 28 Mettere a norma la casa in vendita
- 29 Il problema dei parcheggi a Bologna
- 30 Nuove sedi di Confabitare
- 34 Affittare senza alcun rischio
- 35 Un catasto per gli impianti termici
- 36 Vivere in città senza più pericoli
- 37 I servizi e le consulenze





L'OPINIONE

- 39 Normative fiscali per locazioni brevi
- 41 Ma il fascicolo del fabbricato dov'è?
- 43 Un concorso che promuove il verde
- 45 Amministratore: condanna per truffa



PRIMO PIANO

- 47 La polizza globale fabbricati
- 51 Consumiamo meglio l'energia

ZOOM

- 52 Idee e soluzioni pratiche per la casa

ARREDAMENTO

- 55 Nel blu dipinto di blu
- 59 Il legno: stile e personalità



ARCHITETTURA

- 63 Moderna semplicità contadina
- 69 Ricercata solitudine

INTERIOR DESIGN

- 76 Essenziali e morbidi interni
- 88 Ambienti accoglienti e funzionali



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





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

Quel pasticciaccio brutto **della legittima difesa**

Quel pasticciaccio brutto di Piazza Montecitorio. No, qui Carlo Emilio Gadda non c'entra, ma il titolo del suo celebre romanzo ben si addice a quel che è successo nel Palazzo ai primi di maggio. Tra intrighi, brusche retromarcie e colpi di scena, alla fine è stata approvata a larga maggioranza (225 sì e 166 no) la legge che riforma la legittima difesa. Un testo targato Pd e alleati che, diciamolo subito, non ci piace affatto e ha tutta l'aria di una presa in giro. Di fronte all'allarmante escalation di furti e rapine violente nelle case, l'opinione pubblica si attendeva misure più drastiche a tutela delle vittime. E invece Pd e compagnia hanno optato per il classico colpo al cerchio e colpo alla botte. Ma questa volta, nel tentativo di non scontentare nessuno, hanno finito per scontentare un po' tutti. Al punto che lo stesso Renzi, poche ore dopo il via libera della Camera, sull'onda delle proteste della sua base, ha parlato di "norme pasticciate e poco comprensibili" chiedendo espressamente modifiche da parte del Senato.

Confabitare non può che dare un giudizio negativo sulle nuove norme, confuse e ambigue. Il punto centrale e più discusso del testo approvato a Montecitorio prevede che per la vittima di un'aggressione in casa o in negozio la difesa, anche con armi, è da considerare legittima se si verifica "di notte" e "con violenza sulle persone o sulle cose". Non vi pare, cari lettori, una perla di umorismo? Il malcapitato che si trova un ladro o una banda di rapinatori in casa, può difendersi sì, ma solo se fuori è buio, dopo cena o nelle ore notturne. Viceversa in pieno giorno, alle dieci del mattino o alle tre del pomeriggio, se reagisce a un'aggressione violenta sono guai grossi. Se non si trattasse di una cosa seria, ci si potrebbe scherzare sopra. Ma non è possibile. Qui c'è in ballo il diritto sacrosanto dei cittadini onesti di questo Paese a essere sicuri nella propria abitazione o nel proprio negozio. E non è certo con ridicoli pastrocchi, come questo partorito dalla maggioranza di centro sinistra alla Camera, che si restituisce un minimo di fiducia nelle istituzioni a tanta gente perbene che vive nella paura e si sente abbandonata dallo Stato.

Come ben sanno i lettori di questa rivista, Confabitare non ama ambiguità e tatticismi, ma predilige da sempre prese di posizione chiare e nette. Lo facciamo anche in questa occasione, ribadendo che per noi, a fronte di un'aggressione violenta da parte di un malvivente, la difesa è da ritenersi sempre legittima. L'eccesso di legittima difesa - che il testo riformato mantiene - va abolito dal codice penale e va quindi riconosciuta la piena libertà di reagire a tutela della propria vita, dei propri familiari e dei propri beni. I papocchi normativi, che da un lato blandiscono la voglia di sicurezza di gran parte dell'opinione pubblica e dall'altro occhieggiano a quelle correnti garantiste che sbraitano di far west e di fine dello stato di diritto, non servono a nulla. Se non a creare ulteriore confusione in una materia già di per sé complessa e delicata. Le forze politiche, specie quelle di maggioranza, si facciano quindi un bell'esame di coscienza e cambino al Senato una legge che così com'è non porta alcun beneficio.

Un auspicio, il nostro, destinato probabilmente a rimanere una pia illusione. Ma le buone battaglie - e quella di schierarsi dalla parte delle vittime certamente lo è - vanno combattute fino in fondo, a prescindere dal risultato finale. Noi di Confabitare non molleremo e al tema della legittima difesa dedicheremo la prossima Convention nazionale che si svolgerà il 24 novembre a Bologna nella cornice dell'Hotel Savoia Regency. Sarà un appuntamento di grande rilievo, cui hanno già dato la loro adesione magistrati, avvocati, docenti universitari, rappresentanti delle forze dell'ordine, esponenti politici e di governo. Cari lettori, non mancate!

Settore immobiliare: novità fiscali

Nuove regole per le locazioni brevi e cessione del bonus riqualificazione energetica e antisisma

Tra i chiarimenti oggetto della circolare dell' Agenzia delle Entrate n.7/E/2017 del 4 aprile 2017 aventi ad oggetto argomenti che interessano i proprietari immobiliari, si evidenziano principalmente i seguenti:

- in tema di detrazione del 50% l' Agenzia delle Entrate precisa che la costituzione del diritto di usufrutto sulla casa ristrutturata non comporta il trasferimento delle quote di detrazione non fruite dal nudo proprietario, in quanto il passaggio è consentito in caso di vendita o donazione, salvo naturalmente diversa indicazione nel rogito o in una scrittura privata autenticata anche successiva alla vendita;

- con riferimento al bonus mobili, l' Agenzia chiarisce che il contribuente può continuare a usufruire delle restanti quote anche in caso di cessione dell' immobile e anche nel caso di trasferimento all' acquirente della detrazione per il connesso recupero edilizio.

NUOVO MODELLO RLI

Con il provvedimento n.112605 del 14 giugno 2017 l' Agenzia delle Entrate ha approvato il nuovo modello RLI da utilizzare dal 19 settembre 2017. Rispetto al vecchio modello nel nuovo RLI è presente il quadro E che ha ad oggetto le locazioni con canoni diversi per una o più annualità. Vi sono inoltre delle nuove indicazioni relative ai singoli quadri come ad esempio la casella per il contratto a tempo indeterminato e la tipologia di contratto nel quadro dei dati generali. Si ricorda che il modello RLI va utilizzato principalmente per: richiedere la registrazione dei contratti di locazione di beni immobili e comunicare le loro proroghe, cessioni, subentri e risoluzioni; esercitare o revocare l' opzione per la cedolare secca nonché comunicare la risoluzione o proroga tardiva del contratto in tassa piatta; presentare denunce relative ai contratti di locazione non registrati o contratti con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi; registrare contratti di locazione con previ-

sione di canoni diversi per le diverse annualità; registrare contratti di locazione a tempo indeterminato; effettuare il ravvedimento operoso.

Anche il nuovo modello RLI va presentato obbligatoriamente in modalità telematica dai soggetti in possesso di almeno dieci unità immobiliari e in forma cartacea direttamente presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate dagli altri contribuenti.

LEGGE N.96 DEL 21 GIUGNO 2017

Sul supplemento ordinario n.31 alla Gazzetta ufficiale del 23/06/2017 n.144 è stata pubblicata la legge n.96 del 21/06/2017 di conversione del DL n.50/2017 cosiddetta "Manovrina" che contiene alcune novità che interessano il settore immobiliare.

Affitti brevi (art.4 c.1-6)

Viene introdotto un nuovo concetto di locazione breve; soprattutto si considerano locazioni brevi i contratti di locazione:

- ad uso abitativo;
- di durata non superiore a 30 giorni;
- inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali.

I contratti devono essere stipulati da persone fisiche, al di fuori dell' esercizio di attività di impresa, sia direttamente che tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o da soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

In tal modo si è inteso includere tra i destinatari di questa nuova normativa anche tutti i soggetti che forniscono servizi web nell' ambito della locazione immobiliare (come per esempio Airbnb).

Rispetto al passato viene quindi ampliato il concetto di locazione breve in quanto, oltre alla messa a disposizione dell' immobile vengono incluse anche le locazioni accompagnate con la fornitura di servizi

aggiuntivi, quali in modo tassativo ed esclusivo la fornitura della biancheria e la pulizia dei locali. Ciò significa che se la locazione è accompagnata da servizi ulteriori come ad esempio il noleggio di biciclette o il servizio di ristorazione o il deposito bagagli o ancora il servizio di trasferimento da e per l' aeroporto, non è più considerato fiscalmente reddito da locazione (fondiario), ma reddito diverso (art.67 Tuir) o reddito di impresa (art.55 Tuir).

L' articolo in commento rinvia poi all' emanazione di un regolamento con il quale dovranno essere stabiliti criteri oggettivi in base ai quali l' attività di locazione assume la veste di attività di impresa e quindi imprenditoriale.

Il nuovo regime fiscale delle locazioni brevi così come sopra individuate si concretizza in alcuni adempimenti obbligatori previsti a carico degli intermediari immobiliari o dei soggetti che gestiscono detti portali telematici i quali, in base al provvedimento direttoriale n.132395 del 12 luglio 2017, devono trasmettere all' Agenzia delle Entrate entro il 30/6 dell' anno successivo a quello di conclusione del contratto i seguenti dati: nome, cognome e codice fiscale del locatore; durata del contratto; importo corrispettivo lordo; indirizzo immobile; qualora incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai suddetti contratti, sono tenuti a operare una ritenuta alla fonte del 21% sul corrispettivo lordo all' atto del pagamento al locatore, provvedendo poi al versamento della ritenuta stessa tramite modello F24 utilizzando il codice 1919 entro il 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata. La ritenuta applicata sarà per il locatore a titolo di acconto nel caso in cui non sia esercitata l' opzione per la cedolare secca, a titolo di imposta in caso di opzione per la tassa piatta. La ritenuta non va applicata se l' inquilino paga direttamente il proprietario.

Il soggetto che incassa i canoni o interviene nel pagamento degli stessi è responsabile anche del pagamento dell' imposta di sog-

giorno, del contributo di soggiorno e degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale.

Analizzando il regime fiscale applicabile ai contratti di locazione breve si evidenzia che la nuova normativa ha:

- confermato che i redditi da locazione breve stipulati a decorrere dall'1/6/2017 possono essere soggetti a cedolare secca;
- ampliato l'applicazione del nuovo regime fiscale suddetto anche ai corrispettivi lordi derivanti da contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario anche con riferimento alla possibile opzione per l'applicazione della cedolare secca.

Si sottolinea che le novità qui commentate operano solo con riferimento ai contratti sottoscritti dal 1° giugno 2017, ne consegue che, se nel mese di giugno vengono corrisposti canoni riferiti a locazioni stipulate entro la fine di maggio, la normativa non è applicabile.

Cessione bonus riqualificazione energetica e antisisma (art.4-bis)

È stata potenziata la possibilità di cedere l'ecobonus e il sismabonus per gli interventi condominiali da parte dei soggetti incapienti per le spese sostenute dal 2017 al 2021. Si ricorda che la Finanziaria 2016 ha dato la possibilità ai contribuenti di optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno eseguito gli interventi agevolabili di riqualificazione energetica per i quali spetta la detrazione del 65% solo nel caso in cui i lavori riguardino parti comuni condominiali e solo se il soggetto fruitore della detrazione sia incapiente. È considerato tale il soggetto non tenuto a pagare l'irpef in quanto ha un reddito sotto determinati limiti: 8mila euro se in possesso di redditi di lavoro dipendente; 7.500 euro in caso di pensionati; 185,92 euro se in possesso di soli redditi di terreni e di abitazione principale e relativa pertinenza. L'incapiente deve essere verificata nell'anno precedente a quello in cui vengono sostenute le spese.

Con la Legge di Bilancio 2017 tale cessione del credito è stata prorogata fino al 31/12/2017 per le spese collegate alla detrazione del 65% ed è stata prevista la fa-

FINALMENTE È STATA POTENZIATA LA POSSIBILITÀ DI CEDERE L'ECOBONUS E IL SISMABONUS PER GLI INTERVENTI CONDOMINIALI DA PARTE DI QUEI SOGGETTI INCAPIENTI PER LE SPESE SOSTENUTE DAL 2017 AL 2021

coltà di cessione del credito anche nei confronti di altri soggetti privati (es. figlio del vicino di casa) diversi dai fornitori, con possibile successiva cessione del credito da parte di questi ultimi, limitatamente ai lavori per i quali spetta la detrazione maggiorata del 70-75% e del 75%-85% e coinvolgendo anche i soggetti capienti e fino al 31/12/2021.

Si ricorda che le detrazioni maggiorate citate devono avere ad oggetto lavori sull'involucro dell'edificio che interessano almeno il 25% della superficie disperdente (70%), lavori per migliorare la prestazione invernale ed estiva dell'intero edificio nelle parti comuni (75%), misure antisismiche da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una (75%) o due (85%) classi di rischio inferiore e sempre realizzate su parti comuni.

Con il nuovo art.4-bis il Legislatore ha disposto che la cessione del credito:

- può essere fatta fino al 31/12/2021 limitatamente ai contribuenti incapienti e per le spese oggetto del solo 65%;
- può essere fatta, sempre per gli incapienti e anche con riferimento agli interventi comuni oggetto della detrazione del 65% e del 70-75%, oltre che a favore del fornitore, anche a favore di altri soggetti privati compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, i quali possono a loro volta cedere il credito acquisito.

Si evidenzia il fatto che i contribuenti capienti hanno comunque sempre la possibilità di cedere il credito collegato agli interventi comuni condominiali che consentono di fruire però solo la detrazione maggiorata del 70-75% e 75%-85% applicabile dall'1/1/2017 e non anche quella del 65%. In questo caso l'acquirente il credito potrà essere, oltre che il fornitore, anche un altro soggetto privato con la fa-

coltà di successiva cessione del credito ma non potrà essere un istituto di credito o un intermediario finanziario.

Bonus acquisto case antisismiche art.46-quater

È stata introdotta una nuova agevolazione fiscale per l'acquisto di unità immobiliari situate nelle zone ad alto rischio sismico. Il beneficio ha per oggetto gli interventi edilizi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'art.16-bis comma 1 lettera i) del Tuir. In particolare spettano le nuove detrazioni nel caso in cui gli interventi siano realizzati:

- nei Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1;
- da parte di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano ovviamente tale aumento.

Nei casi in cui tali imprese provvedano, entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori, alla successiva vendita dell'immobile, all'acquirente delle unità immobiliari spetta la detrazione fiscale del 75% nel caso in cui dalla realizzazione dell'intervento edilizio il rischio sismico dell'immobile si riduca di una classe di rischio inferiore; dell'85% se la riduzione del rischio sismico è pari a due classi di rischio inferiore e comunque fino a 96mila euro per singola unità immobiliare. L'agevolazione dovrebbe applicarsi alle spese sostenute dall'1/1/2017 al 31/12/2017 ma la norma non dice nulla a riguardo. La detrazione del 75-85% è calcolata sul prezzo della singola unità immobiliare risultante dal rogito notarile di compravendita e sembra debba essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo, ma anche su questo aspetto la norma nulla dice, si attendono quindi opportuni chiarimenti ufficiali.

I soggetti beneficiari dell'agevolazione possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati con la facoltà di successiva cessione del credito. (Dott. Alessandro Notari, presidente nazionale Centro Studi Fiscali Confabitare)

Spese condominiali straordinarie

Paga chi era proprietario della casa al momento della delibera di approvazione dei lavori

Una recente pronuncia della Suprema Corte (Cass. Civ., ord. n. 15547 del 22/6/2017) offre lo spunto per chiarire un tema alquanto dibattuto e che spesso ha generato conflitti tra la parte venditrice e l'acquirente nel caso di compravendita di un immobile sito in un complesso condominiale.

Si tratta della questione relativa al pagamento delle spese condominiali straordinarie e, più precisamente, di quelle spese di manutenzione, ristrutturazione o innovazione sulle parti comuni, che, al momento del rogito di compravendita, risultano già deliberate dall'assemblea condominiale.

Il principio enunciato nell'ordinanza della Cassazione afferma che, salvo diverso accordo, responsabile del pagamento delle spese condominiali per i cosiddetti "lavori straordinari", è la persona che risulta essere proprietaria del bene al momento dell'approvazione (delibera) degli stessi. La circostanza che tale soggetto ceda e venda poi il proprio immobile prima dell'assemblea di ripartizione delle spese, è dunque assolutamente irrilevante.

Sempre secondo la Corte, a rendere obbligato l'ex condomino al pagamento delle spese, è il fatto di aver rivestito la qualità di comproprietario al momento dell'assemblea di approvazione dei lavori straordinari, dovendo considerarsi la successiva assemblea di ripartizione delle spese non il momento costitutivo dell'obbligazione di pagamento, ma solo il momento di precisazione del *quantum* della stessa, e cioè dell'ammontare dovuto.

Pertanto, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di compravendita, delle stesse ne risponderà il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente; l'acquirente avrà diritto di rivalersi, nei confronti del precedente proprietario, di quanto eventualmente pagato al condominio per tali spese, avvalendosi del disposto dell'art.

63 delle disposizioni di attuazione del codice civile (disp. att. c.c.). Quella testé descritta è la più recente pronuncia della Corte sull'argomento oggetto di trattazione.

Vero è che, in passato, sia la Cassazione (v. sent. n. 6323/2003), sia alcuni giudici di merito (Tribunali), hanno invece sostenuto che l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva, non dalla preventiva approvazione della spesa, bensì dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione, e sorge quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta, senza che rilevi la data della delibera di approvazione dell'opera, avente una funzione meramente autorizzativa del compimento di una determinata attività di gestione da parte dell'amministratore.

Ad avviso di chi scrive non si può certamente contestare che questa diversa motivazione sia carente di validi argomenti giuridici; anzi, a ben vedere, il principio ivi espresso è forse anche più equo rispetto a quello precedentemente trattato, perché

nella fattispecie in esame tiene in considerazione (e conseguentemente obbliga al pagamento) il soggetto proprietario che a tutti gli effetti andrà a beneficiare di questi interventi straordinari, anche in termini di vero e proprio godimento.

La disciplina accennata è espressione del noto brocardo latino *cuius commoda eius et incommoda esse debent*, per cui "chi gode di determinati vantaggi (la manutenzione-ristrutturazione di un bene, n.d.r.) non può non subire gli eventuali riflessi negativi di tale godimento (il relativo costo, n.d.r.)". Premesso dunque che pare persistere un non ancora risolto contrasto giurisprudenziale sul tema, tali incertezze richiedono soluzioni di cosiddetta "tecnica contrattuale". Vediamo quindi quale potrebbe essere una scelta praticabile dalle parti in sede di compravendita, per evitare possibili e future questioni che vedrebbero necessariamente interessate le aule giudiziarie, con inevitabile dispendio di tempo e di denaro. Osserviamo subito che nella fase delle trattative il venditore deve comportarsi secondo le regole della correttezza e della buona fede, quindi in modo assolutamente trasparente, così da fornire all'acquirente tutte le informazioni che riguardano l'immobile oggetto della compravendita e il condominio di cui fa parte. È un principio generale previsto dal nostro codice (v. art. 1337 c.c.). Se sono state assunte delle delibere aventi ad oggetto lavori condominiali straordinari, è opportuno che il proprietario lo comunichi subito all'acquirente, che negozi con quest'ultimo il relativo pagamento, e ciò prima di addivenire alla stipula del definitivo. Le parti, infatti, sono libere di accordarsi diversamente rispetto al dettato giurisprudenziale descritto, per esempio prevedendo che le spese per i lavori straordinari (deliberati, ma non ancora eseguiti o in corso di esecuzione al momento della vendita) saranno poste a carico esclusivo dell'acquirente, soggetto



che ne beneficerà in futuro. Altrimenti, nella determinazione del prezzo di compravendita il venditore potrà sempre tenere conto di questo futuro e ulteriore esborso che dovrà sostenere, qualora la delibera condominiale dei lavori straordinari sia stata già assunta. Le parti possono anche decidere di ripartirsi equamente il relativo costo, nella misura del 50% ciascuna. In sostanza, le stesse sono libere di accordarsi come ritengono più opportuno: l'importante è che tale accordo venga consacrato nell'eventuale contratto preliminare e/o nel rogito di compravendita, perché diversamente, in caso di lite, sarà il giudice a doversi esprimere, se adito. Come visto, è importante agire nel rispetto delle regole della correttezza e della buona fede, quindi, già nella fase delle trattative.

Una recentissima pronuncia della Suprema Corte (n. 16640 del 5/7/2017) ha condannato un venditore che, pur essendo a conoscenza, aveva sottaciuto all'acquirente l'esistenza di spese condominiali per opere straordinarie che sarebbero state deliberate di lì a poco, successivamente alla data del rogito di compravendita, e quindi nel momento in cui l'acquirente avrebbe assunto la qualità di proprietario.

Nella fattispecie, dunque, nonostante l'acquirente fosse il proprietario dell'immobile al momento in cui sono state deliberate le opere straordinarie, la Cassazione ha punito il comportamento sleale e non corretto del venditore, a cui è stata contestata una responsabilità precontrattuale nella fase delle trattative, per aver sottaciuto un'informazione importante per l'acquirente. Pertanto, come visto, non sempre la qualità di proprietario al momento della delibera condominiale costituisce il discrimine per stabilire a chi compete il pagamento delle future spese straordinarie. Si suggerisce quindi di accordarsi per tempo (e per iscritto) su questo specifico e delicato tema.

Concludendo, merita un breve accenno anche la questione relativa al pagamento degli oneri della c.d. "gestione ordinaria del condominio", ossia il contributo che in forma fissa bisogna versare sul conto corrente condominiale alle scadenze previste (solitamente trimestrali o quadrimestrali), per contribuire alle spese di amministrazione e



di gestione delle cose comuni, e cioè, la pulizia delle scale, la manutenzione dell'ascensore, la cura del giardino, etc...

A chi competono questi oneri in caso di compravendita del bene? Fermo restando la possibilità per le parti di accordarsi diversamente (precisiamo che l'eventuale patto ha efficacia tra le stesse, ma non è opponibile al Condominio), il nostro codice (v. art. 63, comma IV°, disp. att.) stabilisce che, per le spese relative all'anno in cui è avvenuto

SE CI SONO DELIBERE AVENTI AD OGGETTO LAVORI CONDOMINIALI STRAORDINARI, È OPPORTUNO CHE IL PROPRIETARIO LE COMUNICHI SUBITO ALL'ACQUIRENTE, IN MODO CHE NEGOZI CON QUEST'ULTIMO IL RELATIVO PAGAMENTO

to il passaggio di proprietà e per quelle dell'anno precedente, l'amministratore può rivolgersi sia al venditore che all'acquirente, che rispondono in via solidale tra loro. In altri termini, il pagamento del dovuto può essere richiesto per l'intero, indifferentemente, sia all'uno che all'altro soggetto. Per le spese condominiali relative agli anni

pregressi resta responsabile esclusivamente il venditore, mentre per quelle relative agli anni successivi al rogito è obbligato solo l'acquirente, purché venga subito trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto di proprietà, diversamente il venditore resta solidalmente obbligato con l'acquirente per le spese maturate fino al momento in cui è trasmesso all'amministratore il citato titolo.

Se l'acquirente vuole evitare il rischio di pagare la morosità del venditore, è opportuno che chieda a quest'ultimo di farsi rilasciare, dall'amministratore condominiale, una certificazione che attesti che, in relazione all'immobile oggetto della compravendita, non vi sono spese condominiali insolute e che, alla data della vendita del bene, sono state integralmente pagate le spese condominiali maturate. Per evidenti ragioni di riservatezza e tutela della privacy, il futuro acquirente non ha diritto di richiedere personalmente tale dichiarazione all'amministratore, mentre può pretendere che sia il venditore stesso a procurarsela per tempo e a consegnargliela in originale prima della firma dell'atto di compravendita.

(avv. Claudio Cavallera, presidente Centro Studi Giuridici Confabitare)

La solidarietà condominiale

La Corte di Cassazione torna a occuparsi del problema delle barriere architettoniche

“La normativa concernente il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche deve ritenersi applicabile anche alle persone che, in condizione dell’età avanzata, pur non essendo portatori di handicap, abbiano comunque disagi fisici e difficoltà motorie. Il diritto al mantenimento e all’uso dei dispositivi antibarriera, installati (anche provvisoriamente) in presenza di un soggetto residente portatore di handicap o comunque in condizioni di disabilità, non costituisce un diritto personale e intrasmissibile del condomino disabile che si estingue con la morte dello stesso”. È quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione II Civile, con la sentenza del 28 marzo 2017 mediante la quale ha accolto il ricorso e cassato quanto già deciso dalla Corte d’Appello di Roma con rinvio della questione ad altra sezione.

LA VICENDA

La pronuncia trae origine dal fatto che il Tribunale di Roma pronunciandosi sulla controversia instaurata da SRL e MEVIA nei confronti di un condominio romano, confermò l’ordinanza cautelare di autorizzazione degli attori all’esecuzione delle opere aventi ad oggetto la modifica dell’impianto di ascensore e la prosecuzione della scala condominiale sino al piano superattico. Il giudice in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta, in via subordinata, del condominio, condannò gli attori al risarcimento del danno provocato al condominio dagli eseguiti lavori, che avevano inciso negativamente sul decoro architettonico dell’edificio, e avevano, altresì, determinato un pregiudizio derivante dal maggiore utilizzo e sfruttamento del nuovo impianto da parte degli ultimi appartamenti da esso serviti, danni da liquidarsi in separato giudizio. Il condominio impugnò questa sentenza nei confronti di SRL (nel frattempo posta in liquidazione), nonché degli eredi di MEVIA, riproponendo la domanda di rimessione in pristino o in subordine di condanna degli appellati al risarcimento dei dan-

ni derivanti dalla realizzazione delle opere in oggetto. Sulla domanda la Corte d’Appello di Roma, in accoglimento dell’appello principale, condannò gli appellati alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi, con integrale compensazione tra le parti delle spese di lite. La Corte d’Appello, in particolare, premesso che non era stata fornita alcuna concreta dimostrazione che la signora MEVIA, ormai deceduta, avesse gravi difficoltà di deambulazione, non potendo dunque trovare applicazione la normativa sull’eliminazione delle barriere architettoniche, affermò che le opere dovevano ritenersi in contrasto con la disposizione dell’art. 5) n.12 del regolamento condominiale, che vietava l’esecuzione di qualunque opera interessante le strutture portanti e che comunque alterassero l’aspetto architettonico dell’edificio e ogni modifica agli impianti di uso generale, senza l’autorizzazione dell’assemblea dei condòmini. La Corte territoriale rilevò, da un lato, che il divieto contenuto nella richiamata disposizione del Regolamento condominiale doveva ritenersi assoluto, non potendo invocarsi in contrario il disposto dell’art. 1102 c.c. e che, nel merito, la realizzazione di una rampa di scala aveva necessariamente interessato le strutture portanti dell’edificio, mentre la realizzazione dell’ascensore (per giungere sino al piano superattico) costituiva modifica di un “impianto” di uso generale. Per la cassazione di detta sentenza propongono ricorso, affidato a tre motivi, gli eredi di MEVIA.

I MOTIVI DI RICORSO

Con il primo motivo, i ricorrenti denunciavano la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., 1102 c.c., nonché della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ex artt. 1 e 2 l.13/1989 e 77 e 78 Dpr 380/2001 e lamentavano che la Corte territoriale avesse ommesso di valutare la legittimità delle opere, sia in relazione alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architet-

toniche, che dell’art. 1102 c.c. Con il secondo motivo, si denunciava la violazione e falsa applicazione dell’art. 1102 c.c., degli artt. 2, 32 e 42 Cost., dell’art. 1322 c.c. e della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, di cui agli artt. 1 e 2 l.13/1989 e 77 e 78 Dpr 380/2001, nonché, con il terzo motivo, la nullità per carenza di motivazione, anche in violazione degli artt. 111 Cost., 132 cpc e 118 Disp. Att. cpc, censurando la sentenza impugnata per aver ritenuto che il diritto del proprietario di favorire, mediante l’esecuzione di opere a proprie spese ex art. 1102 c.c., un accesso agevole e dignitoso alla sua proprietà possa essere derogata dal regolamento condominiale, deducendo che ciò sarebbe in contrasto con diritti costituzionalmente tutelati, e in particolare il fondamentale diritto alla salute, di cui all’art. 32 della Costituzione.

LA DECISIONE

La Corte di Cassazione, chiamata a pronunciarsi, mediante la citata sentenza n. 7938/2017, ha ritenuto fondati i motivi e ha accolto il ricorso. Al contrario di quanto rilevato dalla Corte del merito, la Cassazione ha precisato che, come evidenziato dalla Corte Costituzionale nella sentenza n.167/1999, la legislazione relativa ai portatori di handicap non si è limitata a innalzare il livello di tutela in favore di tali soggetti, ma, come già affermato (Corte di Cassazione, sentenza 18334/2012 in motivazione), ha segnato un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, tali da dover essere assunti dall’intera collettività. Va anche considerato, ha puntualizzato la Corte di Cassazione, che apposite leggi hanno introdotto disposizioni generali per la costruzione di edifici privati e per la ristrutturazione di quelli preesistenti, intese alla eliminazione delle barriere architettoniche, indipendentemente dalla effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte delle persone disabili. Tanto che può af-

fermarsi che nella valutazione del legislatore, quale si desume dall'art. 1 cit. legge n.13/1989, dunque, l'installazione dell'ascensore o di altri congegni con le caratteristiche richieste dalla normativa tecnica, idonei ad assicurare l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, costituisce elemento che deve necessariamente essere previsto dai progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di nuovi edifici. Da tale indicazione, la S.C. ha desunto che, nella valutazione del Legislatore, l'ascensore e i congegni simili, ma, negli edifici con più di tre livelli fuori terra, solo l'ascensore, costituiscono una dotazione imprescindibile per l'approvazione dei relativi progetti edilizi, potendo, dunque, fondatamente, ritenersi che, sulla base della legislazione vigente, l'esistenza dell'ascensore possa, senz'altro, ritenersi funzionale ad assicurare la vivibilità dell'appartamento e rivesta, pertanto, carattere essenziale. L'installazione di un ascensore, ha precisato ancora la Suprema Corte, deve, dunque, considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento e rientra, pertanto, nei poteri dei singoli condomini, ai sensi dell'art. 1102 c.c., esigendo il rispetto dei soli limiti dettati da detta norma, comportanti il divieto di alterare la destinazione della cosa comune o impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Nella fattispecie in esame, dunque, i divieti del regolamento condominiale ulteriori rispetto ai generali limiti stabiliti dall'art.1102 c.c., sono apparsi alla S.C. recessivi rispetto all'ipotesi di realizzazione di opere, quale ampliamento delle scale e adeguamento dell'ascensore, che devono ritenersi indispensabili ai fini di un'effettiva abitabilità dell'immobile, intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei condomini, o di chi comunque utilizza il condominio, e il rispetto del benessere abitativo e di piena utilizzazione della propria abitazione, dovendo ritenersi che le disposizioni in materia di eliminazione di barriere architettoniche costituiscono norme imperative e inderogabili, direttamente attuative degli artt. 32 e 42 Costituzione. La Corte territoriale, secondo la

Corte di Cassazione, avrebbe, inoltre, dovuto tenere conto del principio di solidarietà condominiale, già applicato dalla Cassazione stessa per affermare che, in materia di condominio, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art. 889 c.c. trovano applicazione soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e facoltà dei singoli proprietari, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento di vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, e ciò a maggior ragione laddove vengano in rilievo diritti fondamentali di persone disabili e comunque anziane. Ha, inoltre, osservato al riguardo che tali disposizioni devono ritenersi vigenti indipendentemente dall'effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte di persone disabili. Il concetto di disabilità è stato, inoltre, interpretato dalla S.C. in senso ampio, anche alla luce della nuova dimensione che ha assunto il diritto alla salute, non più intesa come semplice assenza di malattia, ma come stato di completo benessere fisico e psichico, sì da doversi ritenere che la normativa concernente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 2 Legge n.13/1989 debba ritenersi applicabile anche alle persone che, in condizione dell'età avanzata, pur non essendo portatori di handicap, abbiano comunque disagi fisici e difficoltà motorie. La S.C. ha osservato, inoltre, che dalla già menzionata considerazione che la legge. n. 13 del 1989, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, il diritto al mantenimento e all'uso dei dispositivi antibarriera (nella specie, un dispositivo servo scale), installati (anche provvisoriamente) in presenza di un soggetto residente portatore di "handicap" o comunque in condizioni di disabilità, non costituisce un diritto personale e intrasmissibile del condomino disabile, che si estingue con la morte dello stesso, onde non ha assunto rilievo la circostanza che la signora MEVIA, che come già evi-

denziato, all'epoca dell'instaurazione della controversia aveva già 86 anni, sia deceduta nelle more del giudizio.

CONSIDERAZIONI FINALI

Commentiamo con profonda soddisfazione questa recente sentenza della Suprema Corte, la quale ha nuovamente ribadito che il principio di solidarietà, quale principio di assunzione da parte della collettività delle problematiche di disagio fisico dei singoli individui, riguardi anche, necessariamente, il condominio.

Confabitare, da sempre, sostiene che le problematiche del disagio fisico e non solo, debbano essere necessariamente assunte con consapevolezza, responsabilità e sensibilità dalla collettività condominiale e ha anche realizzato un progetto concreto in tal senso, denominato "Condominio Solidale", che sta riscuotendo ampi consensi nel territorio nazionale. Sempre in questa direzione, gli amministratori condominiali associati a Confamministrare vengono opportunamente coinvolti e dovutamente istruiti sulla tematica del disagio nei condomini, nei corsi di formazione iniziale e periodica, e di ciò ne siamo fieri, fermamente convinti che ciò che distingue le associazioni del settore sia proprio la progettualità e la concreta operatività. (Avv. Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli)



L'amministratore responsabile

Un mestiere che richiede legalità, trasparenza e capacità di affrontare problemi complessi

Il condominio è un microcosmo e come tale non esente dalle conseguenze (positive e negative) dei cambiamenti e delle evoluzioni sociali succedutisi dal dopoguerra ad oggi. Per alcune di queste prima del 2012 non vi era alcuna copertura normativa e la regolamentazione era affidata alla giurisprudenza di merito e di legittimità. Con riguardo all'amministratore di condominio il legislatore del 2012 aveva in mente l'ambizioso traguardo di far nascere una figura professionalmente qualificata. Ante riforma, infatti, l'amministratore era un "mestiere" svolto il più delle volte da volenterosi pionieri che, usciti dall'ufficio, si dedicavano a fare i conti nel proprio palazzo per spirito di servizio. Oggi tutto è cambiato: vi sono esigenze di legalità e trasparenza anche nella gestione condominiale e l'amministratore di condominio è una professione di rilievo da interpretare con criteri gestionali moderni, dinamici, in grado di affrontare problematiche assai complesse. Proprio per questo la riforma ha previsto sia l'obbligo di abilitazione all'esercizio della professione, sia l'obbligo di aggiornamento professionale così da poter recepire le novità tecnico-legislative in materia condominiale. Premesso che il nostro ordinamento non ha idee chiarissime sul condominio, atteso che non c'è una definizione ma solo un generico rinvio alle norme sulla comunione, in realtà è fatto di unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini; que-

ste unità immobiliari sono parte di un tutto creando al tempo stesso parti comuni tra loro. La tesi prevalente è che il condominio, non avendo personalità giuridica, è da considerarsi un ente di gestione delle cose comuni, legato a doppio filo con l'amministratore che nel contempo fa emergere ugualmente l'individualità del singolo proprietario. Sia in dottrina che in giurisprudenza è pacifico che il rapporto amministratore condominio nasca grazie al contratto di mandato con rappresentanza disciplinato dagli artt. 1705 e ss. c.c. Il mandante è l'intero condominio che tramite l'assemblea dei condomini nomina l'amministratore conferendogli tutti i poteri necessari per lo svolgimento dell'incarico e per la tutela di tutti gli interessi del condominio. L'amministratore è a tutti gli effetti il legale rappresentante del condominio, eseguirà il contratto e gli obblighi da esso nascenti adoperando la diligenza del buon padre di famiglia, viceversa sarà tenuto a risarcire il danno. La diligenza è quella tenuta da un soggetto di media scrupolosità. In ogni caso il criterio generale è quello come sempre previsto dal-

l'articolo 1176 c.c. Si è detto che il rapporto è fondato su un piano consensuale (nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea) e su un piano contrattuale, pertanto la natura della responsabilità in capo all'amministratore è innanzitutto contrattuale. Il compito dell'amministratore non è finalizzato esclusivamente allo svolgimento di tutte le attività necessarie alla salvaguardia e alla difesa dei servizi e delle cose comuni del condominio ma è molto più estesa e comprende anche gli atti c.d. preparatori e immediatamente conseguenti all'assolvimento degli obblighi di legge. Nelle ipotesi in cui l'amministratore non dovesse tener fede ai doveri e agli obblighi derivanti da quanto prescritto all'articolo 1130 c.c. egli incorrerebbe in responsabilità contrattuale esponendosi a un'azione di revoca per "giusta causa". L'articolo 1129 c.c. stabilisce che l'amministratore può essere revocato dall'assemblea anche prima della scadenza naturale del suo mandato, se a chiederlo sia almeno la metà del valore dell'edificio. Questa revoca può avvenire in qualunque tempo, anche in assenza di "giusta causa".

La revoca *ad nutum* è soggetta a regole diverse rispetto a quella per "giusta causa", infatti l'amministratore revocato può difendersi: sull'argomento le Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. 20957/2004 hanno statuito che nel caso di revoca dell'amministratore senza "giusta causa" quest'ulti-



mo potrà continuare a esercitare le sue funzioni al solo scopo di agire in giudizio nei confronti del condominio per ottenere il risarcimento del danno subito nell'ipotesi in cui tale revoca sia ritenuta immotivata e/o ingiusta, potendo ottenere però solo un ristoro economico ma non in forma specifica come ad esempio la reintegra nell'incarico con pieni poteri fino alla scadenza naturale. Nel caso di gravi irregolarità di gestione del condominio l'amministratore potrà essere revocato dal Tribunale. La revoca giudiziale può essere richiesta solo nei casi previsti dalla legge ampliati dalla novella 2012. Alcuni casi di gravi irregolarità: quelle fiscali; mancata convocazione dell'assemblea per approvare il rendiconto di gestione; rifiuto reiterato di convocare l'assemblea in tutti i casi in cui è prevista per legge; inottemperanza dei provvedimenti del giudice e delle delibere assembleari; mancata tenuta di anagrafe condominiale, registro dei verbali delle assemblee, registro di nomina e revoca dell'amministratore e registro di contabilità; gestione condominiale non rispondente a criteri di trasparenza e buona amministrazione. Nel caso si verificassero le ipotesi di cui all'articolo 1129 n.11 e n.12 c.c. il singolo condomino potrà chiedere la convocazione dell'assemblea e far inserire all'ordine del giorno l'eliminazione dell'irregolarità o eliminarne la causa e nel contempo chiedere la revoca dell'amministratore o in alternativa agire direttamente per la revoca giudiziale.

Com'è ovvio la gestione economica del condominio fiscale, contabile, previdenziale, di raccolta delle quote condominiali, di accantonamenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria della cosa comune spetta all'amministratore ed è uno dei compiti e delle responsabilità più gravose. La novella del 2012 ha inasprito le sanzioni nel caso dovesse incorrere in dette responsabilità.

Tra i casi di revoca: mancata rendicontazione della gestione del condominio; mancata presentazione del bilancio; gravi irregolarità di gestione. Tra gli obblighi anche l'obbligatorietà di azionare la procedura esecutiva per la riscossione forzata del credito, pena la revoca dell'incarico e conseguente responsabilità contrattuale. Nell'esercizio di tale prerogativa l'amministratore non dovrà richiedere autorizzazione per il decreto ingiuntivo. Vi è poi un obbligo di tutelare i diritti del condominio nel caso in cui que-

st'ultimo sia chiamato a resistere o sia promotore di un giudizio. In entrambi i casi vi è una questione di legittimazione processuale: passiva se il condominio è convenuto; attiva se il condominio è promotore del giudizio nei confronti di terzi. In entrambi i casi il condominio, essendo privo di capacità giuridica e mero ente di gestione, potrà stare in giudizio solo ed esclusivamente attraverso il proprio amministratore. La responsabilità in caso di mancata costituzione in giudizio o mancato esercizio dell'azione a tutela di un diritto della cosa comune è esclusivamente di tipo omissivo e ha la sua fonte nell'articolo 1130 n. 4 c.c. Resistere in giudizio o promuovere azione giudiziaria è un tipico atto di vigilanza e di difesa della proprietà comune la cui omissione, dolosa o colposa, costituisce fonte di responsabilità professionale e motivo di revoca. Tipici esempi di obbligo a resistere in giudizio: richiesta infondata di risarcimento del danno contro il condominio; opposizione a decreto ingiuntivo dilatoria o fondata su eccezioni non pertinenti (con obbligo dell'amministratore di richiedere il ristoro dei danni per l'azione infondata). L'amministratore deve salvaguardare gli interessi e i diritti della cosa comune, anche in questo caso la responsabilità è omissiva. Tra le azioni processuali, per non incorrere in omissioni che non necessitano dell'approvazione preventiva dell'assemblea, si annoverano i procedimenti cautelari e monitori quali l'accertamento tecnico preventivo volto alla cristallizzazione dello stato dei luoghi e alla prevenzione di possibili danni e al contenimento degli stessi evitando anche possibili pericoli maggiori per l'incolumità delle persone.

Nel caso di azioni nelle quali il condominio agisce per il risarcimento del danno o per la tutela di un proprio diritto, sarà l'assemblea a conferire l'autorizzazione ad agire o stare in giudizio all'amministratore.

Fino al 2010 due orientamenti di segno opposto si contendevano l'interpretazione dell'articolo 1131 secondo comma c.c., quello maggioritario dava un'interpretazione letterale della norma consentendo all'amministratore di costituirsi in giudizio senza autorizzazione dell'assemblea, sulla base del rapporto di mandato con rappresentanza con obbligo di ratifica successiva. Le Sezioni Unite hanno enunciato il principio di diritto secondo cui «...l'amministratore di condominio, in base al disposto

dell'art. 1131 c.c., può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione». Dunque, la legittimazione passiva prevista dall'art. 1131 c.c. è uno strumento volto a contemperare gli interessi di difesa dei terzi e la necessità di esercitare il diritto di difesa del condominio in modo tempestivo ed efficace. Il concetto di responsabilità extracontrattuale applicabile all'amministratore nello svolgimento del proprio mandato risulta più ampio rispetto a quello contrattuale. La responsabilità extracontrattuale si configura in tutti quei casi in cui è violato il principio del c.d. *neminem laedere*. Nel caso in cui dall'inadempimento di tale dovere derivino danni a dei soggetti, siano essi condomini o terzi, si rientra nel campo della responsabilità aquiliana. Anche in caso di lesione del principio del *neminem laedere* la fonte della responsabilità è la stessa: doveri e obblighi previsti dalla legge per l'amministratore. Per essere indenne da responsabilità quest'ultimo dovrà dimostrare di aver compiuto ogni azione necessaria a evitare il verificarsi dell'evento con l'ordinaria diligenza o di aver agito senza negligenza. Nel caso del condominio queste azioni utili a provare il caso fortuito possono concretizzarsi ad esempio nell'aver compiuto la manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

La responsabilità extracontrattuale si può profilare sull'amministratore in ragione della funzione o in capo al condominio.

A volte si è anche posto il caso di una responsabilità concorsuale tra condominio e amministratore. L'amministratore sarà chiamato a rispondere personalmente ex art. 2043 c.c. anche nel caso in cui non dovesse ottemperare a una delibera assembleare e questo come si è già accennato è motivo di revoca per "giusta causa" ed è tipico esempio di violazione di un obbligo giuridico di impedire l'evento, la responsabilità sarà accertata caso per caso, l'effettiva sussistenza dell'obbligo sancito dalla legge.

(Avv. Aldo Piscitello, responsabile Centro Studi Confabitare e Confamministrare per l'area metropolitana di Palermo - componente dell'Accademia di Studi Confamministrare)

Raccolta differenziata a Bari

Un momento di riflessione per analizzare le disposizioni in materia di igiene ambientale

L'introduzione del servizio di raccolta differenziata "porta a porta" dei rifiuti, già avviato in alcuni quartieri di Bari, è un cambiamento delicato non solo per la vita dei cittadini, ma anche per l'amministrazione. Formazione, informazione e gestione sono alla base del nuovo piano di raccolta. E allora parlarne e confrontarsi diventa fondamentale. Per questo motivo sabato 10 giugno, dalle ore 9 alle ore 13, all'Hilton Hotel di Bari si è tenuto il convegno *Una città migliore inizia anche da te... facciamo la differenza*. L'evento, organizzato dall'associazione Confabitare-Area Metropolitana di Bari, che coinvolge i proprietari immobiliari, con il patrocinio gratuito della Ubi Banca, del Comune di Bari e dell'Arca Puglia Centrale, si è posto l'obiettivo di analizzare attentamente le nuove disposizioni in materia di igiene ambientale, affrontando le problematiche relative all'applicazione della nuova normativa riguardo alla raccolta differenziata. Ha aperto il convegno, moderato dalla giornalista **Maria Stefania di Michele**, l'assessore all'Ambiente del Comune di Bari **Pietro Petruzzelli**, che ha cercato di spiegare al meglio e, soprattutto, in maniera pratica, in cosa consisterà il servizio della raccolta differenziata porta a porta che interessa per il momento solo al-

cuni quartieri di Bari, ma si allargherà in tutta l'area metropolitana. L'imprenditore edile e presidente dell'associazione Confabitare di Bari dott.ssa **Lucia D'Attolico**, da sempre vicina alle problematiche reali dei proprietari immobiliari, si è detta entusiasta di questo incontro. «È bello pensare che le varie amministrazioni comunali, che siano del comune di Bari o di tutti gli altri comuni della provincia, ci tengano in considerazione come punto di riferimento nel dialogo con la cittadinanza e con le altre associazioni. Abbiamo, infatti,

CONFABITARE CONTINUERÀ IL PROGETTO DI INFORMAZIONE A FIANCO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI E AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER OFFRIRE UNA MIGLIORE GESTIONE DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA

cercato di far comprendere l'importanza del punto di vista dei cittadini, che sono coloro i quali dovranno fare i conti con la raccolta differenziata porta a porta». Grazie alla presenza di professionisti riuniti in una tavola rotonda, si sono evidenziati alcuni importanti aspetti legati a

tale servizio. «Abbiamo sostenuto insieme ai proprietari immobiliari quelle che erano alcune criticità in merito al bando adottato dal comune di Bari affidato in gestione all'azienda di smaltimento. Continueremo questo progetto di informazione a fianco dei proprietari immobiliari e dell'amministrazione comunale per offrire una migliore gestione dei servizi rifiuti porta a porta-differenziata. In quest'occasione abbiamo fornito alcune proposte circa la destinazione degli spazi condominiali, proponendoci nel futuro di divulgare l'informativa anche per gli altri quartieri della città di Bari».

Sono intervenuti al convegno il direttore generale ARCA Puglia Centrale Sabino Lupelli, l'assessore all'ambiente di Bari Pietro Petruzzelli, ARPA Puglia Enrico Mercurio, il presidente di ANCE giovani Bari e BAT Nicola De Santis. Hanno salutato la blogger di Casa Smart Rosanna Sapnaro (presidente giovani ingegneri all'Ordine degli ingegneri di Bari), il presidente dell'associazione dei consumatori Help Lavoro e Consumo Erasmo Giove, il presidente di Confamministrare Bari Isidoro Tricarico. Hanno concluso i lavori il presidente nazionale Confabitare Alberto Zanni e il presidente Confabitare Area Metropolitana di Bari Lucia D'Attolico.



A Ravenna si parla di casa sicura

Un convegno dedicato al tema della sicurezza sismica negli edifici. Tantissimi gli ospiti

Lo scorso 19 gennaio si è costituita la sede ravennate di Confabitare - con recapiti a Ravenna, in via Ravegnana, 27 e Lugo, in Galleria Minardi, 27 - che si è ufficialmente presentata alla città organizzando il convegno del 12 maggio, sul tema *Casa sicura - Eventi sismici*, ospitato nella prestigiosa Sala Cavalcoli della locale Camera di Commercio. L'incontro, patrocinato dal Comune di Ravenna, è stato realizzato in collaborazione con il locale Ordine degli Avvocati e con l'Ordine regionale dei Geologi dell'Emilia Romagna ed è stato reso possibile anche grazie al contributo di sponsor locali quali "Assicura", società ravennate di consulenza assicurativa, "Ufficio dei Consulenti Finanziari di Banca Mediolanum spa di Lugo" e le imprese ravennate "Ricci Marmi" e "Morigi Impresa Edile". Coordinatore dell'attività preparatoria del seminario è stato il geom. Agostino Caravita, vice presidente di Confabitare Ravenna. Nel corso del convegno il tema della sicurezza sismica negli edifici è stato trattato con particolare attenzione insieme al progetto di legge urbanistica recentemente licenziato dalla giunta regionale dell'Emilia-Romagna e di prossima approvazione da parte del consiglio regionale. Tanti i relatori, preceduti dai saluti del dott. **Giorgio Guberti**, vicepresidente della Camera di Commercio di Ravenna, del dott. **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, del dott. **Roberto Giovanni Fagnani**, assessore comunale ai Lavori Pubblici e dell'avv. **Gian Paolo Babini**, presidente della sede ravennate di Confabitare, che ha moderato l'intero incontro. La dott.ssa **Federica Del Conte**, assessore del Comune di Ravenna all'Urbanistica, Edilizia Privata e

Rigenerazione Urbana, ha incentrato il proprio intervento sulle norme dell'emananda legge urbanistica regionale finalizzate a favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, con l'introduzione di elementi premiali volti a migliorare l'adeguamento delle condizioni di sicurezza degli edifici sotto il profilo sismico. Due sono state invece le relazioni del dott. **Sergio Nannini**, responsabile dell'Unità Operativa del Comune di Ravenna di Geologia e Protezione Civile. La prima ha avuto un taglio prettamente scientifico, tramite la descrizione delle cause degli eventi sismici con riferimenti anche alle condizioni territoriali locali, mentre la seconda ha illustrato la legislazione nazionale sulle attività di Protezione Civile, nonché i piani di Protezione del Comune di Ravenna. È stata poi la volta del geom. **Enrico Conti** che, esaminando la nuova legge regionale, si è soffermato sulle norme volte a incentivare la rigenerazione, l'adeguamento sismico e l'efficienza energetica.

L'ing. **Paolo Lini** ha invece trattato del c.d. *sismabonus*, vale a dire del primo strumento di attivazione di una concreta politica di prevenzione sismica del patrimonio edilizio abitativo e produttivo del Paese, introdotto dalla legge di stabilità del 2017 con la previsione di importanti incentivi fiscali. L'arch. **Giuseppe Galli** ha invece svolto un'interessante relazione dedicata al confronto tra architettura e ingegneria riguardo alla prevenzione sismica. Il dott. **Paride Antolini**, presidente dell'Ordine dei Geologi dell'Emilia-Romagna, ha illustrato l'evoluzione storico-geologica del territorio ravennate, mentre l'avv. **Maurizio Pavirani**

ha relazionato sulla riqualificazione edilizia e sull'istituto dell'accordo operativo, previsto dalla nuova proposta di legge regionale quale principale strumento di attuazione del piano urbanistico generale (PUG) e di attribuzione dei diritti edificatori. Interessante anche la relazione di **Alberto Catagna**, delegato tecnico per la protezione civile della Croce Rossa, che ha parlato di *Empowerment* della popolazione in caso di catastrofe e, dunque, degli interventi eseguiti da Protezione civile / Croce Rossa ai fini della prevenzione, del soccorso e del ripristino nell'eventualità di disastri naturali, quali i terremoti. La dott.ssa **Alessandra Savini**, tesoriera di Confabitare Ravenna, e la geom. **Claudia Giorgini** si sono invece alternate nella descrizione delle agevolazioni fiscali e degli incentivi sugli interventi di ristrutturazione e di prevenzione, mentre il dott. **Pier Paolo Ricci** ha approfondito il tema degli strumenti di finanziamento disponibili per gli interventi edilizi, annunciando - tra l'altro - della nascita di una nuova convenzione tra Banca Mediolanum e Confabitare. È quindi seguita la relazione del dott. **Gianluigi Miccoli**, che si è soffermato sulle tutele offerte dalle polizze assicurative a copertura del rischio terremoto ed eventi catastrofali. Il convegno si è concluso con l'intervento del geom. **Andrea Tarozzi**, componente di GEO-CAM (organismo di mediazione interprofessionale nazionale con il quale Confabitare ha stipulato una convenzione), che ha descritto gli istituti della mediazione civile e della conciliazione, finalizzati alla composizione stragiudiziale delle vertenze tra soggetti privati. (Avv. *Gian Paolo Babini*, presidente Confabitare Ravenna)



Proprietà: onere o beneficio?

Un dilemma che Confabitare Calabria ha posto al centro di un convegno a Reggio Calabria

L'iniziativa, ospitata nel salone conferenze di palazzo "Corrado Alvaro", sede della Città Metropolitana di Reggio Calabria, e organizzata in collaborazione con il Consiglio notarile di Reggio Calabria e Locri, gli ordini degli Architetti P.P.C. e Ingegneri di Reggio Calabria e il Coordinamento nazionale delle commissioni provinciali espropri, si è aperta con i saluti istituzionali del presidente del Consiglio regionale, **Nicola Irto**, del vicesindaco della Città Metropolitana di Reggio Calabria, **Riccardo Mauro**, del consigliere delegato dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Reggio Calabria, **Antonio Catanoso** e del presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Reggio Calabria, **Francis Cirianni**. I lavori, che sono stati coordinati dal presidente di Confabitare Calabria, **Giovanni Malara**, sono poi entrati nel merito del tema del convegno con le relazioni del referente scientifico Consiglio notarile distrettuale di Reggio Calabria e Locri, **Salvatore Federico**, dell'esperto del Sole 24 Ore in materia di catasto, **Antonio Iovine**, degli esperti in trust e patti di famiglia, **Piero Cami** e **Giovanni Pulvirenti**, del presidente del comitato scientifico Cncpe (Coordinamento nazionale commissioni provinciali espropri), **Paolo Loro** e del segretario generale Unione Giudici Tributari, **Antonio Angelo Genise**.

«È stata una giornata molto importante per la nostra associazione - ha detto il presidente Malara - in cui abbiamo messo sul tavolo del confronto una serie di temi di grande rilievo per la proprietà. Quest'ultima è senza dubbio un beneficio ma se non viene gestita con un approccio multidisciplinare il confine tra beneficio e svantaggio diventa davvero sottile. La nostra associazione rilancia il proprio ruolo qualificato di interfaccia tra l'ente pubblico e l'utente, cercando di semplificare linguaggi e procedure». Al convegno hanno partecipato relatori di fama nazionale, specialisti delle materie che hanno trattato, i quali sono riusciti



in modo brillante a rappresentare nel poco tempo concessogli i concetti fondanti e le tematiche specialistiche, a volte, anche di nicchia. La proprietà immobiliare è un diritto sancito dall'articolo 42 della Costituzione, ha ricordato Salvatore Federico, evidenziando inoltre che «il comparto immobiliare è uno degli elementi fondanti della ricchezza nel nostro Paese. Comparto che dal 2007 a oggi ha subito una forte contrazione con un abbassamento di circa il 30% dei prezzi medi. Servono in tal senso interventi da un punto di vista della leva fiscale, per l'housing sociale a favore di giovani e fasce meno abbienti, su semplificazioni edilizie e urbanistiche e su politiche di riqualificazione del patrimonio immobiliare visto che circa il 55% delle famiglie italiane vive in abitazioni vetuste».

Sulla riforma del catasto si è poi soffermato Iovine, ribadendo che si tratta di un tema di grandissimo rilievo e da esso dipendono molte criticità legate alla crisi che sta investendo il nostro Paese. Basti pensare al rilancio dell'edilizia in un'ottica di sostenibilità e riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente. Occorre intervenire sul fronte fiscale perché oggi abbiamo persone che pagano troppo e altre che pagano troppo poco».

Gli istituti giuridici finalizzati alla tutela della proprietà sono stati esaminati da Pulvirenti e Cami: «Il trust - ha detto Pulvirenti - è uno dei più recenti istituti italiani per quanto riguarda la tutela del patrimonio ed è soggetto anch'esso a tassazione. È entrato ormai nel nostro ordinamento dal 1992 e lentamente si sta sempre di più affermando nel nostro Paese».

Da ultimo, ha poi ricordato Cami, «nel 2016 è stata approvata la legge sul "dopo di noi" che prevede tra gli strumenti per tutelare le persone meno fortunate, l'utilizzo del trust o del contratto di affidamento fiduciario. È uno strumento, dunque, che ha una duttilità che può servire a soddisfare delle esigenze a cui gli istituti tipici codicistici non riescono a far fronte». Sull'acquisizione coattiva della proprietà per pubblica utilità, tra coercizione ed equoindennizzo si è soffermato Loro. «Si tratta - ha detto - del potere coercitivo della pubblica amministrazione più invasivo nella sfera patrimoniale delle persone. Finalmente, dopo un percorso lunghissimo iniziato negli anni '70, i criteri dell'indennità di esproprio si stanno allineando al valore di mercato dopo un lungo travaglio». I profili fiscali del trasferimento di proprietà sono stati infine affrontati da Genise, in particolare con riferimento alle peculiarità e aspetti patologici «che ancora caratterizzano il sistema della tassazione per quanto riguarda il trasferimento della cubatura».

Le tematiche trattate dai relatori hanno permesso, all'osservatore attento, di mettere a fuoco quelle che sono le criticità del mo-

mento nel comparto immobiliare. Prima di tutto la vetustà del patrimonio edilizio a livello nazionale e in particolare della città di Reggio Calabria. Reggio nel 1908 è stata rasa al suolo da un violento terremoto/maremoto, gran parte del patrimonio edilizio esistente e storico è finito in macerie. La ricostruzione è stata immediata accostando al classico metodo della costruzione con strutture portanti in muratura, timidi esempi di struttura in cemento armato. Il boom edilizio è avvenuto negli anni '70 / '80, anni in cui sono state realizzate abitazioni anche in quantità superiore alla richiesta, che oggi gravano sull'economia di chi li ha costruiti o dei loro eredi. Quindi emerge l'esigenza di alleviare il peso fiscale particolarmente gravoso, contenere i costi di manutenzione e veicolare il patrimonio immobiliare in un mercato flessibile alle odierne esigenze, sia in termini di trasferimento di proprietà sia in termini di uso dell'immobile stesso. Sicuramente «la riforma del catasto» se praticata, come si paventa, con criteri rigidi, senza tenere conto effettivamente della capacità di produrre reddito del bene osservato, e quindi senza analizzare tutti i parametri utili a una equa imposizione fiscale, porterà sicuramente verso la stagnazione perpetua del settore. Utilizzare strumenti giuridici flessibili, quali il Trust, per la gestione della proprietà immobiliare, sicuramente è un'opportunità da valutare. Poter raggiungere lo scopo cui erano destinati gli immobili costruiti (normalmente garantire abitazione e ristoro economico agli eredi) è una esigenza. Con il Trust si ha la possibilità di porre in essere un modello di gestione maggiormente performante alle particolari esigenze del sin-

LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE È SENZA DUBBIO UN BENEFICIO, MA SE NON VIENE GESTITA CON UN APPROCCIO MULTIDISCIPLINARE, IL CONFINE TRA BENEFICIO E SVANTAGGIO È DAVVERO SOTTILE

golo, in modo flessibile e aderente alle attese senza il vincolo dei canonici strumenti giuridici tradizionali.

L'esproprio sicuramente è una procedura di trasferimento della proprietà, molto sofferta dal proprietario ma non può e non deve essere discriminante e/o infierire sotto il profilo economico sul proprietario. È una procedura che va seguita, va gestita in virtù della legislazione vigente e della giurisprudenza in materia. Confabitare è uno dei componenti del tavolo tecnico che a Roma sta lavorando sulla riforma del testo unico sugli espropri, promosso dal CNCPE (Coordinamento Nazionale Commissioni Provinciali Espropri) a cui hanno aderito i maggiori enti esproprianti e le associazioni di categoria a cui aderiscono i possibili espropriati. Il convegno, voluto da Confabitare Calabria, ha trattato temi che interferiscono in modo particolare con la proprietà immobiliare ora più che mai. Argomenti e tematiche che necessitano sicuramente di un tempo maggiore rispetto a quello che si può dedicare in un convegno multidisciplinare, per il confronto, l'approfondimento e per l'individuazione di criticità e rispettive proposte risolutive. Tutte azioni necessarie e indispensabili queste, per approfondire la conoscenza, acquisire consapevolezza ed essere promotori presso gli enti preposti per la risoluzione di

problemi complessi che, a partire dalla sfera personale, hanno riflessi nella società e nel mondo economico. Gli spunti di riflessione, offerti ai partecipanti, hanno lo scopo di trasferire un messaggio chiaro al proprietario immobiliare o al professionista/specialista che in qualche modo supporta il proprietario stesso nella gestione del patrimonio: la proprietà immobiliare è un beneficio, una ricchezza e deve produrre reddito per il sostentamento del proprietario con risvolti di carattere sociale e di tipo economico. Come hanno ben messo in evidenza i relatori, la proprietà immobiliare è un bene facilmente rintracciabile e attaccabile, facile presa per attingere alle risorse necessarie al mantenimento del bene comune. In un momento storico in cui il "decostruttivismo" dei valori che hanno sempre caratterizzato storicamente la nostra società è riuscito a opprimere la laboriosità degli italiani, a sacrificare nel nome della globalizzazione le eccellenze dei nostri prodotti, a diluire la cultura tramandata per secoli per inseguire volatili miti sociali e livellanti fenomeni di massa, sterili a qualunque tipo di sviluppo futuro, utili solo come *drive* verso il superfluo, ha portato la proprietà immobiliare ad essere un peso, un onere, un facile bersaglio. Forse è il momento in cui bisogna soffermarsi e riflettere. Ritengo che l'iniziativa debba partire dal cittadino, deve essere seguita dall'ente pubblico che ha lo scopo di razionalizzare e soddisfare le esigenze del cittadino; dalla classe dirigente operativa o politica che ha lo scopo di implementare iniziative e metodi tali da produrre beni/servizi e soddisfare il cittadino. In sintesi bisogna allineare tutti i componenti per fare girare le cose nel verso giusto. Noi di Confabitare avvertiamo il peso della responsabilità di aver scelto un settore fragile per assistere il cittadino, ma siamo pronti e fermamente convinti delle nostre azioni. Divulgare la conoscenza delle peculiarità provenienti dal mondo fiscale, legale e tecnico apprezzati dall'associato nella gestione della sua proprietà immobiliare è il nostro scudo di protezione. Sensibilizzare gli enti a risolvere le criticità rilevate è la nostra arma; essere i portavoce delle esigenze degli associati è il nostro cavallo di battaglia. (Arch. Giovanni Malara, presidente Confabitare Calabria)



Trasformare lo spreco in efficienza

ECONdominio presenta la nuova campagna per interventi di riqualificazione dei condomini

Dopo il successo dell'edizione 2016, è tornata anche per il 2017 la campagna di diagnosi energetica gratuita di ECONdominio®, ESCo specializzata nella promozione e diffusione della cultura dell'efficienza energetica in condominio.

La Campagna, riservata ai condomini centralizzati di Bologna e di tutta l'Emilia Romagna, è stata presentata a Bologna lo scorso 14 marzo in occasione del convegno *Condominii esistenti: è possibile riqualificare a norma, in qualità e senza esborso di denaro* a cui ha partecipato anche il Dr. Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare. Organizzato da ECONdominio® con il patrocinio della Regione Emilia Romagna e della Città Metropolitana di Bologna e in collaborazione con Confabitare e il Gruppo Sole 24 Ore, il convegno ha riunito intorno al tavolo esperti, istituzioni, istituti di credito e associazioni di amministratori condominiali in un'occasione di formazione sulle novità legislative in atto e di confronto tra tutti i soggetti coinvolti nella filiera dell'efficienza energetica su un nuovo metodo risolutivo, concreto ed efficace per consentire di riqualificare il proprio condominio in qualità e a norma, con soluzioni per il finanziamento degli interventi senza incrementi di costi e con garanzie di risparmio energetico. Un conve-

gno fortemente voluto da Confabitare, da sempre in prima linea nel promuovere iniziative atte alla tutela della proprietà immobiliare. Grazie infatti alla collaborazione con ECONdominio®, l'associazione ha presentato alla città una soluzione al problema dell'inquinamento residenziale attraverso interventi qualificati che favorissero e tutelassero il diritto di proprietà nella piena valorizzazione della funzione sociale che a questa viene attribuita. Un impegno che Confabitare esercita quotidiana-

ECONDOMINIO SOSTIENE L'INTERO PROCESSO DI DIAGNOSI ENERGETICA GRATUITA E ILLUSTRRA SOLUZIONI DI INTERVENTI EFFICACI E QUALIFICATI A NORMA DI LEGGE E SOPRATTUTTO SENZA SPESE PER I CONDÒMINI

mente verso i propri associati organizzando momenti di dialogo con istituzioni ed enti in grado di trattare tematiche legate al bene immobiliare. L'incontro, organizzato anche per presentare il metodo ECONdominio®, ha rimarcato la volontà di accendere i riflettori su un tema di forte e grave attualità qual è appunto l'inquinamento provocato da condomini energivori. Basta

pensare che il riscaldamento degli edifici residenziali è la seconda causa di inquinamento urbano. Ogni appartamento inserito in condominio inquina in media come 2 auto e spreca il 50% di quanto consuma mentre sono 22,1 le tonnellate di CO2 che possono essere risparmiate in media in un anno per ogni stabile riqualificato. Nel suo intervento il presidente Zanni ha ricordato che «l'associazione è nata con l'obiettivo di tutelare la proprietà immobiliare, ponendosi come l'interlocutore principale nei confronti delle autorità e delle istituzioni per discutere di tutte le problematiche legate al mondo della casa e dell'abitare. Tra le varie funzioni c'è dunque anche quella di confrontarsi su diverse tematiche che coinvolgono le abitazioni, non ultima quella legata all'inquinamento urbano che pesa sul valore dell'immobile stesso così come sulla qualità abitativa. Per questo motivo, siamo lieti di porci al fianco di ECONdominio e di promuovere presso i nostri associati il suo progetto, che porta soluzioni efficaci e durature in tema di abbattimento dell'inquinamento residenziale nel rispetto delle norme e con effettivi benefici non solo di comfort ma anche economici».

Il recupero dello spreco, sommato agli incentivi fiscali, può essere infatti utilizzato come "tesoretto" per pagare il 100% dell'intervento di efficientamento; senza alcun rischio né ulteriore esborso di denaro per le famiglie, ma, al contrario, con rilevanti vantaggi ambientali, economici e di benessere. Inoltre gli interventi di riqualificazione potranno essere attuati coinvolgendo le aziende locali di installazione termo-idraulica ed edili, creando così reali opportunità di lavoro per le imprese del territorio. 743 tonnellate di CO2 annue sono già state abbattute grazie all'attività che ECONdominio® ha svolto negli anni scorsi in Emilia Romagna, 39 interventi di efficientamento realizzati di cui 10 a Bologna e provincia, con un risparmio medio in bolletta del 30% per famiglia.

Questa cifra potrebbe addirittura raggiungere le 3352 ton/CO2 annue se tutti i con-



domini che hanno effettuato la diagnosi energetica (obbligatoria per legge) con ECONDominio® facessero l'intervento di efficientamento, con un risparmio medio annuo di 10.100 euro per edificio, e 990 tonnellate di CO2 sarebbero abbattute sulla sola area metropolitana di Bologna, dove gli edifici condominiali diagnosticati sono stati 40. Ma tutto deve partire da una corretta diagnosi energetica preventiva (obbligatoria per legge con D.Lgs 102/2014 e D.Lgs 141/2016 se si devono installare sistemi di contabilizzazione del calore) che rappresenta l'unico modo per capire come effettuare i corretti interventi sugli edifici ancora da riqualificare. Per questo ECONDominio® ha deciso di erogare 100 nuove diagnosi energetiche gratuite per i condomini più energivori di Bologna e di tutta la regione Emilia Romagna.

ECONDominio sostiene l'intero processo di diagnosi e illustra soluzioni di interventi efficaci e qualificati a norma di legge e senza spese per i condòmini. L'intervento previsto a seguito della diagnosi viene infatti interamente pagato attraverso gli sgravi fiscali (innalzati ora fino al 70-75%), sommati al risparmio energetico certo e garantito dal Contratto di Rendimento Energetico (EPC) abbinato al Finanziamento Tramite Terzi (FTT). Inoltre, il D.lgs 141 del 18/07/2016 prevede che, nel caso in cui il condòmino non possa usufruire della detrazione perché incapiente, sia il fornitore a liquidarlo subito, accollandosi poi il diritto di detrarre nei successivi 10 anni.

«Le agevolazioni fiscali sulla casa sono uno dei punti principali della legge di Stabilità 2017», ha dichiarato Stefano Biancolini, direzione tecnica ECONDominio® nel corso del convegno. «Le novità non riguardano solo la proroga delle misure, ma ampliano la platea dei beneficiari, aumentano gli sconti e consentono in alcuni casi di recuperare in un tempo minore i soldi investiti per mettere a norma il proprio immobile. Questo andando incontro alle esigenze dei cittadini e al contempo abbattendo l'inquinamento ambientale nel rispetto della normativa europea. Tra le novità più significative, la percentuale detraibile - fissata al 65% per i singoli immobili - potrà salire nel caso in cui la riqualificazione energetica riguardi interventi su interi edifici condominiali fino al 75%».

Il Contratto EPC è una formula contrattuale

europea, recepita in Italia dal 2008 e realizzabile solo dalle ESCo, come appunto ECONDominio®, che permette al condòmino di effettuare il pagamento dilazionato nel tempo in funzione dell'ottenuto risparmio energetico, con immediati risultati di abbattimento della spesa energetica, preventivati a priori e garantiti per 10 anni, tutelando al massimo i condòmini poiché l'opera di efficientamento viene pagata solo tramite il risparmio conseguito, senza alcun esborso di denaro.

Una monografia pubblicata da RSE Spa (Ricerca sul Sistema Energetico) mette in evidenza le ragioni per le quali, nonostante l'impegno delle istituzioni e il fatto che l'Italia sia il Paese con il più elevato livello di detrazioni fiscali in Europa l'efficienza energetica produca ancora pochi punti di PIL, vale a dire, si efficienti ancora troppo poco. Tra le barriere che maggiormente impediscono la realizzazione di interventi di efficientamento energetico ci sono:

- la mancanza di informazioni presso il cittadino, che seppur sensibile al tema della spesa per il riscaldamento non è realmente consapevole delle azioni che possono essere intraprese;
- il mancato coinvolgimento di soggetti finanziari che consentano gli investimenti;
- il processo decisionale, che potrebbe essere favorito da un aggregatore che metta a disposizione degli utenti un "pacchetto chiavi in mano". ECONDominio segue tutte le fasi dell'intervento dall'audit energetico fino al contratto EPC che viene proposto insieme con "Credit Più Tasso Zero", riservata agli interventi di efficientamento energetico identificati tramite diagnosi. Si tratta di un prodotto finanziario rivolto al condòmino, copre il 100% dell'importo lavori (senza limiti di spesa per unità immobiliare) e non prevede interessi a carico del condòmino né firme dei condòmini.

GLI STEP DELLA DIAGNOSI

- 1) iscrizione del condòmino alla campagna istituzionale di diagnosi energetica gratuita;
- 2) raccolta dei dati di consumo storici;
- 3) realizzazione del sopralluogo tecnico;
- 4) redazione della diagnosi energetica del condòmino;
- 5) presentazione della stessa in sede di assemblea condominiale (ad opera di un tecnico esperto che affianca l'amministratore condominiale).



Contestualmente alla presentazione della diagnosi, in fase di assemblea condominiale i condòmini potranno valutare costi/benefici e piano di ammortamento dell'intervento di efficientamento individuato attraverso la diagnosi energetica preventiva e l'opportunità di realizzarlo senza affrontare alcun ulteriore esborso (grazie al Contratto di Rendimento Energetico, unito al Finanziamento e alle detrazioni fiscali).

A CHI SI RIVOLGE

La campagna istituzionale di diagnosi energetica si rivolge in primo luogo ai condòmini più energivori, ossia:

- realizzati prima del 1990;
- con almeno 12 unità abitative e impianto di riscaldamento centralizzato;
- una spesa media annua uguale o superiore a 1.200 €/anno per appartamento;
- che non abbiano subito recenti interventi di efficientamento. (Valeria Orefice)

Mettere a norma la casa in vendita

Un accordo in Emilia Romagna per risolvere le criticità nelle compravendite immobiliari



Il 9 giugno è stato firmato il protocollo d'intesa tra il comitato notarile regionale e le più rappresentative associazioni delle agenzie immobiliari: F.I.A.I.P., F.I.M.A.A. e A.N.A.M.A., che promuove, anche per il territorio della Città Metropolitana di Bologna, un'attenta valutazione della conformità catastale e della situazione urbanistica - edilizia dei beni immobiliari oggetto di cessione e/o compravendita.

Questo protocollo voluto e preparato a livello regionale vuole risolvere le criticità riscontrate negli atti immobiliari. Questa intesa trova sull'altro lato del tavolo le associazioni degli agenti immobiliari, che hanno percepito la necessità di un'attenta verifica dello stato di legittimità e adeguatezza normativa dei beni da trattare.

Le agenzie prendono atto della mutata sensibilità da parte degli acquirenti del bene immobiliare, che oltre a valutare attentamente il suo valore economico hanno la volontà e l'esigenza di ristrutturarlo o riqualificarlo prima del subentro, senza dover affrontare deficienze burocratiche o sanatorie onerose. Per rendere operativo il protocollo sono stati chiamati a dare il loro contributo anche gli ordini / collegi professionali di architetti, ingegneri, geometri e

periti, che hanno collaborato alla stesura del testo base della Relazione Tecnica Integrata, che è il documento da allegare agli atti notarili e dovrà essere redatta e firmata da un tecnico abilitato. Questo protocollo al momento sussiste solo nella Regione Emilia Romagna, se si esclude il distretto di Firenze ove vige una prassi, consolidata da 25 anni, simile. Nella regione è attivo in varie province, ad esempio nel territorio metropolitano di Bologna per i preliminari di vendita, dal primo luglio, e per i rogiti lo sarà dal primo settembre.

L'immobile sotto la lente d'ingrandimento

La relazione tecnica è organizzata in due sezioni, (A) e (B): la prima (A) è costituita dall'attestazione di conformità catastale, e prevede secondo quanto imposto dal d.l. n. 78/2010, convertito in legge n. 122/2010, di dichiarare in un atto notarile il passaggio di proprietà; la seconda (B) è costituita dalla relazione urbanistica - edilizia che attesta i documenti in possesso della proprietà e quelli depositati presso il Comune relativamente ai titoli edilizi di legittimazione del bene. Ambedue le sezioni si chiudono con una dichiarazione di conformità sullo stato

di fatto riscontrato rispetto a quanto registrato negli atti pubblici.

Nell'ultima pagina sono elencati tutti gli altri atti e/o vincoli a cui l'immobile potrebbe essere soggetto e/o da verificare, che vengono elencati e ricordati e che possono essere o meno valutati dal tecnico incaricato, in relazione alle esigenze delle parti.

Alcune considerazioni

Diventa determinante la conoscenza della storia del fabbricato. Quella catastale è più facile da verificare sia per l'accesso che per il controllo e l'aggiornamento che ha avuto nel tempo, anche grazie ai condoni dell'85 e '94 in cui era determinante l'aggiornamento catastale. È invece molto più incerta la determinazione della situazione edilizia/urbanistica, soprattutto per quanto costruito nel periodo degli anni 40'-70', in quanto la precisione richiesta oggi non esisteva nel periodo degli anni "ruggenti" della ricostruzione!

Nella pratica, molto spesso, si trovano i titoli iniziali: licenze / permessi, con le agibilità / abitabilità e accatastamenti, ma non le varianti finali, in quanto gli aggiustamenti e/o "piccole" modifiche in opera erano prassi comune legittimata (vedi la presenza delle agibilità).

Questo protocollo sarebbe stato l'elemento finale perfettamente congruente alla redazione del fascicolo del fabbricato; documento necessario per la conoscenza dei fabbricati. Prevedo un periodo iniziale difficile in quanto saranno necessari tempi di sopralluogo, accertamento e verifica non banali viste le metodologie di accesso ed esame degli atti depositati nei Comuni.

Le associazioni e gli ordini dovranno intervenire a livello tecnico-politico per ridurre queste tempistiche e rendere facili i colloqui con i tecnici pubblici. Poi i proprietari di immobili, ante anni 70', dovranno considerare possibili oneri di spesa non irrilevanti per parcelle professionali legate a tempistiche di ricerca e valutazione e per sanatorie da presentare e chiudere.

(Ing. Paolo Guizzardi, consulente tecnico Confabitare)

Il problema dei parcheggi a Bologna

Novecento cittadini chiedono l'inserimento di nuovi spazi da dedicare ai parcheggi

Nel mese di giugno la lista civica Insieme Bologna ha promosso un convegno sul problema dei parcheggi in centro, coinvolgendo alcune delle realtà più attente a queste tematiche, come Confabitare, Ascom e AnceBologna. Nel preparare questo convegno ci siamo preoccupati di analizzare la situazione attuale dei parcheggi già esistenti in centro. Lo scorso 24 marzo, a seguito di una interrogazione al settore Mobilità sostenibile e Infrastrutture, inerente le occupazioni percentuali giornaliere dei principali parcheggi della città, l'amministrazione comunale ci forniva una serie di dati dai quali emerge come i parcheggi cittadini siano, nella migliore delle ipotesi, sottoutilizzati. Il parcheggio con le migliori performance è quello della Staveco, con un utilizzo del 61,13% della sua capacità. Tutti gli altri fanno registrare presenze più basse, che spesso non raggiungono neanche il 50% della capacità. I dati appena richiamati si prestano a diverse possibili interpretazioni. Da un lato c'è chi sostiene che lo scarso utilizzo dei parcheggi esistenti sia la dimostrazione dell'inutilità di prevederne dei nuovi. Dall'altro, chi è convinto che alla base del loro scarso utilizzo ci sarebbero ragioni diametralmente opposte: i cittadini bolognesi hanno proprio rinunciato ad arrivare in centro in macchina. Per quanto mi riguarda, credo sinceramente che lo scarso utilizzo dei parcheggi non sia legato alla loro inutilità. Tutt'altro. Basta osservare i parcheggi selvaggi e la congestione del traffico per avere una risposta empirica del contrario. Ritengo piuttosto che il loro scarso utilizzo sia legato a ragioni di altro tipo: prezzi troppo alti in molti casi e distanze troppo ampie dei parcheggi sotterranei dai punti di interesse per chi ne usufruisce. Un altro elemento empirico rispetto al fatto che il problema dei parcheggi in centro sia tutt'altro che risolto è la risposta che abbiamo avuto in questi mesi dai cittadini. E non mi riferisco solo agli incontri diretti nei vari banchetti o nelle diverse occasioni di incontro. Qualche mese fa ho lanciato una petizione su *Change.org*. In pochissimo tempo circa 900 persone hanno aderito, chiedendo all'amministrazione l'inse-

rimiento di nuovi spazi da dedicare ai parcheggi all'interno del nuovo Piano Generale del Traffico Urbano (il famoso PGTU), in fase di elaborazione. Novecento persone che hanno risposto su un tema praticamente sparito dall'agenda dell'amministrazione. Nonostante siano anni che si parla di possibili soluzioni, dalla realizzazione di nuovi parcheggi interrati a nuove forme di mobilità integrata, le proposte avanzate sono puntualmente cadute nel vuoto. La situazione che abbiamo di fronte oggi è quella di un assoluto ritardo rispetto a questo problema. I cittadini sono costretti a parcheggiare dove possono, come possono. La fotografia è quella di intere strade del centro occupate su ambo i lati da automobili in sosta. Le aree adibite alla sosta in superficie occupano una porzione significativa di suolo pubblico nel centro storico di Bologna. Secondo alcune stime, l'insieme delle auto ferme in sosta in centro coprirebbe, se disposte in fila, l'intero tratto stradale tra Bologna e Rimini. Un'immagine che rende chiara la dimensione del problema. Le auto ferme in sosta costringono i mezzi pubblici ad attraversare il centro districandosi tra spazi ristretti. A quanti di noi è capitato di restare fermi in autobus per diversi minuti per attendere che il proprietario di un'automobile spostasse l'auto parcheggiata in doppia fila? Occorre pensare anche ai rischi che corre chi va in bici, costretto a muoversi nello spazio stretto tra le auto in sosta e i veicoli in transito, con il rischio di incidenti. Le auto in sosta non consentono,

poi, di eseguire una corretta pulizia delle strade, soprattutto nelle aree interstiziali tra strada e marciapiedi, ricettacolo di sporcizie varie. Un problema forse troppo sottovalutato. Ma pensiamo anche ai residenti, che passano decine di minuti a cercare un parcheggio vicino alle loro abitazioni, o anche a chi vorrebbe andare a trovare un amico o un parente che abita in centro. Una situazione scoraggiante. Per questo negli ultimi mesi Insieme Bologna ha cercato di porre all'attenzione questo problema, che non incide solo sulla qualità della vita dei cittadini residenti in centro, ma sulla intera mobilità bolognese. Abbiamo proposto all'amministrazione di aprire un tavolo di confronto con le tante realtà che potrebbero essere interessate ad affrontare queste criticità, tra le quali Confabitare. Partiremo dall'ipotesi di realizzare nuove aree parcheggio in centro, sia a rotazione che pertinenziali. Soprattutto questa ultima ipotesi potrà consentire ai proprietari che vivono in centro un significativo aumento della propria qualità di vita e anche del valore dei propri immobili. Una soluzione che consentirebbe allo stesso tempo di liberare intere aree del centro dalle auto in sosta, per restituire quegli spazi ai cittadini, attraverso una vera opera di riqualificazione. Ci auguriamo che questo percorso, con l'impegno di tutti, possa finalmente portare a soluzioni amministrative concrete.

(Giulio Venturi, consigliere comunale Insieme Bologna e presidente commissione Bilancio Comune di Bologna)



NUOVE SEDI DI CONFABITARE

TORINO Venerdì 5 maggio, alla presenza del presidente **Alberto Zanni** e della segretaria nazionale **Stefania Benni**, si è inaugurata la delegazione di **Beinasco di Confabitare**, con il responsabile **Ernesto Poletti**. La delegazione si trova all'interno del Centro Commerciale *Le Fornaci* ed è la prima delegazione d'Italia all'interno di un centro commerciale. Questa collocazione è particolarmente interessante per il bacino di utenza che copre: non solo il comune di Beinasco (circa ventimila abitanti) ma anche un'ampia area della cintura sud di Torino, che comprende una parte della città oltre a importanti comuni come Orbassano, Rivalta, Nichelino e Rivoli. Questa apertura rientra nei programmi di sviluppo dell'associazione sul territorio: infatti nello stesso giorno è stata inaugurata la sede di **Confabitare Torino Delegazione di Circoscrizione 2**, in C.so Sebastopoli 162 Torino, con responsabile **Luca Mecca**. Questa delegazione è inserita nel cuore del popoloso quartiere di Santa Rita a Torino. Il quartiere è centrale nella geometria del capoluogo sabauda in quanto a metà strada tra la Crocetta e Mirafiori. La sede sarà particolarmente sen-



sibile alle dinamiche legate al condominio degli edifici, in quanto nell'intera Circoscrizione 2 di Torino la tipologia di fabbricato più frequente è il condominio: di qui le ragioni dell'estrema popolosità dei quartieri.

Oltre a queste aperture, si può anticipare che gli sforzi del Direttivo di Confabitare Torino, presieduto da Stefania Benni, porteranno l'associazione a una nuova espansione verso le Valli di Lanzo. Territorio in cui l'impegno volto alla tutela dei proprietari immobiliari è particolarmente sentito. L'evento del 5 maggio è stata l'occasione per incontrare altre delegazioni del Piemonte e operatori economici, ed è stata utile a sviluppare una politica di collaborazione attraverso la stipula di convenzioni

che permettono di offrire agli associati Confabitare una gamma di servizi legati al mondo della proprietà immobiliare e non solo. Alle due inaugurazioni è intervenuto il segretario nazionale di Assocasa, associazione di inquilini e assegnatari, con la quale Confabitare ha sottoscritto un protocollo di intesa a livello nazionale. Ciò a dimostrazione della vocazione di Confabitare al dialogo con tutti i protagonisti legati al mondo della proprietà immobiliare. Vocazione che trova nella sua capacità propositiva, anche di iniziative innovative rispetto ai problemi dibattuti, il riconoscimento di valido e serio interlocutore. Riconoscimento sfociato nella convocazione presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al tavolo delle associazioni più rappresentative a livello nazionale per la firma della convenzione nazionale ai sensi della legge 9 dicembre 1998, numero 431, articolo 4 comma 1, presso il Comune di Torino.

I responsabili di delegazione Luca Mecca ed Ernesto Poletti hanno sottolineato nei loro interventi il fatto che la presenza di una nuova associazione di proprietari immobiliari sullo scenario torinese funge da stimolo per affrontare in maniera più incisiva le problematiche della categoria. In particolare si è ricordata l'importanza della funzione sociale della casa, come luogo non solo di ricetto della persona, ma come luogo in cui si esprime la centralità della dimensione personale e familiare oltre che lavorativa e sociale. In questo senso si avrà cura di difendere - anche stimolando interventi di politica locale in favore della casa - e di rappresentare nelle corrette sedi pubbliche gli interessi dei proprietari immobiliari che negli ultimi anni sono stati sempre più bersaglio di tasse e gabelle.

È stata inoltre rappresentata l'importanza dell'appuntamento, che ci sarebbe stato da lì a qualche settimana, presso il Comune di Torino per la revisione dell'accordo territoriale sui canoni concordati. Occasione questa per affermare la nostra presenza e consolidarla a livello territoriale con la gestione del nuovo accordo che si andrà a sottoscrivere. Come noto, il Comune di Torino fa da apripista agli accordi nei comuni della cintura. Ci aspetta quindi un periodo di lavoro intenso ma proficuo sotto l'aspetto dello sviluppo della nostra associazione.

Oltre a questa funzione che potremmo definire "esterna", si svolge in parallelo una funzione "interna", ovvero riferita agli associati Confabitare. Gli associati Confabitare Torino 2 e Beinasco potranno usufruire di una completa gamma di servizi che vanno dalla consulenza verbale gratuita in tema di amministrazione condominiale, in tema locatizio, fiscale, legale, tecnico, commerciale e assicurativo, fino alla redazione e stipula di contratti di locazione. La presenza della delegazione di Beinasco all'interno di un centro commerciale, in sinergia con gli altri operatori professionali presenti negli uffici (agenzia immobiliare, CAF, studio tecnico-amministrativo) offre agli associati una quantità di servizi di qualità. Inoltre il centro commerciale è un'utile cassa di risonanza per le iniziative che l'associazione propone a livello nazionale e locale.

MONZA Nella mattinata di sabato 6 maggio si è svolta l'inaugurazione della nuova sede di Confabitare per la provincia di Monza e Brianza. La grande famiglia di Confabitare, sapientemente condotta da **Alberto Zanni**, accresce la propria presenza in un'altra importante provincia lombarda. L'associazione è riconosciuta dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti quale maggiormente rappresentativa della proprietà immobiliare, accrescendo giorno dopo giorno il numero dei propri associati, il quale ha ormai varcato la soglia dei 51mila iscritti. All'inaugurazione sono intervenuti il presidente nazionale di Confabitare, coadiuvato nella presentazione al pubblico della realtà associativa dal presidente provinciale **Stefano Ardita**, i sindaci dei comuni di Carnate e di Usmate **Nava Daniele** e **Maria Elena Riva**, oltre al team di professionisti della squadra di Confabitare, e al senatore **Andrea Mandelli**, vice pre-



sidente della 5ª Commissione Bilancio, il quale, durante il suo intervento di saluto e di augurio alla nuova sede monzese, ha personalmente ribadito l'importanza dello sviluppo e della prosecuzione di una vera politica di tutela della quotidianità immobiliare. Realtà che negli ultimi anni ha incontrato non poche difficoltà, rimanendo comunque la prima scelta quale forma di investimento per gli italiani, come confermano i dati riportati dal Centro Studi di Confabitare, che testimonia una crescita del mercato immobiliare per il terzo anno consecutivo, dopo il pesante stop registrato nel 2013.

La realtà di Monza è un incastro molto importante nel completamento della presenza territoriale di Confabitare a livello nazionale, in quanto la provincia brianzola conta ben 17 comuni ad alta densità abitativa su un totale di 55. Molti di questi si trovano alle porte dell'hinterland milanese, e offrono un terreno fertile ove Confabitare potrà perseguire con successo le politiche di tutela e sviluppo della proprietà immobilia-

re da sempre promosse dall'associazione. Uno degli argomenti di recente introduzione è quello legato all'aggiornamento dei canoni di locazione concordati, entrato in vigore il 30 marzo 2017, il quale ha diffuso importanti novità legate alle agevolazioni fiscali e alle regole generali per la definizione degli accordi dei contratti concordati, introducendo la conformità del contratto a cura e supervisione delle associazioni di categoria. Anche nel monzese, come in altre parti d'Italia, si registra una situazione molto variegata, contrapponendo all'interno del territorio comuni che sembrano non aver minimamente risentito della battuta d'arresto legata alle compravendite immobiliari, registrando addirittura un accrescimento del valore degli immobili, tendenza in netto contrasto con altri comuni in cui si è assistito a una discesa, in alcuni casi addirittura vertiginosa, del valore del mercato immobiliare, con una conseguente diminuzione del numero di compravendite.

Forti speranze di un ulteriore rilancio del mercato sono legate alle agevolazioni concesse in fase di ristrutturazione del proprio immobile. Sino a fine 2017, previo rinvio per l'anno successivo, i proprietari saranno agevolati nell'acquisto del proprio immobile se rientrante nelle classi energetiche A o B, così come coloro che decideranno di eseguire dei lavori di riqualificazione energetica o di recupero edilizio.

Uno dei punti fermi legati alle attività promosse da Confabitare è proprio quello di essere sempre presenti al fianco dei proprietari in una duplice veste di supporto sia tecnico che economico. Il primo è fornito dall'insieme di professionisti disponibili per valutare le esigenze degli associati.

In particolar modo questi ultimi potranno essere affiancati da un legale sia per la predisposizione dei contratti di locazione sia in caso di insorgenza di problemi di natura giuridica riguardanti la gestione degli stessi; da un commercialista per confronti di natura fiscale e erariale; da figure tecniche quali il geometra o l'architetto per lo svolgimento di attività di varia natura, riguardanti sia la ristrutturazione dell'immobile sino al completamento di servizi catastali e verifiche di conformità richieste in caso di vendita, oltre alla redazione di dichiarazioni e attestati di varia natura (ACE ecc.); da un consulente immobiliare per lo studio delle migliori strategie di acquisto o vendita dei beni di proprietà, sino al consulente condominiale, quale esperto dei rapporti nelle strutture condominiali e forte intermediario nelle gestioni e nei confronti con le diverse amministrazioni condominiali. Gli associati potranno, inoltre, rimanere aggiornati su tutte le novità legate al mondo della proprietà immobiliare grazie alla disponibilità di queste figure, sempre disposte a fornire tutti i chiarimenti necessari nel caso in cui vi sia l'interesse di usufruire di una o più agevolazioni.

In affiancamento all'equipe tecnica, Confabitare ha avviato una serie di convenzioni commerciali studiate appositamente per essere di aiuto ai proprietari nel quotidiano. Le stesse sono liberamente consultabili sul sito internet dell'associazione, oltre a essere presentate presso le diverse sedi sparse nel territorio nazionale. Si ricorda che la sede di Confabitare per la provincia di Monza e Brianza è sita in Carnate, via Parini 1.

TERNI Il 27 aprile 2017 presso il circolo *Il Drago*, alla presenza di **Alberto Zanni**, presidente nazionale Confabitare e padri- no d'eccezione, si è costituita ufficialmente la sede provinciale di Terni. Gli splendidi saloni del palazzo nobiliare della fami- glia Morelli, che dal 1928 è sede del circolo, considerato "il sa- lotto buono" della città, hanno salutato la nascita dell'asso- ciazione che ha voluto, tramite il suo presidente, **Emiliano Bur- go**, condividere il felice momento presentando le iniziative in progetto. La cittadinanza pare aver subito raccolto l'invito, vi- sta la nutritissima partecipazione non solo di privati cittadini, ma anche e soprattutto di rappresentanti di spicco dell'im- prenditoria, dell'associazionismo e della politica.

Tra questi, il vice presidente della regione Umbria **Fabio Pa- parelli** ha voluto portare un suo saluto alla neonata associa- zione auspicando una proficua collaborazione.

Dal palco il presidente Burgo ha salutato la sala gremita e i gra- ditissimi ospiti sul palco, la vice sindaco **Francesca Malafo- glia** e **Alberto Zanni** cui ha ceduto la parola per un breve sa- luto. Prima però ha voluto presentare gli altri membri del con- siglio direttivo di Confabitare Terni, tutti liberi professionisti che,



come ha sottolineato il presidente Burgo, hanno voluto met- tere a disposizione della città le proprie competenze per riu- scire a dare un servizio altamente professionale all'attività del- l'associazione. Il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, vi- sibilmente colpito dal numero e dal livello dei partecipanti in sala, non solo ha portato i suoi saluti e auguri di buon lavoro, ma soprattutto ha voluto presentare agli astanti le linee e i pro- getti dell'associazione, sottolineando come Confabitare "sta diventando in Italia un punto di riferimento affidabile per la pro- prietà immobiliare". Ha spiegato, inoltre, ai moltissimi proprietari di immobili in sala, come questa voglia svolgere la sua attivi- tà di tutela della proprietà immobiliare.

Seppur brevemente, sono state indicate le iniziative da intra- prendere per stimolare le istituzioni e gli organi di governo af- finché vengano promulgate norme che riconoscano il diritto di proprietà nella sua pienezza, cosa questa che è stata molto apprezzata in sala.

Prima di passare la parola ha poi voluto annunciare a tutti la nomina di Burgo a presidente di Confabitare Umbria.

Il microfono è passato poi al vicesindaco, Malafoglia, che dopo i ringraziamenti ha voluto anche lei portare un apporto fattivo alla riunione se non altro per il ruolo ricoperto anche come ti- tolare della delega al sociale e all'edilizia popolare.

Malafoglia, sottolineando le problematiche di una città che vive una crisi economica e finanziaria profonda, causata da pro- blematiche sia locali che nazionali, ha ribadito la sua dispo- nibilità a futuri incontri per cercare di migliorare la situazione considerando l'apporto offerto da Confabitare come importante. Interessantissima è stata la descrizione del vice sindaco di si- tuazioni locali che spesso sfuggono alla maggior parte dei cit- tadini e che per questo ha contribuito a dipingere un quadro più completo della realtà ternana.

A conclusione, ripreso il microfono, il presidente Burgo ha vo- luto nuovamente ringraziare i partecipanti e poi, nel solco trac- ciato dagli altri interventi che lo hanno preceduto, ha pre- sentato prima gli altri membri del direttivo (la squadra è in- fatti così composta: **Emiliano Burgo**, geometra, presiden- te; **Riccardo Palestra**, architetto, vice presidente; **Vincen- zo Peponi**, dottore in economia e commercio, promotore fi- nanziario e amministratore condominiale, segretario; **Sara Be- nedetti**, agente assicurativo, consigliere; **Luigi Ruggiero**, im- prenditore, consigliere) e poi ha voluto illustrare le iniziative locali che verranno portate avanti.

Sono state spiegate tutte le potenzialità e i servizi svolti dal- l'associazione, alcune delle quali hanno colto di sorpresa i presenti in sala che sono rimasti anche in questo caso mol- to colpiti. Il presidente Burgo, oltre a descrivere i "classici" ser- vizi offerti, come consulenze condominiali, finanziarie, assi- curativa, fiscale etc., si è soffermato sui servizi per i contratti di locazione, specialmente quelli a canone concordato e l'as- sistenza nelle assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro (colf e badanti); momento questo di notevole interesse nella sala, tanto da dover promettere l'organizzazione a breve di un in- contro solo su questi temi.

Altro argomento di grande interesse riscontrato alla fine del con- vegno è stato la possibilità di fornire una progettazione e la re- dazione delle pratiche per ottenere tariffe incentivanti e sgra- vi fiscali inerenti al risparmio energetico.

Prima di concludere il suo intervento ha voluto inoltre anti- cipare la costituzione di una collaborazione con alcuni rinoma- ti studi legali ternani che garantiranno un primo servizio di con- sultenza gratuita a tutti gli iscritti che ne avranno bisogno, con- sultenza inerente la proprietà immobiliare.

A conclusione della serata è stato offerto ai partecipanti un buf- fet nella sala del circolo, momento per raccogliere pareri e con- sigli da parte degli intervenuti.

ALESSANDRIA Venerdì 16 giugno è stata inaugurata la nuova sede di Confabitare Alessandria che apre la strada alle future delegazioni. Il taglio del nastro avvenuto alle 17,30 ha visto protagonisti il sindaco di Alessandria **Rita Rossa**, l'assessore alle politiche sociali e sportello casa **Mauro Cattaneo**, il presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni** e, a far gli onori di casa, la presidente provinciale **Paola Zacchetti**. All'interno dei locali il folto pubblico ha potuto applaudire gli interventi dei protagonisti, prima fra tutti la presidente provinciale che ha illustrato ai convenuti il programma e i servizi che l'associazione dei proprietari immobiliari offre a tutti i cittadini. Cede la parola al sindaco che testimonia l'importanza per la città della presenza di Confabitare, che conferisce vitalità al centro storico e allo stesso tempo consente alle istituzioni di cogliere il pensiero della popolazione in merito agli argomenti più "caldi"; interviene poi l'assessore sottolineando la necessità sociale della risoluzione dell'emergenza abitativa che, anche grazie alla presenza di questa importante realtà nazionale sul territorio alessandrino, potrà essere superata. Conclude il presidente nazionale, confidando nell'incremento delle adesioni al fine di consentire la presenza capillare sul territorio provinciale, offrendo in loco l'assistenza ai cittadini. Seguono le congratulazioni tra il main sponsor "Agorà gas e



luce", rappresentato dall'A.d. di Argos **Nicolò Capuzzo** e il Presidente Alberto Zanni, il ringraziamento a UnipolSai nella persona di **Pierluigi Luparia**, nonché a tutti coloro che hanno partecipato. Si conclude la giornata inaugurale con il saluto e il classico "in bocca al lupo" fra i presidenti.

* * * * *

SAN LAZZARO DI SAVENA (BOLOGNA) Sabato 13 maggio Confabitare ha messo su casa a San Lazzaro. È stata infatti inaugurata la nuova delegazione con l'ufficio in via Caselle 2/c. A far gli onori di casa il responsabile della delegazione, **Giangiacomo Congiu**, accompagnato dai dirigenti e dai consulenti della nuova sede, insieme al presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni**. Ha tagliato il nastro il vice sindaco **Marina Malpensa** in rappresentanza del Comune. Quella di San Lazzaro è la sesta sede di Confabitare in provincia dopo Burio, Medicina, Porretta Terme, Marzabotto e San Giovanni in

Persiceto. Il presidente Zanni non nasconde la sua soddisfazione: "nella zona abbiamo già numerosi iscritti e contiamo di aumentarli in breve tempo, offrendo direttamente in loco l'intera gamma dei nostri servizi. Questa apertura è l'ennesima



testimonianza della vitalità della nostra associazione che ha un radicamento sempre più capillare sul territorio provinciale". Inoltre la realtà abitativa di San Lazzaro è sempre più ampia e composita e pertanto un'associazione come Confabitare potrà sicuramente soddisfare con tutti i servizi offerti le molteplici richieste dei numerosi proprietari che hanno scelto San Lazzaro come comune in cui vivere.

* * * * *

SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BOLOGNA) Sabato 27 maggio è stata inaugurata anche la delegazione di San Giovanni in Persiceto, in via Rambelli 2/b, guidata dalla responsabile **Maria Antonicelli**. Alla cerimonia erano presenti sia il sindaco di San Giovanni in Persiceto **Lorenzo Pellegatti** che il sindaco di Sala Bolognese **Emanuele Bassi**. In questo modo Confabitare è presente da est a ovest sul territorio limitrofo a Bologna, per offrire in modo capillare i propri servizi. Tutti i professionisti della delegazione e i consulenti saranno a disposizione degli associati per assisterli nelle problematiche del settore immobiliare, di natura fiscale tecnica o giuridica. Inoltre Confabitare sarà anche un interlocutore attento con le amministrazioni comunali per confrontarsi sui temi legati all'abitare, come il traffico, l'inquinamento, il degrado e l'emergenza abitativa.



Affittare senza alcun rischio

Una testimonianza per comprendere il sistema efficace del Registro Italiano degli Inquilini

Dare in affitto un immobile: un'opzione che, di primo acchito, può sembrare piuttosto semplice, ma che nasconde una selva di insidie che un proprietario, lasciato da solo, non sempre può prevedere. Perché viviamo in tempi in cui "fidarsi è bene, non fidarsi è meglio", in particolare quando si tratta di concordare su interessi rilevanti con dei perfetti sconosciuti e il rischio di cadere nella rete, anzi nelle sabbie mobili di chi è avvezzo a truffare, è quanto mai alto.

Ed è esattamente quanto accaduto al sottoscritto: dopo due vite di lavoro, quella mia e quella di mia moglie, giunti ad avere la disponibilità di un immobile di un certo pregio nel pieno centro della nostra città, immaginavo sarebbe stato sufficiente affiggere il classico cartello *Affittasi*, seguito dall'indicazione del mio numero di cellulare, per trovare agevolmente un conduttore... solo che avevo pensato e agito da perfetto ingenuo. Sì, perché, in realtà, il vero problema non è trovare persone interessate a prendere in locazione una casa o un ufficio, specie se in posizione strategica. Il vero problema è l'affidabilità della persona nelle cui mani si consegna un immobile che, come è facile immaginare, è frutto di mille sacrifici e di decenni di risparmio.

Non credo che la parte iniziale della mia vicenda sia particolarmente originale, ma la racconto ugualmente, a beneficio di chi si

dovesse venire a trovare nelle mie stesse e identiche condizioni. Dunque, ecco che mi armo del mio bel cartello rosso fuoco, ci scrivo su il mio numero di telefono e lo espongo sul portone dell'immobile da locare. Bene, non ci crederete, ma, dopo un solo giorno dall'affissione, erano già pervenute le prime chiamate. Solo che, alla mia quanto mai scontata richiesta di informazioni sul conto di chi mi stava contattando, ecco apparire una vera e propria cortina fumogena, con risposte del tipo: «Vabbè, ma che interessa a lei che lavoro faccio?», «Per forza dobbiamo fare il contratto?», «Perché vuol conoscere la mia busta paga?», «Insomma, lei vuol affittare o vuole fare lo Sherlock Holmes dei miei stivali?», «L'importante è che io paghi...».

Appunto: e chi mi dice che una persona che non dà garanzie e, addirittura, vorrebbe avere uno pseudo-contratto di locazione, "ovviamente" in nero, non sarà domani un inquilino moroso? Chi mi assicura che non mi farà trovare in mille guai con spese non pagate: da quelle di condominio a quelle per l'ordinaria manutenzione, alle bollette di luce e gas, alla tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani... e chi più ne ha più ne metta? Mentre facevo amaramente i conti con la mia inesperienza, la mia vera fortuna è stata quella di incrociare la strada di un professionista come Saverio

Tondolo, amministratore dell'Agenzia Immobiliare QuiAffitti ad Andria, la città in cui vivo. Il signor Tondolo ha prima avuto la capacità di ascoltarmi, per capire fino in fondo le mie esigenze, e poi la discrezione di consigliarmi la direzione giusta. Ed è proprio grazie a lui che mi si è dischiuso il mondo di R.I.D.I., il Registro Italiano degli Inquilini, che, confesso, non conoscevo affatto e che è, invece, uno strumento (progetto patrocinato da "Confabitare") che tutti i proprietari di immobili, ma anche gli inquilini, dovrebbero conoscere.

R.I.D.I. rappresenta, infatti, un sistema assolutamente efficace ed efficiente, in grado di tutelare tanto il proprietario quanto il conduttore. Dal momento in cui ho scelto di servirmi di R.I.D.I. ho smesso di preoccuparmi del mio immobile e ho ritrovato il sorriso. Pensate: in poco più di tre settimane, Tondolo e il suo staff hanno esaminato e schedato oltre trenta diverse richieste e non si sono fermati finché non sono stati in grado di presentarmi il candidato più sicuro e affidabile, tanto da potergli consegnare la mia casa senza timore di imprevisti o senza la paura che un domani, in caso di necessità, si debba ricorrere ad uno sfratto per riottenere il proprio immobile. Basti dire che l'inquilino ha accettato di sottoscrivere un regolare contratto nello stretto giro di appena 24 ore e che, a ulteriore prova della sua buona fede e come richiesto dai parametri R.I.D.I., ha anche aderito a una clausola di salvaguardia: consegnarmi non solo l'equivalente di tre mesi di affitto come deposito cauzionale, così come da prassi, ma anche lasciarmi in custodia una cambiale di valore pari ad altri tre mesi di affitto, a garanzia del regolare pagamento dei canoni concordati, per cui il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone mi autorizzerebbe a riscuotere l'effetto. Che altro aggiungere? Magari una considerazione finale, questo sì. Se dovessi sintetizzare in una sola battuta il mio incontro con il Registro Italiano degli Inquilini, potrei dire che «se oggi sorrido, è grazie a R.I.D.I.: parola di locatore!».

(Paolo Farina)



Un catasto per gli impianti termici

È attivo in Emilia Romagna. Entro dicembre 2018 si devono inserire i dati di tutti gli impianti

Dal primo giugno 2017, in ottemperanza al regolamento regionale del 3 aprile 2017 è stato reso accessibile il sistema informativo regionale riguardante gli impianti termici e gli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici, denominato CRITER (catasto regionale degli impianti termici).

Gli scopi di questo censimento impiantistico sono i seguenti:

- disporre di informazioni aggiornate sugli impianti presenti in regione;
- avere tracciabilità delle manutenzioni eseguite, ai fini della sicurezza;
- avere visibilità del grado di efficienza del “parco impiantistico”;
- organizzare in maniera efficace controlli e verifiche;
- avviare campagne incentivanti per la eventuale sostituzione di apparecchiature energeticamente poco efficienti.

Sostanzialmente, si tratta di un archivio informatico regionale, nel quale entro il 31 dicembre 2018 si dovranno inserire le informazioni e i dati riguardanti sia gli impianti termici di potenza superiore a 10 kW che quelli di climatizzazione sia estiva che invernale con potenza superiore a 12 kW.

Pertanto, oltre che ovviamente gli impianti centralizzati, anche tutti gli impianti termici individuali e gli scaldabagni a gas, di tipo rapido, rientrano nell'obbligo di essere censiti e inseriti nel CRITER, avendo solitamente una potenza termica compresa tra 16 e 24 kW, mentre i normali sistemi split e multi-split generalmente impiegati nelle abitazioni resterebbero esclusi dall'obbligo di essere inseriti nel CRITER. Così come non rientrano tra quelli da censire gli impianti inseriti nei “cicli produttivi”.

Gli utilizzatori degli impianti, in qualità di “responsabili dell'impianto stesso”, delegheranno alle imprese di installazione e manutenzione che hanno già ottenuto le necessarie credenziali, l'inserimento degli impianti termici nel CRITER.

Avvenuto l'accatastamento, a ogni impianto verrà assegnato un “numero di targa” che individuerà in maniera univoca l'impianto e le sue caratteristiche tecniche (tipo di generatore, presenza di impianto di trattamento

acqua, sistema di spinta ed espansione, presenza e tipologia di apparecchiature di termoregolazione e sistemi di contabilizzazione dei singoli consumi).

Queste caratteristiche verranno aggiornate dagli operatori in occasione degli eventuali interventi che si verificheranno nel tempo. Il CRITER conterrà anche informazioni sui punti sia di allaccio gas (Pod) che di energia elettrica (Pdr), oltre ai dati catastali relativi all'unità immobiliare.

Come si può intuire, sarà necessaria una stretta collaborazione tra utilizzatori e gestori degli impianti per la raccolta dei dati necessari, così come è evidente che gli utenti saranno tenuti a riconoscere alla ditta accreditata per l'accatastamento un contributo economico. A tale proposito sia Confabitare che molte associazioni dei consumatori si stanno già attivando per vigilare che il contributo per l'utilizzatore sia veramente modesto e che per gli impianti autonomi non superi i 20 euro.

Il CRITER contiene, come sopra richiamato, anche informazioni che, se non adeguatamente trattate con la “riservatezza” ne-

AVVENUTO L'ACCATASTAMENTO, A OGNI IMPIANTO VERRÀ ASSEGNATO UN “NUMERO DI TARGA” CHE INDIVIDUERÀ IN MANIERA UNIVOCA L'IMPIANTO E LE SUE CARATTERISTICHE TECNICHE

cessaria, potrebbero venire usate da terzi per fastidiose campagne commerciali.

Certamente la Regione si premurerà per non divulgare in maniera impropria questi dati e anche le varie associazioni vigileranno su questo aspetto.

L'accatastamento degli impianti esistenti dovrà avvenire in occasione del primo intervento utile di manutenzione e comunque entro il 31 dicembre 2018. Per i nuovi impianti invece, l'accatastamento dovrà avvenire entro 30 giorni dalla messa in servizio.

Per ciò che riguarda gli impianti centralizzati che non si fossero ancora dotati di si-



stema di contabilizzazione dei consumi, al momento dell'accatastamento è facile prevedere che la Regione organizzi controlli e verifiche e imponga, se ne esistono i requisiti, le relative sanzioni.

Questo quindi può costituire un'ulteriore spinta per i condomini ritardatari a dotarsi degli impianti di contabilizzazione, considerando questa come “l'ultima occasione utile” per allinearsi alla normativa vigente.

L'attivazione di questo “catasto impiantistico” comporterà, almeno nella fase iniziale necessaria per una “messa a regime” del sistema, un impegno sia per gli utenti che per gli addetti ai lavori, che dovranno necessariamente rendere i propri sistemi operativi, idonei a dialogare in maniera efficiente con il portale on-line e il relativo archivio informatico, già accessibile dall'1 giugno.

Come per tutte le cose nuove, occorrerà attendere un po' di tempo per giudicare l'efficacia del provvedimento, certo è che tutte e tre le parti coinvolte (utenti, manutentori e Regione) dovranno prestare la massima reciproca disponibilità, soprattutto nel periodo di avviamento, per raggiungere gli obiettivi che si propone il provvedimento.

(Per. Ind. Giordano Naldi - consulente termotecnico Confabitare)

Vivere in città senza più pericoli

A Foggia si è parlato di come qualità urbana e sicurezza migliorano il valore della proprietà

All'incontro del 15 giugno scorso tenutosi nella Sala della ruota dell'amministrazione provinciale di Foggia hanno partecipato professionisti con le loro specifiche competenze. Un valido contributo è venuto dall'**avv. Alessandro Moscatelli** il quale ha affermato che le controversie tra proprietari di immobili si possono risolvere in tempi brevi attraverso l'istituto dell'arbitrato. Sostengo che tra i suoi molteplici compiti Confabitare debba svolgere anche la funzione di Osservatorio per la Rivalutazione della Proprietà Immobiliare ed è un servizio che, attraverso la valorizzazione della qualità urbana, conduce a migliorare il valore della proprietà. L'obiettivo è la città di tutti che deve permettere interconnessioni e compatibilità fra casa e servizi, strada e piazza, quartiere e città. L'**ing. Giuseppe Albano**, sempre nell'ottica della tutela e valorizzazione della proprietà immobiliare, ha sostenuto che si parla di sicurezza degli edifici dopo ogni evento tragico. È necessario pertanto dotarsi di uno strumento come il fascicolo del fabbricato in accordo con il Comune di Foggia per fare in modo che ci sia un'analisi e un'accurata diagnosi delle abitazioni. Ha indicato possibili agevolazioni quali il "Sisma Bonus", agevolazione inserita nel testo della Legge di Bilancio 2017 che prevede la possibilità di fruire di un'importante detrazione fiscale sugli interventi di adeguamento sismico delle case, degli immobili delle attività produttive e dei condomini in base alla legge di Stabilità 2017. Il **dott. Pasquale Cataneo**, consigliere provinciale nonché capogruppo di Forza Italia a Palazzo Dogana, ha dichiarato: «Iniziativa pregnante quella organizzata dalla segreteria provinciale di Confabitare Foggia e che, visto i temi da trattare, mi ha immediatamente coinvolto sia per le finalità che per la pregnante attualità. Non posso sottacere che questa attenzione deve sfociare in un approccio condiviso da parte delle istituzioni locali (Comune e Provincia), ad esempio per la manutenzione degli immobili come le scuole che ospitano, oltre agli addetti, i nostri giovani, cioè il futuro della nostra so-

cietà». Mentre al Comune di Foggia sono stati effettuati alcuni interventi infrastrutturali e sono in via di definizione le pratiche per l'acquisizione formale dell'agibilità delle scuole di competenza, per la Provincia tale attività sembrerebbe non ancora definita soprattutto sul versante procedurale/amministrativo. «Per rendere effettivo e concreto il principio affermato da Giorgio La Pira, che aveva la concretezza sociale e di affermazione cristiana spesa tra la gente, con particolare impegno alle necessità che fanno delle città non solo agglomerati urbani, e che fu alla base della sua azione politica, sono convinto valga la pena anche oggi - sottolinea il consigliere provinciale Cataneo - perseguire su quella impostazione collaborando con il livello associativo, come quello espresso da Confabitare per riconfermare anche oggi compiutamente tale azione sociale e politica». Alla luce di quanto affermato dai relatori, in qualità di presidente provinciale di Confabitare Foggia, ritengo che la valutazione civica debba porsi in piena sintonia - e non in alternativa - con le attività e i programmi per la qualità che le amministrazioni locali prevedono di realizzare. Pertanto è stato necessario tradurre tali attività con parametri di misura generali delle svariate realtà, tramite indicatori oltre che ambientali, anche socio-economici e istituzionali quali: l'identità ur-

bana, la qualità della vita, l'accessibilità, il rapporto abitazione, attrezzature e servizi, la dimensione del sistema urbano. Per il raggiungimento di tale obiettivo non si valuta soltanto la qualità posizionale e immobiliare, ma un aspetto più ampio che implica una risposta positiva delle funzioni ai bisogni sociali ed economici, e l'armonia e connessione con il sistema delle risorse complessive disponibili. L'obiettivo principale deve essere una qualità urbana per la quale gli ambienti devono essere riconoscibili, la città deve essere senza pericoli, come la propria casa, perché tramite essa i cittadini si riconoscono, sentono l'appartenenza, deve permettere interconnessioni e compatibilità fra casa e servizi, strada e piazza, quartiere e città. In tal modo la "qualità urbana" diventa il risultato di un insieme integrato di azioni, volte a creare le condizioni affinché le diverse componenti del sistema urbano possano acquisire o aumentare il loro valore. Così facendo, aumenta il valore dell'immobile esistente (attualmente è di € 1.450/mq.), che è funzione oltre che delle caratteristiche distributive e strutturali anche di quelle ambientali che lo stesso possiede. Cioè i suoi prolungamenti (strade, piazze, servizi, verde, ecc.) certamente legati alla posizione che l'immobile occupa nel contesto urbano e insieme al valore del suolo e della costruzione, determinano il valore degli immobili. Ha concluso l'incontro-studio il **dott. Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, il quale ha ricordato che l'associazione è nata a Bologna nel novembre 2009 e offre ai propri associati una serie di servizi legati alla gestione della proprietà immobiliare, garantendo un'assistenza legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale, sindacale e in ogni ambito ove risulta coinvolto il diritto di proprietà immobiliare. Il presidente Zanni ha sottolineato che Confabitare in questo momento punta sulla trasparenza delle amministrazioni condominiali sostenendo che l'amministratore deve agire nell'interesse dei proprietari e tutelarli nel modo migliore possibile. (Giuseppe Ricciardi presidente confabitare Foggia)



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**



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**



Pasquale Fallacara
consulente fiscale Confabitare Bologna

Normative fiscali per locazioni brevi

L'art. 4 del D.L. 50 del 24/04/2017 introduce le nuove norme fiscali per le locazioni brevi. L'articolo specifica quali sono le locazioni brevi, individuandole come segue: "i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e pulizia locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online". Per tale tipologia di locazione è possibile l'applicazione della cedolare secca e la ritenuta a titolo di acconto o di imposta da parte degli intermediari.

Dal 01/06/2017 i redditi derivanti da contratti di locazione di breve durata potranno essere sottoposti all'imposizione fiscale della cedolare secca, con l'applicazione dell'imposta del 21%, oppure si potrà optare per l'applicazione dell'IRPEF per aliquote e scaglioni (aliquota minima 23%).

Le novità introdotte dal D.L. 50/2017 si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti da contratti di sublocazione e da contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi. In entrambi i casi deve trattarsi di contratti riconducibili alla tipologia della locazione breve. Si sottolinea inoltre l'estensione del trattamento fiscale anche alla sublocazione, quale elemento di novità: i redditi derivanti dalla sublocazione sono infatti "redditi diversi" ex art. 67 Tuir e non "redditi fondiari". Viene esteso il regime della cedolare secca anche a un tipo di reddito che non appartiene ai redditi fondiari. Entro 90

giorni dall'entrata in vigore del D.L. 50/2017 ossia dal 24/04/2017, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, saranno stabilite le disposizioni di attuazione, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario. È infine previsto che l'Agenzia delle Entrate stipuli convenzioni con i soggetti che utilizzano in Italia i marchi di portali di intermediazione on-line al fine di definire le modalità di collaborazione per il monitoraggio delle locazioni concluse attraverso l'intermediazione degli stessi portali.

La norma riguarda solo la locazione tra privati e i contratti potranno essere stipulati direttamente o tramite intermediari (ad es. agenzie di intermediazione immobiliare) o ancora attraverso portali on line. Inoltre la norma introduce un adempimento a carico degli intermediari immobiliari (ad es. agenzie, portali online tipo "Airbnb") che concludono un contratto di locazione sotto i 30 giorni tra inquilino e proprietario, di regola su incarico di quest'ultimo:

- inviare all'Agenzia delle Entrate una comunicazione in occasione della stipula di ogni nuovo contratto, pena una sanzione da euro 250 a 2mila. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza, o se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati;
- qualora l'intermediario, oltre a mettere in contatto le parti, incassi anche il canone pattuito, scatta l'obbligo di trattenere il 21% e versarlo all'Agenzia delle Entrate. Se il proprietario avrà scelto la cedolare, la ritenuta sarà fatta a titolo d'imposta e non ci sarà più nulla da pagare; in caso di scelta per l'Irpef

ordinaria si tratterà di un versamento a titolo d'acconto e il proprietario lo considererà in acconto dell'Irpef dovuta per quell'anno. Pertanto per il locatore la ritenuta operata diventerà a titolo d'imposta o a titolo di acconto a seconda se lo stesso abbia optato o meno per la cedolare secca;

- l'imposta trattenuta e versata dall'intermediario dovrà essere certificata e pertanto 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'art. 4 D.Lgs. 322/1998.

Si precisa che la cedolare secca è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. Non sono dovute l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

L'opzione per la cedolare secca è esercitata alla registrazione del contratto. Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso, come le locazioni brevi, di durata complessiva nell'anno non superiore a 30 giorni, il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, devono trasmettere i dati relativi ai contratti di cui ai punti precedenti conclusi per il loro tramite. Gli intermediari qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti in oggetto, devono versare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito.

baraldi gian paolo snc

di baraldi luca e c.

Via F.lli Bordonì, 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



Giuseppe De Filippis
vice presidente nazionale vicario Confamministrare

Ma il fascicolo del fabbricato dov'è?

Il fascicolo del fabbricato è uno strumento per monitorare lo stato di conservazione del patrimonio edilizio, atto a individuare le situazioni di criticità degli edifici e quindi programmare nel tempo interventi di ristrutturazione e manutenzione al fine di migliorare la qualità dei fabbricati ed evitare catastrofi ed eventi luttuosi. Eppure, nonostante l'importanza di quanto sopra, secondo alcune associazioni della proprietà edilizia, sul fascicolo del fabbricato si illudono le persone. Inoltre, lo stesso sarebbe solo un insieme di carte che riguardano l'edificio ma che non rappresenta un punto certo sulla situazione della sicurezza. Insomma una spesa inutile che grava sull'economia delle famiglie senza apportare alcuna certezza sulla sicurezza. Alla luce di quanto innanzi espresso mi sorge una domanda da porre a tutti coloro che da anni bloccano l'iter legislativo per il varo della norma e cioè, se nel fascicolo dovessero essere presenti le certificazioni (obbligatorie) delle verifiche biennali per gli ascensori, operate dagli organismi notificati, previste dal DPR 162/99 con i relativi interventi effettuati e/o da effettuare, se fossero presenti le certificazioni (obbligatorie) previste dal DPR 462/01 sui collaudi agli impianti elettrici con i relativi interventi effettuati e/o da effettuare, e ancora una relazione documentata da rilievi fotografici e disegni sullo stato dell'opera riguardanti eventuali quadri fessurativi, distacchi di intonaci, balconi pericolanti, cornicioni fatiscenti, il fatto di sapere se il condominio risiede sopra una falda acquifera o, ancora peggio su un vuoto caveoso, se i muri portanti sono attaccati da umidità ascendente, se esiste il DVR (do-

cumento valutazione rischi), li dove si è in presenza di dipendente, e ancora se il condominio è provvisto del CPI (certificato di prevenzione incendi), sapere quanto sopra, davvero si ritiene essere un'illusione per le persone? Ma il codice penale li dove recita all'art. 40 *"nessuno può essere punito per un fatto preveduto dalla legge come reato, se l'evento dannoso o pericoloso, da cui dipende l'esistenza del reato, non è conseguenza della sua azione o omissione. Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo"*, non è forse preciso nella sua essenza?

Perché attendere sempre che si verifichi la catastrofe per poi tentare nuovi approcci normativi che, stando alle more solite delle lungaggini burocratiche, cadono nell'oblio pluriennale della pausa di riflessione, per poi cercare colpe che ricadono sull'amministratore del condominio? Non sarebbe opportuno creare uno strumento per il monitoraggio dello stato di conservazione del patrimonio edilizio, finalizzato a individuare le situazioni di rischio degli edifici e a programmare nel tempo interventi di ristrutturazione e manutenzione per migliorare la qualità dei fabbricati?

A livello nazionale ci sono stati diversi disegni di legge che non hanno mai completato l'iter di approvazione parlamentare. Con l'occasione della pubblicazione della Legge Regione Puglia n.27/2014, l'Ance ha ritenuto opportuno predisporre un quadro normativo riepilogativo delle normative regionali vigenti in tema di fascicolo del fabbricato, la stessa norma fu poi impugnata dal Governo e abrogata dalla Consulta in quanto nella legge regionale n.27/2014 ci sono

norme che "eccedono la competenza legislativa regionale e pongono obblighi irragionevoli a carico dei privati". Da un prospetto sintetico emerge che sia il Lazio che la Campania hanno una legge istitutiva del fascicolo del fabbricato (entrambe dichiarate parzialmente incostituzionali) che risalgono al 2002 ma che di fatto rimandano ai comuni la competenza a prevenirne l'obbligatorietà mediante i propri regolamenti edilizi. In Emilia-Romagna l'obbligo di dotare l'edificio della scheda tecnica descrittiva e del fascicolo del fabbricato per attestarne l'agibilità e la conformità edilizia è stato abolito a decorrere dal gennaio 2014. Relativamente alle leggi sul Piano Casa, sia la Campania che la Basilicata (qui tuttavia la norma è stata poco dopo abolita) hanno subordinato la realizzazione degli interventi alla predisposizione del fascicolo del fabbricato. In Italia si richiede ogni tipo di certificazione, dove la burocrazia è sempre più asfissiante, esiste l'obbligo di certificazione energetica ma non quello della certificazione di stabilità dell'immobile, esiste la verifica sull'obbligatorietà di contabilizzatori di calore, ma nessuna verifica sulle fondamenta delle case, con il risultato che ogni tanto un palazzo viene giù. La sicurezza nel nostro paese viaggia su binari diversi, per i beni mobili pare sia una certezza, per i beni immobili il fascicolo del fabbricato pare essere uno strumento poco determinante per conoscere le criticità di un edificio... oppure un semplice raccoglitore di carte.

In poche parole la mediocre banalità dell'arrangiarsi prevale sulla fattiva volontà di assicurare certezza e sicurezza del bene primario della nostra vita.

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



Enrico Leva
agronomo consulente Confabitare

Un concorso che promuove il verde

Il 18 maggio 2017, presso la sede di Confabitare Torino, si è svolta la presentazione ai media locali dell'iniziativa **Balconi & Giardini Fioriti 2017**. Erano presenti tutti i componenti del direttivo provinciale, numerosi i giornalisti sia della carta stampata sia dei quotidiani on line; era altresì presente Sergio Ferraro vice presidente nazionale di Asproflor, l'Associazione nazionale dei produttori florovivaistici con la quale Confabitare ha stipulato una specifica convenzione. Stefania Benni ha fatto gli onori di casa ringraziando gli organizzatori dell'evento e i presenti, ricordando tutte le iniziative già portate avanti dal direttivo provinciale. Ancora una volta, è stato fatto notare, Confabitare Torino ha messo in cantiere un nuovo progetto rivolto sia agli associati sia agli aspiranti tali.

Sergio Ferraro di Asproflor ha esordito ricordando i più che lusinghieri risultati raggiunti con il concorso *Comuni Fioriti* che, all'insegna dello slogan "Fiorire è accogliere", da diversi anni premia i comuni più attenti all'aspetto estetico del territorio, nella profonda convinzione che un ambiente pulito e ricco di fiori esercita un forte richiamo nei confronti dei turisti con le ovvie ricadute economiche sulla collettività. In Italia vi è ancora molto da fare soprattutto se si considera il fatto che il concorso è organizzato dai produttori florovivaistici, mentre all'estero è gestito dai rispettivi ministri del turismo; anche il numero dei comuni è nettamente inferiore se si considera che in Germania sono oltre 800 mentre da noi circa 150. Il sottoscritto ha poi preso la parola spiegando che l'iniziativa **Balconi & Giardini Fioriti 2017** trae origine

proprio dal concorso *Comuni Fioriti*, non per fini turistici, ma dalla consapevolezza che certe brutture edilizie, eredità degli anni passati, deturpano sensibilmente l'aspetto estetico dei centri abitati. Inoltre, politiche urbanistiche non sempre attente alla qualità della vita, hanno spesso relegato il verde a semplice funzione di riempitivo senza tener conto delle sue specifiche esigenze soprattutto in termini di adeguata manutenzione. Anche il settore privato può e deve fornire il suo apporto con interventi di modesto impegno economico ma che sono in grado di migliorare sensibilmente gli edifici e ciò che li circonda. Del resto l'esempio fornito dai *Comuni Fioriti* è estremamente edificante; molti piccoli centri sono stati rivitalizzati con semplici ed economici abbellimenti realizzati con piante e fiori. Da non dimenticare che tali iniziative hanno ricevuto il decisivo supporto dei residenti, che hanno curato gli aspetti manutentivi.

È ampiamente riconosciuto dalla comunità scientifica il beneficio del verde nelle aree urbane: a titolo esemplificativo assorbimento di CO₂ e di inquinanti volatili. L'arredo vegetale apporta inoltre sensibili miglioramenti sul piano psicologico dei cittadini. Questi aspetti potrebbero essere ricollegabili a mero idealismo ma vi è una nuova consapevolezza circa le tematiche che coinvolgono anche il verde; ne è prova l'uso del parametro BES (Benessere Equo e Sostenibile) che affianca il PIL nel valutare anche le variabili sociali e ambientali. La riqualificazione materiale e sociale degli spazi antropizzati può quindi trovare un valido alleato nella componente vegetale. Da non trascurare poi i notevoli benefici nella riduzione

della cosiddetta "isola di calore". Il cambiamento climatico ha reso tutto ciò un bisogno ancora più impellente, soprattutto se si considerano i costi energetici per il raffrescamento degli edifici. In considerazione di ciò Confabitare ha ideato il predetto concorso al fine di promuovere l'impiego di elementi vegetali (piante, fiori, tappeto erboso) per migliorare gli spazi urbanizzati privati a costi ridotti e in modo sostenibile. L'iniziativa è rivolta agli associati del Piemonte che possono partecipare gratuitamente. Ovviamente i non associati Confabitare interessati al concorso prendendo la tessera possono partecipare all'iniziativa. Un'apposita giuria valuterà giardini, balconi e androni condominiali, segnalando quelli che si contraddistinguono per originalità e armonia. A titolo esemplificativo si ricorda che un giardino o un balcone bello non devono essere necessariamente riempiti all'inverosimile ma devono avere una buona armonia tra le varie componenti. Un vaso o una pianta rampicante che coprono una parete scrostata sono un'ottima soluzione sicuramente encomiabile.

I premi andranno ai balconi, androni condominiali o ai giardini che si distingueranno per originalità, gradevolezza e inserimento paesaggistico.

In conclusione Stefania Benni ha sottolineato che Confabitare, oltre a costituire un punto di riferimento per i molteplici aspetti che riguardano la gestione immobiliare, propone l'iniziativa **Balconi e Giardini Fioriti 2017** per fornire il suo fattivo contributo all'implementazione del verde in ambito cittadino, migliorando la vivibilità complessiva degli spazi urbani.

...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





Avvocato Rosario Dolce
esperto in diritto condominiale

Amministratore: condanna per truffa

L'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità delle disposizioni sul mandato. A norma del combinato disposto di cui agli articoli 1129, comma VIII e 1723 Cc, l'amministratore cessato dalla carica è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, inclusi tutti i documenti, di qualsiasi natura e provenienza, relativi alla gestione condominiale. Ciò posto, il caso che ci apprestiamo a trattare riguarda proprio quello in cui un amministratore ometta di consegnare la cassa ai condòmini.

Il fatto. Tizio, amministratore, è stato ritenuto, dalla Corte d'Appello di Brescia, responsabile dei reati di cui agli articoli:

- 646 Codice penale, per essersi appropriato, quale amministratore di un condominio, di somme versate dai condòmini per spese di gestione dell'immobile;
- 640 Codice penale per aver indotto i condòmini in errore circa l'entità delle spese di gestione da sostenere ed essersi così fatto versare dagli stessi somme non dovute;

in quanto tale è stato condannato alla pena ritenuta di giustizia e al risarcimento dei danni subiti dal condominio. La corte territoriale ha constatato che, per gli anni di gestione del condominio Beta, dopo una precedente gestione lineare, il saldo attivo del conto comune sarebbe dovuto essere pari a euro 29.544,96 mentre in realtà non vi era alcuna disponibilità di cassa e ha ritenuto integrato il reato di appropriazione indebita in ragione del fatto che l'imputato, al subentro del nuovo amministratore, trattenne per sé

le somme di pertinenza condominiale. Rispetto al secondo capo di imputazione la Corte d'Appello di Brescia ha riscontrato che i condòmini avevano consegnato all'imputato la complessiva somma di euro 13.335,84 stante spese inesistenti o ingiustificate. Gli "artifici e raggiri" erano consistiti nella richiesta di pagamenti falsamente giustificati, relativi a prestazioni fasulle. A fronte di tale complessiva motivazione, Tizio è ricorso innanzi alla Corte di Cassazione per chiederne la riforma del provvedimento e per insistere sulla relativa assoluzione.

Il provvedimento giurisdizionale. Il giudice di legittimità, prendendo spunto dalla vicenda trattata, ha definito i principi cardini in tema di responsabilità penale dell'amministratore. Con riferimento al primo capo di imputazione, il delitto di appropriazione indebita, il decidente ha statuito che lo stesso reato è integrato dalla "interversione del possesso", la quale si manifesta quando l'autore si comporta *uti dominus* non restituendo il bene di cui ha avuto la disponibilità senza giustificazione, così da evidenziare in maniera incontrovertibile anche l'elemento soggettivo del reato. Nella fattispecie è stata ritenuta corretta la condanna ricevuta da Tizio, atteso che l'imputato non ha fornito prova di alcune delle circostanze positive contrarie a quelle provate dalla pubblica accusa, onde dimostrare che il fatto in contestazione non è avvenuto.

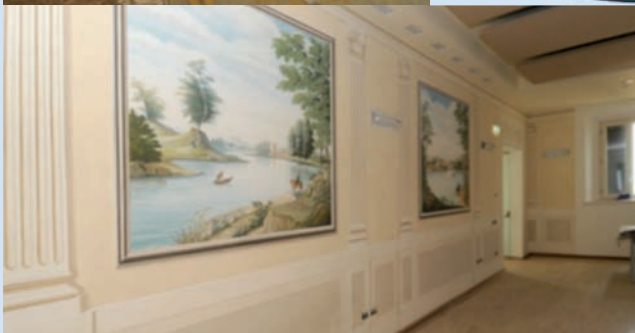
Con riferimento, invece, al secondo capo di imputazione, il reato della truffa, il giudice di legittimità ha intanto precisato il relativo momento consumativo in quanto stabilito, sulla scorta della vicenda storica trattata, la

responsabilità dell'amministratore. In vero il perfezionamento della truffa è legato al verificarsi del danno patrimoniale per la vittima e dell'ingiusto profitto per l'agente (dato che è necessario che il profitto dell'azione truffaldina entri nella sfera giuridica di disponibilità dell'agente, non essendo sufficiente che esso sia fuoriuscito da quella del soggetto passivo) e si verifica nel momento in cui queste evenienze vengano a esistere o, in caso di mancata contestualità, in coincidenza con l'avverarsi dell'ultima componente. La truffa contrattuale postula un "reato istantaneo e di danno", la cui consumazione coincide con la perdita del bene e in cui si sostanzia il danno del raggirato e il conseguimento dell'ingiusto profitto da parte dell'agente (a tal uopo, è stata richiamata la pronuncia n. 20025 del 13/04/2011 - dep. 20/05/2011, Pg in proc. Monti e altri, Rv. 25035801). Nel caso di specie l'imputato Tizio ha preteso il pagamento di compensi per prestazioni professionali fasulle; condotta a cui hanno fatto seguito l'addebito al condominio degli importi fatturati descritti nel capo d'imputazione e l'incasso da parte dell'amministratore o di parenti dell'imputato dei compensi non dovuti. Il perfezionamento del reato è avvenuto, dunque, nel momento in cui Tizio ha conseguito l'indebito esborso e il correlato ingiusto profitto.

In conclusione. La posizione dell'amministratore, nel contesto di riferimento normativo in cui è stata posta, deve essere assunta da professionisti in grado di spiegare l'esercizio conformemente ai principi di correttezza e trasparenza gestionale. Non c'è più spazio per l'improvvisazione.



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



Avventurarsi nel mondo delle polizze assicurative non è mai stato semplice. Ecco alcune riflessioni affinché chiunque possa avere un'idea di cosa sono e cosa coprono, consigliandovi, per valutazioni più approfondite, di rivolgervi a un intermediario assicurativo professionista

La polizza globale fabbricati

Le polizze Globali Fabbricati stipulate dal condominio, in genere prevedono tre sezioni attivabili separatamente:

- **sezione incendio** copre i danni subiti dal fabbricato a seguito di incendio ed è più o meno estesa ad altri eventi (es. eventi atmosferici, atti vandalici, danni elettrici). Difficilmente comprende i danni provocati da rottura delle tubature dell'acqua (vedi sezione acqua);

- **sezione responsabilità civile** per danni cagionati a terzi derivanti dalla proprietà del fabbricato (es. caduta di un pezzo di cornicione su un veicolo in sosta), generalmente con esclusione dei danni derivanti dalla rottura delle tubazioni idriche (vedi sezione acqua). Può essere estesa alla responsabilità derivante dalla conduzione del fabbricato (es. persona che scivola sul pavimento bagnato) e da incidenti sul lavoro occorsi a dipendenti del condominio regolarmente assunti dallo stesso (cosiddetta Rco);

- **sezione acqua** a tutela dei danni subiti dal fabbricato ma anche di quelli subiti da terzi, a causa della rottura accidentale delle condotte idriche, comprese le spese per la ricerca della rottura, la riparazione e il ripristino dei muri.

In questo genere di polizze è fondamentale leggere bene le definizioni, che in genere si trovano all'inizio dei fascicoli informativi, che ci aiutano a capire che cosa è compreso e che cosa no. Ad esempio è importante capire cosa si intende per "fabbricato" e quali sono le parti considerate comuni oppure di pertinenza del singolo appartamento. Vi sono infatti dei "componenti" della costruzione che pur rientrando logicamente nel concetto di fabbricato, sono di stretta pertinenza del singolo appartamento, quindi non sempre comprese nella copertura generale (es. porte interne, caldaie individuali, impianti di condizionamento, la-



stre, ecc.). Nelle polizze condominiali, oggetto dell'assicurazione è il "fabbricato", pertanto i danni subiti dai beni in esso contenuti quali arredi, capi d'abbigliamento, strumenti elettronici, non sono assicurati, e anche gli eventuali danni da questi cagionati a terzi sono esclusi. Se per esempio a

LE POLIZZE GLOBALI FABBRICATI PREVEDONO UN ELENCO DEFINITO DI RISCHI ASSICURABILI CHE PER ESSERE GARANTITI DEVONO ESSERE RICHIAMATI IN POLIZZA

causa di un corto circuito prende fuoco un elettrodomestico, con la sola polizza del fabbricato non solo non è assicurato l'elettrodomestico stesso, ma nemmeno i danni che si cagionano ai vicini o a terzi in genere. Per i danni subiti dal contenuto dei vicini, potrà perciò essere effettuata una richiesta di risarcimento verso il responsabile, cioè

il proprietario dell'elettrodomestico da cui si è originato il danno senza che questi sia tutelato dalla polizza condominiale.

Il proprio contenuto è assicurabile con una polizza dedicata alla singola abitazione e, includendo la garanzia "Ricorso Terzi", si tutelano anche i danni causati dallo stesso a terzi (in particolare i vicini e gli affittuari).

Nel caso in cui si sia proprietari di un appartamento affittato a terzi, bisogna considerare che gli inquilini (locatari) sono a tutti gli effetti dei terzi nei confronti del proprietario ed è opportuno anche cautelarsi in caso di responsabilità derivante dalla proprietà del contenuto (nel caso venga affittato ammobiliato). Uno specchio o una mensola che si stacca dal muro, così come una scossa elettrica o lo scoppio di un elettrodomestico, provocano danni a cose e persone, e i più esposti sono proprio gli inquilini.

Un altro aspetto importante per il proprietario locatore è il rischio che l'inquilino lasci i locali a seguito di un danno che ne comprometta l'abitabilità, con la conseguente

Primo piano

“perdita della pigione”. Le polizze condominiali possono prevedere l’estensione alla perdita delle pigioni, concessa in forma forfettaria, spesso in proporzione al danno materiale subito dal fabbricato ma con un limite di indennizzo prestabilito. In tal senso va tenuto conto che con la stessa estensione e quindi nell’ambito dello stesso limite di indennizzo previsto per la garanzia, di solito si comprende anche il danno a chi utilizza l’appartamento in proprio, riconoscendo un risarcimento per il “mancato godimento dei locali”. In caso di danno grave al fabbricato che coinvolga più appartamenti si deve considerare che la somma disponibile verrà suddivisa tra i vari proprietari coinvolti. In questo caso è bene valutare la possibilità di acquistare in abbinamento una polizza personalizzata, dedicata alla propria unità immobiliare, al fine di poter disporre di una somma assicurata riservata e riportata alla reale esigenza del proprietario. È un aspetto importante, spesso poco considerato, ma che merita particolare attenzione soprattutto da chi ha nella locazione un’interessante fonte di reddito.

Per particolari forme di locazione (affittacamere, case vacanza, bed&breakfast) possono inoltre sussistere altre responsabilità per i danni alle cose portate dagli affittuari nei locali, danni causati da personale addetto alle pulizie oppure danni derivanti dalla somministrazione di cibi e bevande.

Anche in questo caso si tratta di coperture assicurative acquistabili solo con un prodotto assicurativo dedicato e non previste dalle polizze sul solo fabbricato.

Le polizze Globali Fabbricati generalmente sono di tipo tradizionale: prevedono un elenco definito di rischi assicurabili che per essere garantiti devono essere chiaramente richiamati in polizza.

La maggior parte dei prodotti assicurativi dedicati all’abitazione e alla famiglia sottoscritti in forma individuale, invece presenta anche l’opzione “tutti i rischi” (cosiddetta “all risks”) che garantisce i beni assicurati contro qualsiasi evento non espressamente escluso e prevede un’ampiezza di garanzie più estesa delle forme tradizionali (es. danni da allagamento in genere e non solo dovuto a rottura delle tubature, danni da scasso dei ladri alle finestre dell’appartamento, ecc.). Se la polizza condominiale è estesa alla conduzione dei locali, non è limitata alle

attività relative alle sole parti comuni, ma garantisce chi abita nel condominio per qualsiasi danno causato involontariamente a terzi nella vita quotidiana all’interno del fabbricato (esclusa la responsabilità derivante dallo svolgimento di attività economiche). Nella conduzione è assicurata perciò anche la responsabilità dell’inquilino, tutelando di conseguenza anche il proprietario locatore. Per il proprietario che invece abita direttamente il fabbricato assicurato, è bene sottolineare che, come detto, l’estensione alla responsabilità derivante dalla conduzione dei locali garantisce per i danni cagionati a terzi limitatamente a quando ci si trova nell’ambito del fabbricato.

Tutto ciò che può accadere quando si è fuori casa durante la vita privata (in bicicletta, in barca, coi bambini, a spasso col cane, ecc.) non è pertanto assicurato. Anche in questo

NELLE POLIZZE GLOBALI FABBRICATI È IMPORTANTE LEGGERE BENE LE DEFINIZIONI ALL’INIZIO DEI FASCICOLI INFORMATIVI: CI AIUTANO A CAPIRE COSA È COMPRESO E COSA NO

caso è opportuno valutare la stipulazione di una polizza individuale riguardante la vita privata nel suo complesso. In conclusione il consiglio che ci sentiamo di dare è sempre quello di rivolgersi a un assicuratore professionista poiché, come abbiamo visto, la materia delle polizze Globali Fabbricati è vasta e complicata. Una prima verifica della propria situazione assicurativa è possibile cercando (magari chiedendo all’amministratore del condominio o all’assicuratore stesso) una risposta alle seguenti domande:

- **sezione incendio:** sono previste esclusioni per danni alle singole unità abitative? È compresa, e in che misura, la

perdita delle pigioni a seguito di un sinistro?

- **Sezione RC:** la RC della proprietà è estesa anche alla “conduzione” dei locali?

- **Sezione acqua:** è inclusa? Sono comprese le spese di ricerca del danno e ripristino di muri? Oltre al danno da “acqua condotta” per rottura dei tubi, quali altre estensioni prevede (es. danni da occlusione delle condotte, rigurgito di fognatura, intasamento di gronde, allagamento)?

Si coglie l’occasione per ricordare che dal **primo maggio 2017 è stata sottoscritta una nuova convenzione con Vittoria Assicurazioni grazie alla quale tutti gli associati Confabitare e i relativi familiari conviventi potranno beneficiare di importanti agevolazioni sui principali prodotti della compagnia**, tra cui ovviamente quelli dedicati alla casa e alla famiglia. Per maggiori informazioni sulle soluzioni riservate agli associati e dipendenti Confabitare e relativi familiari conviventi rivolgetevi a una sede Confabitare per richiedere una consulenza o contattate l’agenzia Vittoria Assicurazioni, consultando l’elenco completo sul sito www.vittoriaassicurazioni.com, o chiamando il **Numero Verde 800 016 611**.

Luciano Chillemi,
responsabile
marketing
e comunicazione
istituzionale
di Vittoria
Assicurazioni





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

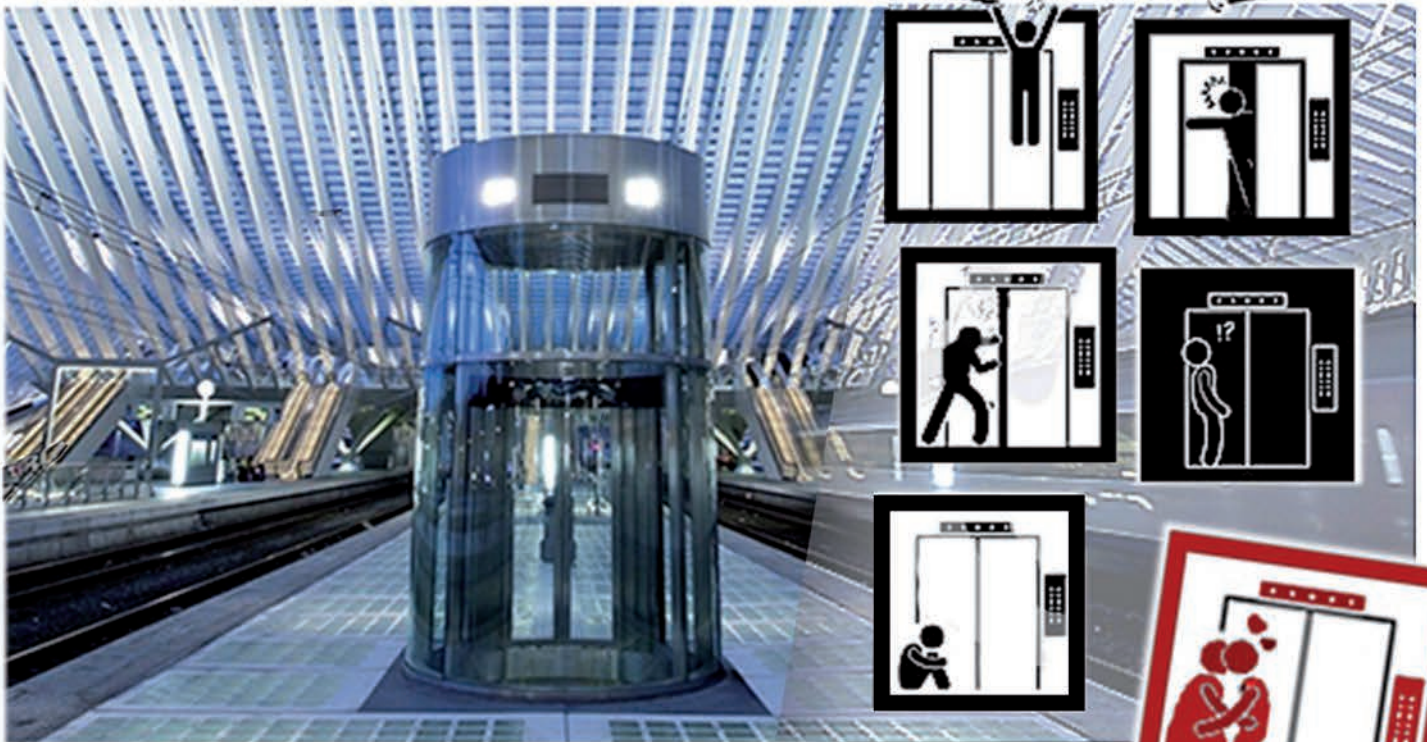


BOREAS

ORGANISMO NOTIFICATO CE 1090



ASCENSORI E MONTACARICHI



verifiche periodiche e straordinarie secondo DPR 162/99

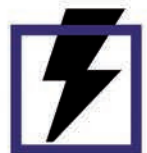


Tel.011 8174896 Fax 011 5692074 info@boreas.it www.boreas.it



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

Progettato e realizzato da *e-distribuzione*, Smart Meter 2G, il nuovo contatore elettronico di seconda generazione è un dispositivo in grado di apportare notevoli vantaggi ai consumatori. Una delle caratteristiche sarà la possibilità di avere informazioni sui consumi quasi in tempo reale

Consumiamo meglio l'energia

Lo scenario energetico degli ultimi anni ha fatto emergere l'importanza della gestione tempestiva di informazioni aggiuntive e più dettagliate, che possano supportare le attività degli operatori del settore elettrico e dei loro clienti. Con la sua visione innovativa, **e-distribuzione** ha progettato e realizzato soluzioni tecnologiche che rispondono alle esigenze del mercato di riferimento e, dopo essere stata la prima utility a installare, a partire dal 2001, 32 milioni di contatori "intelligenti" nelle case e aziende italiane, ha avviato la loro sostituzione con **Open Meter**, il nuovo contatore elettronico di seconda generazione, un programma che si completerà in un arco temporale di 15 anni, non comportando alcun aggravio sulle bollette. Questo consentirà al sistema elettrico italiano di effettuare un nuovo salto di qualità nel campo della misurazione, mantenendo la posizione di leadership tecnologica e di processo che lo ha contraddistinto finora nel panorama internazionale. Interamente progettato in Italia da **e-distribuzione** e con un design innovativo concepito dall'architetto Michele De Lucchi, il nuovo Smart Meter "2G" è un dispositivo in grado di combinare la qualità del servizio con l'innovazione tecnologica, apportando notevoli vantaggi ai consumatori e in grado di abilitare l'utilizzo di sistemi di domotica. Una delle caratteristiche dei nuovi apparati di misura sarà la possibilità di avere informazioni sui consumi quasi in tempo reale e, di conseguenza, programmare il prelievo di energia in un'ottica di risparmio e convenienza. Tutto ciò permetterà ai clienti accrescere la propria consapevolezza circa i comportamenti di consumo. «La conoscenza da parte del consumatore della propria energy footprint - spiega Raffaella Marchesani, responsabile Customer Care del Progetto - evolve il ruolo dello stesso da soggetto passivo a parte attiva della filiera energetica, in grado di scegliere proattivamente il fornitore e le modalità di fruizione dell'energia e, in

un futuro prossimo, anche di influenzare dinamicamente il sistema attraverso lo svilupparsi della demand side response». Attraverso un protocollo aperto e pubblico, infatti, che permetterà la trasmissione dei dati di misura dal contatore 2G ai dispositivi per la domotica, sarà possibile accedere, - anche tramite interfacce web e app mobile - ai dati relativi ai consumi registrati con intervalli di 15 minuti e controllare i parametri tecnici di potenza media e massima prelevata. Sarà possibile visualizzare anche i consumi totali di ciascuno dei sei mesi precedenti. Grazie all'invio di dati di misura più dettagliati e frequenti ai venditori, sarà possibile effettuare cambi di fornitore ("switching") e di interruzione della fornitura (voltura) con maggior velocità, snellire i processi di fatturazione e ricevere offerte commerciali specifiche, studiate in base alle esigenze e alle abitudini di consumo di ciascun cliente. Grazie al sistema di smart metering 2G e, in particolare, col passaggio alla rilevazione giornaliera dei dati di misura, potranno essere abilitati miglioramenti di processo in grado di ridurre considerevolmente le rettifiche di fatturazione e i conseguenti conguagli.

Con riferimento allo switching invece, un nuovo contratto potrà essere attivato non solo il primo giorno del mese, ma anche in qualsiasi

altro giorno, riducendo sensibilmente le tempistiche delle pratiche. Lo stesso vale in caso di voltura della fornitura. Riguardo alle offerte commerciali innovative, il contatore 2G - consentendo la configurazione di un maggior numero di fasce orarie (fino a 6 fasce giornaliere, rispetto alle tre attuali) - permetterà ai venditori di disegnare proposte più aderenti alle esigenze e ai profili di consumo dei propri clienti, con la possibilità di sviluppare soluzioni flessibili e personalizzate, o anche di tipo "prepagato". Inoltre, il nuovo sistema di telegestione permetterà di migliorare la qualità complessiva del servizio elettrico aumentando i dati a disposizione per la gestione della rete e dando un fondamentale impulso al processo di digitalizzazione della stessa.

Il sistema di telegestione 2G di e-distribuzione è in grado di rilevare ogni anno oltre 7miliardi di misure e permette il monitoraggio continuo della tensione, della corrente e del numero e durata delle interruzioni, fornendo indicazioni utili a individuare celermente le porzioni di rete disalimentate e intervenire più rapidamente per gestire l'eventuale ripristino delle forniture. La risoluzione dei guasti sulla rete di bassa tensione pertanto sarà più tempestiva, anche grazie alla capacità dei nuovi misuratori di segnalare al distributore le situazioni di disalimentazione. Il contatore infatti è anche un sensore evoluto della rete elettrica, che raccoglie informazioni sui consumi e li spedisce quotidianamente al centro di controllo. Con le Smart Grid saremo in grado di integrare le azioni di tutti gli attori connessi alla rete elettrica, produttori o consumatori, per distribuire energia in modo sicuro, efficiente, sostenibile ed economicamente vantaggioso. Il contatore 2G sarà quindi il fulcro per lo sviluppo delle Smart Cities. La città sostenibile non è un'idea del futuro, ma un progetto che ha già iniziato a prendere forma e che con questo nuovo strumento sta arrivando nelle nostre case per aiutarci a consumare meglio l'energia riducendo la nostra "impronta" ambientale.



Climatizzazione naturale a costo zero

Dotate della tecnologia Free Cooling di serie, le soluzioni per la Ventilazione Meccanica Controllata ALPAC hanno un'efficienza intelligente che permette di raffrescare gli ambienti sfruttando solamente la temperatura esterna, per un risparmio in bolletta fino al 50%. La tecnologia Free Cooling permette di raffrescare in modo naturale l'ambiente interno utilizzando una fonte di energia 100% rinnovabile: l'aria. Quando l'aria esterna, infatti, raggiunge una temperatura inferiore rispetto a quella interna, il sistema, prima di immetterla nell'ambiente, interrompe la funzione di recupero di calore al fine di mantenerne invariata la condizione termica. In questo modo viene introdotta aria naturalmente fresca negli spazi indoor, per una climatizzazione naturale e a costo zero.

www.alpac.it



Clima perfetto con AirLeaf

AirLeaf Inverter DC è il ventilconvettore di Innova che racchiude la soluzione per il riscaldamento, il raffrescamento e la deumidificazione. Accoppiato con generatori di calore a bassa temperatura quali pompe di calore, caldaie a condensazione e sistemi integrati con collettori solari, riesce a raggiungere efficienze energetiche speciali. Grazie a un sofisticato regolatore di temperatura, AirLeaf opera con estrema rapidità e una volta raggiunta la soglia desiderata, la mantiene con molta precisione nel massimo silenzio. Il suo design armonioso e la profondità straordinariamente ridotta di soli 129 mm lo rendono perfetto per ogni tipo di ambiente o esigenza di arredo. È dotato della nuovissima tecnologia DC Inverter che, grazie a un controllo PWM (Pulse Width Modulation), permette l'eliminazione di ogni vibrazione, la riduzione dei consumi dal 30% al 50% e un più ampio range di modulazione di velocità del ventilatore (dal 10% al 100% della velocità massima).

www.innovaenergie.com

Tubo in silicone NPI italia

PLATINOX® SLP è il tubo in silicone platinico prodotto e distribuito da NPI Italia, che con la sua gamma da DN5 a DN32 può essere utilizzato su ogni tipo di rubinetto, sulle pompe, sulle caldaie e altri tipi di elettrodomestici. Il silicone speciale con cui è prodotto il tubo PLATINOX® SLP lo rendono il prodotto ideale in tutti gli utilizzi dove devono essere assicurate caratteristiche di igiene, potabilità e massima flessibilità. Essendo in grado di sostenere temperature vicine ai 100°C è diventato il punto di riferimento per l'equipaggiamento di rubinetti per il boling water (acqua bollente) adatti per cucinare senza riscaldare l'acqua sui piani di cottura. Disponibile anche nel piccolissimo diametro 5, il tubo PLATINOX® SLP è immediatamente diventato uno dei best product tra i produttori di rubinetteria di design, da sempre alla ricerca di soluzioni specifiche allineate alle caratteristiche estetiche dei loro prodotti.

www.npiitalia.com



Gestire il comfort da remoto

Efficienza energetica, miglioramento del clima ambientale, riduzione dei consumi, controllo e regolazione dell'impianto da qualsiasi luogo e in qualsiasi momento sono diventate ormai fondamentali. R-Tronic è il sistema di Oventrop appositamente progettato per contribuire al miglioramento del clima ambientale e alla riduzione dei consumi attraverso il controllo della temperatura composto da un radiotermostato abbinato al servomotore dedicato, installato direttamente sulla valvola AV9 e da supporti elettronici, come Synet CR: la web-app pratica e intuitiva che garantisce la regolazione del sistema anche da postazione remota: il comfort a portata di touch! Tramite smartphone, tablet o PC, infatti, è possibile accedere al sistema di regolazione R-Tronic sia per verificare lo stato d'esercizio, sia per regolare la temperatura, l'umidità relativa e la CO2.

www.ventrop.it





La cappa che illumina la cucina

Novy sceglie di rendere i suoi prodotti ancora più contemporanei e decide di integrare una fonte di luce alle sue cappe: Cloud e Mood, ultime novità dell'azienda, presentano un sistema di luce LED che contribuisce a creare la giusta atmosfera in cucina. I due prodotti dell'azienda si sono arricchiti di un sistema che consente di migliorare l'ambiente impostando la modalità di illuminazione adatta prima, durante e dopo la cottura. L'intensità e l'accensione della luce si possono semplicemente attivare dal piano cottura, se modello InTouch, oppure dal telecomando apposito. Con le sue linee fluide, semplici e gli interni ben programmati, Cloud è dotata di una illuminazione LED lungo il perimetro che distribuisce la luce in maniera omogenea sul piano cottura, trasformandosi anche in lampada e oggetto decorativo. Mood è la cappa "a ciandolo" dal design raffinato con luce regolabile: il giusto prodotto per creare il giusto ambiente.

www.novy.it

Oventrop presenta Regucor WHS

Il nuovo sistema d'accumulo compatto Oventrop Regucor WHS sfrutta la sinergia tra i componenti del sistema (centralina elettronica multifunzione, accumulatore termico, stazione di produzione dell'acqua sanitaria, gruppo miscelato per circuito di riscaldamento, gruppo solare) per ottenere impianti che soddisfino le esigenze di efficienza e sostenibilità ambientale dei più esigenti consumatori. Ideale sia nelle nuove costruzioni sia nelle ristrutturazioni, Oventrop Regucor WHS è perfetto per unità abitative mono e bifamiliari e consente di riscaldare la casa e produrre acqua calda per usi sanitari utilizzando al meglio la sinergia delle diverse tecnologie: un'unica soluzione che accorpa gli elementi principali presenti nel locale tecnico, ad esclusione del generatore di calore.

www.oventrop.it



Pannelli premontati per le aree esterne

Il giardino rappresenta uno spazio intimo, in cui vivere, mangiare, giocare, ricevere gli amici e rilassarsi in tranquillità. È allora di fondamentale importanza riuscire a organizzare gli spazi al meglio, per godere della giusta privacy, lontano da sguardi indiscreti e sentirsi coccolati. E per chi ama la praticità di poter disporre di soluzioni pronte all'uso, Betafence presenta due soluzioni di pannelli pre-montati, di stile e materiali differenti, per una privacy personalizzata. HoriZen® Composite Design Alu Panel, per chi desidera avere una privacy totale unita a un design moderno. Un pannello pre-montato frangivento e frangivento, composto da listelli HoriZen Composite molto grandi (XL) inseriti in un telaio di alluminio color argento. La seconda soluzione è HoriZen® Aluminium Squadra Panel: per chi non necessita di una privacy totale, e desidera arredare il giardino con praticità. Ricrea la tradizionale staccionata americana in legno, rivisitandola nel materiale e nell'aspetto. Si tratta di un pannello in alluminio, un materiale molto resistente e dal look contemporaneo.

www.betafence.it





Vittoria
Assicurazioni

CONFABITARE e VITTORIA

un importante accordo per offrire coperture assicurative dedicate ad **associati, dipendenti CONFABITARE** e relativi **familiari conviventi** a **condizioni vantaggiose!**



INSIEME

per la **protezione totale** della tua **casa**

Rivolgiti ai nostri collaboratori per ricevere un preventivo gratuito e una consulenza personalizzata. Per sapere dove si trova l'Agenzia a te più vicina consulta il sito www.vittoriaassicurazioni.com



Nel blu dipinto di blu

Un colore dalla forte personalità che ricorda i toni del mare e del cielo e che trasmette serenità e purezza. Perché non utilizzarlo per arredare casa? Ecco alcune idee in tema dal sito www.madeindesign.it di Cristiana Zappoli

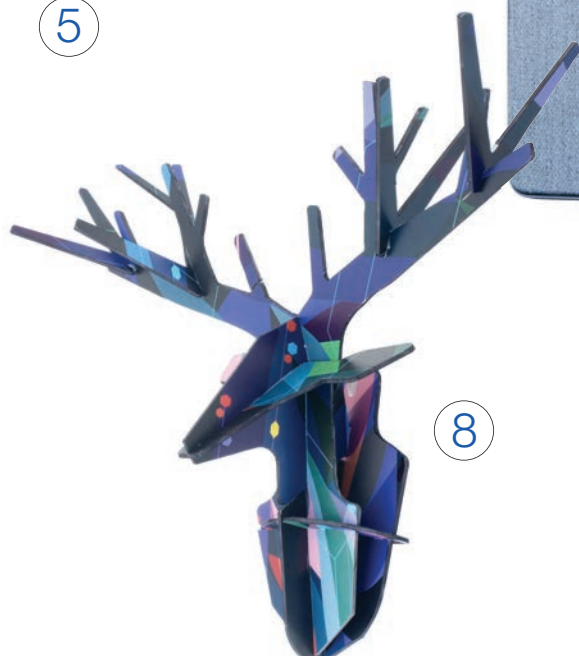
1. Pouf e cuscino da pavimento Felix, di **Trimm Copenhagen**: design 100% danese, utilizzabili sia in interno che in esterno. **2.** La Caraffa **Eva Solo** dietro al suo design semplice, ispirato alle classiche bottiglie del latte, presenta diverse funzioni: è ideale per qualsiasi tipo di bevanda (calda o fredda) e le mantiene a temperatura grazie alla sua custodia isolante in tessuto tecnico. **3.** Un look originale e fun per il cuscino **Knot** di **Design House Stockholm**, in stile gomitolino di lana. Si compone di tubi in tessuto annodati per dare vita a una sovrapposizione morbida. **4.** Mobiletto **Legato** di **Casamania**: una splendida armonia di materiali e colori per questo mobiletto ispirato ai lavori dell'artista Ellsworth Kelly. Disegnato dai designers dello studio Claesson Koivisto Rune, Legato si compone di un grande cassettoni in melamina color legno naturale, chiuso da due ante blu in MDF laccato dagli angoli arrotondati, su di una base alta in metallo.



Arredamento



5



8



9

10



6



7

5. Con il tappeto *Kilim Palermo* di **Gan** la designer spagnola Sandra Figuerola ha voluto reinterpretare in chiave moderna la fantasia e la ricchezza dei tappeti orientali. 6. Vera icona design, il celebre *Componibili* di **Kartell** si appropria di nuovi colori vivaci, profondi ed eleganti: verde kaki, blu petrolio e viola. 7. *Diffusore bluetooth Copenhagen* di **Vifa**, spirito vintage e look originale. 8. Decorazione da parete *Cervo incantato* di **studio ROOF**: in cartone riciclato da costruire. 9. *Vaso Stockholm Horizon* di **Stelton**, disegnato dal duo di designer svedesi Bernadotte & Kylberg. 10. Il *Pouf Five* di **Muuto** è elegante, compatto e pentagonale, si distingue per le sue linee grafiche. 11. **Tolix** consegna una nuova versione grafica e contemporanea del suo emblematico mobile: il *guardaroba* in acciaio.



11



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



INVESTIRE SULLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

+ COMFORT + RISPARMIO
+ VALORE



ATAG HybridOne

IL SISTEMA MODULARE INTELLIGENTE MULTIENERGIA

Indicato per interventi di riqualificazione energetica, riduce i consumi, abbassa i costi di gestione, ottenendo un consistente miglioramento della classe energetica dell'edificio.

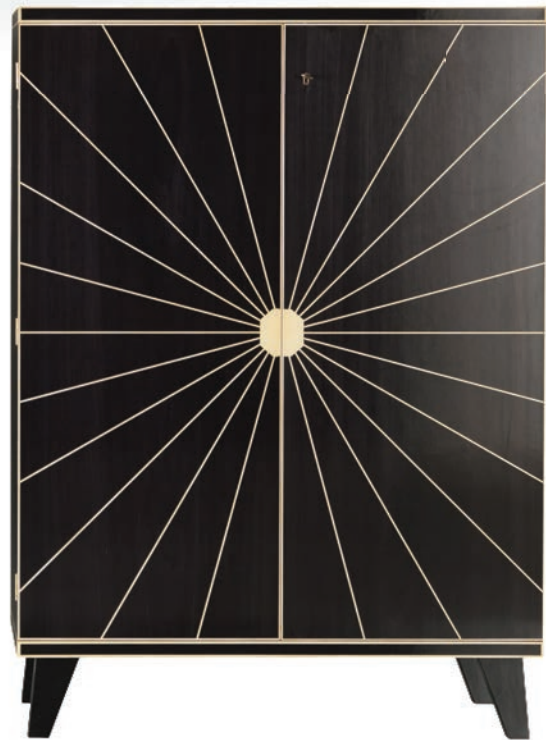
**RISPARMI FINO AL 40%
E DAI PIÙ VALORE AL TUO IMMOBILE**

Possibilità di interventi totalmente finanziati

ATAG
I T A L I A

Gli inventori della caldaia a condensazione

INFO
www.atagitalia.com
Tel. 045.8130219



Il legno: stile e personalità

Naturale e sostenibile, sa essere caldo ma anche elegante. Che lo si utilizzi per realizzare un mobile o solo per caratterizzarlo in qualche dettaglio è capace di regalare carattere a qualsiasi ambiente lo accolga di Cristiana Zappoli

1. *Tweed*, il tavolo di Garcia Cumini per **Zanotta**: piano in legno placcato in rovere, verniciato colore naturale, con sottopiano verniciato grigio, o in noce Canaletto, verniciato colore naturale, con sottopiano verniciato in nero. **2.** **Bertelè** presenta *Credenze Decò* in ebano Macassar con decori in avorina che evocano i bagliori del sole. **3.** La semplicità e lo stile retrò, uniti alle linee essenziali e ai diversi colori, fanno della sedia *Ironica* di **Ton** un oggetto unico per casa o ufficio. Lo schienale si compone di 7 barre verticali levigate a mano che sostengono una barra orizzontale, mentre la seduta è leggermente sagomata per essere più confortevole. È realizzata in legno di faggio secondo standard produttivi molto rigidi. In vendita online su LOVETHESIGN. **4.** *Letto float* di **Team 7** a effetto sospeso, in puro legno massello naturale non trattato. Caratterizzato da una sottile scanalatura che suddivide i longheroni a metà e che rende la cornice più raffinata.



Arredamento



5. *Tallgirl* e *Lowboy* di **Midsummer** sono tavolini a tre gambe alto e basso che formano un elemento unico che può essere usato in molti modi diversi. **6.** Una struttura tutta in legno di frassino per la sedia *Zed* di **Natisa**, vivace nei giochi di colore grazie alla laccatura proposta in diverse tinte. **7.** Tavolo *Vanity* di **Roberto Giovannini**, con cassetti porta oggetti, impreziosito da specchio a ribalta, che nasconde un piccolo vano, finitura ciliegio e argento. **8.** *Blowing in the wind* di **Midsummer**: paravento a tre ante decorato con un disegno geometrico in tre colori; le cerniere in noce Canaletto sono il dettaglio che lo arricchisce ulteriormente. **9.** La madia modulare *Sofia* appartiene alla linea ThESIGN, disegnata dall'architetto Davide Negri per interpretare la visione di arredo italiano che anima **LOVETHESIGN**. **10.** *Virna bar stool* di **Alma Design** è realizzato in massello di faggio naturale, tinto noce o nero, e propone un elegante contrasto con la seduta e lo schienale in polipropilene, proposto in cinque differenti colorazioni.



Artemide®

artemide.com

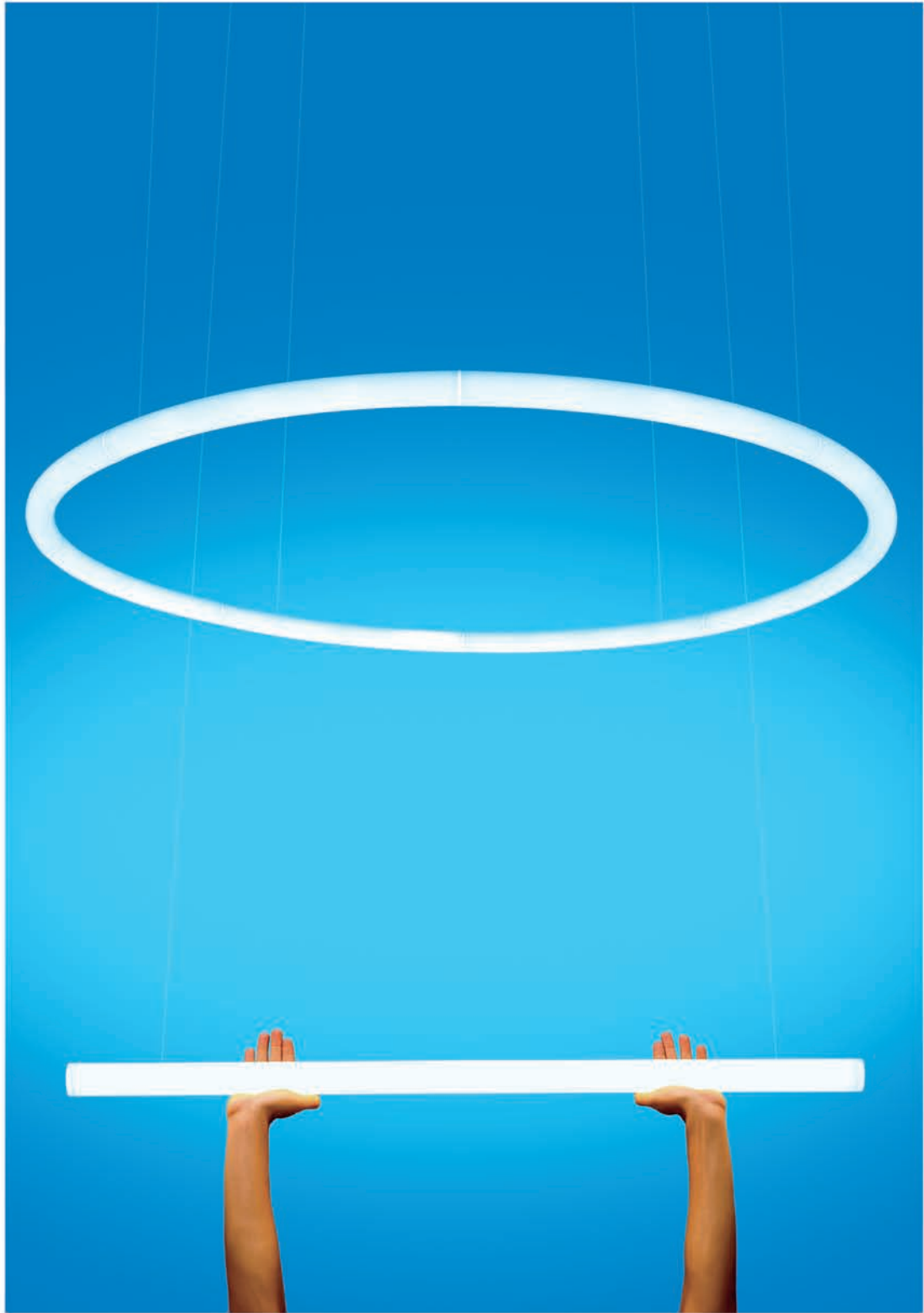


Orsa
Foster+Partners

Pierpaolo Ferrari, 2017

Artemide®

artemide.com



Alphabet of Light
BIG

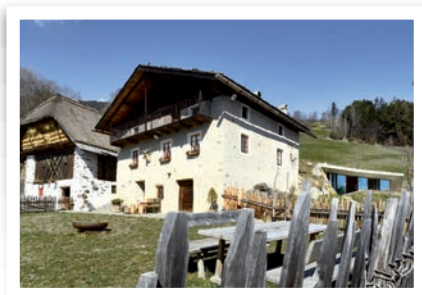
Pierpaolo Ferrari, 2017



In Alto Adige un'architettura ipogea, essenziale e lineare, non presenta alcun legame con il linguaggio architettonico vernacolare pur essendo direttamente legata alla preesistenza. È uno spazio contemporaneo e confortevole, che offre i comfort della vita attuale di Iole Costanzo

Moderna semplicità contadina

Sopra: la facciata principale della nuova architettura semipogea. Sotto: la preesistenza con il tetto spiovente in scandole di legno con accanto la stalla dal tetto ancora più inclinato realizzato in paglia



A Bolzano, per l'esattezza a Villandro, nel rispetto del *genius loci* e del desiderio di non interferire con le preesistenze, è stata costruita una nuova abitazione semipogea. In questa zona, come in molte altre delle Alpi, sono presenti alcuni esempi di architettura tradizionale locale: edifici semplici, essenziali, a più livelli e coperti con un tetto a falde. In questo caso la dimora padronale è corredata di un comune tetto spiovente a scandole di legno, mentre la stalla, poco lontana, ha una copertura dalla pendenza più ripida realizzata con la paglia. Questo piccolo complesso abitativo prospetta sulla valle Isarco e sulle cime delle Dolomiti. Pensare di preservare questo

paesaggio ha spinto il progettista alla costruzione - all'interno del versante della montagna - di un'architettura nuova, semipogea, in un certo senso estranea, formata da due livelli, la casa e l'autorimessa. L'architettura presente in sito era tipica delle Alpi almeno fino alla metà del Novecento, quando i materiali con cui si costruiva erano reperibili nei dintorni e si prestava attenzione a tutti quegli accorgimenti, oggi noti come elementi di bioarchitettura o di architettura sostenibile, che permettevano di sfruttare al meglio la luce naturale, il calore del sole, e di ridurre la dispersione di calore. La nuova villa di Villandro preserva il contesto ma segue una logica contemporanea per ciò che concerne



In questa immagine, il soggiorno: ambiente illuminato dall'ampia apertura vetrata. Il taglio nel solaio superiore è il lucernaio che si vede all'esterno accanto alla preesistenza. A destra, in alto: l'innesto tra i due diversi edifici. La scala collega il nuovo ambiente con la vecchia struttura. A fianco: la camera da letto



il *modus costruendi*, difatti l'intera struttura è in cemento armato ancorato alla roccia presente nel sottosuolo. È adiacente alla vecchia casa e ha un'ampia zona giorno costituita da un unico ambiente dove si trovano la cucina a vista e il soggiorno. Il corridoio distribuisce gli spazi della zona notte, e lì le due camere sono posizionate verso la valle mentre i due bagni hanno un affaccio sulla montagna. Di primo acchito giungendo nell'aia nulla sembra essere cambiato, vi sono in più solo due elementi orizzontali in calcestruzzo che, emergendo dal prato, incorniciano una lastra in ve-

tro a specchio in cui si riflettono le montagne circostanti che altro non è che l'unico prospetto della nuova casa. Il giovane architetto Pavol Mikolajcak asseconda la duplice esigenza del proprietario, quella di poter vivere in uno spazio residenziale rispondente alle moderne esigenze di vita e contemporaneamente tutelare l'antico complesso rurale. La soluzione la suggerisce la topografia del luogo, perché la forte pendenza dei terreni, generalmente considerata un vincolo, in questo caso si trasforma in opportunità: l'ampliamento è infatti collegato all'antico complesso rurale con un per-



Architettura



Sopra: le due architetture al calar della sera. Le luci illuminate all'interno ne evidenziano il celato legame. In basso: la facciata principale della nuova struttura ipogea. L'ampia superficie vetrata accompagnata dal piccolo terrazzino dà la possibilità di godere del paesaggio in modo completamente diverso

corso sotterraneo che fa sì che moderno e antico dialoghino tra loro senza entrare in contrasto con il paesaggio circostante. La luce passa all'interno, negli spazi ricavati nella montagna, non solo dall'ampia finestra ma anche attraverso due lucernai, uno molto grande nel soggiorno e l'altro sul vano scala, quello spazio di transizione che mette in connessione il nuovo e l'antico. Connessione evidenziata anche dai materiali selezionati sia per la costruzione che per l'arredo: i massicci muri in pietra grezza, il cemento armato a vista e l'imponente boiserie in legno chiaro in accordo cro-



matico con il parquet. Così pure l'arredo, asciutto, lineare e con molti elementi a scomparsa, ha una dignità assoluta, quasi monacale, sobrio e austero ma accogliente e morbido che genera un ambiente rilassante, dove lasciar correre i pensieri guardandosi la vista sulla valle, mantenendo un debito distacco da un'oggettistica invadente ed echeggiante una vita fatta di corse con il tempo. La semplicità contadina e tradizionale incontra l'essenzialità contemporanea e ciò che ne nasce è un'architettura ben inserita nel paesaggio pur avendo una propria spiccata identità moderna.

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

PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti
SALVA
AFFITTO

COŚÈ SALVAFFITTO?

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

CON SALVAFFITTO SEI COPERTO PER:

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

COGLI QUESTA OPPORTUNITÀ!

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

PER INFORMAZIONI E PREVENTIVI:

SALVA
SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO

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



Ricerca solitudine

Sul mare del Nord per vivere a contatto con la natura. Senza rinunciare al lavoro o alla vita sociale. In perfetta armonia con la natura e a diretto contatto con le acque marine di Iole Costanzo



Tutte le foto Marius Riva



Sopra, la zona living accanto a un'ampia finestra. A destra, in alto, il divano posto vicino alla grande superficie vetrata che prospetta sul mare. A destra, la cucina, anch'essa essenziale come tutto l'interno della casa. Sotto, la vasca da bagno realizzata a pavimento, proprio per poter godere del panorama stando immersi nell'acqua



Sulla costa della Norvegia è stata costruita, proprio a ridosso dell'acqua, una piccola casa pilota appartenente a un progetto più complesso. La piccola struttura, dalla geometria regolare e in parte sostenuta da pilotis, lambisce il mare e offre una magnifica vista sulle isole vicine. Questa particolare dimora fa parte del progetto Bygda 2.0, una pianificazione di sviluppo rurale incentrata sulla costruzione di nuclei abitativi contemporanei, dinamici, in cui combinare luoghi di vita, lavoro, divertimento e relax, senza però trascurare gli aspetti sostenibili. Il proprietario di questa costruzione è uno chef che ha deciso di stabilirsi sull'isola di Stokkova e circondarsi di questo bellissimo paesaggio. Il suo sogno era una

piccola casa da cui poter ammirare il mare, e oggi ne ha una in perfetta armonia con la natura e a diretto contatto con le acque marine.

Di notte la luna piena, riflettendo sulla superficie dell'acqua, illumina il soggiorno, mentre è possibile godere delle luci del nord stando a mollo nella vasca da bagno realizzata a livello del pavimento e con lo stesso materiale del pavimento. Nulla impedisce o blocca lo sguardo dal godersi la vista. Altra peculiarità di questo immobile è che con alcune condizioni del mare è anche possibile pescare direttamente dal terrazzino.

La casa è formata da due unità che si compenetrano, di cui in quella inferiore si trovano l'ingresso e il bagno, e in quella superiore la cucina con sopra il sop-





Sopra, la parte retrostante dell'abitazione. Nei pressi dell'intersezione tra i due corpi di fabbrica vi è la legnaia. La casa è formata da due unità che si compenetrano: in quella inferiore si trovano l'ingresso e il bagno



palco della camera da letto e un soggiorno su cui affaccia la piccola zona notte.

La struttura è interamente in legno e così pure il rivestimento sia interno che esterno. Dovendo la facciata resistere alle dure condizioni climatiche tipiche della Norvegia lo studio di progettazione Asante Architecture&Design, per sopperire al continuo bisogno di tensione, ha proposto e utilizzato come materiale esterno delle doghe di legno bruciato realizzate seguendo una particolare tecnica tradizionale giapponese. Parte di questa piccola struttura, quella antistante il mare, è sostenuta da robusti pilastri di legno piantati in mezzo alle rocce che conducono all'acqua mentre l'altra metà poggia su una la-

stra di cemento che a sua volta scarica sul terreno solido. Sul tetto piano cresce il sedum, una particolare pianta molto resistente alle intemperie e in grado di arricchirsi di fiori e abbondanza di foglie in alcuni periodi dell'anno.

Questo piccolo tetto verde aggiunge un po' di natura all'arido paesaggio roccioso. Il riscaldamento, nota importantissima vista la completa esposizione della struttura, è affidato a una particolare stufa a legna moderna, la nuova versione di una stufa tradizionale scandinava, capace di contenere molta massa termica con un serbatoio di circa seicento litri d'acqua da destinare, oltre all'uso igienico giornaliero, anche ai radiatori.

an event by



19/20 ottobre
2017

DIGITAL & BIM Italia

/ BYSAIE /



Innovazione
e trasformazione
digitale
per l'ambiente costruito



Conferenza
Internazionale



Digitalizzazione
e cantiere



Digitalizzazione
e restauro



Digitalizzazione
e sismica



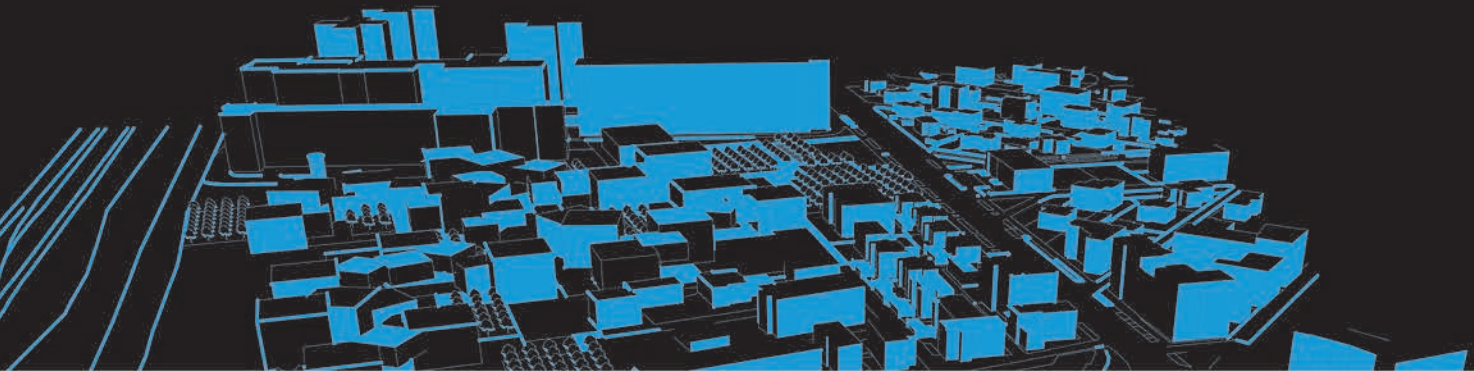
BIM: metodi e prassi
operative



Digitalizzazione
e networking

www.digitalbimitalia.it

#digitalbim | [in](#) | [t](#) | [e](#)



Con il patrocinio di



 **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



**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

INTERIOR DESIGN

KIEV, UCRAINA

Un appartamento accogliente e dai toni caldi nonostante lo stile decisamente minimal. Essendo dotato di ampie finestre da cui si gode di una vista che lascia senza parole, la luce naturale è abbondante in tutti gli ambienti tranne che in cucina dove arriva filtrata dall'ampio soggiorno. Molto particolare proprio la cucina, che è inserita in un cubo di vetro e infisso nero con pannelli in tinta.

MILANO

La ristrutturazione di un appartamento di 95 mq acquistato in seguito alla nascita di una bambina, Emma. L'abitazione aveva una distribuzione interna vecchio stampo: oggi è una casa funzionale e ospitale divisa in due zone principali. L'ambiente più grande è quello della zona giorno che fa da living e da cucina, caratterizzato da un linguaggio cromatico e geometrico decisamente sobrio.




Interior design

ESSENZIALI E MORBIDI INTERNI

La zona giorno: profonda quanto tutto l'appartamento ha funzione di soggiorno living e ospita anche la cucina inserita in un cubo di vetro e infisso nero con pannelli in tinta. Alla parete cieca in cemento armato si contrappone una parete dal blu intenso



A photograph of a modern interior space. The walls are a deep, dark blue. A long, thin wooden shelf is mounted on the wall, holding a white bowling pin and a stack of books. A black, conical lamp with a wooden base is lit, casting a warm glow. In the foreground, a grey sofa with orange piping and a patterned pillow is visible. A white cylindrical object is mounted on the ceiling. The floor is a light, neutral color.

**Un interno dalle tinte
intense, per una
giovane coppia di
Kiev. Un appartamento
accogliente e
dai toni molto caldi
nonostante la decisa
impostazione minimal
di Iole Costanzo**



Sia il tavolo, in alto, che l'interno della cucina, in basso, sono stati realizzati in legno chiaro e luminoso seguendo le linee del design scandinavo





In alto: il tavolo del living dalla linea essenziale è accompagnato da una panca e due sedie in legno e resina. Sotto, l'esterno della cucina





In queste foto due angoli della cucina. Sopra, vista dall'interno, a destra, dall'esterno. Infisso nero, vetro e pannelli colorati, sono questi i materiali adottati per realizzare il cubo che contiene la cucina al suo interno

Sono molte le peculiarità di questo appartamento realizzato a Kiev sotto la direzione dello studio Special Project Venediktov. È posto al 30° piano di una delle poche torri, così alte, presenti in città. La vista è mozzafiato, e non a caso l'appartamento è infatti dotato di ampie finestre da cui godere di un bellissimo panorama sulla città e sul fiume Dnepr. Ha un particolare telaio portante in cemento armato, organizzato in setti, che ha condizionato la suddivisione dello spazio abitativo, suggerendo un'impostazione a due zone funzionali distinte. Al profondo ambiente vicino all'accesso, caratterizzato da una parete in cemento armato a vista completamente cieca e con una sola superficie vetrata posta sul fondo, è stato dato la funzione di zona giorno. Vi si accede dal disimpegno d'ingresso, un piccolo ambulacro separato dal re-








sto della casa da una grande tenda di tessuto in tinta con la tavolozza dei colori creata per le pareti e il pavimento: la gamma varia dal blu al verde petrolio fino ad arrivare al chiarissimo verde acqua della resina posata a pavimento. Sono colorazioni pantone che con la luce caratterizzano in modo particolare gli ambienti. Luci e ombre giocano con queste nuance ottenendo effetti morbidi, quasi vellutati; un effetto soft che dilata creando comunque una piacevole illusione ovattata. L'appartamento cambia aspetto nell'arco della giornata e con esso cambia anche l'atmosfera. La cucina, un ambiente che sporge all'interno dell'ambiente dedicato alla zona giorno, un cubo in vetro e infisso nero intervallato da pannelli verde bottiglia, ha un arredo semplice realizzato con del legno biondo: una nota di luce calda avvolgente con cui identificare il tempo dedicato al cibo. Anche il living, non a caso, seppure dal design scandinavo,

L'ambiente fotografato in queste tre immagini è il soggiorno/studio della zona notte. Sopra, l'angolo home cinema, a destra lo studiolo anch'esso realizzato con un'essenza lignea chiara. Nella pagina a fianco, una veranda vetrata in cui isolarsi e godere della vista sulla città





A photograph of a bedroom with teal walls. A bed with a grey headboard and blue bedding is in the foreground. To the right of the bed is a white bedside table with four legs and a white lamp with a white shade. The room is lit with a soft, teal light, creating a calm atmosphere. The floor is made of light-colored wood.

La camera da letto padronale: il colore alle pareti anche qui è molto intenso e sempre sui toni del blu/verde. L'ambiente non è tanto grande e l'arredo è molto minimal







essenziale e funzionale, è di un'essenza lineare chiara, calda e luminosa. Tonalità che cambia invece nella zona più privata della casa a cui si accede dal corridoio perpendicolare al soggiorno. La disposizione degli ambienti in questa parte dell'abitazione è completamente diversa: è intorno a un piccolo disimpegno che sono organizzate le due camere da letto, una padronale e l'altra per i bambini, i doppi servizi, una cabina ar-

La vista è mozzafiato, infatti l'appartamento è dotato di ampie finestre da cui godere di un bellissimo panorama sulla città e sul fiume

radio e un soggiorno/studiolo. All'interno di quest'ultimo ambiente è presente uno spazio interno/esterno, doppiamente vetrato, che altro non è che una piccola stanza protetta dal punto di vista termico e acustico in cui isolarsi senza perdere il contatto visivo con il resto del mondo. Nella zona notte il materiale scelto per i pavimenti cambia in un parquet dalle doghe lunghe e dai colori caldi. Anche questa zona ha un arredo scandinavo e semplice, quasi scarno. Ma la morbidezza delle pareti colorate e i toni caldi del legno riempiono così tanto le stanze da non sembrare vuote o poco accoglienti. Abbondante in tutti gli ambienti, tranne che in cucina dove arriva filtrata dal profondo salone soggiorno, la luce naturale è molto importante. E nonostante sia quella di Kiev e non il sole del mediterraneo, quei toni smorzati dall'impatto con i blu e i verdi delle pareti avvolgono e ammorbidiscono l'essenzialità degli interni.

A sinistra, il bagno della zona giorno destinato agli ospiti: essenziale quasi spartano. In alto, uno dei bagni della zona notte con arredi in legno e parquet al pavimento

Interior design



Funzionalità, nuance chiare e avvolgenti, e tanta linearità. Queste le peculiarità che hanno guidato la progettazione, a Milano, della casa di Emma di Iole Costanzo



Tutte le foto Ensemble Foto

**AMBIENTI
ACCOGLIENTI
E FUNZIONALI**





È proprio per la nascita di Emma che è stata acquistata questa casa a Milano. L'appartamento di 95 mq aveva una distribuzione interna vecchio stampo con uno stretto disimpegno posto di fronte alla porta d'accesso e un corridoio di collegamento tra i diversi ambienti. Il desiderio dei nuovi committenti era quello di abitare in uno spazio funzionale e ospitale che esprimesse pienamente il concetto di accoglienza, del sentirsi "a casa". Francesca Ristuccia e Cristian Catania (Studio Disegnoinopera), i curatori della ristrutturazione e del restyling, hanno cambiato la logica distributiva dell'intero appartamento dividendolo in due zone. Abbattendo i muri degli ambienti vicini all'ingresso e impostando la distribuzione quasi come se l'appartamento fosse diviso da un immaginario muro di spina posto in

modo trasversale, si vengono a creare le zone distinte: quella posta nei pressi dell'entrata, che costituisce la parte pubblica della casa con il living e la cucina aperta, accogliente, dai colori pacati ma comunque luminosi, e quella oltre il muro centrale che è la zona più intima e privata, dove sono state organizzate le camere da letto e i servizi igienici. Dalla parte del soggiorno, per tutta la sua lunghezza, è stata realizzata una parete attrezzata d'arredo che sul disimpegno diventa armadio a muro con funzione ripostiglio. Questa parete arredo, di una tonalità grigio calda e disegnata su un modulo quadrato a giorno su cui spiccano pannelli di rovere biondo, ha funzione di libreria e di madia. Il grande ambiente della zona giorno, che fa sia da living sia da cucina, è dal punto di vista del colore caratterizzato da un sobrio linguaggio cromatico e geometrico,

A sinistra: l'accesso alla zona giorno. La porta a libro è inserita all'interno della parete attrezzata e realizzata su misura dalla falegnameria Berni&Berni di Bergamo. Sopra: parte del soggiorno. Il parquet è Uniko in essenza di rovere formato 9x60 cm ed è posato a spina di pesce italiana

In questa foto: il living visto dalla camera da letto. Il tavolo è Barone della Bontempi e si vede anche dalla cucina (foto a destra). Quest'ultima, produzione Veneta Cucine, è piccola e la porta a vetro che la separa dal soggiorno è realizzata su misura dai Fratelli Torrini





L'ambiente della zona
giorno è caratterizzato
da un sobrio linguaggio
cromatico e geometrico

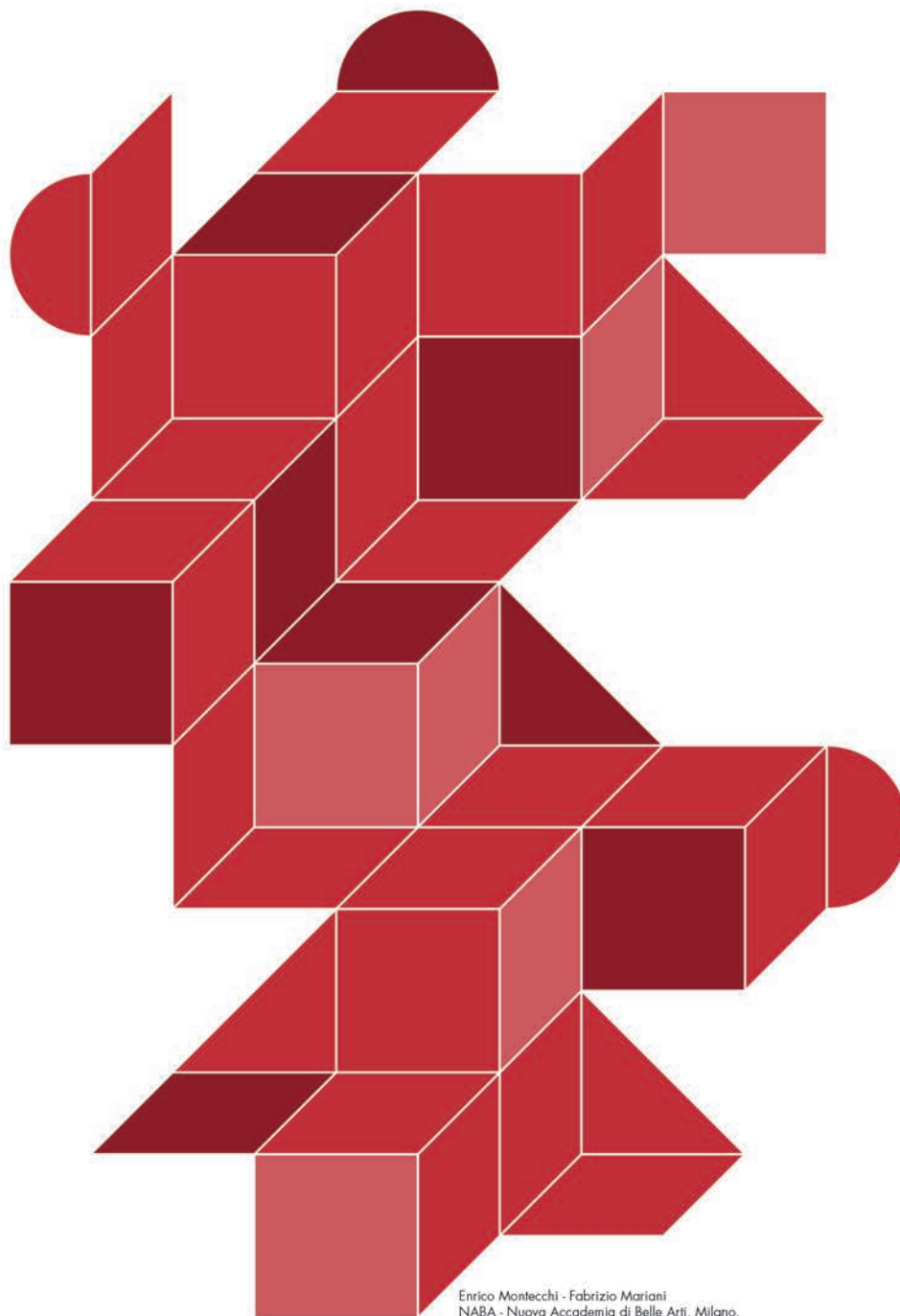




A sinistra: un angolo del salotto, essenziale e caldo nei toni. Sopra: particolare della camera da letto. I comodini sono tra i pochi arredi presenti e comunque in legno. A destra: la cameretta della bimba Emma

che lega le due parti già in stretto rapporto visivo grazie alla porta vetrata a tutta altezza pensata e disegnata su misura. La scansione ritmica della parete attrezzata ha molto in comune con quella proposta per la porta a vetro della cucina e tale accortezza dilata gli ambienti e conferisce armonia. Anche il pavimento è realizzato in legno biondo posato a spina italiana: è in rovere e sarà proprio la peculiarità di questa essenza (la varietà cromatica dei listelli), a dare all'appartamento un effetto molto caldo. Delle due camere da letto posizionate l'una di fronte all'altra all'interno della zona notte, quella matrimoniale è realizzata con un linguaggio essenziale: ha un colore chiaro alle pareti e gli oggetti presenti sono in legno. Quella di Emma, pur mantenendo molte delle tinte presenti nel resto della casa, ha la parete del letto caratterizzata dall'alternanza di fasce di colore verde di diversa intensità.





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

EdiGer SpA

segreteria operativa

Promos srl



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 un team di professionisti, che con pluri decennale esperienza offrono, in modo *specializzato*, servizi a 360° nel mondo della **CONTABILIZZAZIONE** e **TERMOREGOLAZIONE** per la climatizzazione dei condomini.

il nostro mestiere? Accompagnare ogni utente e ogni amministratore nella gestione *più semplice e lineare* sulla ripartizione delle spese per il riscaldamento, il tutto con **puntualità e trasparenza**.

GESTIAMO

940 CONDOMINI

26.400 FAMIGLIE

145.200 RADIATORI

SERVIZI



- Monitoraggio costante dell'impianto di contabilizzazione
- Rilevazione di manomissioni
- Assistenza con personale qualificato



+

- Supporto telefonico
- Squadre tecniche per il pronto intervento
- Magazzino con materiale di ricambio disponibile



+

- Manutenzione programmata di tutti i componenti
- Aggiornamenti software costanti
- Controllo dei dati di contabilizzazione
- Preparazione della ripartizione delle spese secondo le normative vigenti