

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

aprile 2018 - Anno 9 - N.27

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



BONUS VERDE
ecco come fare
per ottenerlo

In arrivo la nuova
normativa sulla privacy

LEGGE DI BILANCIO 2018
LE NOVITÀ PER LA CASA

QUALI SONO I VANTAGGI
DELLE ASTE TELEMATICHE?

**PROMEMORIA
PER IL GOVERNO**
Editoriale di Alberto Zanni



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.

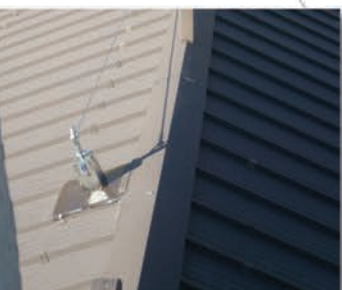
REALE GROUP

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

Linee vita e impianti anticaduta a norma uni en 795

Linea**SIKURA**[®]
SOCIO **UNI**

PROFESSIONE SICUREZZA



**Progettazione
Produzione
Certificazione
Preventivi gratuiti
Corsi ed eventi**

**Presenti su tutto
il territorio nazionale**

**Sopralluoghi e
pose in opera**

**La caduta dall'alto
è la prima causa di incidenti sul lavoro.
Agganciati a noi! Difendi la tua vita.**



Contatti:

Tel. 030 2150785

Fax 030 2158287

info@lineasikura.it

tecnico@lineasikura.it

www.lineasikura.it



Ogni **CASA** è **POSSIBILE**

Scopri insieme a un nostro specialista mutui
come ingrandire il tuo nido in un battito d'ali.

**E puoi vincere una delle 200 carte regalo IKEA
da 2.000 euro per arredare la tua nuova casa.**



in filiale



ubibanca.com



800.500.200

UBI  **Banca**
Fare banca per bene.

Mutui offerti dalle Banche del Gruppo UBI Banca (esclusa IWBanK) per acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili a uso abitativo in province con almeno una filiale. Concessione del mutuo soggetta all'approvazione della Banca erogante. Possibile richiesta di garanzie. Per le condizioni economiche e contrattuali (inclusi tassi, limiti di età e di durata per le diverse tipologie di mutuo) si rinvia a quanto indicato nelle "Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori" disponibili in filiale e su ubibanca.com. Concorso "Ogni casa è possibile" promosso congiuntamente dalle Banche del Gruppo UBI Banca (esclusa IWBanK). Partecipazione dal 13/11/17 al 31/1/18. Estrazioni entro il 28/2/18. Il concorso è rivolto a consumatori maggiorenni che, nel periodo sopra indicato, abbiano richiesto, in filiale o, per la sola UBI Banca, tramite lo Specialista Remoto Mutui, un nuovo mutuo ipotecario, inclusa l'eventuale surroga del mutuo in essere presso altra banca, fornendo tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica, a condizione che il mutuo venga erogato. Premi in palio: n. 200 carte regalo IKEA del valore di € 2.000,00 cad. Montepremi € 400.000,00. Ciascun cliente partecipa all'estrazione una volta per ciascun mutuo validamente richiesto, pur potendosi aggiudicare al massimo un solo premio. Regolamento completo disponibile su ubibanca.com.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti
SALVA
AFFITTO

COS'È SALVAFFITTO?

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

CON SALVAFFITTO SEI COPERTO PER:

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

COGLI QUESTA OPPORTUNITÀ!

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

PER INFORMAZIONI E PREVENTIVI:

SALVA
SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO

SALVA Società di Mutuo Soccorso | Viale del Lavoro 2 G - 35010 Vigonza (PD) | Tel. 049.6226044 | Fax 049.8936830





Tecnimp

Engineering & Construction

A SERVIZIO DEI TUOI PROGETTI MIGLIORI

- Centrali Termiche • Contabilizzazione del Calore • Impianti Antincendio
- Impianti Elettrici • Manutenzioni • Terzo Responsabile • Efficientamento Energetico

Tecnimp S.p.A.

Via del Carrozzaio, 13 - 40138 Bologna - Tel 051.9846600 - Fax 051.9846603

www.tecnimpspa.com - info@tecnimpspa.com



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 9 numero 27 aprile 2018

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 aprile 2018

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



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

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

La migliore soluzione per la tua casa e la tua impresa



e lode

10 buoni motivi per scegliere il risparmio di Agora

1. Sportello clienti

Vicini e sempre aperti con orario continuato dalle 09:00 alle 19:00 ed il Sabato dalle 09:00 alle 12:30.

6. Bolletta mensile

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

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.

7. Solo il vero consumo

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

3. Pagamento allo sportello

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

8. Parliamone di persona

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

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.

9. Ciò che cambia è solamente la bolletta

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

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.

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*

Promemoria per il futuro governo

CONFABITARE

14 Legge di Bilancio: tutte le novità

18 Privacy e condominio

19 Per le forze dell'ordine, da oggi
sarà più semplice trovare casa

20 Canone concordato... con "visto"

22 Riflessioni sul PTC di Napoli

24 Fattori che causano le infiltrazioni

26 Accorciamo i tempi della giustizia

27 Pericolo zanzare: torneranno
e saranno ancora più cattive

28 La conferma dell'amministratore

30 Convegni

38 Confabitare a Expo Casa Umbria

39 I vantaggi delle aste telematiche

40 I servizi e le consulenze



L'OPINIONE

43 I vantaggi dell'home staging

45 Se la delibera assembleare è nulla?

47 Stalking condominiale

49 Fondi per il settore immobiliare





PRIMO PIANO

- 50 Contro i graffiti non ci arrendiamo
- 53 Chiarimenti sul *bonus verde*
- 57 Calamità naturali: assicurarsi risparmiando

E-DISTRIBUZIONE

- 60 Il contatore smart

CONFABITARE PER SPAZIO POSITIVO

- 63 Migliorare i valori termici con le case in legno

DESIGN FLOREALE

- 69 Il fiore giusto per ogni evento

ARCHITETTURA

- 72 E se la casa è biologica?
- 77 Incastonata nella montagna

INTERIOR DESIGN

- 82 Spazio di vita e arte
- 88 Passato e presente



PRENOTA A CONFABITARE LA TUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

**Modello 730
Unico
Calcolo IMU e TASI
Dichiarazione IMU
Calcolo cedolare secca**

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

The image displays three overlapping copies of the Italian tax form Modello 730/2018. The top-most form is partially obscured, showing the title 'MODELLO 730/2018 Redditi 2017' and the Agenzia Entrate logo. The middle form is more visible, showing the 'DATI DEL CONTRIBUENTE' section with fields for name, date of birth, and address. The bottom-most form is the most detailed, showing the 'FAMILIARI A CARICO' section with a table for dependents and the 'QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati' section, which includes a table for rental income and other data.

RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO		CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE di redditi immobiliari del periodo precedente	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU	STATO DI EMERGENZA
		GIORNI	%							
B1	00			00						
B2	00			00						
B3	00			00						
B4	00			00						
B5	00			00						
B6	00			00						
B7	00			00						



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

Promemoria per il futuro governo

Come previsto grazie a una scellerata legge elettorale, dalle urne del 4 marzo non è uscita nessuna maggioranza parlamentare. Certo, il verdetto è stato chiaro: la coalizione di centrodestra a trazione leghista e i 5 Stelle hanno vinto le elezioni, mentre il Pd è stato sbaragliato. Ma la cruda realtà è che nessuno ha i numeri per formare un governo che non sia un pateracchio tra partiti che si sono combattuti fino all'altro ieri. Noi di Confabitare, mentre guardiamo non senza preoccupazione quanto sta accadendo nei palazzi della politica, vogliamo comunque sottoporre al nuovo parlamento e al futuro governo (se mai nascerà) alcuni temi prioritari che riteniamo di vitale importanza per la rinascita del nostro Paese e sui quali chiediamo un impegno serio e concreto.

SICUREZZA *Che l'Italia sia un paese insicuro è una triste realtà certificata dalle classifiche nazionali. Le cronache registrano quotidianamente rapine, furti, aggressioni e violenze di ogni genere. Intere zone e addirittura quartieri delle grandi città sono diventati sinonimo di spaccio, violenza, degrado, dove spadroneggiano bande di delinquenti e balordi di ogni nazionalità. Che fare di fronte a tutto ciò? Più forze dell'ordine in campo, più controlli e prevenzione, tolleranza zero per chi delinque e certezza della pena. La "ricetta Giuliani", il sindaco che bonificò New York nella seconda metà degli anni Novanta, resta per noi la più efficace.*

LEGITTIMA DIFESA *È un tema particolarmente sentito dai proprietari di casa, che ormai si sentono insicuri anche all'interno delle mura domestiche. Occorre essere chiari e uscire dall'ambiguità di leggi pasticciate e confuse. La riforma della legittima difesa deve schierarsi dalla parte delle vittime senza se e senza ma e riconoscere la piena facoltà di reagire a una aggressione violenta per tutelare la propria vita, la propria famiglia e i propri beni.*

OCCUPAZIONI *Sulle occupazioni abusive Confabitare ha da sempre un atteggiamento di massima fermezza. Altrettanto non si può dire delle istituzioni che spesso hanno mostrato indulgenza verso quei gruppuscoli organizzati che, strumentalizzando le reali esigenze di numerose famiglie, hanno fatto delle occupazioni una sorta di professione. In una società civile le regole vanno rispettate e chi le infrange va punito, il che significa sanzioni severe agli occupanti e sgombero immediato degli immobili.*

CRISI DEL COMMERCIO *La crisi del commercio a livello nazionale è sotto gli occhi di tutti. Le serrande abbassate sono sempre più numerose e la chiusura riguarda soprattutto i negozi di vicinato e le piccole botteghe. Per rivitalizzare il settore del commercio, fondamentale per la nostra economia, occorre introdurre la cedolare secca per i canoni dei negozi, calmierare i prezzi degli affitti e prevedere agevolazioni fiscali e burocratiche per i commercianti.*

TASSE SULLA CASA *I proprietari immobiliari non possono essere considerati dallo Stato come un bancomat cui attingere a piene mani quando si ha bisogno di risorse, come è accaduto troppo spesso negli ultimi anni. Il carico fiscale sulla casa è tuttora insostenibile per molti cittadini che hanno il solo torto di possedere un appartamento. Chiediamo quindi una drastica riduzione delle imposte sugli immobili, a partire dall'abbassamento delle aliquote IMU e dall'abolizione dei balzelli che gravano su successioni e donazioni, e ribadiamo l'impignorabilità della prima casa.*

SFRATTI *Per Confabitare occorre che i proprietari abbiano la certezza di rientrare in possesso dei loro immobili in caso di necessità e che l'esecuzione degli sfratti avvenga in tempi brevi, contrariamente a quanto accade ora. La gran parte degli sfratti è dovuta alle morosità degli inquilini, quindi auspichiamo un intervento legislativo che tuteli i proprietari in questo senso, garantendo la piena esecutività dei provvedimenti e tempi certi.*

Legge di Bilancio: tutte le novità

Anche quest'anno viene dedicato molto spazio al settore immobiliare. Ecco tutti i bonus

Tra conferme, modifiche, mancate proroghe e nuove entrate, il balletto dei bonus fiscali sui lavori edili assume ritmi parossistici. Il pacchetto delle novità che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2018 è, come tutti gli anni, molto corposo.

Bonus verde

La legge di bilancio 2018 ha introdotto la detrazione del 36% da dividere in 10 quote annuali per le spese sostenute per gli interventi di sistemazione del verde di balconi, terrazzi, giardini e coperture. Il tetto massimo di spesa ammesso è di 5mila euro per ogni unità immobiliare a uso abitativo. In caso di interventi su parti comuni esterne il limite va moltiplicato per il numero di unità abitative che costituiscono il condominio. Oggetto degli interventi potranno essere: la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari abitative e pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione, la realizzazione di pozzi e di giardini anche pensili, nonché le attività di manutenzione e di progettazione. Rimangono esclusi dall'agevolazione i lavori di ordinaria manutenzione annuale dei giardini. I pagamenti devono avvenire in modo da consentire la loro tracciabilità (bonifici, carte di credito/debito e assegni).

Recupero edilizio

Ancora un anno di sopravvivenza per la detrazione del 50% prevista dall'art.16-bis del Tuir con un tetto sempre di 96mila euro per ogni unità immobiliare da spalmare in 10 anni per le spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione sugli immobili abitativi. Senza questa proroga la detrazione sarebbe scesa al 36% con il massimale di 48mila euro, limiti e percentuali che saranno applicati alle spese sostenute dal 2019 se non interverranno novità nel corso del 2018.

Risparmio energetico

Proroga per tutto il 2018 ma con modifiche della detrazione del 65% da dividere in 10

quote annuali di pari importo così come previsto dai commi 344/347 dell'art.1 della Legge 296/2006.

Più precisamente dal 2018:

- vengono modificati i requisiti minimi e i massimali di spesa dei diversi interventi agevolati nonché i controlli effettuabili da parte dell'Enea;

- viene ridotta dal 65% al 50% la detrazione delle spese relative:

- 1) agli interventi aventi a oggetto la sostituzione integrale o parziale di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno pari alla classe A con un tetto di spesa di 60mila euro;

- 2) acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (come ad esempio pellets, legna) con un tetto di spesa di 60mila euro;

- 3) acquisto e la posa in opera di finestre comprensive di infissi con tetto di spesa di 120mila euro;

- 4) installazione di schermature solari con tetto di spesa di 120mila euro;

- viene introdotta per il solo 2018 una nuova detrazione del 65% con tetto di spesa di euro 153.846,15 relativa alla sostituzione di impianti esistenti con micro-generatori in grado di raggiungere un risparmio primario di almeno il 20%;

- viene prevista la detrazione del 65%, con limite di spesa di euro 46.153,85, in caso di sostituzione integrale o parziale di climatizzazione invernale con:

- 1) impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno di classe A (se di classe inferiore spetta comunque la detrazione in termini di detrazione del 50% a titolo recupero edilizio) e contestuale installazione di sistemi di termore-

golazione evoluti di classi V, VI o VII;

- 2) impianti dotati di apparecchi ibridi costituiti da pompe di calore integrate con caldaie a condensazione, realizzate per funzionare in abbinamento;

- 3) acquisto e posa in opera di generatori di aria calda a condensazione;

- viene prevista la detrazione dell'80-85% sui lavori che abbinano risparmio energetico e antisismica attraverso i quali ci sia un miglioramento ripetitivamente di una o di due classi di rischio.

Si ricorda che:

- il 65% della spesa sostenuta potrà essere oggetto di detrazione se il pagamento avverrà utilizzando il cosiddetto bonifico "parlante" e che sarà spalmata in 10 quote annuali di pari importo;

- la detrazione in commento è riconosciuta nella misura maggiore del: 70% per gli interventi sull'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda; 75% per gli interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche estive e invernali delle parti comuni con il raggiungimento delle qualità medie previste dal Dm del 26 giugno 2015. Il tetto massimo di spesa per le suddette detrazioni maggiorate è pari a euro 40mila per ogni unità facente parte del condominio;

- per quanto riguarda gli interventi su parti comuni condominiali la detrazione del risparmio energetico è già stata oggetto di proroghe e di modifiche dal testo della Legge di Bilancio 2017.

Sisma bonus

La detrazione per le spese edilizie di messa in sicurezza statica degli edifici non è stata toccata dalla Legge di Bilancio 2018 in quanto la manovra finanziaria dell'anno scorso ne aveva previsto la sua stabilizza-

zione fino al 2021. Si rammenta che per gli immobili situati in zone sismiche 1-2 e 3 è prevista la detrazione delle spese sostenute sulle parti comuni nella misura del 75-85% per gli interventi di messa in sicurezza che comportano il miglioramento rispettivamente di una o due classi di rischio sismico. La spesa su cui applicare le suddette percentuali di detrazione è confermata in 96mila euro per ogni immobile facente parte del condominio da spalmare in 5 uguali quote annuali. Si rammenta che la detrazione è comunque pari al 50%, sempre da suddividere in 5 quote annuali, nel caso in cui gli interventi edilizi posti in essere non apportino nessun miglioramento del rischio sismico dell'immobile. Se l'edificio è situato in zona sismica 4 gli interventi antisismici godranno fino al 31/12/2018 della detrazione del 50% per il recupero edilizio prorogata dalla Legge di Bilancio 2018. Si ricorda che fino al 31/12/2021 è in vigore la detrazione avente ad oggetto l'acquisto di immobili da effettuarsi entro 18 mesi dalla conclusione di lavori antisismici realizzati dal 24/06/2017 (con procedure autorizzatorie iniziate dopo l'1/1/2017) da imprese di costruzione e ristrutturazione su edifici situati in zona sismica 1 anche con variazioni di volume. Gli immobili acquistati devono essere adibiti ad abitazione e ad attività produttive. La detrazione viene spalmata in 5 anni e viene calcolata su una spesa massima di 96mila euro del prezzo di acquisto nella misura del 75-85% in funzione della riduzione rispettivamente di una o di 2 classi di rischio sismico.

Bonus arredi

Ancora un anno di sopravvivenza per la detrazione del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili, arredi e grandi elettrodomestici di alta classe energetica. In riferimento agli acquisti effettuati nel corso del 2018, tuttavia, gli interventi di recupero oggetto della detrazione del 50% per il recupero edilizio devono essere iniziati dal 1° gennaio 2017. La data del bonifico parlante della spesa relativa al recupero edilizio deve essere compresa tra il 26/06/2012 e il 31/12/2018, ma la data di inizio lavori deve essere successiva al 31/12/2016. Il pagamento dei mobili deve comunque essere effettuato dopo l'inizio dei lavori. Il

tetto massimo di spesa del bonus mobili è confermato in euro 10mila da distribuire in 10 anni in quote costanti di pari importo. Se l'intervento edilizio di ristrutturazione oggetto della detrazione del 50% è effettuato su parti comuni di edifici residenziali, il bonus vale solo per i beni destinati all'arredo delle parti comuni, come l'appartamento del portiere. Confermata la modalità di pagamento a mezzo bonifico (anche non "dedicato" come ammesso dalla circolare 7/E/2016), carte di credito o di debito. In ambito di detrazione della spesa per l'acquisto di arredamento si evidenzia che il bonus mobili giovani coppie non è stato oggetto di alcuna proroga.

Cessione crediti bonus edilizi

La legge di bilancio 2018 cerca di facilitare la cessione dei bonus edilizi in quanto permette al contribuente di monetizzare immediatamente il beneficio fiscale anziché recuperarlo in modo diluito nel tempo attraverso la dichiarazione dei redditi. In particolare è stata prevista la possibilità di trasferire il credito dell'ecobonus non solo per le spese relative alle parti comuni, ma anche per le singole unità immobiliari sia da parte di contribuenti capienti che da quelli incapienti. Si ricorda che sono considerati incapienti quei contribuenti che non hanno la possibilità di recuperare le detrazioni in quanto possiedono redditi molto bassi. La condizione di incapacienza deve essere valutata con riferimento al periodo di imposta precedente a quello di sostenimento della spesa. Con riferimento al sisma bonus invece rimane la possibilità di porre in essere la cessione solo per le spese sostenute per le parti comuni condominiali. Si ricorda che la cessione dei crediti è disciplinata in maniera difforme in funzione dell'oggetto della detrazione e dei cedenti: gli incapienti infatti possono cedere la detrazione del risparmio energetico al 65%-70% e 75% a soggetti privati (fornitori dell'intervento ma anche terzi diversi) e anche alle banche. I contribuenti capienti invece possono cedere solo l'ecobonus maggiorato del 70-75% a tutti i privati, ma non anche alle banche. Con riferimento al sismabonus del 75% e 85% sulle parti comuni condominiali, il credito fiscale può essere ceduto sia dai ca-

pienti che dagli incapienti a privati e fornitori ma mai alle banche.

Polizze assicurative calamità naturali

Con riferimento alle polizze assicurative stipulate a partire dal 1° gennaio 2018 e aventi ad oggetto il rischio di eventi calamitosi su immobili a uso abitativo, la Legge di Bilancio 2018 ha previsto la detrazione Irpef del 19% dei premi pagati.

Fondo di garanzia pubblico

La manovra del 2018 prevede la nascita di un nuovo Fondo di garanzia pubblico, dedicato ai finanziamenti bancari collegati alle spese che riguardano i lavori di risparmio energetico.

Cedolare secca

Viene confermata fino al 2019 la cedolare secca del 10% sulle locazioni a canone concordato, ossia stipulati in base alle disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3 e 8 della Legge n.431/98, relativi a immobili abitativi che sono ubicati nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE. Si ricorda inoltre che questa agevolazione è riconosciuta anche nel caso in cui il contratto a canone concordato è relativo a un immobile ubicato in un comune per il quale è stato deliberato lo stato di emergenza nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014, ovvero in un comune che è stato colpito da eventi eccezionali a prescindere, quindi, dal requisito dell'alta tensione abitativa, nonché nei casi in cui il contratto a canone concordato sia stipulato per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari.

Imu su immobili colpiti dal sisma del 20-29 maggio 2012

Prorogata dal 31/12/2017 al 31/12/2018 l'agevolazione spettante agli immobili situati nelle zone colpite dal sisma del 20-29 maggio 2012. Si rammenta che la proroga ha per oggetto l'esenzione da Imu fino alla definitiva ricostruzione e agibilità (non oltre il 31/12/2018) degli immobili distrutti o oggetto di ordinanze di sgombero adottate entro il 30/11/2012 in quanto inagibili totalmente o parzialmente.

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

OGGETTO DELLA DETRAZIONE	RIPARTIZIONE	ALIQUOTA	MASSIMALE	TEMPISTICA
Bonus verde	10 anni	36%	5mila euro	solo 2018
Recupero edilizio	10 anni	50%	96mila euro	solo 2018
Risparmio energetico	10 anni	65%	varia in base agli interventi	fino al 2021 (se condominiali) solo 2018 (singole unità)
Risparmio energetico maggiorato (interventi involucro edificio incidenza superiore al 25%)	10 anni	70%	40mila euro per ogni unità condominiale	fino al 2021 (solo condomini)
Risparmio energetico maggiorato (miglioramento prestazioni energetiche estive e invernali)	10 anni	75%	40mila euro per ogni unità condominiale	fino al 2021 (solo condomini)
Risparmio energetico per sostituzione impianti climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno di classe A o dotati di generatori di calore alimentati da biomasse	10 anni	50%	60mila euro	fino al 2021 (se condomini) solo 2018 (singole unità)
Risparmio energetico per acquisto e posa in opera di finestre e infissi	10 anni	50%	120mila euro	fino al 2021 (se condomini) solo 2018 (singole unità)
Risparmio energetico per l'installazione di schermature solari	10 anni	50%	120mila euro	solo 2018
Sisma Bonus senza miglioramento, rischio sismico zone 1-2-3	5 anni	50%	96mila euro	solo 2018
Sisma Bonus immobili zona sismica 4	10 anni	50%	96mila euro	solo 2018
Sisma Bonus miglioramento di una classe di rischio sismico zone sismiche 1-2-3	5 anni	70%	96mila euro	fino al 2021 (singole unità)
	5 anni	75%	96mila euro	fino al 2021 (se condominio)

OGGETTO DELLA DETRAZIONE	RIPARTIZIONE	ALIQUTA	MASSIMALE	TEMPISTICA
Sisma Bonus miglioramento di due classi di rischio sismico zone sismiche 1-2-3	5 anni	80%	96mila euro	fino al 2021 (singole unità)
	5 anni	85%	96mila euro	fino al 2021 (se condominio)
Sostituzione impianti con micro-generatori in grado di raggiungere risparmio primario di almeno 20%	10 anni	65%	153.846,15 euro	solo 2018
Sostituzione impianti climatizzazione invernale con: → impianti dotati di caldaie a condensazione (classe A) e installazione di sistemi di termoregolazione di classi V, VI, VII; → impianti dotati di apparecchi ibridi costituiti da pompe di calore integrate; → acquisto e posa in opera di generatori di aria calda a condensazione	10 anni	65%	46.153,84 euro	fino al 2021 (se condomini) solo 2018 (se singole unità)
Interventi condominiali che comportano un risparmio energetico e antisismica con riduzione di una classe di rischio in zona sismica 1,2,3	10 anni	80%	136mila euro per ogni unità condominiale	fino al 2021
Interventi condominiali che comportano un risparmio energetico e antisismica con riduzione di due classi di rischio in zona sismica 1,2,3	10 anni	85%	136mila euro per ogni unità condominiale	fino al 2021
Risparmio energetico per acquisto nuova caldaia classe A	10 anni	50%	60mila euro	solo 2018
Acquisto nuova caldaia classe A nell'ambito del recupero edilizio	10 anni	50%	96mila euro	solo 2018
Risparmio energetico per acquisto e posa in opera di impianti dotati di calore alimentati da biomasse (legno, pallets)	10 anni	50%	60mila euro	solo 2018
Bonus arredi	10 anni	50%	10mila euro	solo 2018

Privacy e condominio

A pochi giorni dall'entrata in vigore della nuova normativa, cosa cambia per il condominio

Dal 25 maggio 2018 l'attività di trattamento dei dati dei condomini da parte dell'amministratore diviene un'attività più complessa e delicata. Il GDPR (*General Data Protection Regulation*) è già in vigore, ma sarà pienamente applicabile dal 25 maggio 2018 e non necessita di alcuna legge di recepimento da parte degli Stati dell'Unione europea. Ovviamente è possibile che alcuni Stati (come l'Italia) abbiano necessità di modificare la legislazione attuale per adeguare l'ordinamento. Uno degli ambiti di adeguamento, ad esempio, riguarderà i poteri delle Autorità di controllo (il Garante per la privacy), ampliandone le responsabilità e aumentandone i mezzi di controllo a disposizione. Lo scopo principale del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) è la definitiva armonizzazione della regolamentazione in materia di protezione dei dati personali all'interno del territorio dell'Unione resa necessaria dal mercato digitale e l'Internet of Things e dai flussi di Big Data che attraversano il pianeta da un estremo all'altro. Il regolamento ha introdotto un vero e proprio cambio di filosofia attraverso il superamento di un approccio marcatamente formalistico, basato su regole e adempimenti analiticamente definiti (per esempio elenco delle misure minime di sicurezza da adottare) e la definizione di un sistema articolato di governance dei dati personali. Il "nuovo" sistema si basa su un'alta re-

sponsabilizzazione sostanziale (accountability) del Titolare del Trattamento (il condominio nella figura del suo rappresentante legale), che deve garantire ed essere in grado di dimostrare la compliance al GDPR dei trattamenti di dati personali effettuati, e richiede la definizione di un vero e proprio modello di funzionamento della data protection. Il regolamento introdurrà regole più chiare e più semplici in materia di informativa e consenso, puntando a garantire soprattutto maggiori tutele per i cittadini in maniera omogenea in tutta l'Unione, sebbene poi ogni Stato possa integrare i contenuti del regolamento. In Italia questo ruolo sarà ancora gestito dall'Autorità Garante per la protezione dei dati personali.

Con il regolamento generale sulla protezione dei dati personali UE 2016/679 non verranno aboliti i provvedimenti del nostro Garante su videosorveglianza, amministratori di sistema, fidelity card, biometria e tracciamento flussi bancari. È quindi probabile che l'Autorità Garante modifichi o integri alcuni provvedimenti per adeguarli alle prescrizioni del GDPR.

Il GDPR 679/2016 disciplinerà esclusivamente il trattamento di dati personali relativi a persone fisiche non decedute, quindi tutti i trattamenti relativi a persone giuridiche, compresi il nome, la forma della persona giuridica e i suoi dati di contatto.

Per ottemperare correttamente alle dispo-

sizioni ed essere conformi al GDPR, le aziende, le pubbliche amministrazioni, gli studi professionali devono definire un percorso di adeguamento e poter dimostrare le azioni implementate e quelle ancora da fare, opportunamente inserite all'interno di un piano d'azione. Nell'ottica dell'articolo 1130, comma 6, del codice civile [*curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio*] per l'amministratore essere compliance al GDPR diviene una necessità oltre che un obbligo. Molteplici sono i passi del percorso di adeguamento da seguire. L'identificazione, la comprensione e la classificazione dei requisiti del GDPR, mettere in evidenza eventuali legami con normative settoriali e tenere costantemente monitorata l'emanazione di nuove disposizioni e linee guida delle competenti autorità nazionali ed europee, risulta sicuramente lo step primario e più articolato che si deve compiere; l'aggiornamento delle regole interne ed eventuale adeguamento, l'attenta verifica della preparazione del personale di studio, il controllo dei dati trattati, la verifica della finalità del trattamento e delle basi giuridiche, è conseguenziale poi al primo passo.

La mappatura preliminare dei trattamenti e la creazione del registro dei trattamenti (vedi articolo 30 del GDPR), l'identificazione del livello di rischio associato al singolo trattamento, da legare a variabili quali le categorie di dati trattati e di interessati coinvolti e l'utilizzo di sistemi automatizzati, è parte fondamentale e non trascurabile del processo. L'aggiornamento dell'informativa, con specificazione dei dati trattati, della finalità, della base giuridica e dei diritti degli interessati congiuntamente alla verifica delle modalità di ottenimento del consenso e l'adeguamento delle pro-



cedure per l'esercizio dei diritti degli interessati sono parte integrante del processo di adeguamento. L'identificazione e la classificazione dei gap da colmare per essere GDPR compliance, sia a livello di modello di funzionamento della data protection sia a livello di singoli trattamenti censiti all'interno dei registri dei trattamenti, per i quali è necessario valutare attentamente i rischi di non conformità (sanzioni, perdite finanziarie rilevanti o danni reputazionali) e la definizione di un piano di adeguamento complessivo, comprensivo di un elenco di azioni finalizzate a colmare i gap evidenziati da chi deve adeguarsi, ai quali è necessario attribuire un'accountability univoca e condivisa tra i vari attori coinvolti nel percorso, completano il processo di adeguamento. Notevoli e non trascurabili, nell'analisi dell'apparato sanzionatorio del GDPR, previste dall'articolo 83, che arrivano a colpire titolari e responsabili, sono le sanzioni amministrative: fino a 20 milioni di euro o fino al 4% del fatturato totale annuo. Nello specifico l'articolo 83 "Condizioni generali per infliggere sanzioni amministrative pecuniarie" ai paragrafi 4-5-6 recita: "4) In conformità del paragrafo 2, la violazione delle disposizioni seguenti è soggetta a sanzioni amministrative pecuniarie fino a 10.000.000 di euro, o per le imprese, fino al 2% del fatturato mondiale totale annuo dell'esercizio precedente, se superiore. 5) In conformità del paragrafo 2, la violazione delle disposizioni seguenti è soggetta a sanzioni amministrative pecuniarie fino a 20.000.000 di euro, o per le imprese, fino al 4% del fatturato mondiale totale annuo dell'esercizio precedente, se superiore. 6) In conformità del paragrafo 2 del presente articolo, l'inosservanza di un ordine da parte dell'autorità di controllo di cui all'articolo 58, paragrafo 2, è soggetta a sanzioni amministrative pecuniarie fino a 20.000.000 di euro, o per le imprese, fino al 4% del fatturato mondiale totale annuo dell'esercizio precedente, se superiore". In un quadro normativo complesso e articolato nelle norme, quanto nell'attuazione, lo studio professionale dell'amministratore condominiale appare fortemente coinvolto soprattutto per la notevole quantità di dati trattati e per la molteplicità di variabili temporali di possesso e gestione del dato.

(Alessandro Antonino Orlandi)

PER LE FORZE DELL'ORDINE, DA OGGI SARÀ PIÙ SEMPLICE TROVARE CASA

Sempre attiva su diversi fronti, Confabitare ha da poco firmato una convenzione con il Sap, il Sindacato Autonomo di Polizia, che porta con sé vantaggi per le forze dell'ordine e per i proprietari immobiliari. Grazie a questo accordo, un poliziotto che cerca casa si può iscrivere a Confabitare con uno sconto del 50% sulla quota associativa, potendo usufruire dei servizi dell'associazione ma non solo: «Confabitare si è impegnata - spiega Gianni Tonelli, segretario generale Sap (**nella foto a destra**) - a trovare agli operatori delle forze dell'ordine alloggi a canone ridotto rispetto al canone di mercato. È una convenzione vantaggiosa per entrambe le parti: forze dell'ordine e proprietari immobiliari». Fra gli scopi dell'accordo c'è quello di evitare che le forze dell'ordine vengano concentrate in pochi condomini, quasi fossero ghettizzate, ma anzi che possano vivere sull'intero territorio di una città contribuendo a rendere i condomini più sicuri.

Dottor Tonelli, perché questo accordo è vantaggioso per entrambe le parti in causa?

«I proprietari immobiliari oggi hanno un problema molto importante: non sanno a chi affittano e quindi a chi affidano le proprie case. Devono spesso fare i conti con inquilini morosi e con appartamenti danneggiati o comunque trattati molto male. Un componente delle forze dell'ordine, in questo senso, offre molte garanzie. Inoltre, per la funzione stessa che svolge all'interno della comunità, la presenza di un operatore di polizia in un palazzo vuol dire avere un occhio in più su quello che accade, offre un maggiore senso di sicurezza».

E che vantaggi hanno le forze dell'ordine?

«La convenzione apre un canale privilegiato, per coloro che portano la divisa e che spesso sono costretti a spostarsi perché vengono trasferiti, nel rap-



porto con i proprietari immobiliari. Prendiamo ad esempio una città come Bologna: non è facile trovare un alloggio a prezzi ragionevoli, soprattutto nella cintura cittadina. Dal punto di vista economico Bologna non risulta essere una sede ospitale per le forze dell'ordine che una volta maturata l'anzianità necessaria se ne vanno perché la trovano troppo costosa. Creare delle condizioni favorevoli per la loro permanenza in città come quelle che abbiamo studiato insieme al presidente di Confabitare Alberto Zanni vuol dire mantenere in loco la loro professionalità».

Siete riusciti a trovare quindi un buon supporto in un'associazione privata.

«Sì, Alberto Zanni si è subito dimostrato un sostenitore di questo accordo. Io credo che il fatto che il supporto arrivi dall'ambito privato e non dal pubblico sia sintomatico. Il settore pubblico dovrebbe capire determinate esigenze».

A quali forze dell'ordine si rivolge la convenzione?

«A tutti gli appartenenti al comparto sicurezza e difesa, quindi tutte le forze di polizia, non solo gli iscritti al Sap. Abbiamo chiesto che questo benefit fosse allargato a tutta la polizia di Stato, all'esercito ma anche ai vigili del fuoco e alla polizia municipale perché la ratio è la medesima per tutti».

Canone concordato... con “visto”

È obbligatorio il “visto” delle associazioni di categoria per poter accedere ai benefici fiscali

Per i contratti a canone concordato *cc.dd.* “non assistiti”, e cioè quelli conclusi senza la partecipazione delle organizzazioni sindacali e di categoria, il proprietario che desidera beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla legge dovrà rivolgersi a una delle associazioni di categoria (dei proprietari o degli inquilini) maggiormente rappresentative, affinché venga attestata la conformità, alla normativa vigente, del contratto di locazione concluso dalle parti. Lo ha precisato la “Direzione Generale per la Condizione Abitativa - Divisione 4 - del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (M.I.T.)” con nota n. 0001380 del 6 febbraio 2018, in riscontro a una richiesta di chiarimenti formulata dall’associazione Confabitare con quesito del 22 gennaio 2018, avente ad oggetto l’interpretazione dell’art. 1, comma VIII°, del Decreto M.I.T. del 16 gennaio 2017. A Confabitare va riconosciuto il merito di aver correttamente individuato i dubbi interpretativi che, la poco felice formulazione della norma, aveva fatto sorgere circa l’obbligatorietà (o meno) di tale attestazione di conformità. L’originaria formulazione prevista dal D.M. 30 dicembre 2002 (il decreto che fissava i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione *cc.dd.* “agevolati”), al comma 14 del suo art. 1, stabiliva come facoltativa nella stipula dei contratti stessi l’assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. La stessa disposizione è stata recepita nel nuovo testo del D.M. 16 gennaio 2017, al cui comma 8 dell’art. 1 (e così anche negli articoli successivi per le altre fattispecie contrattuali) si prevede che le parti contrattuali possano (e non debbano), nella definizione del contratto, essere assistite dalle rispettive organizzazioni. Tuttavia, il nuovo D.M. prevede che gli accordi territoriali definiti in sede locale individuino, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all’accordo stesso. Ci

si era dunque legittimamente posti il seguente quesito, e cioè, se, con un contratto c.d. “non assistito” e non “attestato”, il locatore potesse accedere ai benefici fiscali previsti dalla legge. Il M.I.T. ha sciolto il dubbio interpretativo chiarendo che l’attestazione del contratto da parte di una delle associazioni di categoria (dei proprietari e degli inquilini), deve ritenersi necessaria se si vuole conseguire il risparmio fiscale previsto dalla legge, poiché essa accerta, in re-

L’ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ DEL CONTRATTO NON È UN ULTERIORE BALZELLO DA PAGARE, MA UN ADEMPIMENTO PER IL RICONOSCIMENTO DEI BENEFICI FISCALI PREVISTI

lazione al contratto di locazione concluso, la sussistenza dei presupposti di carattere economico e normativo che consentono il riconoscimento e l’applicazione delle agevolazioni fiscali. Nella nota ministeriale (*pubblicata nella pagina a fianco*) il M.I.T. ha specificato che: «Per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l’obbligatorietà dell’attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla Pubblica Amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tut-

ti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell’Accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue l’obbligo per i contraenti di acquisire l’attestazione in argomento, anche per poter dimostrare all’Agenzia delle Entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate». L’obbligo di attestazione vale solo nei comuni ove sia stipulato un nuovo accordo territoriale ai sensi del D.M. 16 gennaio 2017. In caso di accordi precedenti tale obbligo non opera, salvo il caso che sia l’accordo stesso a prevederlo. Le modalità di attestazione devono essere specificate dai singoli Accordi Territoriali stipulati ai sensi del citato D.M. e possono prevedere che la verifica sia eseguita da parte di una sola o di entrambe le associazioni di categoria, il cui ruolo è diventato essenziale nell’ambito dei contratti a canone concordato, poiché le stesse svolgeranno una necessaria “funzione di controllo” nell’interesse dei proprietari degli immobili. Questi ultimi non devono considerare l’attestazione di conformità del contratto un ulteriore balzello da pagarsi, bensì quale adempimento che assicurerà loro il riconoscimento dei benefici fiscali previsti, e quindi: la riduzione al 75% della Tasi e dell’Imu dovute in base all’aliquota del comune in cui è sito l’immobile locato (in altri termini l’aliquota del tributo si riduce del 25%); l’applicazione dell’aliquota ridotta della cedolare secca (10%); l’ulteriore deduzione Irpef (30%) in caso di mancato esercizio dell’opzione per la cedolare secca, nonché la riduzione nella stessa misura del 30% con riferimento alla base imponibile dell’imposta di registro. Per quanto riguarda invece l’Agenzia delle Entrate, secondo il parere fornito dal ministero e salvo successive specifiche in senso contrario, non sembra necessario produrre l’attestazione in sede di dichiarazione dei redditi o di registrazione del contratto di locazione. L’attestazione andrà eventualmente prodotta solo in sede di verifica fiscale. (avv. Claudio Cavalera, presidente nazionale Centro Studi Giuridici Confabitare)





Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, I SISTEMI INFORMATIVI E STATISTICI
DIREZIONE GENERALE PER LA CONDIZIONE ABITATIVA
Divisione 4
Via Nomentana, 2 - 00161 ROMA
polabit-div4@pec.mit.gov.it

OGGETTO: Legge 9 dicembre 1998, n. 431. D.I. 16 gennaio 2017. Risposta a quesito in merito alle agevolazioni fiscali.

Con riferimento al quesito posto da codesta organizzazione con nota in data 22.01.2018 n. 01/2018 in merito alle agevolazioni fiscali previste per il canale "concordato" di cui all'articolo 2, comma 3 della legge 9 febbraio 1998 e successive modifiche, la scrivente Direzione generale rappresenta quanto segue.

Come è noto, l'articolo 1, comma 8 del decreto interministeriale 16 gennaio 2017 recante i criteri generali per la definizione degli accordi locali per la determinazione dei canoni recita: *"Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali"*.

Ciò posto va rilevato come la convenzione nazionale, a seguito di convocazione del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale e, conseguentemente, il decreto interministeriale 16.01.2017, pubblicato sulla G.U. del 15 marzo 2017, n. 62, abbiano voluto intendere facoltativo – in coerenza con l'orientamento della Corte costituzionale - il ricorso alle organizzazioni sindacali per quanto concerne la definizione del canone.

Allo stesso tempo, in relazione ai contratti non assistiti, il citato decreto dispone che gli accordi definiscono le modalità di attestazione della rispondenza del contratto sia per quanto concerne il contenuto economico e normativo che per quanto concerne il profilo delle agevolazioni fiscali.

Ciò comporta la necessità di fornire alcuni chiarimenti in ordine all'obbligatorietà o meno dell'attestazione di conformità sopracitata in relazione ai contratti non assistiti.

Si ritiene innanzitutto che l'organizzazione sindacale che effettui l'attestazione possa essere indifferentemente sia una associazione di proprietari che una degli inquilini purché firmatarie dell'accordo locale.

Per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali.

Ne consegue l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia delle entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate.

Riflessioni sul PTC di Napoli

Il Piano Territoriale di Coordinamento di Napoli è una pianificazione urbanistica già vecchia

Il 18 dicembre 2017, la Città Metropolitana di Napoli ha pubblicato, sul proprio sito web, la versione aggiornata del Piano Territoriale di Coordinamento - PTC, importante strumento di pianificazione urbanistica e di programmazione del futuro assetto spaziale e territoriale di tutti i comuni della provincia di Napoli. La delegazione Confabitare di Villaricca, Area Nord di Napoli, attraverso la propria pagina facebook, diffondeva sollecitamente la notizia - vista anche la scarsa pubblicità da parte della Città Metropolitana che organizzava eventi informativi nei comuni interessati solo ad appena 15 giorni dal termine ultimo per la presentazione di eventuali osservazioni - e invitava la cittadinanza e tutti gli interessati a partecipare a un confronto aperto sull'argomento. Numerosi cittadini contattavano telefonicamente la sede della delegazione Confabitare per maggiori chiarimenti in merito, mentre, aderendo all'invito, i consiglieri comunali Nicola Palma e Vincenzo Risso del Movimento 5 Stelle di Giugliano in Campania (comune che per superficie - 94,62 kmq - e popolazione - circa 130mila abitanti - è, dopo il capoluogo, il 2° comune della Città Metropolitana di Napoli, ma è anche il terzo comune della regione per popolazione, ed è il comune non capoluogo più popoloso d'Italia) incontravano l'architetto Raffaele Ciccarelli, presidente del Centro studi edilizia e urbanistica, nonché responsabile della delegazione locale di Confabitare, e l'architetto Vincenzo D'Errico, consulente di Confabitare, durante il quale furono analizzati i contenuti del PTC e dibattute le criticità e le contraddizioni in esso palesate. Quindi, nell'ambito della propria attività istituzionale, il Centro studi edilizia e urbanistica di Confabitare e la delegazione Confabitare di Villaricca, Area Nord di Napoli, presentavano le proprie osservazioni al PTC (PEC Prot. n. 32512 Registro Ufficiale AOO cmna, data di arrivo 16/02/2018), che successivamente sono state condivise e recepite dal M5S di Giugliano nelle proprie ulteriori controdeduzioni anch'esse presentate alla Città Me-

ropolitana. Le osservazioni di Confabitare dimostrano innanzitutto che il PTC si basa su contenuti e analisi socio-economiche, antropiche e ambientali ormai vetuste e superate, rendendo il piano di fatto anacronistico e ormai vecchio già prima di essere adottato. La questione, infine, ha avuto un apprezzabile riscontro mediatico con la pubblicazione di articoli su due delle maggiori testate giornalistiche web della provincia di Napoli. Qui di seguito il testo integrale delle osservazioni proposte:

Spett.le

Città Metropolitana di Napoli, area Pianificazione Territoriale Urbanistica
oggetto: Osservazioni, ai sensi dell'art. 20, comma 5, della L.R. n°16/2004 e art. 14, comma 3, del D. Lgs. n°152/2006, al Piano Territoriale di Coordinamento - PTC della Città Metropolitana di Napoli, adottato con Deliberazioni del Sindaco Metropolitan n°25 del 29 gennaio 2016 e n°75 del 29 aprile 2016, e pubblicato in data 18 dicembre 2017 sul sito web dell'Ente.

I sottoscritti:

Architetto Raffaele Ciccarelli, in qualità di responsabile della delegazione Confabitare di Villaricca (NA) e di presidente nazionale del Centro studi edilizia e urbanistica di Confabitare;

Architetto Vincenzo D'Errico, in qualità di consulente del Centro studi edilizia e urbanistica di Confabitare;

visto l'avviso di avvio procedimento di revisione del piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Napoli; vista la determinazione con la quale si invita chiunque ne abbia interesse a presentare osservazioni, suggerimenti e proposte al suddetto PTC, anche al fine di fornire nuovi elementi conoscitivi e valutativi;

premesso che la suddetta Confabitare, in quanto associazione maggiormente rappresentativa della proprietà immobiliare a carattere nazionale è soggetto portatore di interessi diffusi e collettivi collegati al pro-

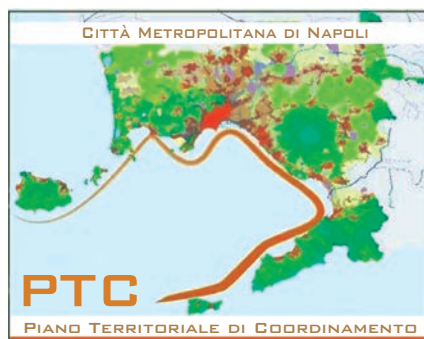
cedimento de quo; formulano le seguenti osservazioni.

● **Risalta immediatamente la data esposta sugli elaborati costituenti il PTC ("revisione gennaio 2013") dimostrando così che l'attuale proposta di pianificazione può ritenersi anacronistica. Anche dal confronto con le precedenti versioni succedutesi a partire dal lontano 2007 (PTCP), non risultano, infatti, sostanziali differenze di contenuto nonostante il considerevole lasso di tempo trascorso (più di un decennio), ciò contrastando palesemente con i presupposti dottrinali della Pianificazione Urbanistica, che esige un quadro conoscitivo di analisi - studi di rilievo e ricognizioni degli stati di fatto - quanto più aggiornato possibile e tale da concretizzarsi nella reale e attuale rappresentazione oggettiva del territorio sotto tutti gli aspetti che lo riguardano (socio-economico, antropico, ambientale, ecc.). Solo così è possibile la conseguente programmazione del futuro assetto spaziale e territoriale che deve basarsi su un arco previsionale di medio-lungo termine. L'accennata carenza, quindi, è maggiormente evidente se letta in abbinamento proprio all'arco temporale programmatico (2011/2021) al quale il PTC protende con specifico riferimento alle previsioni di crescita residenziale di cui all'"Allegato E - Stima del fabbisogno abitativo complessivo e dimensionamento del carico insediativo residenziale". Infatti, il suddetto Allegato E, sebbene introdotto per la prima volta con la revisione del gennaio 2013 alle NTA, solo oggi (dopo cinque anni) viene proposto, risultando, pertanto, già obsoleto e vanificando così tutte le previsioni programmatiche dell'ormai trascorso, e prossimo alla scadenza, decennio di pianificazione 2011/2021. Per quanto sopra, si ritiene opportuno in primis l'aggiornamento del Piano all'attualità, anche in considerazione delle ricadute sostanziali sui futuri assetti demografici dovuti ai recenti e rilevanti flussi migratori registrati proprio a partire dal 2013.**

● Il PTC non ha tenuto in debita considerazione l'emergenza per l'inquinamento ambientale di "Taverna del Re" nel territorio dell'Area Giuglianese, questione ben nota per la notevole risonanza mediatica nazionale, con impatto anche socio-economico sul territorio. Al riguardo, la problematica non trova riscontro, né citazione, sia nella relazione che nelle norme tecniche di attuazione allegate al PTC, cosicché la zona interessata è addirittura disciplinata ai sensi dell'art. 47 NTA trattandola come una normale "Area agricola di particolare rilevanza paesaggistica". Ciò in palese contraddizione con le evidenti criticità biochimiche dei territori contaminati, ampiamente avallate e rappresentate nei numerosi studi condotti sulla fertilità dei terreni e sulla bontà delle sottostanti falde acquifere. Le informazioni sui dati ambientali riguardanti la c.d. area vasta di Giugliano, basati sugli allarmanti risultati scientifici ampiamente diffusi dai media nazionali e oggetto anche di interrogazioni parlamentari, rendono evidente la assoluta inopportuna utilizzazione di tali zone ai fini agricoli per numerosi decenni futuri. Ad ulteriore prova si riscontra dalla documentazione del PTC che le tematiche "Taverna del RE" ed "ecoballe" sono state trattate tardivamente e solo in un secondo momento, in modo superficiale e marginale, nel Rapporto Ambientale e Studio di Incidenza (VAS e VIA) del 2014, quale allegato di aggiornamento al PTC, dove tuttavia viene solo menzionato alla pag. 110, par. 5.12.3., nel "quadro" aggiornato all'anno 2011. È evidente la discrasia temporale e il disallineamento tra i documenti costituenti il PTC, che, come del resto già detto nel precedente punto 1, coesistono sebbene riportino diverse date di elaborazione (settembre 2008 e 2013). Considerata la gravità della problematica elusa dal Piano, e la conseguente imprescindibilità dalla stessa per le gravi ripercussioni sul territorio (eco-ambientali, antropiche, socio-economiche) si chiede la revisione delle indicazioni programmatiche previste dal PTC per le zone in questione.

● A corroborare il precedente quadro anacronistico del PTC, si rileva (Tav. P.06.2) l'incongruenza relativa ai Nodi e Reti per la connettività territoriale - punto c) Rete ferroviaria: il tracciato del "tram provin-

ciale" di collegamento fra i comuni di Giugliano e Marano, ricalcante l'antico tracciato della ferrovia ex Piedimonte d'Alife, si ritiene inattuabile per la sopravvenuta indisponibilità delle relative aree demaniali, conseguente alla ultradecennale appropriazione, da parte di diversi soggetti, sia delle stazioni che delle sedi ferroviarie. Infatti, spesso le sedi ferroviarie sono state



addirittura occupate da fabbricati e manufatti edilizi o comunque trasformate irreversibilmente, come, ad esempio, nel caso della demolizione del cavalcavia ferroviario sulla Circumvallazione Esterna di Napoli nel Comune di Villaricca. Considerata la bontà della proposta programmatica e i suoi vantaggi positivi, si richiede una maggiore esplicitazione delle modalità e della tempistica di riattivazione del detto tracciato ferroviario, soprattutto per quanto riguarda la reimmissione in possesso delle relative aree demaniali, in modo da fornire, già in sede di PTC, ulteriori e imprescindibili prescrizioni disciplinanti per i comuni interessati dal percorso del tram provinciale.

● Si rileva con riferimento all'art. 9 NTA (Definizione indici e parametri urbanistico/edilizi) il mancato recepimento delle definizioni nella Legge 164/2014, in particolare per quanto concerne la definizione di Sc - Superficie coperta. Al riguardo si chiede di allineare le suddette definizioni al Regolamento Edilizio Tipo di cui all'intesa 20 ottobre 2016, recepito con D.G.R. Campania 23 maggio 2017 n. 287, pubblicato sul BURC n.46 del 9 giugno 2017.

● Con riferimento alla "Definizione indici e parametri urbanistico/edilizi" di cui all'art. 9 delle NTA, considerata la prassi attualmente vigente in molti strumenti ur-

banistici comunali, per la quale, nel parametro If - Indice di fabbricabilità delle zone omogenee residenziali vengono implicitamente comprese anche le aliquote volumetriche per destinazioni d'uso commerciale di vicinato e/o di piccolo artigianato, inficiando i calcoli afferenti ai carichi urbanistici posti a fondamento delle previsioni di insediamento demografico con la conseguente alterazione della reale destinazione urbanistica della zona, si chiede, ravvisandone la necessità, anche al fine di evitare presumibili e frequenti conflitti interpretativi vertenti su questioni di compatibilità di destinazioni d'uso, di integrare, esplicitandole più compiutamente, le suddette definizioni, differenziando opportunamente le aliquote pertinenti alle funzioni residenziali dalle altre comunque compatibili con la zona residenziale.

● Con riferimento alle parti di Relazione e di NTA nelle quali il PTC, nell'ottica del riassetto degli insediamenti edilizi esistenti, propone interventi talvolta indicati come "riqualificazione" e talvolta indicati come "ristrutturazione urbanistica", si chiede di meglio esplicitare le suddette definizioni e precisare eventuali differenziazioni, dettagliandone le rispettive norme disciplinanti. All'uopo sarebbe opportuno delineare un quadro esemplificativo entro il quale definire l'applicazione dell'una o dell'altra metodologia di intervento.

● Considerata la diffusa presenza sul territorio di agglomerati edilizi realizzati, a vario titolo, entro i limiti di aree assoggettate a norme vincolistiche, si chiede di analizzare opportunamente la tematica per fornire direttive compiutamente esplicitate relative alle appropriate modalità per interventi ambientali di "riqualificazione" dei suddetti agglomerati edilizi con criticità urbanistiche, al fine di fornire validi strumenti e/o criteri progettuali/architettonici per il recupero dei territori nel rispetto dei principi generali di salvaguardia paesaggistica e di riqualificazione ambientale.

Distinti saluti

Arch. Raffaele Ciccarelli, presidente nazionale del Centro studi edilizia e urbanistica di Confabitare; Arch. Vincenzo D'Erri, consulente del Centro studi edilizia e urbanistica di Confabitare

Fattori che causano le infiltrazioni

Le cause? Dimensioni, giunti di dilatazione, pendenza, discontinuità di forma, nessuna manutenzione

I fattori di rischio che rendono difficile l'impermeabilizzazione e aumentano molto la probabilità di infiltrazioni sulle coperture piane o inclinate, quindi su terrazzi o tetti, sono soprattutto i seguenti: dimensioni complessive elevate; assenza o inadeguatezza dei giunti di dilatazione; i dettagli costruttivi; gli attraversamenti; errori di pendenza; discontinuità di forma e dimensione; mancanza di manutenzione.

Dimensioni complessive elevate

Gli effetti delle dilatazioni termiche sono proporzionali alla lunghezza degli elementi considerati. Su piccole distanze i movimenti possono essere facilmente assorbiti e ridistribuiti dagli stessi materiali. Mentre all'aumentare delle lunghezze, tali effetti si sommano e possono causare danni importanti ai sistemi impermeabili, e ai rivestimenti interessati. Inoltre all'aumentare delle lunghezze diventa maggiore anche il tragitto che l'acqua dovrà percorrere per essere evacuata. La resistenza di attrito la farà salire di livello creando le condizioni per farla tracimare sui risvolti se questi non sono stati realizzati correttamente.

Assenza o inadeguatezza dei giunti di dilatazione

I giunti di dilatazione sono un elemento essenziale delle costruzioni, perché consentono i naturali movimenti reciproci delle strutture, senza trasferire carichi dannosi. Sulle coperture assumono ancora maggiore importanza, e devono assolutamente essere realizzati secondo dei criteri ben precisi. Come concetto generale, la lunghezza di un elemento strutturale senza giunti non deve superare lunghezze fra i 17 e i 24 metri lineari. Mentre sulle pavimentazioni a vista, con sottostante manto impermeabile, è preferibile non superare i 4 metri. Si suggerisce di realizzare un'interruzione nella continuità del rivestimento, con maglia da 3 x 3 m o da 4 x 3 m al massimo, per consentire alle dilatazioni termiche di scaricarsi, senza indurre eccessive sollecitazioni sul

massetto e sul sistema impermeabile sottostante. Tuttavia, attraverso una progettazione estremamente accurata, si possono realizzare elementi senza giunti.

I dettagli costruttivi

Qualsiasi elemento che passa attraverso l'impermeabilizzazione di un tetto o di un terrazzo costituisce una discontinuità, e sarà un punto preferenziale dove l'acqua potrà passare. Tutte le situazioni dove è presente una variazione di forma o dimensione, come angoli, spigoli, bocchette, gradini e risvolti, sarà un punto sensibile e di probabile accesso dell'acqua. Le discontinuità di forma e dimensione, gli inserimenti di elementi estranei e le connessioni di qualsiasi natura, anche fra sistemi e materiali identici, prendono il nome di punti particolari o singolarità. Vengono chiamati anche dettagli o nodi. Sono delle singolarità anche le saldature fra i teli impermeabili, così come i fissaggi delle lamiere, e le sovrapposizioni fra gli ele-

LA PENDENZA È ANCORA UN PROBLEMA ATTUALE. CAPITA MOLTO SPESSO DI TROVARE PAVIMENTI, SOGLIE, GRADINI E ANCHE INTERE TERRAZZE CON PENDENZA MINIMA, NULLA, E PERSINO CONTRARIA

menti di lattoneria. La quasi totalità dei problemi riscontrati nei sistemi impermeabili di protezione si verifica in corrispondenza delle singolarità. Questa maggiore propensione a far passare l'acqua, e a creare le condizioni affinché questo possa avvenire, resterà tale durante l'intera vita utile dell'edificio. Si suggerisce perciò di ispezionare innanzitutto questi elementi durante la ricerca del danno o del difetto di tenuta, poiché sono i punti dove si ha la massima probabilità di infiltrazione. Dal versante opposto, quando si deve predisporre o progettare un sistema impermeabile, è opportuno evitare per quanto possibile le singo-

larità. Dove questo non si può fare, occorre tenerne debito conto adottando gli opportuni accorgimenti per aumentare sicurezza, affidabilità e durata dell'elemento di tenuta. La maggiore attitudine al verificarsi dei danni dipende, oltre che dai materiali e dalle tecniche impiegate, anche dalla gravosità delle condizioni di esercizio e dallo stato di manutenzione generale dell'edificio. La suscettibilità di danno in ultima analisi deriva dalla combinazione degli elementi descritti. Per esempio, attraverso una posa e una manutenzione scrupolose si potrà garantire la funzionalità dell'opera, anche se i materiali impiegati in origine non erano tali da sopportare la gravosità di utilizzo richiesta. Oppure, se si prevede che la manutenzione possa essere difficoltosa o non frequente, si dovranno utilizzare o materiali di caratteristiche superiori o tecniche esecutive di maggiore affidabilità per poter raggiungere una adeguata vita utile di esercizio. Con una certa approssimazione, i due aspetti sono complementari, si può quindi sopperire parzialmente a determinate carenze tecniche dei materiali o della posa, con manutenzioni più frequenti, e viceversa. Gli infissi e i serramenti esterni sono un importante elemento di discontinuità della muratura e/o della copertura, e rappresentano un serio problema di impermeabilità per l'edificio. Anche una realizzazione a regola d'arte non preclude la possibilità che nel tempo vi possano essere infiltrazioni, o perdita di tenuta delle sigillature, soprattutto se non viene effettuata una corretta manutenzione.

Elementi costruttivi critici

Si sottolinea il fatto che i danni e i difetti di un sistema impermeabile riguardano quasi esclusivamente le singolarità e i dettagli costruttivi. In questi punti i materiali sono maggiormente sollecitati, e spesso la loro applicazione non è stata eseguita correttamente, in quanto più difficoltosa. Perciò questi particolari sono sempre i più soggetti a guasti e a rotture. La massima frequenza dei danni ai sistemi impermeabili, riscontrata negli

edifici, è normalmente riconducibile ai seguenti elementi costruttivi: risvolti, angoli, spigoli, passaggi e attraversamenti, scarichi, camini, raccordi con altri edifici, collegamenti con elementi diversi, soglie, gradini, scale, giunzioni vecchio-nuovo, inserimenti di ringhiere, piastre, ancoraggi.

Presenza di attraversamenti

Qualsiasi attraversamento costituisce una soluzione di continuità del sistema impermeabile, rappresentando un possibile passaggio preferenziale dell'acqua. L'acqua piovana e quella che proviene dal terreno possono penetrare nell'edificio attraverso il passaggio di un impianto. Questa modalità di manifestazione non è da mettere in relazione con i guasti agli impianti, ma alla soluzione di continuità rappresentata dall'attraversamento. L'infiltrazione attraversa lo stesso foro di passaggio dell'impianto, che non è stato idoneamente sigillato in origine, o che nel tempo ha dato dei segni di cedimento, perdendo impermeabilità. Elementi spesso trascurati, come i tubi corrugati degli impianti elettrici o dei cavi d'antenna, e i fori dei tasselli che fissano le piastre di ancoraggio, sono capaci di apportare considerevoli quantità d'acqua all'interno dell'edificio. Questa categoria di cause è abitualmente poco considerata dalla mag-

gioranza degli operatori. Nella pratica quotidiana di diagnosi, invece, capita molto spesso di individuare diverse infiltrazioni dovute agli attraversamenti degli impianti tecnici. Quasi tutti gli impianti hanno la necessità di attraversare l'involucro dell'edificio, o dal tetto, o dalle pareti, oppure dal pavimento e dalle eventuali parti interrato dell'immobile. Molto spesso l'attraversamento non viene adeguatamente sigillato, ma ancora più spesso, e questa è la cosa più grave, non viene neppure considerato un punto critico in fase di progetto.

Errori di pendenza

Nonostante si tratti di un argomento banale e noto fin dall'antichità, quello della pendenza è ancora un problema attualissimo. Capita molto spesso anche sul nuovo, di trovare pavimenti, soglie, gradini e addirittura delle intere terrazze con pendenza minima, nulla, e persino contraria.

Discontinuità di forma e dimensione

Quanto più la forma di una copertura diventa articolata, tanto più si avrà una concentrazione di tensioni in corrispondenza delle sue irregolarità geometriche come angoli, spigoli, fori, e inserimenti di elementi estranei. In questi punti gli

sforzi indotti sui materiali provocano facilmente delle maggiori sollecitazioni, scricchiolii di varia natura e rotture localizzate, causando danni al manto impermeabile, o agli altri sistemi di tenuta presenti. Laddove si realizzano delle differenze di livello, la superficie situata più in basso sarà percorsa sia dall'acqua relativa alla propria esposizione, che da quella proveniente dalle superfici soprastanti, causando facilmente aumento di livello e sommersione del pavimento.

Assenza di manutenzione

Rappresenta un'importante causa di danno per i sistemi impermeabili, perché consente ai diversi agenti di degrado la progressione indisturbata delle loro azioni, senza che queste siano individuate, e né tantomeno interrotte in tempo.

(Giuseppe De Filippis, vice presidente nazionale Confamministrare)



Accorciamo i tempi della giustizia

L'arbitrato può essere uno strumento efficace per risolvere le controversie immobiliari

È, oramai, storia dei giorni nostri il lento e inesorabile declino della giustizia civile. Da un lato leggi sempre più complesse e mal scritte che portano a difficoltà interpretative e a rendere opinabile ciò che, invece, basterebbe solo un poco per renderlo non più tale e dall'altro organici della magistratura della giustizia ordinaria che non vengono incrementati, hanno, purtroppo, portato al collasso del sistema giustizia. Né la legge istitutiva del giudice di pace (figura di magistratura onoraria che si affianca a quella ordinaria che è detta anche togata), oramai risalente a ben 23 anni fa, ha avuto, nella sua applicazione pratica, i risultati che si speravano. Conseguenza di tutto ciò è che lo Stato, anziché attivarsi, innanzitutto, rinfoltendo gli organici sia della magistratura ordinaria sia di quella onoraria (per quest'ultima, dando un maggior occhio alla competenza attraverso rigidi meccanismi di selezione, con filtri, quindi, rigorosi) e non ponendosi, neanche minimamente, l'obiettivo di scrivere meglio le norme (ma questa è opera dei giuristi, che, si sa, appartengono ai bei tempi passati che mai ritorneranno più!), ha istituito la mediazione, una condizione di procedibilità per un numero rilevante di controversie oggetto di giudizi civili, che, in quanto tale, è obbligatoria, a pagamento (presso organismi privati che, invero, spesso non sono spesso indice di competenza e, quindi, di affidabilità) e non sempre (invero, quasi mai, secondo le statistiche attuali) riesce a raggiungere l'obiettivo di definizione del contenzioso, con la logica conseguenza che, alla fine, il processo civile sempre si affronta, con ulteriori costi e con il trascorrere inesorabile di tanti altri anni.

Eppure, si ritiene che un rimedio per ovviare a tutto ciò esista e sia l'arbitrato. L'istituto dell'arbitrato è previsto dal codice di procedura civile (libro IV, titolo VII, artt. 806-840) ed è molto utilizzato nell'ambito del diritto societario, ma per niente, invece, nel diritto im-

mobiliare. L'arbitrato è uno strumento per risolvere le controversie che consente un notevole risparmio di tempo e denaro. Per questa ragione, è nata in Italia la Camera di Diritto Immobiliare che ha deciso di promuovere e far sviluppare la figura dell'arbitrato con l'obiettivo, come afferma il presidente nazionale della stessa, l'avvocato Alessandro Moscatelli di Trani, di "inserire una clausola arbitrale in tutti i contratti che hanno per oggetto il godimento di un immobile". Ci corre l'obbligo, pertanto, spiegando, innanzitutto, che cos'è la Camera di Diritto Immobiliare, di soffermarci sulle principali caratteristiche dell'istituto dell'arbitrato, evidenziando quelli che sono i suoi indubbi notevoli pregi che fanno acquisire allo stesso un carattere che si ritiene meritorio.

LA CAMERA DI DIRITTO IMMOBILIARE

La Camera di Diritto Immobiliare è un'associazione forense senza fini di lucro formata da un gruppo di avvocati che si occupa delle materie concernenti il diritto immobiliare, dalla locazione alla proprietà sino al condominio. È formata da un'ottantina di avvocati, raggruppati in sedi distrettuali, che a loro volta fanno capo a una sede nazionale (che è sita in Trani), secondo una struttura piramidale. In questo momento è presente nelle sedi distrettuali di Bari, Trani, Foggia, Benevento, Torre Annunziata, Nocera Inferiore, Roma e Verona, con la consapevolezza che i gravi ri-

tardi e i costi elevati della giustizia ordinaria rendono necessaria l'istituzione della figura dell'arbitro immobiliare.

L'ARBITRO IMMOBILIARE

L'arbitro immobiliare è un organismo che si propone come un metodo alternativo alla giurisdizione ordinaria per la risoluzione in forma privata delle controversie relative alla materia del diritto immobiliare. È nato nel 2016 dalla firma di un protocollo d'intesa che, allo stato, vede come sottoscrittori, oltre alla Camera di Diritto Immobiliare, anche Fimaa (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari), Anaci (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) e Aibat (Associazione Ingegneri della Provincia BAT). Nello specifico, la Camera di Diritto Immobiliare ha predisposto delle liste di arbitri, la cui principale caratteristica è quella di essere "esperti nella materia".

L'ARBITRATO IMMOBILIARE ATTUALMENTE È UNO STRUMENTO INUTILIZZATO

Uno dei motivi per cui le persone non ricorrono all'arbitrato sono sicuramente i costi. Nel decreto ministeriale n.55 del 2014 (di definizione dei parametri forensi) è previsto un tariffario con un minimo e un massimo per le spettanze, ma il compenso può essere contrattato prima dell'inizio della causa arbitrale e l'obiettivo della Camera di Diritto Immobiliare è proprio quello di andare incontro alle esigenze dei cittadini. In ogni caso, per far ciò, la Camera di Diritto Immobiliare sta puntando su validi strumenti di diffusione e di conoscenza dell'istituto, perché è convinta della sua efficacia.

I VANTAGGI DELL'ARBITRATO IMMOBILIARE

Sicuramente una soluzione della controversia in tempi molto più rapidi rispetto a quelle di Tribunale Civile (normalmente, fra 60 e 120 giorni) con costi co-



munque che possono prefissarsi ed essere contenuti e che, quindi, non possono lievitare nel corso del tempo. La sentenza emanata dall'arbitrato, poi, detta lodo arbitrale, che contiene la soluzione del caso ritenuta più appropriata, è una sentenza che è a tutti gli effetti vincolante per le parti. Per renderla esecutiva, infatti, è sufficiente depositarla nella cancelleria del Tribunale. È possibile anche, per una delle parti, intraprendere le opportune azioni per farla valere nei confronti dell'altra parte che magari è stata anche condannata al pagamento delle spese. Il ricorso all'arbitrato è soprattutto utile per gli amministratori di condominio, perché sarebbe possibile risolvere le controversie tra i diversi condomini nell'arco di sei mesi e con notevole contenimento delle spese. Ma è applicabile a quasi tutte le materie concernenti il diritto immobiliare. La Camera di Diritto Immobiliare, pertanto, consiglia d'inserire una clausola arbitrale in tutti i contratti che hanno per oggetto il godimento di un immobile.

DIFFERENZA TRA ARBITRATO E MEDIAZIONE

L'arbitrato non è, come la mediazione, uno strumento orientato a mediare tra le parti, intendendo far raggiungere un accordo. L'arbitrato, soprattutto quello rituale, ha come fine quello di pervenire a una soluzione della controversia, così anche se le parti non dovessero mettersi d'accordo la decisione vincola, comunque, le stesse. Alla luce di tutto quanto sovraesposto, va da sé che sia Confabitare sia Confamministrare, attraverso i proprietari e gli amministratori condominiali, in un futuro molto prossimo, riterranno opportuno sottoscrivere un protocollo d'intesa con la Camera di Diritto Immobiliare, quindi, prodigandosi, affinché tale strumento di risoluzione di controversie tra privati, efficace e veloce, possa avere un pieno sviluppo e, quindi, un pieno utilizzo. Perché? Diciamo, francamente, per un atteggiamento di completa sfiducia nei confronti delle attuali politiche legislative di riassetto dell'ordinamento giudiziario che ci porta tristemente a dire che, visti i tempi che corrono, forse, è più efficace una politica del fai da te. Diversamente ragionando, si rischia di rimanere in attesa di una risposta dello Stato che potrebbe non arrivare mai.

(avv. Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli)

PERICOLO ZANZARE: TORNERANNO E SARANNO ANCORA PIÙ CATTIVE

La primavera è in ritardo, ma appena la temperatura si assesterà le zanzare sono pronte a tornare. E quest'anno ancora più agguerrite. Come per la moda, la "collezione zanzare" è diversa da quella precedente. Uno studio tedesco ha sperimentato che soltanto un terzo dei prodotti repellenti in commercio è in grado di sconfiggere le zanzare in arrivo. Questo perché la loro resistenza agli agenti chimici è aumentata e le zanzare che sono sopravvissute al freddo secco dello scorso inverno si sono parecchio incattivite. Come se non bastasse, il 2010 non ci vedrà combattere soltanto (si fa per dire) con la comune zanzara tigre, che portò nel 2007 in Emilia l'epidemia di Chikungunya, ma il nuovo pericolo è rappresentato dalla *Aedes Aegypti*, in grado di trasmettere la febbre gialla.

I rimedi

Vari comuni italiani portano avanti le consuete campagne di depurazione di tombini e pozzetti. Ordinanze ferree per i cittadini, che devono evitare acqua stagnante in spazi aperti, tenere sgombri cortili e giardini da erbacce, sterpi e rifiuti. Si preannunciano controlli severi e conseguenti multe, fino a 500 euro. Crescono però le quotazioni delle "bat box", cassette di legno per accogliere i pipistrelli, gran divoratori di insetti. Molti comuni si stanno attrezzando per questa soluzione eco-compatibile. Basterà?

Perché le zanzare pungono solo alcune persone?

La zanzara viene attratta da qualcuno o qualcosa attraverso 3 tipi di stimoli: stimoli olfattori; stimoli visivi; stimoli termici. Gli stimoli olfattori sono i più importanti e tra essi l'acido lattico e l'anidride carbonica sono certamente i più efficaci tra quelli conosciuti. La zanzara, tramite sensori posizionati sulle antenne, percepisce l'anidride carbonica espirata e l'acido lattico fino a 36 metri di distanza; anche il sudore, il



grasso della pelle e il calore rendono la cute molto attraente ed è per tutta questa serie di motivi che quando siamo accaldati e stanchi emettiamo maggiori richiami per le zanzare.

La puntura di zanzara è velenosa?

La puntura di alcune specie di zanzare può essere talvolta particolarmente pericolosa per l'uomo. Sono soltanto le femmine di questi animali a ricercare il sangue come nutrimento, indispensabile per la produzione delle loro uova. Esse sono dotate di un apparato boccale costituito da sei stiletta a forma di ago cavo. La zanzara si posa molto delicatamente sulla vittima, che in genere non si accorge di nulla, e inserisce i suoi sei stiletti. Oltre a succhiare il sangue, l'insetto inietta saliva allo scopo di impedire la coagulazione del sangue che deve arrivare liquido fino all'intestino. È proprio la saliva a causare prurito e gonfiore e, in qualche specie, ad essere pericolosa per l'uomo. La saliva di alcune specie è infatti veicolo di molti microrganismi che possono causare malattie come la malaria, provocata dalle zanzare del genere *Anopheles*, ma anche la febbre gialla o l'encefalite. Alcune specie di zanzare, come quella comune che infesta le abitazioni dell'uomo, sono prevalentemente cacciatrici notturne e pungono la vittima mentre sta dormendo. Altre specie, invece, che vivono nei boschi, si annidano nei cespugli e attaccano di giorno le prede che passano.

(Giuseppe De Filippis, vice presidente Confamministrare)

La conferma dell'amministratore

In assemblea quale maggioranza bisogna avere per legittimare il rinnovo dell'amministratore?

L'amministratore di condominio procede tra mille difficoltà. Una professione, la sua, caratterizzata da una costante incertezza operativa. E la certezza viene meno anche nel caso in cui, dopo anni di duro lavoro, si trova davanti all'assemblea dei condòmini per chiedere conferma del proprio mandato.

QUALI MAGGIORANZE GLI SERVIRANNO PER LEGITTIMARE IL RINNOVO DELLA PROPRIA INVESTITURA?

Ancor oggi vi sono dispute interpretative incentrate sul quesito se la nomina, la conferma e la revoca siano fattispecie diverse o assimilabili tra loro, con le logiche conseguenze del caso in termini di maggioranze assembleari. Tentiamo di fornire una soluzione al quesito, o meglio comprendere le argomentazioni che supportano i diversi orientamenti che si articolano sul merito.

ALCUNI PUNTI FERMI: GLI ADDENTELLATI NORMATIVI

- Discorre solo di "nomina" e "revoca" l'articolo 1136 codice civile, laddove afferma - in seno al comma IV - che la maggioranza per ricorrervi è quella dei partecipanti alla riunione con rappresentanza di almeno la metà del valore dell'edificio.
- La norma viene qualificata come imperativa, cioè inderogabile da parte dell'autonomia privata - almeno in senso peggiorativo - stante l'impossibilità di derogarvi anche da parte di un regolamento contrattuale (art. 1138, quarto comma, c.c.).
- Della "conferma" o meglio del "rinnovo" discute, invece, l'articolo 1135 codice civile, in materia di attribuzione dell'assemblea dei condòmini, e, seppure per relationem, l'articolo 66 delle disposizioni di attuazione codice civile.
- Le fattispecie della "nomina" e della "revoca", da una parte, e quella della "conferma" o del "rinnovo", dall'altra parte, sono entrambe richiamate poi dall'articolo 1129 codice civile, novellato dalla riforma posta in essere dalla legge 220/2012.
- Nel comma X di quest'ultima norma, il

primo in ordine di trattazione, si afferma che *"l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore"*.

● Nel comma XI, a seguire, si dispone che *"La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio"*.

ORIENTAMENTI A CONFRONTO

La prima tesi in trattazione è quella che ritiene che la "conferma" del mandato dell'amministratore equivalga alla "nomina", per cui deve essere approvata con un quorum non inferiore alla misura di n. 500 millesimi. Il fondamento di tale tesi trae spunto dalla sentenza emessa dalla Corte di Cassazione in data 5 maggio 1994 al nr 4269. L'argomentazione che vi fa da corollario poggia le basi sull'assunta identità contenutistica e funzionale tra le due accezioni ("nomina" e "conferma", per l'appunto). La disposizione dell'art. 1136 comma 4 c.c., la quale richiede per la deliberazione dell'assemblea del condominio di edifici riguardante la nomina o la revoca dell'amministratore la maggioranza qualificata di cui al comma 2, è ritenuta applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato. In senso conforme, risultano, oltre la risalente Cassazione del 29 luglio 1978, n. 3797, anche quella del 5 gennaio 1980 n. 71, le quali hanno statuito che «in tema di condominio negli edifici, l'art. 1136 comma 4 c.c., sulle maggioranze necessarie al fine della nomina dell'amministratore, trova applicazione tanto nel caso di prima nomina quanto in quello di conferma dopo la scadenza del mandato annuale, mentre resta irrilevante, in tale seconda ipotesi, la circostanza che l'amministratore medesimo abbia a lungo continuato a esercitare le sue funzioni, per inerzia dei condòmini nel solle-

citare detta deliberazione, stante la non configurabilità di un rinnovo dell'incarico in forma tacita». In buona sostanza, secondo tale tesi la "conferma" non è che una nuova nomina, la quale deve avvenire alla scadenza normale (annuale) dell'incarico ad amministrare e ha gli stessi effetti giuridici della prima nomina o della nomina ex novo. Anzi, l'unica differenza che sussiste tra i due atti non riguarda affatto il contenuto e gli effetti giuridici degli stessi, sebbene la circostanza che, nel caso della conferma, la nomina riguarda persona già in precedenza nominata, mentre nel caso della nomina ex novo essa riguarda una diversa persona (*L'amministratore: nomina, revoca e attribuzioni* di De Tilla Maurizio, in *Immobili & Diritto* 1.6.2011 - n. 6).

La seconda tesi interpretativa. Secondo molti altri interpreti ancora la "nomina" e la "conferma" dell'amministratore sono istituti diversi, anche in considerazione del contenuto letterale che essi esprimono, se non del contesto temporale e sociale di riferimento. In effetti, il Legislatore del 1942, quale redattore delle norme in considerazione, aveva un uso delle parole molto più preciso di quello che adesso si sperimenta, per cui utilizzare il termine "conferma" e contestualizzarlo in ambito differente rispetto quello richiamato per le fattispecie della "nomina" e della "revoca" non dovrebbe essere inteso come una mera casualità, piuttosto come una precisa indicazione di separazione di ruoli e funzioni. Alla nomina di un nuovo amministratore, ignoto ai condòmini, si contrappone la conferma di chi è già in carica e ha già dato dimostrazione delle proprie capacità, ovvero è stato apprezzato per le sue doti e qualità personali. Questo orientamento è stato accolto e premiato dalla pronuncia nr 10701/2009 del Tribunale di Roma. Il giudice capitolino ha chiarito che si tratta di rielezione dello stesso amministratore nella carica precedentemente ricoperta da inquadrare nella disciplina prevista dall'articolo 1135 cod. civ. Norma,

quest'ultima, per la quale non serve la maggioranza richiesta dal comma 4 dell'articolo 1136, ma basta quella prevista dal comma 3: e cioè un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio (in senso conforme ci sono le pronunce del Tribunale di Palermo e di Bologna, rispettivamente, del 2015 e 2009). Non avrebbe senso, d'altra parte, il riferimento dell'articolo 66 disp.att. cod. civ., laddove richiama l'assemblea ordinaria per le deliberazioni indicate nell'articolo 1135 cod. civ. (tra cui contempla quella, per l'appunto, della conferma), se non si addivenisse alla conclusione per cui la "conferma" necessita di una maggioranza semplice (pari a 333,33 millesimi).

La terza ipotesi interpretativa, infine, è frutto di una soluzione mediana. Dibattere sulla nomina o conferma dell'amministratore sarebbe insensato: poiché l'amministratore non revocato sarebbe egualmente confermato. Ciò non toglie tuttavia che tanto basta per inibire ai condòmini il diritto di ricorrere all'autorità giudiziaria per chiedere la nomina di uno nuovo. Il Tribunale di Milano, con il provvedimento del 23 ottobre 1989, riflette su tale "paradosso" giuridico e arriva a concludere che: la domanda, riguardante l'annullamento della deliberazione nella parte in cui omette di deliberare sulla conferma o sostituzione dell'amministratore sull'erroneo presupposto dell'inesistenza del quorum richiesto dalla legge per siffatta decisione, è infondata e va sempre respinta. Il giudice meneghino fotografa il tenore letterale di una simile delibera - la quale recitava le seguenti parole: "l'amministratore fa presente all'assemblea che non essendoci i 500 + un millesimo, l'amministratore medesimo rimane in carica" - e conclude che, anche in tale ipotesi, l'amministratore deve intendersi prorogato nelle funzioni, non ammettendo la legge che il condominio ne resti privo. Sulla stessa scia si pone la Corte di Appello di Venezia, con Sentenza del 14.01.2015. Tale pronuncia è da evocare con pertinenza, visto il favore del "tempo" di cui gode e il richiamo, pertanto, alle norme del codice riformato dalla novella del 2012. Il giudice lagunare ritiene che: "invero, ex art.1129 comma decimo c.c., così come riformato, il rinnovo

SAREBBE GIUSTO RITENERE CHE IL RINNOVO DELLA CARICA DI AMMINISTRATORE VADA PREMIATO SEMPRE IN ASSEMBLEA DEI CONDÒMINI, MA CON QUORUM INFERIORI A QUELLI PREVISTI PER LA NOMINA E LA REVOCA

dell'amministratore è, per così dire automatico, essendo prevista la permanenza in carica dell'amministratore condominiale, per il caso in cui per qualsiasi motivo, non venga nominato altro soggetto, o non venga riconfermato l'incarico a quello attuale, con conseguente conferma dell'istituto della prorogatio". In altri termini è possibile ricorrere al giudice per la nomina dell'amministratore solo qualora il condominio ne sia sprovvisto escludendosi i casi in cui comunque vi sia un legittimo amministratore in carica. Parte della dottrina condivide tale pronuncia ma ne censura la conclusione nella parte in cui afferma che l'amministratore in carica, che non sia stato riconfermato con la maggioranza di cui all'art. 1136 2° comma c.c., tale rimanga per il principio della "prorogatio imperi" (è questo il riferimento della Corte Veneziana quando afferma "per il caso in cui per qualsiasi motivo, non venga confermato altro soggetto"). Secondo tale tesi, l'art. 1129 10° co. c.c. conduce ad una soluzione opposta, per la quale se l'amministratore in carica non ottiene la nomina dalla maggioranza dei condòmini presenti in assemblea che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio esso non è riconfermato, ma, con l'ausilio di una maggioranza inferiore, come afferma la norma, questi è "rinnovato" con i pieni poteri. In altri termini, il legislatore con una tecnica di redazione confusionaria ha voluto superare la difficoltà della conferma con lo stesso quorum della nomina prevedendo sì un quorum minore, ma sempre espressione di una manifestazione di volontà dei condòmini (cfr. M.Voi, R.Viganò: *Nomina e conferma dell'amministratore condominiale; un vero o falso problema? In I rapporti tra assemblea ed amministratore del condominio*, Giuffrè 2005).

CONCLUSIONE

È bene fermarci qui, per non risultare prolissi e complicati. Rimane l'assunto per cui le diverse tesi che si sono frapposte sull'argomento della conferma o del rinnovo della carica amministrativa rendono talmente "vivace" il dibattito da regalare ai suoi più immediati destinatari soggettivi, cioè gli amministratori, più incertezze che altro. Da par nostro, ci limitiamo a contestualizzare la vicenda della conferma alla novella del 2012 e alla conseguente evoluzione storica e sociale dell'istituto del mandato dell'amministratore di condominio degli edifici. Appare così, a nostro avviso, opportuno argomentare sul tema del "rinnovo" (altra espressione coniata dal legislatore della riforma che si aggiunge a quella originaria presente nel codice "conferma") secondo presupposti interpretativi offerti dall'articolo 12 delle Preleggi, ricorrendo così ad una interpretazione dei precetti in considerazione (1135, 1129 c.c. e 66 delle disposizioni di attuazione al cc) su base meramente letterale, sistematica e teleologica ancor prima che analogica rispetto all'altro precetto in disamina (quale è, per l'appunto, l'articolo 1136 cc che testualmente incide sulla fattispecie della "nomina" e della "revoca"). Sotto tale aspetto, siamo più inclini a ritenere che il rinnovo della carica vada premiato sempre in assemblea dei condòmini ma con quorum inferiori a quelli previsti per la nomina e la revoca. (avv. Rosario Dolce, esperto di diritto condominiale)



CONVEGNI: Imola, Cuneo, Andria, Bari, Palermo, Pescara

IMOLA Si è svolto in data 24 gennaio 2018 nella splendida cornice di **Palazzo Sersanti** a Imola il primo convegno organizzato da **Confabitare Imola**. Alla presenza di un folto pubblico molto attento, il presidente della sede di Imola, l'avvocato **Filippo Martini**, ha introdotto la serata, moderando poi l'incontro ed evidenziando l'importanza di ripristinare un dialogo concentrato sul bene pubblico, per perseguire un benessere ambientale sostenibile nel territorio imolese, in quanto Confabitare tutela i proprietari immobiliari, e primario interesse dei proprietari è quello di collocare le proprie abitazioni, le proprie attività commerciali e le proprie relazioni in un contesto ambientale amico e non ostile. Sicché in questa ottica andrebbero inquadrare le tematiche che più attanagliano il territorio imolese sotto il profilo ambientale, a partire dalla qualità dell'aria, delle acque, l'annoso tema dell'ampliamento della discarica Tre Monti e l'altrettanto annoso tema dei decibel dell'autodromo Enzo e Dino Ferrari. La parola è passata poi al presidente nazionale di Confabitare,



Alberto Zanni che ha onorato la delegazione imolese della sua presenza e ha illustrato le origini e la direzione intrapresa da una delle principali associazioni di proprietari immobiliari nel contesto nazionale, Confabitare appunto, con riferimenti specifici anche alla vicinanza e collaborazione di Bologna e Imola, in quanto parti integranti dell'area metropolitana bolognese. Tanti i relatori intervenuti: il geologo **Gabriele Cesari**, presidente di GeoNet e neo presidente dell'associa-

zione italiana di geotermia, nonché il dott. **Giorgio Isidoro Lesci**, scienziato e ricercatore tra i massimi esperti in ambito internazionale sui trattamenti delle acque, sulla ricerca nei campi dell'amianto e dello smaltimento di rifiuti. Il geologo Cesari ha esposto il quadro della situazione dell'ambiente a Imola alla luce delle proprie competenze. L'espansione urbanistica degli ultimi decenni ha avuto conseguenze positive su qualità della vita, verde, servizi, ma anche negativi per intenso utilizzo di materiali (cave), per consumo di suolo e per riduzione degli spazi lasciati al fiume. Ha poi messo in evidenza criticità legate alla qualità delle acque di falda nella conoide del Santerno, causate da attività industriali e agricole a partire dagli ultimi decenni del secolo scorso. Fino a pochi anni fa Imola aveva il serbatoio principale per gli usi potabili, che ora è rimpiazzato da risorse idriche extra-territoriali, siccome il potabilizzatore di Bubano è alimentato dal Po, tramite il canale CER. Per quanto riguarda la discarica il geologo ha messo in evidenza i risultati di indagini eseguite per il progetto di ampliamento che indicano l'idoneità del sito dal punto di vista idrogeologico, per la presenza di terreni a elevata impermeabilità. Tuttavia permangono aspetti da approfondire (paesaggistici, di emissioni in atmosfera, di traffico in contesti geomorfologici fragili) e sono necessari controlli gestiti secondo gli approcci open data richiesti dalle normative europee. Infine, ha ricordato che la pianura padana ha una qualità dell'aria tra le peggiori in Europa: in questo senso Imola è dotata di un sistema di teleriscaldamento e questo è positivo perché riduce i punti di emissione in atmosfera, ma è alimentato da un impianto di cogenerazione che è una tecnologia superata in Europa. Ha perciò proposto

di valutare un sistema geotermico con stoccaggio di calore. Infine la parola è andata al dott. Isidoro Giorgio Lesci il quale ha illustrato come la natura sia in grado di trasformare e riutilizzare i propri rifiuti, materia prima, con lo scopo di

rigenerare e ricreare le condizioni affinché si preservi

l'ecosistema che permette la nostra sopravvivenza. Questo

meccanismo è però minato da un abuso delle risorse naturali e dal poco rispetto che

l'uomo ha mostrato in questi decenni nei confronti della natura. Questo atteggiamento dell'uomo ha provocato delle alterazioni dell'ambiente circostante

modificando negativamente l'ecosistema. Il dott. Lesci ha anche mostrato alcune sue invenzioni che, mimando i processi naturali, sono in grado di risolvere problematiche di alterazioni ambientali come il disinquinamento delle acque e la denaturazione dell'amianto, con un metodo che permette di ottenere materie prime secondarie, recuperando così da un rifiuto pericoloso una ricchezza. Presenti alla serata erano alcuni esponenti della politica locale e imprenditori imolesi. Vi era anche un nutrito gruppo di esponenti di associazioni ambientaliste, invitate a presenziare e con le quali si è avviato un vivace dibattito a fine serata.

Confabitare Imola è lieta dell'esito dell'incontro in quanto reputa che è da momenti come questo che possano nascere idee e proposte costruttive per lo sviluppo e il benessere della intera collettività. Intenzione di Confabitare Imola è quella di proseguire in un progetto propositivo verso la città, per veicolare un dialogo culturale sulle principali tematiche che attengono il territorio e la popolazione, sempre con il focus puntato sul tema cardine dell'associazione, ossia quello della proprietà immobiliare.

(avvocato **Filippo Martini**, presidente **Confabitare Imola**)

DAREMO VITA
A UN PROGETTO
PROPOSITIVO PER
CREARE UN DIALOGO
SULLE TEMATICHE
DELLA CITTÀ

CUNEO “La locazione a canone concordato è una particolare forma di locazione che porta vantaggi al proprietario dell’abitazione, all’affittuario e anche alla città dove quella abitazione è ubicata”. Con queste parole il presidente **Confabitare Cuneo, Valerio Racca** - che da qualche settimana ricopre anche il ruolo di segretario generale nazionale Confabitare - ha aperto il convegno che si è svolto a Cuneo, presso la Fondazione Crc in via Roma, sulle nuove regole del canone concordato, stabilite dal decreto ministeriale sulle agevolazioni fiscali in ambito della condizione abitativa. Il convegno è stato organizzato con il **Sicet - Cisl** sindacato degli inquilini. **Daniele Racca**, segretario provinciale Sicet-Cisl, nel suo intervento ha puntualizzato come fondamentale sia il dialogo fra le parti, per prevenire prima che curare: “la crisi economica fa emergere una situazione di difficoltà permanente, vedendo diminuiti i contributi e i sostegni alle fasce più deboli, soprattutto agli inquilini che si trovano maggiormente in difficoltà. Le condizioni dei conduttori con i tagli al sociale si vedono privati di risposte concrete sul diritto alla casa, e solo con il confronto e la collaborazione, con gli altri soggetti che operano nel territorio sulle tematiche sociali e delle tutele come i sindacati, le associazioni, le agenzie territoriali per la casa, i comuni, le organizzazioni della proprietà, i costruttori, le fondazioni, può essere instaurato un dialogo sempre più proficuo con un’azione di logica preventiva e di confronto tra i soggetti. I contratti concordati sono uno strumento molto valido perché vanno proprio in questa direzione”. L’incontro è stato moderato da **Simona Trucco**, presidente FIMAA Confcommercio Imprese per l’Italia, provincia di Cuneo, che ha detto: “un convegno molto seguito e partecipato. La tematica dei contratti di locazione a canone concordato in provincia di Cuneo necessita di ulteriori ap-

profondimenti, siamo certi, quindi, che il dialogo iniziato oggi continuerà con l’importante apporto degli agenti immobiliari, che da sempre hanno il compito di far incontrare le esigenze dei proprietari con quelle degli inquilini”. “Il mercato della casa sta cambiando - ha spiegato il presidente Confabitare Racca -. Il numero dei contratti di affitto sta superando



quello dell’acquisto di una abitazione e il motivo non è solo nel prezzo degli immobili ma ruota intorno a molti altri fattori. Per esempio la necessità di giovani e professionisti di spostarsi sul territorio per motivi di lavoro, la diversa costituzione delle famiglie, sempre più allargate, l’alto numero di stranieri che cercano casa. Per questo il canone concordato è vantaggioso per entrambi gli attori e per i comuni che in questo modo riducono il numero di locali sfitti, che spesso portano al degrado di una determinata zona cittadina, nonché l’abbassamento dei prezzi sul mercato”. Ma che cos’è il canone concordato? È una forma contrattuale, introdotta dalla legge 431 del 98, che prevede che proprietari e inquilini possano stipulare dei contratti di locazione con durata ridotta (3 + 2 anni) a un canone di comune convenienza per proprietari e inquilini. In particolare per l’inquilino è prevista l’applicazione di un canone inferiore a quello corrente di mercato, oltre alle agevolazioni fiscali previste durante la dichiarazione dei redditi. Per il proprietario la legge consente riduzioni sull’Irpef e sull’Imu, oltre allo sconto sull’imposta

di registro. La legge prevede che tutti i comuni italiani si adeguino, ma per ora, in provincia di Cuneo, le città che offrono la possibilità di praticare il canone agevolato, sono 5: Cuneo, Savigliano, Bra, Alba e Racconigi, ma alcune amministrazioni da anni hanno recepito l’accordo territoriale, come Fossano, Saluzzo, Moretta, Verzuolo e Mondovì. “La locazione agevolata è poco conosciuta dai proprietari immobiliari - conclude il presidente Confabitare Cuneo Valerio Racca - ma può essere un buon veicolo per poter usufruire di sconti su Imu e Irpef, oltre alla cedolare secca”. Durante il convegno ha telefonato il viceministro **Riccardo Nencini**, che ha voluto ringraziare pubblicamente l’associazione Confabitare per il ruolo determinante durante la discussione al tavolo ministeriale del decreto sugli affitti agevolati. Molte le personalità presenti, tra i quali **Luca Chiappella**, presidente Confcommercio Imprese per l’Italia provincia di Cuneo; **Andrea Leo**, presidente regionale Fimaa; **Adami**, consigliere Fondazione CRC; **Massimiliano Campana**, segretario Cisl Provinciale di Cuneo; **Giovanni Baratta**, segretario regionale Sicet-Cisl; **Patrizia Manassero**, direttore CNA Cuneo; avv. **Simona Giaccardi**, in rappresentanza dei Giovani Avvocati di Cuneo; avv. **Carla Giobergia**, vice presidente Fondazione CRSavigliano. Un particolare ringraziamento va al presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni**, che ha partecipato personalmente all’evento. L’occasione post convegno è stata anche quella di inaugurare la **Casa dei Proprietari Immobiliari** di Confabitare Cuneo, in via Sebastiano Grandis, 12. Il taglio del nastro da parte del presidente Confcommercio Luca Chiappella e alla presenza del presidente Fimaa, Simona Trucco. “È per me - riferisce Valerio Racca - un onore consolidare un’amicizia che vuole esportare un modello. Il proprietario oggi è inserito in un sistema che è quello dell’economia di vicinato. L’investimento immobiliare ha maggiore attrattiva laddove ci sia un quartiere vivo, socialmente stimolante ed economicamente solido”. (**Nadia Muratore, addetto stampa Confabitare Cuneo**)

LA LOCAZIONE AGEVOLATA È UN BUON VEICOLO PER AVERE SCONTI SU IMU E IRPEF, OLTRE ALLA CEDOLARE SECCA

ANDRIA Il convegno di Confabitare svoltosi ad Andria lo scorso 9 marzo è stato un momento di sintesi per l'analisi dei bisogni e delle opportunità del mercato immobiliare, con particolare riferimento alle locazioni con canone concordato e all'affidabilità degli inquilini per la riduzione dei provvedimenti di sfratto per morosità. È intervenuto al convegno il sindaco di Andria, **Nicola Giorgino**, che ha salutato con un plauso l'iniziativa di Confabitare. La novità assoluta del convegno è stata la proposta per il settore immobiliare di un modello di sviluppo congiunto da parte di Confabitare, R.I.D.I. (Registro Italiano Degli Inquilini) e Assocasa, Associazione nazionale degli inquilini e assegnatari. Perché allo stesso tavolo le associazioni di proprietari e inquilini? Perché come sottolineato da **Alberto Zanni** per Confabitare e da **Gaetano Vassallo** per Assocasa, i proprietari e gli inquilini rappresentano i due lati di una stessa medaglia: i primi interessati a un risparmio fiscale dai redditi da locazioni di immobili e a trovare inquilini affidabili; i secondi interessati a ottenere il bene primario casa e le detrazioni fiscali sui canoni di affitto oltre a vedersi valorizzata la propria affidabilità economica e sociale. Ha introdotto il convegno **Alberto Zanni**, presidente nazionale Confabitare, che ha sottolineato come l'opportunità dei canoni concordati possa assicurare al settore immobiliare un supporto per redistribuire ricchezza su tutto il territorio nazionale. Il tutto accompagnato dalla certificazione dell'affidabilità degli inquilini, al fine di ridurre il numero di provvedimenti esecutivi di sfratto per morosità, che ad oggi rappresentano l'88% di tutti i provvedimenti emessi su base nazionale. Alberto Zanni ha specificato come ciò sia reso possibile dal R.I.D.I. (Registro Italiano Degli Inquilini), progetto promosso e sostenuto da Confabitare nazionale, al fine di salvaguardare sia gli interessi dei propri associati ma nello stesso tempo valorizzando "in modo certificato" l'affidabilità degli inquilini. Il convegno, è proseguito con l'intervento di Gaetano Vassallo, presidente Assocasa, che ha sottolineato come non deve sembrare strana la pre-

senza allo stesso tavolo di un'associazione di inquilini e un'associazione di proprietari, ma che al contrario una sinergia costruttiva tra associazioni non è solo auspicabile, ma è anche possibile. Vi sono bisogni reciproci e interconnessi tra pro-



prietari e inquilini, derivanti dalla gestione del bene primario casa. Occorre, continua Vassallo, uno strumento chiaro e costruttivo, come quello messo in piedi dal R.I.D.I., volto a valorizzare l'affidabilità degli inquilini al fine di armonizzare e riequilibrare il rapporto tra proprietari di immobili e inquilini. È seguito a Vassallo l'intervento di **Massimo Chimienti**, avvocato, esperto nel settore immobiliare e blogger, il quale ha sottolineato gli aspetti legali relativi alla tipologia del contratto di locazione, in particolare analizzando la procedura di sfratto per morosità, quale procedimento sommario speciale che consente al locatore, in tempi più brevi rispetto al rito ordinario, il rilascio e la riconsegna dell'immobile da parte del conduttore, in seguito alla persistente morosità nel pagamento del canone pattuito. Ha analizzato anche la fase successiva all'emissione dell'ordinanza di sfratto, rendendo ai partecipanti un'idea ben definita sulla necessità, in considerazione delle possibili lungaggini temporali, di prevenire con strumenti semplici la fase patologica del contratto di locazione. L'intervento dell'avv. Chimienti ha di fatto introdotto l'intervento di **Francesco Cuomo**, responsabile comunicazione R.I.D.I. Il progetto promosso da Confabitare, ma

anche da parte delle associazioni di inquilini, si pone in modo baricentrico tra gli interessi del proprietario e dell'inquilino al fine di rispondere a esigenze chiare e semplici. Il R.I.D.I. è un portale web: www.registroinquilini.it, che consente all'inquilino autonomamente o su input del proprietario, di richiedere e ricevere la propria certificazione RIDI, ossia un report informativo che analizza e certifica la sua affidabilità economica e sociale, attribuendogli un rating (giudizio di affidabilità suddiviso in 4 classi e 4 aree di rischio), al fine di ricevere dal proprietario sconti sul canone di locazione e la riduzione del numero dei depositi cauzionali. L'avvocato **Michele Caldarola**, moderatore del convegno, accoglie favorevolmente le informazioni contenute nelle presentazioni dei vari relatori e invita il pubblico a formulare le domande a tema, per rendere proficue e costruttive le informazioni dei relatori. Prosegue il convegno con l'intervento del funzionario della direzione provinciale BAT dell'Agenzia delle entrate, **Antonio Dileo**, il quale evidenzia come il Decreto 16 gennaio 2017, sancisce e cristallizza i vantaggi fiscali sia per i proprietari che per gli inquilini, nell'ambito di sottoscrizioni di contratti di locazione con canone concordato. Dileo, analizzando le varie tipologie contrattuali e i profili fiscali specifici, richiamando la risposta del MIT

a un interpello di Confabitare, evidenzia che per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione da parte della associazione di proprietari o di inquilini sui contratti di locazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali. Ne consegue l'obbligo per i contraenti (locatori e conduttori), di acquisire l'attestazione in argomento anche

**I CANONI
CONCORDATI AIUTANO IL
SETTORE IMMOBILIARE
A REDISTRIBUIRE
RICCHEZZA SUL
TERRITORIO**

per poter dimostrare all'Agenzia delle entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate. Si prosegue quindi con l'intervento dell'avvocato **Antonio Console**, che analizza in una ricostruzione filologica l'evoluzione normativa nazionale, analizzando trasversalmente in una perfetta esegesi socioeconomica le condizioni e i presupposti che hanno consentito il raggiungimento del risultato relativo al Decreto del 16 gennaio 2017. Tutto si evolve in base alle istanze del territorio, ma tutto deve essere volto a calmierare gli squilibri e le contrapposizioni tra individui, specialmente nei rapporti locativi tra proprietari e inquilini. Un plauso al progetto del R.I.D.I., in quanto volto a disinnescare la potenziale conflittualità sottesa e generabile dalla morosità del pagamento dei canoni. Funzione accessoria del progetto è, inoltre, quella sociale a supporto di un'educazione finanziaria e alla consapevolezza del peso degli impegni presi e quindi degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione di un contratto di locazione da parte dell'inquilino. Avvicinare e non dividere, in una visione prospettica lungimirante e finalizzata al miglioramento del livello di convivenza civile e orientata alla migliore qualificazione e gestione dei rapporti economici in generale. L'avvocato **Michele Caldarola** invita Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare, a prendere parola per un intervento riepilogativo finale. Alberto Zanni, nel concludere gli interventi dei vari relatori, vuole complimentarsi con ognuno di loro per l'elevato contenuto specialistico dei vari interventi e porge i ringraziamenti agli organizzatori del convegno, in particolare a **Saverio Tondolo**, presidente Confabitare BAT. Il moderatore Michele Caldarola invita il pubblico presente a porre domande ai relatori e viene quindi intavolato un proficuo confronto, con risposte chiare ed esaurienti ai quesiti posti. Concludono il convegno i saluti finali di **Luciana D'Attolico**, presidente Confabitare per area metropolitana di Bari e Regione Puglia e di Saverio Tondolo, presidente provinciale Barletta Andria Trani Confabitare.

BARI Si è svolto a Bari nei mesi scorsi, all'hotel Parco Dei Principi, il convegno *Geografia delle case deboli: oltre l'abusivismo edilizio*, organizzato dal presidente di Confabitare Bari, **Luciana D'Attolico**, e patrocinato dal Comune di Bari, dalla Regione Puglia e dall'Ordine degli Ingegneri di Bari. L'incontro ha avuto come fine quello di mettere in evidenza metodologie idonee su quattro tematiche principali: il fascicolo di sicurezza del fabbricato, gli incentivi, il sistema bonus e l'abusivismo edilizio in condominio. Al convegno ha partecipato il senatore **Riccardo Nencini**, viceministro delle Infrastrutture e dei trasporti, il quale ha tracciato, a grandi linee, la condizione dell'edilizia italiana. Durante il suo intervento, tra l'altro, si è soffermato sulle numerose domande pervenute dagli enti locali e sul dato rilevato e diffuso dal Cresme, qualche settimana fa, secondo il quale le costruzioni abusive in Italia realizzate nel 2016 ammontano a 17mila. "Dobbiamo scavare nel passato - ha affermato il viceministro - per capire cosa va recuperato, cosa va acquisito a patrimonio dello Stato e cosa va abbattuto. Altrimenti sarà difficile ripartire con l'attività per rimettere in pristino il territorio. Quindi quando si parla di fascicolo del fabbricato non sempre trovate orecchie attente, perché ci sono posizioni differenti. Io appartengo alla categoria che pensa che il fascicolo del fabbricato ci voglia".

Tra gli altri relatori, che si sono succeduti, ricordiamo l'assessore all'Organizzazione e innovazione tecnologica del Comune di Bari, **Angelo Tomasicchio**, il presidente dell'Ordine degli ingegneri, **Roberto Masciopinto**, il dott. **Livio Tenerelli**, l'ing. **Giuseppe Albano**, l'avv. **Antonio Console** e il dott. **Peppino De Filippis**. Al termine del convegno è intervenuto il presidente nazionale di Confabitare, **Alberto Zanni**, che, dopo aver ringraziato Luciana D'Attolico per il suo lavoro organizzativo, ha concluso facendo il sunto dei lavori e rinnovando ancora una volta l'impegno di Confabitare a un sempre più attento monitoraggio della situazione abitativa e al suo ruolo di mediatore tra proprietari e Isti-

tuzioni. Questo è stato il secondo convegno organizzato dalla nuova presidenza di Confabitare Bari, che si è insediata la scorsa primavera e che nei primi mesi di attività si è impegnata alla creazione di un ponte tra i cittadini, proprietari di immobili sia residenziali che industriali, gli amministratori di condominio e la pubblica amministrazione. In quest'ottica ha organizzato una serie di incontri, di cui il primo, svoltosi sempre a Bari, all'Hotel Hilton, si è incentrato sull'analisi delle nuove disposizioni in materia di igiene ambientale, focalizzando l'attenzione sulla raccolta differenziata "porta a porta". Anche in questo caso sono intervenute figure professionali competenti che hanno affrontato l'argomento con lo scopo di offrire proposte migliorative al fine di evitare disagi ai proprietari immobiliari e in particolar modo alle categorie più deboli. Nello stesso convegno il presidente Luciana



D'Attolico ha voluto coinvolgere e mettere a confronto tutti i rappresentanti delle associazioni di amministratori di condominio, tra cui Unai, Anaci, Confamministrare e associazioni di consumatori. Confabitare Bari ha scelto di intraprendere la strada della mediazione dell'informazione e per tanto, ascoltando le necessità, ha voluto approfondire i temi affrontati nei convegni. Per essere più vicina ai cittadini Confabitare Bari, inoltre, ha allestito uno stand all'interno dell'81^a Fiera del Levante di Bari, nel padiglione dell'edilizia, rispondendo a tutti i quesiti in materia legale, tecnica e condominiale, rapportandosi con i numerosi visitatori.

PALERMO Sabato 27 gennaio, nel mandamento di Palazzo Reale, il rione più antico della città situato nel centro storico di Palermo, si è svolto il quarto convegno regionale di Confabitare e Confamministrare. Il Palazzo nobiliare della famiglia Alliata di Villafranca è stato scelto per accogliere i condòmini proprietari, le associazioni, i tecnici, i professionisti e le istituzioni, e per realizzare un convegno incentrato su argomenti che riguardano la nostra casa. Abitato nel XVI secolo dalla potente famiglia Beccadelli di Bologna, da cui prende il nome la piazza antistante, Piazza Bologna, il palazzo fu successivamente acquisito dagli Alliata di Villafranca e per quattro secoli restò la principale dimora della famiglia. Definito uno dei palazzi più belli del Settecento palermitano ospita ancora oggi la celebre crocefissione di Van Dyck, di cui si conserverebbero nell'archivio di famiglia i documenti di committenza, le due magnifiche tele di Matthias Stom, la *Lapidazione di Santo Stefano* e *Il Tributo della moneta* e due opere di Pietro d'Asaro, *Il naufragio* o *Scena di pesca* e *l'Orfeo*, e i ritratti di famiglia esposti nel Salone dei Musici che ha ospitato i relatori e i partecipanti durante lo svolgimento del convegno. Il primo argomento trattato dai relatori è stato lo "Stalking in condominio", introdotto dal prof. **Antonino Gibiino**, responsabile scientifico di Confamministrare e moderatore del convegno. **Fabiola Furnari**, sostituto procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Palermo, che ci ha onorato della sua presenza anche quest'anno, ha trattato alcuni casi di stalking nel condominio, mettendo in evidenza gli aspetti penali del reato e in particolare quella caratteristica del reato che prevede la continua ripetizione e serialità di atti che nel tempo determinano nella vittima uno stato di ansia e di paura che la induce a cambiare abitudini e a temere persino per l'incolumità dei propri cari. A tal proposito sono stati fatti dei commenti relativi ad alcune sentenze della cassazione del 2011, 2013 e 2016. Il convegno si è rivelato an-

che un'occasione di incontro tra la Polizia di Stato e cittadini palermitani, ai quali sono state offerte indicazioni su come ricevere immediata tutela e chiedere aiuto nel caso ci si ritrovi a essere vittima di atti persecutori. Infatti, **Giovanna Giaquinto**, commissario capo presso la divisione anticrimine della Questura di Palermo, è intervenuta relazionando sul procedimento di prevenzione per stalking, la presentazione da parte della vittima di un'istanza di ammonimento al Questore, il decreto di monitoraggio dell'autorità di Pubblica Sicurezza, e quindi su tutte quelle misure che potrebbero interrompere l'escalation di violenza posta in essere da uno stalker. L'avvocato **Carmela Bacino**, componente del COA di Sciacca, ha esposto in maniera dettagliata vari aspetti pratici riguardanti le molestie e lo stalking. Sebbene possano apparire coincidenti, i due reati si distinguono: se il reato di molestia è una "contravvenzione" punita con arresto fino a 6 mesi e ammenda fino a



€ 516, la cui norma tutela la tranquillità del privato e l'ordine pubblico, il reato di stalking è invece un "delitto" punibile con reclusione da 6 mesi a 5 anni la cui norma tutela la libertà individuale. Quest'ultimo può essere attuato anche a seguito di molestie reiterate, che in questo caso non costituirebbero più reati di molestie, ma configurano il reato di stalking se accompagnate da quegli eventi

esplicitati dall'articolo 612 bis c.p. È stato inoltre affrontato l'aspetto civilistico del reato di stalking a cura dell'avvocato **Gerlando Gibilaro**, vice presidente della Camera Civile di Palermo, il quale ha commentato alcuni casi in cui è stato evidenziato l'aspetto risarcitorio e la quantificazione del danno subito dalla vittima. Altre significative argomentazioni sono state esposte dall'avv.

Giancarlo Pocerobba, coordinatore regionale di Konsumer Sicilia, l'associazione consumatori con la quale Confabitare e Confamministrare hanno firmato un protocollo d'intesa per avviare una collaborazione già attiva sul territorio a maggior tutela dei consu-

matori, e da **Pietro Iacopo Quarantino**, psicologo, che, analizzando le dinamiche relazionali che intercorrono tra i protagonisti, ha ripercorso le varie fasi dell'escalation di un conflitto tra condòmini. Tra autostima, bisogni, frustrazione, ansia, paura, nuclei profondi, mappe cognitive, il relatore ha attirato l'attenzione del pubblico evidenziando la fase in cui è possibile intervenire per ristabilire la tranquillità e quelle in cui non è più possibile agire in alcun modo. In questo frangente è stato sottolineato che nella fase propizia l'amministratore del condominio dovrebbe ricoprire il ruolo di mediatore per porre fine alla lite ed evitare l'escalation di violenza. Tuttavia l'amministratore di condominio è coinvolto in tutte le fasi. Generalmente è il primo a essere informato dei fatti e investito del compito di mediatore nelle liti condominiali. Dai rumori molesti alle briciole di pane gettate dal balcone, l'amministratore viene chiamato per la risoluzione dei problemi condominiali. Inoltre è a lui che viene affidato il compito di informare i condòmini nel caso in cui il magistrato abbia intimato, per esempio, allo stalker che abita nel condominio, di allontanarsi dallo stabile.

DURANTE
IL CONVEGNO SI È
PARLATO DI STALKING
E DINAMICHE
RELAZIONALI IN
CONDOMINIO

Segue un intervento del broker assicurativo **Vincenzo Paternò**, che espone il caso di un portiere condominiale vittima di uno stalker, che ha richiesto al condominio il risarcimento per il danno biologico subito. È stata anche esplicitata la posizione assunta dalla compagnia assicurativa in relazione alla polizza stipulata, che si è dichiarata favorevole a risarcire la vittima. In seguito si è assistito a un breve accenno sulle esecuzioni immobiliari sui beni immobili oggetto di misure di prevenzione da parte dell'avv.

Francesco Vasapolli, amministratore giudiziario e **Mariella Fossetti**, professore dell'Università Kore di Enna, ha trattato approfonditamente il tema delle manutenzioni delle strutture in cemento armato. Interviene alla fine **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, sempre presente agli appuntamenti siciliani. Colui che ha dato vita all'associazione e che supporta con passione tutte le sedi nazionali. Alberto Zanni ha divulgato informazioni su tutte le iniziative che l'associazione Confabitare promuove a Bologna con replica nelle varie città. In particolare, si sofferma

sul welfare condominiale costituito da quattro tasselli: la badante di condominio, i gruppi di acquisto condominiali, l'infermiera di condominio e la babysitter di condominio. Il presidente sostiene che le associazioni devono trasmettere la cultura della collaborazione, infatti il progetto già attivo in 56 condomini di Bologna e in altre città quali Milano, Verona, Torino, Firenze e Roma, ha portato un risparmio economico notevole e di conseguenza una maggiore coesione tra i proprietari. A questo si aggiungono le iniziative promosse da Confabitare nei mesi estivi, durante le quali si organizzano feste condominiali a cui ogni famiglia partecipa portando tanti piatti tipici di produzione casalinga. Tutto ciò crea aggregazione, condivisione e collaborazione, contenendo le tensioni, le liti e il rischio di incorrere in situazio-

LO STALKING
PREVEDE LA CONTINUA
RIPETIZIONE DI ATTI
CHE CAUSANO NELLA
VITTIMA ANSIA
E PAURA



ni di molestie o stalking. Per la manutenzione delle strutture e la vulnerabilità statica degli edifici, Confabitare è promotrice ormai da diversi anni del fascicolo del fabbricato, strumento attraverso il quale sarebbe possibile monitorare lo stato di conservazione del patrimonio edilizio, finalizzato a individuare le situazioni di rischio e a programmare gli interventi di manutenzione. Alberto Zanni sostiene che la manutenzione programmata non è un costo e grazie al fascicolo del fabbricato si potrebbe realizzare una mappatura dell'esistente, per capire come intervenire, il tutto accompagnato da una politica di defiscalizzazione che mira a incentivare gli interventi di messa in sicurezza e di adeguamento. Inoltre il fascicolo del fabbricato valorizzerebbe l'immobile rendendo più tranquilli i proprietari. La responsabilità degli amministratori di condominio, citati più volte dai relatori, cresce in maniera esponenziale. Le competenze richieste spaziano dalla giurisprudenza alla fiscalità, dalla contabilità alla psicologia e persino all'ingegneria. E così cresce anche di pari passo la responsabilità delle associazioni di amministratori di prendersi carico della for-

mazione dei propri associati. Confamministrare è particolarmente attenta ai percorsi formativi per garantire elevati standard di formazione e per mantenere la certificazione rilasciata da Confabitare nella qualità di associazione dei proprietari. I numerosi incontri formativi di ogni anno prevedono anche moduli che trattano la comunicazione, la negoziazione e la programmazione neurolinguistica. Tali conoscenze si rivelano fondamentali nel lavoro di amministratore condominiale, in quanto questo mestiere richiede competenze comunicative che consentono di relazionarsi e di guidare i soggetti implicati ad agire nella maniera più opportuna e adatta alla situazione. Per questa ragione è previsto nel corso base gran parte del percorso formativo di PNL Practitioner di 1° livello, e nei livelli successivi di perfezionamento, anche sessioni del Master Practitioner di 2° livello. Il convegno si conclude con la consegna delle pergamene ai relatori e del diploma di amministratore di condominio ai discenti che hanno superato l'esame del corso base. Un ringraziamento ai relatori, agli ospiti, agli sponsor e ai componenti del consiglio direttivo di Confabitare e Confamministrare e al collega **Massimo Agricola**, presidente regionale di Confamministrare, che ha ideato i temi del convegno.

(**Giuseppe Buccheri**, vice presidente nazionale Confabitare)

PESCARA Venerdì 6 aprile Confabitare Pescara ha organizzato nel capoluogo adriatico un interessante convegno dal titolo *Canoni concordati e affidabilità degli inquilini*. Tra i relatori dell'iniziativa, moderata dal presidente di Confabitare Abruzzo **Alessandro Cassano**, erano presenti il presidente R.i.d.i. **Francesco Cuomo**, il cui intervento è stato incentrato sulla valutazione del livello di affidabilità del conduttore; **Felice Ruberto**, consulente fiscale, ha parlato del panorama fiscale relativo alla nuova normativa sui canoni concordati; **Gaetano Vassallo**, presidente nazionale di Assocasa (associazione sindacale a tutela degli inquilini e assegnatari), è intervenuto sul registro degli inquilini, conveniente per ambo le parti; infine, l'assessore **Di Carlo**, delegato dal sindaco di Pescara **Marco Alessandrini**. A sostegno dell'associazione Confabitare, anche il sottosegretario regionale d'Abruzzo **Mario Mazzocca**, la cui partecipazione era prevista tra i relatori del convegno.

Lo scorso 13 marzo **Alessandro Cassano** ha sollecitato i sindaci di Pescara, Montesilvano e Spoltore, relativamente al rinnovo degli accordi territoriali per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, chiedendo loro di avviare le convocazioni per le associazioni di proprietà immobiliare e di inquilinato. Tale richiesta scaturisce sia dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n° 62 del 15 marzo 2017 del decreto del ministero delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017, contenente i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, transitori e per studenti universitari (scaduti da molti anni), e sia dal chiarimento che il ministero delle Infrastrutture ha voluto dare a seguito dell'interpello che il presidente di Confabitare ha fatto circa la necessità del timbro delle associazioni di proprietà immobiliare

e/o dell'inquilinato affinché i contraenti ottengano lo sconto fiscale del 10% sulla cedolare secca da applicare al canone concordato. Questo, anche per poter dimostrare all'Agenzia delle Entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate. Gli aspetti generali del contratto vengono stabiliti da un accordo locale tra le principali organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e le principali associazioni sindacali dei conduttori alla presenza dell'assessore comunale di riferimento o del sindaco. Tali accordi locali fissano i criteri di stipula quali, ad esempio, tipo di contratto (agevolato, transitorio, per universitari), durata, rinnovo e importo del canone. Il territorio comunale viene suddiviso in zone urbane omogenee con caratteristiche simili per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, servizi scolastici e sanitari), tipologie edilizie. Per ogni area gli accordi territoriali prevederanno un valore minimo e un valore massimo del canone considerando la categoria catastale, lo stato manutentivo dell'immobile, eventuali pertinenze, presenza di spazi comuni, dotazioni di servizi tecnici e presenza di mobilio.

«Fino al 1998 - spiega Cassano - il canone di locazione era stabilito in maniera libera, sulla base dell'incontro tra la do-

manda di immobili da parte degli inquilini e la disponibilità fornita dai proprietari. Spesso, però, appartamenti con un canone di locazione difficilmente sostenibile da una famiglia media restavano vuoti e, pur di risparmiare, gli inquilini preferivano affittare appartamenti in periferia o fuori dalle grandi città, sobbarcandosi viaggi pendolari quotidiani. Per arginare questa tendenza preoccupante, la legge n.431 è intervenuta introducendo dei limiti massimi e minimi al canone di locazione degli immobili. Tali limiti sono determinati mediante accordi territoriali conclusi tra le associazioni degli inquilini e le organizzazioni che rappresentano i proprietari: i proprietari di immobili, a fronte di un affitto più basso, hanno la possibilità di pagare meno tasse, sia Irpef che Imu, mentre l'inquilino, dal canto suo, ha la possibilità di pagare un canone economicamente sostenibile nel tempo. Inoltre, non dimentichiamo che di tutto ciò se ne avvantaggia anche l'erario, sia a livello locale che centrale, in quanto i proprietari di immobili saranno più motivati a dichiarare gli affitti, arginando così il fenomeno della locazione in nero. Infine, svolgendo la professione di agente immobiliare, ho notato nella realtà di Pescara il crescente fenomeno dell'acquisto immobiliare uso investimento, ottimale da adibire ad affitto con formula concordata».

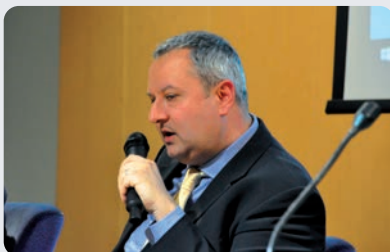
A sostegno dell'associazione Confabitare, il sottosegretario regionale d'Abruzzo Mario Mazzocca la cui partecipazione era prevista tra i relatori del convegno:

È STATO UNO
DEI PRIMI CONVEGNI
ORGANIZZATI IN
ABRUZZO. CE NE
SARANNO ALTRI NEL
CORSO DELL'ANNO



«Nella nostra regione la situazione relativa al mercato immobiliare presenta nodi e criticità ancora irrisolti. Dobbiamo ripensare a un welfare dell'abitare che tenga conto, da un lato, dei naturali interessi dei conduttori e, dall'altro, di quelli dei locatori. Il ruolo della politica dovrebbe essere quello di mediare tra queste due istanze. Una tematica all'ordine del giorno in questo convegno è l'affidabilità dell'inquilino. In effetti, la politica deve garantire ai piccoli proprietari anche questo, innanzitutto cercando di collocare nelle case popolari le famiglie che davvero non possono permettersi di onorare un contratto, rilanciando fortemente l'idea dell'edilizia popolare come forma primaria di welfare. Ora, per quanto riguarda i contratti di locazione a canone concordato, io credo sia necessario convocare un tavolo concertativo sulla questione, poiché tramite essa è possibile dare ad ambo le parti un decisivo contributo. Si pensi al tema della detrazione fiscale: se per i contratti di locazione la detrazione è pari a 300 euro per chi ha un reddito complessivo non superiore a 15.493,71, e di 150 euro per i redditi tra 15.493,71 e 30.987,41 euro, nelle medesime condizioni economiche un canone concordato porta in genere a una detrazione di 495,80 euro per chi ha un reddito complessivo non superiore a 15.493,71, o di 247,90 euro, per i redditi tra 15.493,71 e 30.987,41 euro. Necessaria è anche l'istituzione di un "osservatorio territoriale" che sappia individuare i trend di mercato, gli investimenti in questo settore, le tendenze nelle nuove tipologie costruttive e che ponga a confronto il mercato immobiliare nelle varie città abruzzesi e quello nelle città con conformazione storico-demografica simile».

Nel corso del convegno, **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, ha iniziato il suo intervento dopo il toccante pensiero rivolto, a nome dell'associazione, alle 309 vittime del terremoto de L'Aquila. I canoni concordati, come detto anche dagli altri relatori presenti, rappresentano uno strumento molto valido e importante per rilanciare il mercato delle locazioni. A fronte del timbro delle as-



sociazioni di proprietà o inquilinato, se da una parte danno la possibilità al proprietario di affittare a canoni più bassi rispetto a quelli di mercato (si parla di un 20-30% in meno), dall'altra la legge consente che usufruisca di agevolazioni fiscali concesse dai comuni e dallo Stato. Per quel che riguarda l'inquilino, la cui affidabilità viene certificata dal R.i.d.i. (<https://www.registroinquilini.it>), egli ha il vantaggio di pagare un affitto inferiore ai valori medi di mercato e, nel caso in cui utilizzi la casa locata come abitazione principale, può usufruire di una detrazione dell'imposta per i redditi derivanti dall'Irpef. «Proprietari e inquilini rappresentano le due facce della stessa medaglia - sottolinea Zanni - il proprietario possiede le case da affittare e ha necessità di trovare inquilini affidabili mentre l'inquilino ha necessità di trovare case in affitto. Lo scopo della nostra associazione è anche quello di far incontrare le due parti, evitando o riducendo eventuali problematiche e tensioni che possano sorgere tra le parti. Gli accordi territoriali, previsti a breve anche a Pescara, Montesilvano e Spoltore, andranno a stabilire i parametri da applicare. Confabitare e Assocasa, l'associazione sindacale a tutela degli inquilini e assegnatari, già da diverse settimane si stanno mobilitando su territorio nazionale organizzando incontri pubblici, rivolti sia ai proprietari sia agli operatori del settore immobiliare, per fornire adeguata informazione e mantenere un aggiornamento costante. Questo avviene anche attraverso le nostre sedi, come quella, molto attiva, presieduta da Alessandro Cassano qui a Pescara».

Confabitare auspica che le riunioni operative atte al rinnovo dei patti territoriali per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, abbiano luogo a stretto giro anche in Abruzzo. Del resto, regioni come Marche ed Emilia Romagna stanno già dando esempi positivi in tal senso. Sono stati più di un centinaio i partecipanti al convegno, incuriositi e molto interessati a comprendere i molteplici aspetti della tematica relativa ai canoni concordati. «Lo scopo di Confabitare - ha dichiarato il presidente Cassano - è appunto quello di informare e supportare adeguatamente e nel dettaglio coloro che interagiscono con il mondo dell'immobiliare. Questo è stato uno dei primi convegni organizzati da Confabitare in Abruzzo. Ce ne saranno altri, nel corso dell'anno, di cui daremo notizia. Posso già anticipare che, nel mese di giugno, daremo vita a un evento che tratterà nel dettaglio anche il tema della rigenerazione urbana».

Confabitare Pescara è nata poco più di un anno fa a tutela della piccola proprietà immobiliare per fornire chiarimenti, soluzioni e un servizio di assistenza legale, tecnica, tributaria, contrattuale, sindacale qualora il cittadino si trovi a fronteggiare determinate problematiche e necessità di essere informato sulle norme in materia di sicurezza, amministrazione condominiale, compravendite, affitti e canoni. Per questo motivo, lo sportello dell'associazione è sempre operativo on line sulla propria pagina facebook e presso la sede di via Vespucci a Pescara, dal lunedì al sabato, quale punto di riferimento e di supporto.

PER QUANTO
RIGUARDA I CONTRATTI
DI LOCAZIONE A CANONE
CONCORDATO SI DEVE
CONVOCARE UN TAVOLO
CONCERTATIVO

Confabitare Pescara è nata poco più di un anno fa a tutela della piccola proprietà immobiliare per fornire chiarimenti, soluzioni e un servizio di assistenza legale, tecnica, tributaria, contrattuale, sindacale qualora il cittadino si trovi a

fronteggiare determinate problematiche e necessità di essere informato sulle norme in materia di sicurezza, amministrazione condominiale, compravendite, affitti e canoni. Per questo motivo, lo sportello dell'associazione è sempre operativo on line sulla propria pagina facebook e presso la sede di via Vespucci a Pescara, dal lunedì al sabato, quale punto di riferimento e di supporto.

Confabitare a Expo Casa Umbria

Presenza finalizzata a far conoscere ciò che si deve fare per tutelare la proprietà immobiliare

Si è svolta dal 3 all'11 marzo 2018, presso il centro fieristico "Umbriafiere" di Bastia Umbra (PG), la XXXVI edizione di Expo-casa Umbria, salone nazionale arredamento ed edilizia. La manifestazione concentra al suo interno espositori provenienti da varie regioni italiane, che presentano ed espongono prodotti e tecnologie costruttive all'avanguardia nel settore della casa. Quest'anno il tema principale attorno al quale si è svolta la manifestazione è stato l'"Abitare", sotto ogni forma e aspetto. Nei convegni dedicati si è affrontata la tematica della ricostruzione, mettendo al centro di ogni progetto la persona e i propri bisogni primari, con un pensiero specifico alla creazione di spazi di aggregazione sociale pubblici e condivisi all'interno della proprietà privata. C'è stata un'ampia discussione del tema della sicurezza statica delle nostre abitazioni, dalla classificazione delle aree a rischio sismico, allo stato attuale del patrimonio immobiliare presente proprio all'interno delle classi di rischio maggiori. L'Umbria, nella sua fascia appenninica a confine con le Marche ne è purtroppo di esempio a partire dal sisma del 1997 per finire a quello di poco più di un anno fa. Altro tema di fondamentale importanza che è stato affrontato è quello della "Rigenerazione Urbana", portando ad esempio un progetto di recupero di una piazza all'in-

terno di un centro abitato. Il dato fondamentale emerso è stato il bisogno da parte degli abitanti che vi insistono con le proprie abitazioni, di avere un luogo di incontro e di socializzazione che consentisse, oltre che lo svago della persona stessa, anche una sorta di controllo dell'area circostante con punti di sedute fisse, tali da consentire una vigilanza partecipata da parte dei cittadini stessi con le forze di polizia. La sede di Confabitare Terni ha deciso di essere presente con un proprio stand all'interno del padiglione n.8, a due passi dalla "Piazza Tecla" dove si sono svolti tutti i convegni e incontri. Abbiamo fortemente voluto esser presenti, in quanto, una delle tematiche di questo anno ci stava e ci continua a stare a cuore, ossia la ricostruzione delle zone terremotate. Mentre per ciò che riguarda il commercio si sta pensando e si stanno realizzando strutture commerciali temporanee, la fase di sistemazione e di tutela di chi ha perso la propria abitazione ancora viaggia a ritmo molto lento. In un territorio come il nostro, attualmente depresso per via delle varie crisi aziendali in atto, la ferita del sisma del 2016 resta ancora aperta e con queste premesse difficilmente sarà rimarginabile a breve. Nel territorio umbro colpito, nella zona appenninica e nello specifico le città di Norcia, Cascia e Preci, le loro frazioni, hanno visto solo in parte la sistemazione degli abitanti. La burocrazia asfissiante, farraginoso, contorta per molti aspetti, ancora non ha consentito una vera e propria partenza della ricostruzione stessa. Siamo nella fase emergenziale e in un paese che si rispetti non è ammissibile che tale situazione persista a distanza di un anno e mezzo dall'evento tellurico. L'accesso a forme di contributi resta difficile, spesso rallentata dalle norme emanate. Non è bastato il contributo portato dagli ordini professionali di tecnici per accelerare la fase ricognitiva dei danneggiamenti, perché, come spesso accade poi, le pratiche per mancanza di personale all'interno delle istituzioni locali giacciono sopra alle scrivanie più del dovuto. La nostra presenza giornaliera presso lo stand Confabitare, ha svolto il proprio compito parlando con i visitatori,

rispondendo alle varie richieste di informazioni in merito alla situazione generale del mercato immobiliare e più alle problematiche legate all'abitazione. L'impegno messo in campo dalla sede di Confabitare Terni, dal presidente provinciale Emiliano Burgo, dal segretario provinciale Vincenzo Peponi e dal consigliere delegato Luigi Ruggiero, è stato sicuramente premiato, vista l'affluenza e i contatti registrati di persone che per interesse o solo per curiosità sono state accolte presso lo stand. A pochi giorni dal termine della fiera, il dato emerso è generalmente quello di approfondimento da parte dei proprietari immobiliari su come gestire al meglio il proprio immobile. Gestione che spesso consiste nella ristrutturazione per messa a norma dello stesso sotto l'aspetto impiantistico e di sicurezza, al fine di poterlo affittare con tranquillità, cercare come poter usufruire di agevolazioni nella stipula della locazione stessa, dai canoni concordati alla cedolare secca. Interessante è stato anche rispondere ai quesiti per usufruire delle detrazioni statali incentivanti riferiti all'ecobonus e al sismabonus. Personalmente credo di aver portato un contributo notevole, con la presenza di Confabitare Terni, alla conoscenza a livello regionale della nostra presenza sul territorio. Compiremo proprio il 27 di aprile il primo anno di lavoro sul territorio umbro e nello specifico su quello ternano, dove ogni membro dell'attuale direttivo provinciale opera già con la propria attività professionale e quindi consapevole delle difficoltà a far emergere l'operato dell'associazione. Abbiamo sottoscritto accordi territoriali già stipulati con le altre associazioni di proprietari e di inquilini. Va da sé che lavoreremo per intraprendere percorsi partecipati, dove possono nascere nuovi accordi territoriali che risponderanno in maniera più precisa e puntuale ai tempi attuali. Un ringraziamento particolare va a tutti coloro che hanno contribuito alla buona riuscita della presenza di Confabitare Terni alla manifestazione, al segretario provinciale Vincenzo Peponi e al consigliere delegato Luigi Ruggiero. *(Emiliano Burgo, presidente di Confabitare Terni)*



I vantaggi delle aste telematiche

In una società sempre più informatizzata, permetteranno una maggiore partecipazione

Il mercato degli acquisti immobiliari alle aste giudiziarie ha visto negli ultimi anni come protagonisti, non solo potenziali acquirenti, già esperti del settore, ma soprattutto l'avvicinarsi di famiglie e piccoli investitori in cerca di un vantaggioso investimento o di un acquisto di un immobile da destinare a "prima casa". A differenza di una compravendita sul libero mercato, la vendita all'asta è una vendita "forzata" gestita da un soggetto terzo che può essere il giudice dell'esecuzione o un professionista delegato. L'esecuzione immobiliare ha come finalità quella di liquidare un bene immobile per soddisfare i diritti di coloro che, a diverso titolo, vantano crediti nei confronti del debitore proprietario di detto bene. I vantaggi economici più evidenti per chi partecipa all'asta consistono nell'assenza di spese di intermediazione, di oneri notarili senza perdere i benefici dell'agevolazione prima casa. Le ultime modifiche normative al processo esecutivo introdotte con la L. n.119/2016 hanno reso la procedura esecutiva più trasparente, rapida e accessibile, con tempi relativamente certi e soprattutto conoscibili in partenza. Non solo è stato favorito il recupero del credito di banche e imprese, quanto è stato possibile rendere più agevole l'accesso alle aste giudiziarie a famiglie prive di immediate risorse finanziarie. Infatti l'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e i tribunali hanno collaborato per sottoscrivere una convenzione con gli istituti di credito al fine di facilitare l'erogazione di finanziamenti per l'acquisto di immobili all'asta, risolvendo anche problemi specifici legati alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile, che deve essere privo di ipoteca perché la banca possa erogare un mutuo. La partecipazione all'asta è libera a chiunque, eccetto per il debitore. Si può partecipare personalmente o tramite un mandatario, il quale deve essere un avvocato munito di procura speciale notarile. La modalità di partecipazione all'asta è subordinata al tipo di vendita con cui l'immobile viene proposto. Esistono due diversi tipi di vendita: con incanto e senza

incanto. Quest'ultima si caratterizza per essere una vendita senza gara, almeno nelle prime fasi. Per partecipare a un'asta immobiliare senza incanto occorre presentare presso la cancelleria del tribunale o presso lo studio del professionista delegato, un'offerta d'acquisto in busta chiusa, segreta e irrevocabile, e allegando la ricevuta bancaria che attesti l'avvenuto bonifico dell'importo della cauzione versata. Le modalità dettagliate sono riportate nel provvedimento con cui il giudice dispone la vendita. Il legislatore, con la legge 132/2015, ha dato una forte indicazione a favore delle aste senza incanto, perché ritenute più sicure, in quanto l'offerta presentata dai partecipanti, contenuta nella busta chiusa, rappresenta una vera e propria offerta irrevocabile e non una domanda di partecipazione, come nella vendita con incanto. Inoltre l'aggiudicazione è da subito definitiva senza necessità di aspettare un eventuale "rialzo del quinto". Infine, le aste senza incanto sono più trasparenti, in quanto è più difficile creare i presupposti per le c.d. turbative d'asta. È sempre possibile contare su even-

CON LE ASTE TELEMATICHE PER DEPOSITARE LE OFFERTE NON SI DEVE ANDARE ALLA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE, MA BASTA CONNETTERSI ALLA PIATTAFORMA DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

tuali rilanci migliorativi: in tal caso, se risultano pervenute più offerte valide, si aprirà la gara sulla base dell'offerta più alta. Pertanto è consigliabile presentarsi all'asta preparati, avendo ben chiaro quale possa essere l'importo massimo che si è disposti a offrire. Un aiuto nella gestione di tali problematiche potrebbe derivare da una nuova tipologia di asta: le "Aste Telematiche" la cui obbligatorietà è stata prevista con la L.n. 119/2016, a partire dall'11 aprile 2018. Saranno gestite senza la presenza fisica degli offerenti in un locale comune,

bensi tramite un accesso da remoto, via computer. L'offerente non dovrà più, per depositare la sua offerta, recarsi presso la Cancelleria del Tribunale, ma potrà farlo avvalendosi della connessione con la piattaforma del ministero della Giustizia. Al momento la piattaforma telematica più istituzionale per la gestione delle procedure esecutive è quella gestita dalla RAN (Rete Aste Notarili). Ove il delegato alla vendita, cioè il notaio a cui è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione la gestione di una procedura esecutiva, diventerà il "banditore dell'asta". Questi, grazie agli strumenti e meccanismi informatici di cui potrà disporre, compirà tutti quegli adempimenti tipici delle fasi di vendita. L'offerente deve presentare la propria offerta dinanzi al notaio banditore. In caso di lontananza può recarsi dinanzi ad uno dei notai periferici, accreditati nel sistema e collegati al notaio banditore, tramite la rete intranet Notartel, il cui alto livello di sicurezza garantisce il corretto esperimento dell'asta. Il D.M. n.32/2015, ha previsto diverse modalità di svolgimento dell'asta (vendita sincrona telematica, vendita sincrona mista e vendita asincrona), in modo da permettere così agli organi della procedura di optare per la modalità più confacente al caso concreto, tenuto conto della tipologia e della natura del bene oggetto di vendita, nonché del mercato di riferimento. Questa nuova modalità di asta giudiziaria è più confacente alle esigenze di una società sempre più informatizzata e faciliterà la partecipazione al mercato delle aste immobiliari anche da parte di coloro che si trovano distanti dalla sede del tribunale, titolare della procedura, sia in Italia che all'estero. (Avv. Francesca Bilotti)



I SERVIZI E LE CONSULENZE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLI ASCENSORI

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

SPORTELLI VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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**



visita il nostro sito
m2g-group.it

M2G
Solution
GROUP

ENERGIA - GAS - FOTOVOLTAICO - NOLEGGIO AUTO



Garantiamo le migliori tariffe di energia e gas per il tuo business, con aggiornamento continuo dedicato, della quota energia.



Fotovoltaico è produzione di energia pulita, con costi in bolletta abbattuti e un investimento ammortizzato in 5 anni.



Noleggio a lungo termine. Configuriamo la tua auto, abbattendo i costi di assicurazione, bollo e manutenzione.

CHI SIAMO

M2G Group è un'azienda giovane, con più di 100 collaboratori in tutta Italia e un gruppo affiatato di giovani professionisti che operano in un ambiente di lavoro stimolante, fatto di comfort, stimoli e idee.

Con una forza vendita presente in tutta Italia, M2G offre a PMI e famiglie, le tariffe più convenienti per la fornitura di energia elettrica e gas, le migliori soluzioni per gli impianti fotovoltaici e le occasioni mensili per il noleggio auto a lungo termine.

Bari, Via M.Partipilo n.30 | Perugia, Via Manzoni n.214/i
tel: 0805050001 | tel: 0755995096

mail: info@m2gsolution.it



Una mano per tutelare il tuo affitto

EMEA, Società Cooperativa Mutuo Soccorso, offre

ai proprietari immobiliari **GARANZIA AFFITTO**: un sussidio che può intervenire sia su contratti residenziali che commerciali, siano essi di nuova sottoscrizione ma anche già in essere.

GARANZIA AFFITTO interviene

in caso di mancato pagamento dei canoni d'affitto, nella sostituzione del versamento cauzionale a tutela dei danni da cattiva conduzione e nella difesa legale.

EMEA garantisce

- risposta entro sei ore dalla ricezione della documentazione completa;
- la liquidazione dei canoni non pagati senza che il proprietario debba fare alcun tentativo di recupero preventivo;
- la possibilità di piani modulari, ovvero si possono scegliere indipendentemente le voci di sussidio optando per una o più delle stesse, in base alla richiesta contrattuale.



Società Cooperativa Mutuo Soccorso

Via Andrea Costa, 49 - 28100 Novara
www.emeamutua.com - commerciale@emeamutua.com



Marcella Calmon

consulente per la valorizzazione immobiliare - Confabitare Abruzzo

I vantaggi dell'home staging

L'Home Staging è una realtà ormai. Gli acquirenti sono sempre più esigenti. Chi cerca casa vuole vedere le sue potenzialità, non immaginarle. Preparare un immobile per la vendita vuol dire eliminare i segni del passato e offrire ai nuovi proprietari la possibilità di creare nuovi ricordi, nonostante ogni casa abbia una sua anima, ricordi importanti che vanno sempre rispettati. Ed è qui che la collaborazione si fa completa con l'arrivo dell'home stager, perché l'emozione vende. Eccome!

Il proprietario, l'agente e l'home stager compongono la squadra vincente del marketing immobiliare attuale. Il proprietario che si affida a un professionista, cercando soluzioni innovative, l'home stager che trasforma in modo sapiente e studiato l'immobile e l'agente che, preparato e con un prodotto di qualità in mano, è in grado di trasformare la visita in un affare proficuo. Quale più bella tutela per il proprietario d'immobile della valorizzazione del suo bene materiale più prezioso? Ed è tutto qui il punto principale della situazione.

Avere la possibilità di seguire il proprietario, prima ancora che il suo immobile sia messo in vendita o in affitto, rappresenta un'immensa possibilità in più di venderlo/affittarlo prima e meglio.

Nel mezzo di questo lavoro di squadra ci sono molti punti della collaborazione da non sottovalutare. Partiamo dall'inizio. Le agenzie che propongono altre soluzioni, oltre al solito ribasso del prezzo, per la vendita/affitto ai suoi clienti, vengono apprezzate maggiormente dai clienti stessi. Ai clienti, infatti, piace molto che il suo agente abbia cura e vada in cerca di soluzioni per valorizzare al massimo il suo bene.

L'agenzia così offre un servizio che si distingue, in un ambiente lavorativo dove la maggior parte della concorrenza si presenta o offre prodotti e servizi molto simili.

È molto comune che il proprietario e l'home stager instaurino un rapporto di rispetto e fiducia una volta che l'immobile viene trattato con cura e valorizzato in ogni dettaglio. E durante i lavori le due parti vivono di uno stretto contatto. Lo stesso avviene tra l'agente e l'home stager, fatto che conferma che la collaborazione è il segreto per il successo. Quando tutte le parti interessate sono unite per un obiettivo comune, si creano sinergie e dinamiche che il lavoro isolato, al contrario, non permette.

Un dato molto interessante che abbiamo notato tra le home stagers associate all'HSPI (Associazione Professionisti Home Staging Italia) è che l'immobile che subisce un intervento di home staging va curato di più per i propri inquilini. Anche con la vendita si nota una specie di selezione naturale del compratore. Il bello attrae il bello!

Il settore immobiliare è in costante evoluzione, offrire il servizio di consulenza per la sua valorizzazione (home staging) dimostra l'interesse di Confabitare a tutelare i suoi associati a 360 gradi.

Il proprietario che si avvale del servizio di home staging avrà un professionista che, con le qualifiche necessarie, riesce a elaborare un'analisi dettagliata di tutte le criticità presenti nell'immobile e trovare tutti quei punti di forza che verranno valorizzati al massimo, rispettando il giusto target di riferimento. E non finisce qui.

Oggi, come sappiamo bene, l'immobile può diventare fonte di reddito con l'affitto breve, utilizzando i canali giusti,

Airbnb, Booking, eccetera. Avendo a disposizione professionisti qualificati per trasformare l'unità abitativa in attività micro ricettiva e, di seguito, orientare l'associato proprietario dalla preparazione fisica dell'immobile alla presentazione e gestione sotto tutti gli aspetti, il servizio di home staging per la microricettività si presenta come una soluzione efficace con un investimento contenuto, basso rischio e con risultato quasi garantito.

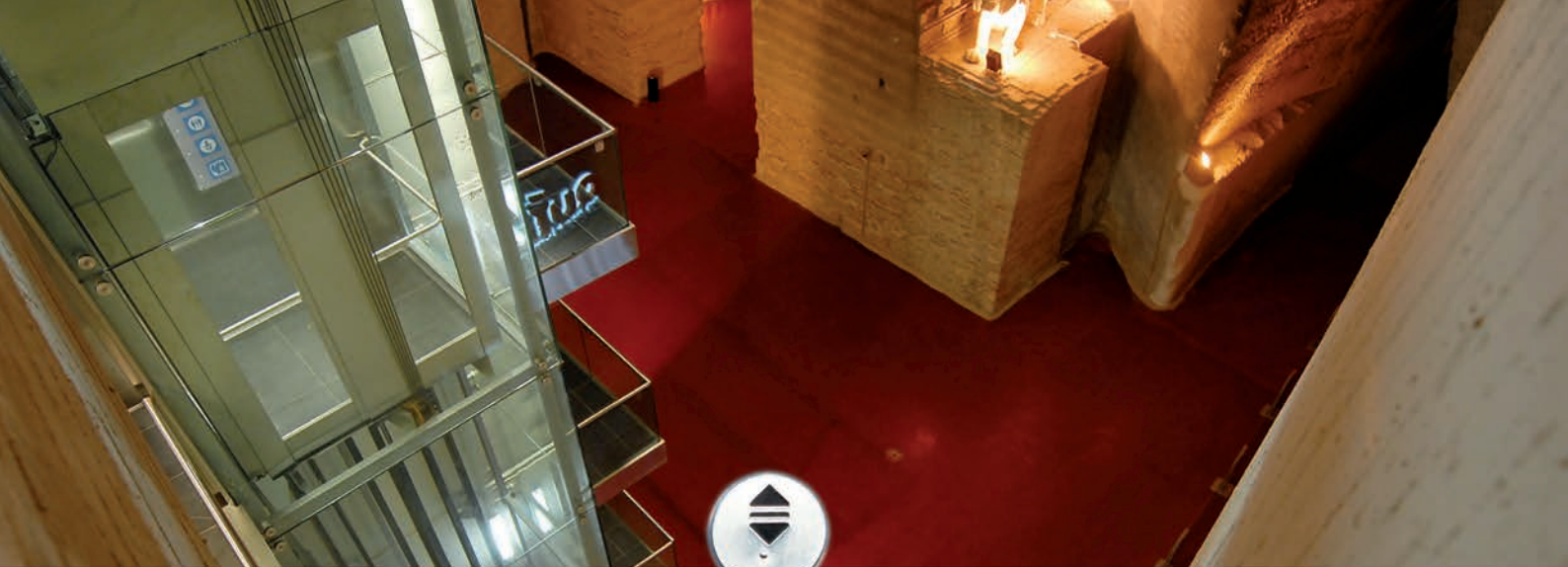
Si crea la possibilità di dare un nuovo utilizzo agli immobili che sono fermi sul mercato e che generano elevati costi di manutenzione, forzando molto spesso i proprietari a venderli a un prezzo più basso, considerato il mercato attuale.

Distinguersi nella vetrina virtuale, che oggi rappresenta il primo accesso in assoluto quando si parla di ricerca immobiliare per immobili residenziali, commerciali o turistici, diventa condizione indispensabile per attrarre il maggior numero possibile di interessati e concludere l'affare.

Perciò non deve causare perplessità l'utilizzo dei servizi di home staging: fotografia professionale, immagini aeree con utilizzo di drone, video emozionali, grafica e tanto altro che possano aumentare il valore percepito dell'immobile.

Il settore micro ricettivo è uno dei pochi in Italia che presenta una crescita costante e richiede soprattutto ricerca e professionalità per rivolgersi non soltanto al mercato interno, ma anche a quello straniero, molto esigente e con grandi aspettative.

Avere un prodotto con tutti i requisiti per conquistare tale pubblico è certamente sinonimo di affare proficuo per l'agente, per il proprietario e per l'home stager.



Servizio di manutenzione per impianti di tutte le marche

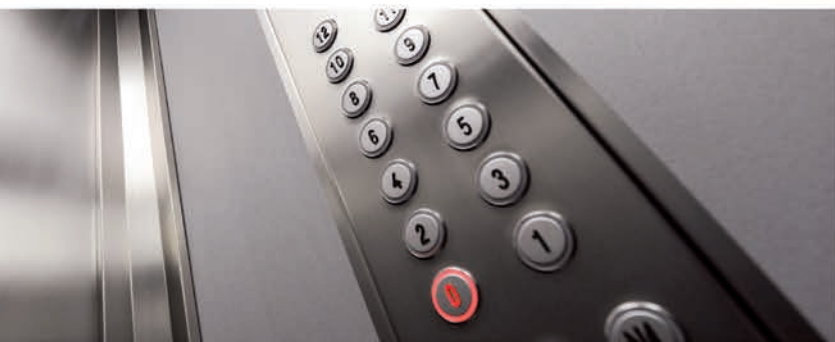
- Interventi entro 1 ora in caso di guasto; - Call Center interno con operatori on-line, dotato di un sistema di localizzazione dei tecnici reperibili su tutto il territorio; - Reperibilità di pronto intervento 24 ore su 24; - Disponibilità immediata di ricambi originali per impianti di tutte le marche; - 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 2018 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



Avv. Aldo Piscitello
responsabile studi giuridici Confabitare e Confamministrare Palermo

Se la delibera assembleare è nulla?

È possibile che una delibera assembleare successiva sani la precedente ritenuta nulla o annullabile? L'interessante spunto di riflessione viene da una recentissima sentenza di merito del Tribunale di Palermo (Sent. N° 249/2018). Il proprietario di un immobile evoca in giudizio il condominio chiedendo la declaratoria di nullità e/o l'annullamento di una delibera assembleare assunta nel 2016 ritenendo che il precedente amministratore avesse ommesso la sua convocazione. Si costituiva in giudizio il condominio chiamando in garanzia il precedente amministratore, chiedendo l'estromissione dal giudizio e la cessazione della materia del contendere.

Il Tribunale, accogliendo le difese del convenuto, riconosce il principio che una successiva delibera sana i difetti formali e sostanziali della delibera precedente impugnata dal condomino assente e/o dissenziente. L'iter logico-giuridico espresso in sentenza è: il nuovo amministratore nel pieno dei poteri, nonostante fosse pendente l'atto di citazione per la declaratoria di nullità della delibera, indicando nuova assemblea con il medesimo ordine del giorno sana ogni vizio formale che ha inficiato la precedente. Il condominio nelle sue difese ha posto l'accento proprio sulla circostanza che la nuova delibera ha sanato tutti i vizi formali dell'assemblea impugnata rendendo inutile il giudizio atteso e gli effetti negativi sono stati emendati e spazzati via dalla nuova delibera. E ancora. Il nuovo amministratore, notificando all'attore il verbale dell'assemblea viziata, ne ha tutelato i di-

ritti consentendo l'impugnazione stessa e successivamente con la nuova assemblea ha continuato a tutelarli convocandolo regolarmente. La sentenza in commento, inoltre, pur condannando il condominio al pagamento delle spese processuali (ma con obbligo di manleva in suo favore in danno del precedente amministratore) ha riconosciuto che l'attore, risultando assente alla nuova assemblea, nonostante la regolare convocazione, ha implicitamente riconosciuto e ratificato i poteri dell'amministratore facendo venir meno l'interesse ad agire ex art. 100 cpc.

Anche il difetto di legittimazione passiva del condominio viene, seppur implicitamente, riconosciuto. Infatti, è acclarata la responsabilità del precedente amministratore per la mancata convocazione e comunque per le errate modalità di convocazione dallo stesso adottate, tanto più che quest'ultimo in giudizio non è riuscito a raggiungere la prova dell'avvenuta consegna della convocazione dell'attore all'assemblea dalla quale è scaturita la delibera impugnata e ciò anche nel caso in cui il giudice avesse ammesso le prove orali richieste. Dunque, il precedente amministratore, omettendo e/o utilizzando metodi di convocazione diversi da quelli previsti dalla legge, ha mancato ai propri doveri incorrendo così nella declaratoria di responsabilità professionale sancita nella sentenza in commento. Il comportamento omissivo ha costretto il condominio ad affrontare un procedimento di mediazione e soprattutto l'ha costretto ad affrontare un giudizio.

Il difetto di legittimazione passiva del condominio convenuto è rafforzato anche dalla circostanza che il nuovo amministratore al contrario si è comportato secondo legge sanando e proteggendo il condominio da ulteriori conseguenze di natura economica causate dall'infedele operato del vecchio amministratore. Val la pena anche di affrontare seppur brevemente anche l'altro aspetto della tematica trattata. Si tratta del potere di ratifica del condominio: il condominio non ha il potere di ratificare delibere assembleari nulle o precedentemente annullate dall'autorità giudiziaria, con sentenza passata in giudicato.

In questo caso l'adozione da parte del condominio di una delibera dello stesso contenuto e tenore rispetto a quella impugnata non può essere ratificata e non sana la precedente anche perché nel caso di specie si tratta di un vizio di nullità. Il vizio di nullità non può mai essere sanato da una successiva delibera, esso si estende in ogni caso anche alle successive delibere.

La questione è stata affrontata dal Tribunale di Taranto con sentenza n° 1942/2016. La vicenda come detto riguardava una delibera che inficiava i diritti di proprietà di alcuni condòmini e difettando altresì del consenso in forma scritta, per cui la volontà manifestata dai condòmini proprietari espressa in forma diversa è da considerarsi inesistente. Sotto questo profilo, quindi, ogni successiva delibera di ratifica deve ritenersi ugualmente viziata da nullità. Ecco perché il condominio non potrà ratificarle né potranno essere riproposte in successive assemblee data l'insanabilità dei vizi.

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



Venturi

autospurghi - risanamenti - ispezioni



Spurgo

reti fognarie ed idriche



Videoispezione

reti fognarie ed idriche



Risanamento

reti fognarie ed idriche



Bonifiche

ambientali e serbatoi



Ricerca perdite

reti fognarie ed idriche



www.venturiambiente.it

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

PRONTO INTERVENTO 051 731110

Numero Verde
800-01.08.15



società attestata da
SOA RINA





Avv. Maria Luisa Mandas
presidente regionale Confabitare Sardegna

Stalking condominiale

La vita condominiale rappresenta un terreno fertile per la nascita di contrasti e dissidi che possono sconfinare nell'area dei comportamenti penalmente rilevanti. In alcuni casi si tratta solamente di condotte maleducate, in altri di veri e propri atti persecutori commessi in ambito condominiale da persone che trascendono fino a esasperare i vicini di casa al punto tale da ingenerare in loro un grave e perdurante stato di ansia, frustrazione e paura, per sé e i propri familiari, da costringerli a cambiare le proprie abitudini di vita. In questi casi si configura il reato di stalking condominiale, il cui riconoscimento giuridico è fondato su una interpretazione estensiva dell'art. 612 bis del Codice Penale, introdotto con il c.d. Decreto Sicurezza convertito con la legge n. 28 del 24 aprile 2009 ed è normato sotto la dicitura "Atti persecutori". Tale norma stabilisce al comma 1) la punizione con la "reclusione da sei mesi a cinque anni per chiunque, con condotte reiterate, minaccia o molesta taluno in modo da cagionare un perdurante e grave stato di ansia o di paura ovvero da ingenerare un fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto o di persona al medesimo legata da relazione affettiva ovvero da costringere lo stesso ad alterare le proprie abitudini di vita". Il comma 4) recita che "il delitto è punito a querela della persona offesa. Il termine per la proposizione della querela è di sei mesi".

Successivamente il riconoscimento di tale fattispecie delittuosa è avvenuto ad opera della giurisprudenza con la sentenza della Corte di Cassazione n. 20895 del 25 maggio 2011 con la quale veniva per la prima volta condannato un condomino, affetto da una forte sindrome maniaca che aveva po-

sto in essere una serie di atti molesti contro alcune donne del condominio senza che vi fosse alcuna connessione logica tra di esse, eccetto il fatto di appartenere al genere femminile. Lo stalker le pedinava e le braccava nell'ascensore minacciandole di morte e insultandole in vario modo. Il suo bersaglio non era una singola donna ma l'intero genere femminile residente nel condominio. In seguito furono numerose le sentenze della Corte di Cassazione che hanno ritenuto che il delitto di stalking si realizzi quando il comportamento minaccioso o molesto abbia arrecato grave e continuo stato di turbamento ovvero abbia ingenerato fondato timore per la incolumità propria o di un prossimo congiunto al punto tale da costringere la vittima ad alterare le proprie abitudini di vita. Allo stesso modo la Corte di Cassazione con la sentenza n. 39933 del 26 settembre 2013 ha ravvisato la fattispecie di stalking condominiale nella condotta del vicino che gettava quotidianamente rifiuti di ogni genere nel giardino della vittima, la quale, a causa di questo comportamento, soffriva di gravi e perduranti stati di ansia e sensazioni di pericolo per la propria incolumità. Si sono pronunciati in tal senso anche il Tribunale di Genova con la sentenza del 24 aprile 2015 e la Cassazione - sentenza n. 26878 del 2016 - la quale, avendo confermato l'esistenza del reato di stalking a carico di un condomino pluriquerelato dalla vittima esasperata per i sistematici comportamenti molesti del condomino e costretta ad assumere tranquillanti e assentarsi dal lavoro a causa dello stato depressivo in cui versava, ha altresì precisato che l'uso normativo dell'aggettivo "reiterate", al fine di una corretta interpretazione, deve intendersi come sistematiche. La III Se-

zione Penale della Corte di Cassazione stabilisce che è irrilevante il numero di condotte poste in essere ma ciò che rileva è la gravità del comportamento che deve essere tale da costringere il vicino a cambiare radicalmente le sue abitudini di vita. Precisa la Corte che anche due soli episodi sono sufficienti a configurare il reato di stalking se lo stalker si pone in una posizione di immotivata predominanza tale da danneggiare la vittima esasperandola fino a cagionarle un danno. Per tutelarsi dallo stalking condominiale è opportuno rivolgersi all'amministratore di condominio, che è investito del compito di rappresentante del condominio. Se nonostante l'intervento dell'amministratore gli atti persecutori dovessero continuare, la vittima può presentare richiesta di ammonimento al Questore, il quale preso atto della richiesta, se la ritiene fondata, emette un decreto di ammonimento orale nei confronti dello stalker. Il livello di tutela più alto è dato dalla querela che deve essere sporta entro sei mesi dai fatti, allegando una serie di prove o perlomeno più dati possibili: a questo proposito è utile conservare lettere o email a contenuto offensivo o intimidatorio, registrare le telefonate ricevute dallo stalker, annotare gli orari delle telefonate moleste oltre a indicare eventuali testimoni che possano confermare le circostanze lamentate dalla vittima. La querela, essendo una condizione di procedibilità dell'azione penale, se fondata sottopone lo stalker a un procedimento penale che sfocia nella condanna dell'imputato - stalker al quale può essere imposto, in forza di una ordinanza restrittiva, di lasciare la propria abitazione e di non avvicinarsi oltre i 500 metri al condominio per un determinato periodo di tempo.



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





Pasquale Fallacara
consulente fiscale Confabitare Bologna

Fondi per il settore immobiliare

L'obiettivo è dare soprattutto un sostegno alle famiglie e ai cittadini, facilitando l'accesso al credito e rilanciando così anche l'economia nazionale. Le iniziative più significative riguardano: il *Fondo fallimenti immobiliari* o *Fondo di solidarietà di beni immobili da costruire* (consente di essere risarciti nel caso di fallimento della società costruttrice presso la quale si è acquistato un immobile), il *Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa* o *Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate dei mutui per l'acquisto della prima casa* (permette di richiedere la sospensione fino a 18 mesi delle rate sul mutuo acceso su una prima casa) e il *Fondo di garanzia per i mutui per l'acquisto ovvero acquisto e ristrutturazione prima casa* (consente di richiedere in banca mutui fino a 250mila euro per una prima casa accedendo alle garanzie Statali per la metà dell'importo).

Fondo fallimenti. Il Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire (altrimenti noto come Fondo Crack Immobiliari) risarcisce le perdite subite dai cittadini che hanno acquistato un immobile da una impresa costruttrice poi fallita. A questo proposito il Dipartimento del Tesoro ricorda che è diritto/dovere di ogni cittadino che acquisti da una impresa costruttrice richiedere il rilascio di un'apposita fidejussione necessaria ad alimentare il Fondo che, altrimenti, si esaurisce. Ciò a tutela dell'intera collettività.

Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate mutui prima casa.

Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa è stato istituito, pres-

so il ministero dell'Economia e delle Finanze, con la Legge n. 244 del 24/12/2007 che all'art. 2, commi 475 e ss, ha previsto la possibilità, per i titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa, di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà. La banca, effettuati gli adempimenti di competenza, inoltra l'istanza a CONSAP che, verificati i presupposti, rilascia il nulla osta alla sospensione del pagamento delle rate del mutuo. La banca, acquisito il nulla osta di CONSAP, comunica all'interessato la sospensione dell'ammortamento del mutuo.

Fondo di garanzia per i mutui per l'acquisto ovvero acquisto e ristrutturazione prima casa. Al fine di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto e l'efficientamento energetico della casa di abitazione, la legge di Stabilità 2014 (legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 48, lett. c), ha istituito presso il ministero dell'Economia e delle Finanze, il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa. Grazie al Fondo, è lo Stato a offrire ai cittadini garanzie per l'accensione di mutui ipotecari per l'acquisto - ovvero per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica - di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale prima casa. Il Fondo, con una dotazione, a regime, di circa 650 milioni (che potrà essere incrementata con contributi di Regioni e altri enti/organismi pubblici), potrà offrire garanzie su finanziamenti ipotecari per un ammontare complessivo stimato in 20 miliardi di euro. La garanzia è concessa nella misura del 50 per cento del-

la quota capitale. Il richiedente, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non deve essere proprietario di altri immobili a uso abitativo salvo quelli acquistati per successione mortis causa, anche in comunione con altri successori, e in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli. L'immobile a uso abitativo deve essere sito nel territorio nazionale, inoltre, non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del ministero dei Lavori pubblici in data 2 agosto 1969, n. 1072. Il mutuo ipotecario deve essere di importo non superiore a 250 mila euro, concesso dalla banca o intermediario finanziario che ha aderito all'iniziativa in base al Protocollo di intesa sottoscritto l'8 ottobre 2014 tra ministero dell'Economia e delle Finanze e Abi. È previsto un tasso calmierato del finanziamento (tasso effettivo globale - TEG non superiore al tasso effettivo globale medio - TEGM (pubblicato trimestralmente sul sito del MEF per le seguenti categorie:

- giovani coppie, dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico;
- conduttori di alloggi di proprietà degli IACP.

La domanda di accesso al Fondo va presentata direttamente alla banca o all'intermediario finanziario aderente all'iniziativa cui si richiede il mutuo, utilizzando l'apposita modulistica per la richiesta di accesso al Fondo di garanzia per la prima casa.

Primo piano

È importante oggi sconfiggere nelle città il vandalismo grafico. Bologna ci prova mettendo in campo il progetto *Muri puliti e protetti*. Un piano che coinvolge Confabitare e altre associazioni. Pronte a schierarsi a fianco dell'assessore Alberto Aitini

Contro i graffiti non ci arrendiamo

In ogni città la lotta contro il degrado passa anche dai muri imbrattati dai graffiti, e Bologna non fa eccezione. Da anni l'amministrazione comunale è impegnata nella lotta contro i graffiti: l'anno scorso il sindaco Merola presentò il progetto *Muri puliti e protetti*, che prevedeva l'erogazione di un contributo a fondo perduto per i privati a parziale copertura dei costi che sono sostenuti per pulire i muri di un palazzo. A febbraio Alberto Aitini, l'attuale assessore alla Sicurezza urbana integrata del Comune di Bologna, in carica da gennaio, ha prorogato fino al 30 giugno il ban-

do per aderire al progetto, e ha trasformato la lotta contro i graffiti in una vera e propria battaglia senza esclusione di colpi. Ha incontrato Confabitare e le altre associazioni di proprietari immobiliari per continuare questa battaglia fianco a fianco, perché sconfiggere il degrado è l'obiettivo primario di tutte le parti in causa. «Per avere la meglio sul degrado dei graffiti - spiega Aitini - stiamo mettendo in campo iniziative diverse ma che vanno tutte nella stessa direzione. La nostra intenzione è quella di lavorare a 360 gradi per aggredire il problema, poi vedremo i risultati e vedremo se basterà o se dovremo intervenire con altri strumenti. È la prima volta che lavoriamo a un progetto complessivo di questa portata. Prima le parti in causa lavoravano ognuna per conto proprio, adesso sto cercando di metterle tutte insieme».

In cosa consiste il bando per l'adesione al progetto Muri puliti e protetti?

«Il bando si rivolge ai condomini e quindi alle associazioni dei proprietari immobiliari e agli amministratori di condominio. Prevede che il Comune contribuisca alla pulizia dei muri dei condomini con una cifra che varia da 500 a 3mila euro a seconda della metratura di muro da pulire, coprendo quindi una parte delle spese, il resto viene invece ripartito sui condomini. Aderendo a questo percorso il condominio si impegna a tenere pulita la propria faccia-



ta per due anni e quindi, se la facciata venisse risporcata nuovamente, al di là del contributo già ottenuto dal Comune, i condomini devono tenerla pulita per due anni. Abbiamo ancora risorse economiche da dedicare a questo progetto, quindi abbiamo deciso di prorogare il bando fino al 30 giugno in accordo con le associazioni dei proprietari immobiliari, con la consapevolezza che il prossimo bando, quello che faremo dall'estate in poi, sarà diverso. Questo bando ha evidenziato delle difficoltà. In particolare le associazioni di categoria lamentano il periodo in cui è stato fatto: il bando scadeva a febbraio ma spesso le pulizie dei muri si fanno in primavera ed estate e non durante l'inverno, questo è uno dei motivi per cui è stato prorogato. Inoltre ci hanno fatto notare che impegnarsi a tener puliti i muri per due anni è molto gravoso, quindi insieme alle associazioni abbiamo deciso, nel prossimo bando, di inserire un impegno della durata di un solo anno. Poi, finanze permettendo, sono fiducioso di riuscire ad aumentare il contributo economico del Comune».

La collaborazione con le associazioni dei proprietari immobiliari sembra un punto fondamentale nel suo progetto alla lotta contro i graffiti.

«Collaborare con le associazioni di categoria è importantissimo. Anche l'aiuto degli amministratori è cruciale, visto il loro ruolo nelle assemblee di condominio, che sono le sedi in cui bisogna deliberare la partecipazione al bando. Le associazioni dei proprietari sono strategiche, e quindi avere un'alleanza con



Alberto Aitini è assessore alla Sicurezza urbana integrata, Commercio, Polizia Municipale, Protezione civile, Manutenzione del patrimonio e del verde pubblico



Vieni con noi a pulire i muri? Eccellente iniziativa a Bologna contro il degrado. Un esempio da seguire

“No Tag” è un progetto del Comune di Bologna e di Hera iniziato nel 2014 per contrastare il vandalismo grafico su edifici pubblici e privati. Nel 2014 sono stati puliti oltre 10mila metri quadrati di muri; nel maggio 2015 i mq sono già 15mila. Nello stesso anno il progetto è stato ampliato con l'inclusione di cittadini volontari coordinati dai Quartieri, in linea con la tradizione di importanti rapporti tra Comune e cittadini che caratterizza da sempre Bologna. Nel corso del 2016, cessata la collaborazione con Hera, i volontari continuano a lavorare sostenuti dal Comune che fornisce loro il materiale necessario. Tra i gruppi di volontari più attivi risulta quello dei No Tag Saragozza, capitanati da Francesco Massarenti: dal 2015 a oggi i volontari del quartiere Porto - Saragozza non hanno mai smesso la loro attività di ripulitura e riqualificazione del territorio, concentrandosi in particolare nelle aree intorno al portico di via Saragozza.

loro è molto importante. Il regolamento di polizia urbana prevede che la polizia municipale possa sanzionare i palazzi i cui muri sono sporchi perché, da regolamento, ognuno dovrebbe tenere pulito il proprio palazzo. Io però non sono d'accordo con questa linea di condotta: noi dobbiamo costruire un'alleanza con chi abita quei condomini, non dobbiamo scontrarci. L'obiettivo è reprimere chi sporca, non chi pulisce. Per questo le associazioni di categoria sono fondamentali, per aiutarci a remare tutti nella stessa direzione. Il Comune mette a disposizione delle risorse economiche, le associazioni devono aiutarci prima a pubblicizzare questo progetto con i loro associati e poi a tenere pulito. Con le associazioni dei proprietari, a partire da Confabitare, ci deve essere un'alleanza, dobbiamo avere gli stessi obiettivi e non scontrarci come è successo in passato».

Succede a volte che pulito un muro sia nuovamente sporcato?

«Quello che abbiamo notato è che la fatica è soprattutto iniziale. Di solito un muro dopo essere stato pulito può essere risporcato una volta o due, ma alla lunga, se lo si tiene pulito, il writer non lo sporca più. È importante pulire un muro nel giro di un paio di giorni da quando è stato sporcato, in modo che chi lo ha sporcato si renda conto che può anche rifarlo ma le sue scritte resterebbero lì giusto il tempo di pulirle. È una battaglia giocata anche sulla psicologia. Abbiamo squadre di volontari che puliscono un muro nel giro di 24 ore da quando è stato sporcato».

Questi volontari, meglio conosciuti come

“No Tag”, esistono a Bologna ormai da diversi anni e grazie a loro sono stati raggiunti risultati importanti.

«In alcune zone della città sono ormai diventati dei veri e propri punti di riferimento: avevano cominciato pulendo i muri delle proprie case e adesso puliscono anche quelli degli altri. Sono volontari a cui il Comune fornisce il materiale per lavorare: vernici, pennelli, tute e ciò che serve. Fanno a tutti gli effetti parte del progetto complessivo che stiamo cercando di realizzare coordinando tutte le iniziative che possiamo mettere in campo. In alcune zone della città esistono da tanto e funzionano benissimo, in al-

“IL COMUNE HA DECISO DI PROROGARE IL BANDO FINO AL 30 GIUGNO, CON LA CONSAPEVOLEZZA CHE IL PROSSIMO, QUELLO CHE FAREMO DALL'ESTATE IN POI, SARÀ DIVERSO E PIÙ FUNZIONALE”

tre zone stiamo cercando di potenziarli». **Quindi il bando, la collaborazione con le associazioni di categoria, così come i volontari fanno parte di uno stesso progetto?**

«Esattamente. Fa tutto parte di un unico grande progetto per combattere il degrado dell'imbrattamento dei muri. Da quando sono assessore quello che sto cercando di fare è coordinare tutte le iniziative perché solo insieme possiamo ottenere dei risultati di un certo tipo. Inoltre ci stiamo muovendo anche su altri fronti. Mi sto impegnando affinché il Comune riesca a velocizzare la pulizia dei muri dei propri palazzi: stiamo cercando il modo di sfolire il meccanismo bu-

rocratico che allunga i tempi. Chiederemo all'Università di fare la stessa cosa sui propri palazzi in modo da disincentivare chi li sporca. Stiamo dialogando sullo stesso argomento anche con la Curia e con l'Acer. L'idea è quella di costruire un coordinamento fra tutti i soggetti interessati. È fondamentale creare un modello di cui tutti siamo partecipi nella consapevolezza che tutti noi dobbiamo fare la nostra parte. Un'altra iniziativa che speriamo contribuirà a raggiungere l'obiettivo che ci siamo posti la stiamo studiando insieme all'assessorato alla Sanità e al Welfare: stiamo costruendo un progetto, che partirà nel giro di pochi mesi, per coinvolgere i richiedenti asilo nella pulizia dei muri. Ci sono moltissime persone che vengono accolte a Bologna e devono aspettare qui le procedure burocratiche per chiedere asilo o per capire se hanno i requisiti per ottenerlo. Vivono in strutture pubbliche e sarebbe bello se potessero aiutare in qualche modo chi li accoglie. Queste persone si adopereranno per la città che li accoglie in modo volontario, saranno una forza lavoro importante per la pulizia dei muri e crediamo che anche per loro potrà essere una buona occasione di integrazione nella comunità. Le cooperative che si occupano di accogliere queste persone si sono dette molto favorevoli al progetto».

È impossibile trovare chi sporca i muri?

«È molto difficile ma è chiaro che cogliere in flagrante chi sporca per arrestarlo rimane l'obiettivo primario. A quel punto mi aspetterei anche una pena esemplare, in modo da dimostrare che non siamo qui solo per pulire ma anche per reprimere questo fenomeno alla radice».



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

A partire dal 1° gennaio 2018 i cittadini che sosterranno spese per la sistemazione del verde e di recupero del verde storico potranno beneficiare di una nuova detrazione fiscale pari al 36%. Gli associati che vogliono aderire a questa agevolazione si possono rivolgere alle sedi di Confabitare

Chiarimenti sul *bonus verde*

Nella seduta del 23 dicembre 2017 l'Aula di Palazzo Madama ha approvato definitivamente, in terza lettura, il Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e il bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020 e, per l'anno in corso, anche il cosiddetto "bonus verde" ossia la nuova agevolazione fiscale legata agli interventi di sistemazione a verde degli immobili. Il "bonus verde" nasce dall'esigenza di migliorare da un lato l'estetica delle abitazioni e dall'altro di ricreare delle oasi di verde dove le persone possano controllare, seppur in minima parte, i danni da smog che attanagliano le nostre città. È un intervento fiscale che porta poi una boccata d'aria agli addetti ai lavori che potranno così incrementare il loro giro di affari in questo settore costantemente in crisi.

In che consiste il *bonus verde*

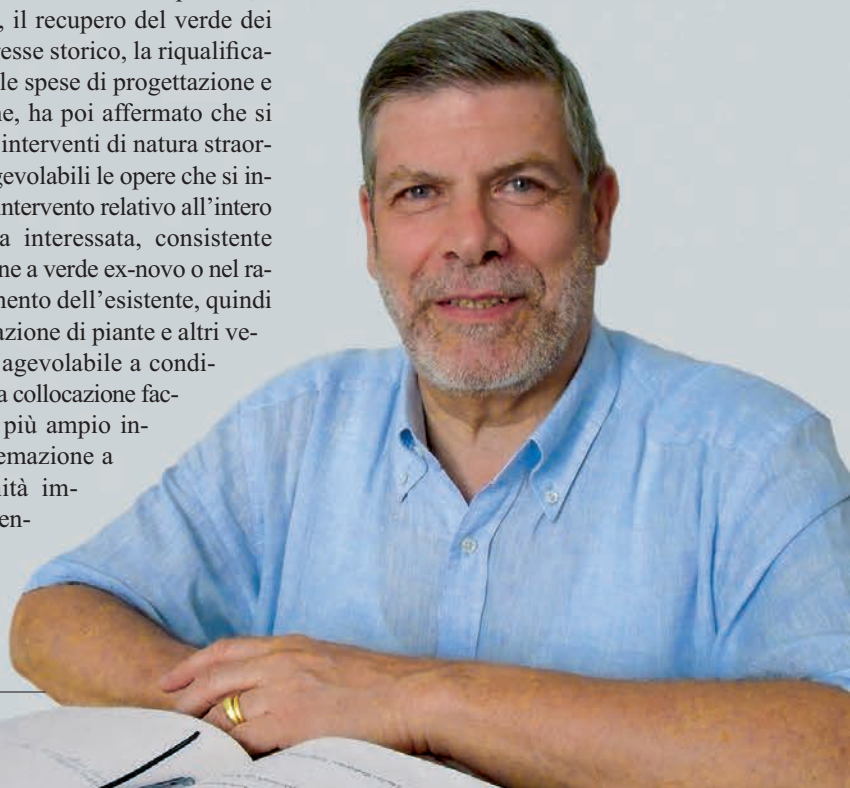
Consiste in una detrazione fiscale per chi sostiene delle spese per la sistemazione del verde di aree scoperte di pertinenza delle unità immobiliari private. A partire dal 1° gennaio 2018 tutti i cittadini che sosterranno spese per la sistemazione del verde e di recupero del verde storico potranno beneficiare di una nuova detrazione fiscale pari al 36% da detrarre dalla dichiarazione dei redditi fino a un massimo di 5mila euro. Conseguentemente, la detrazione massima per unità immobiliare è di 1.800 euro in 10 anni (36% di 5mila). Ne potranno usufruire tutti i soggetti che pagano l'Irpef e cioè persone fisiche, società, ditte individuali e il bonus verde spetta anche per le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali. In sostanza ne potranno beneficiare sia i singoli cittadini che i condomini purché i locali siano adibiti a uso abitativo (il bonus non è applicabile nel caso di uffici e negozi).



Cosa rientra nel *bonus verde*

L'Agenzia delle Entrate, confermando che rientrano nel bonus verde l'acquisto di piante, gli impianti di irrigazione a supporto del verde, i pozzi, le strutture di copertura, i giardini pensili, il recupero del verde dei giardini di interesse storico, la riqualificazione di prati e le spese di progettazione e di manutenzione, ha poi affermato che si deve trattare di interventi di natura straordinaria. Sono agevolabili le opere che si inseriscono in un intervento relativo all'intero giardino o area interessata, consistente nella sistemazione a verde ex-novo o nel radicale rinnovamento dell'esistente, quindi anche la collocazione di piante e altri vegetali in vasi è agevolabile a condizione che la detta collocazione faccia parte di un più ampio intervento di sistemazione a verde delle unità immobiliari residenziali. Ne con-

Nella foto sotto, Maurizio Pirazzoli, dottore in agronomia e consulente tecnico di Confabitare





segue che le spese per la manutenzione annuale di giardini preesistenti non sono agevolabili. È ammessa invece la manutenzione ordinaria quando connessa a un intervento idoneo al bonus. I lavori in economia (ossia quelli fatti direttamente dal contribuente sul proprio giardino o terreno) non sono agevolabili. Nel caso di interventi sia su parti comuni che su parti private, il bonus spetta entrambe le volte, su due distinti limiti di spesa agevolabili di 5mila euro ciascuno.

Quale IVA si applica

Per quanto riguarda la possibilità di applicare l'I.V.A. agevolata al 10% per gli interventi di sistemazione del verde è bene frenare i facili entusiasmi. Nonostante siano state fatte richieste in tal senso non si è arrivati a una simile misura, quindi l'I.V.A. resta la stessa, variabile in base al tipo di intervento. Una possibile interpretazione applicativa può essere la seguente: in primis occorre risalire all'origine del problema e valutare non tanto se le manutenzioni sono ordinarie o straordinarie, quanto l'oggetto della manutenzione stessa e se questa può rientrare o meno nelle operazioni dell'I.V.A. agevolata. I sostenitori dell'applicazione dell'I.V.A. agevolata del 10% si avvalgono del richiamo all'art. 35 ter della

Legge 248/2006 conversione del DL 233/2006. Tale articolo, prorogando l'applicazione dell'I.V.A. agevolata, ne richiama esplicitamente un altro e più esattamente l'art. 7 comma 1^a lettera b) della Legge 23/12/1999 n. 488. Per l'applicazione dell'I.V.A. al 10%, si legge che sono comprese le "prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della Legge 05/08/1978 n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata". Andando a esaminare specificatamente tutte le lettere a-b-c-d dell'art. 31 della Legge 457/1978, non si legge la "manutenzione dei giardini". Stante quindi la non previsione di interventi per i quali è operante l'applicazione dell'I.V.A. agevolata, si può affermare che per la manutenzione dei giardini, e per tutti quei servizi rientranti nella norma più volte

IL BONUS NASCE DALL'ESIGENZA DI MIGLIORARE L'ESTETICA DELLE ABITAZIONI E RICREARE OASI DI VERDE, RIGUARDERÀ I SOGGETTI CHE PAGANO L'IRPEF: PERSONE FISICHE, SOCIETÀ, DITTE

chiamata, l'I.V.A. applicabile è il 22%. Inoltre, le manutenzioni straordinarie non di natura edilizia (come ad es. sostituzione dell'impianto di irrigazione, l'installazione di un serbatoio di acqua, l'acquisto di terra e la messa a dimora di nuove piante e alberi ecc.) non sono agevolabili, pertanto la detrazione non si applica e i lavori sono soggetti all'I.V.A. del 22%.

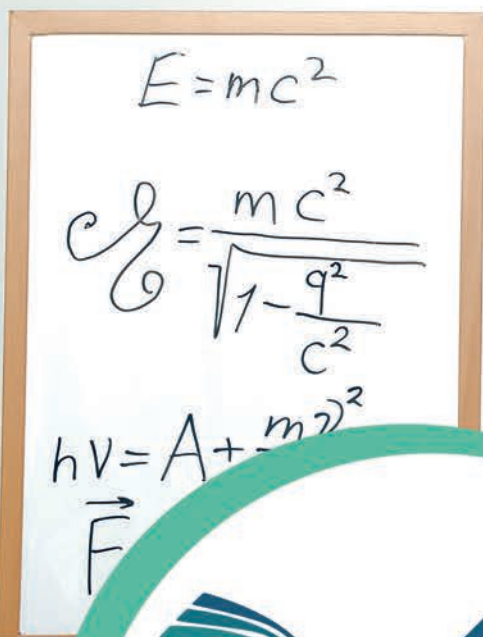
Come si devono effettuare i pagamenti

Per poter usufruire della detrazione fiscale è necessario che il pagamento delle spese venga effettuato attraverso strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni. Sul punto l'Agenzia delle Entrate ha precisato che non è però obbligatorio pagare con "bonifico parlante", ma è sufficiente il bonifico normale, ma anche a mezzo di assegni bancari, postali e/o circolari, nonché con modalità come l'utilizzo di carte di credito e bancomat. Gli associati che intendono aderire a questa nuova agevolazione fiscale si possono rivolgere presso le sedi di Confabitare per ricevere le necessarie ulteriori informazioni su come utilizzare correttamente il "bonus verde".
(Dott. agronomo Maurizio Pirazzoli, consulente tecnico Confabitare)

sei alla ricerca della
formula del risparmio?

l'hai trovata!

*tariffe trasparenti
sempre*



**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

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



Calamità naturali: assicurarsi risparmiando

Lo Stato ha deciso di intervenire per incrementare la diffusione delle polizze a protezione del patrimonio immobiliare abitativo italiano. Infatti sono significative le agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Bilancio 2018 per coloro che firmano un'assicurazione contro le calamità naturali

Tra i vari articoli e commi della Legge di Bilancio 2018 recentemente varata (L.205 del 27 dicembre 2017) ce n'è uno riguardante importanti novità in materia assicurativa, a beneficio dei proprietari di immobili. La manovra, infatti, prevede agevolazioni fiscali a chi stipulerà polizze assicurative a copertura degli eventi calamitosi, identificati più genericamente come catastrofi naturali quali sismi, alluvioni, inondazioni, allagamenti gravi dovuti alle cosiddette "bombe d'acqua".

L'Italia è generalmente riconosciuta come una delle nazioni a più alto rischio idrogeologico e sismico del mondo ed è una delle poche in cui queste due categorie di rischio si sovrappongono in molte aree geografiche del Paese. In alcune (e ben conosciute) di queste si aggiunge anche il rischio

vulcanico. Il tema è noto a tutti e i mezzi di comunicazione ci aggiornano, purtroppo, frequentemente sui vari dissesti che interessano la nostra penisola. Gli effetti che questi eventi producono sono molti, sia in termini di vite umane sia dal punto di vista economico. Per le prime è possibile intervenire solo aumentando il livello di prevenzione danni, argomento sul quale si dibatte da tempo in Italia e che, difficilmente, sia per l'entità dei costi di attuazione sia per mere questioni amministrative, trova reale attuazione nel breve periodo, se non in zone particolarmente virtuose del nostro Paese. Per i costi economici, molto ingenti (uno studio del 2014 ha evidenziato, per il solo terremoto, un volume di spesa medio annuo di circa 3 miliardi di euro), l'intervento è tutto a carico della Stato, se non per una parte, fino a oggi estremamente con-

tenuta, rappresentata dalla quota coperta dai contratti assicurativi contro le calamità naturali stipulati da aziende e privati cittadini. Su quest'ultima componente lo Stato ha deciso di intervenire, attuando un'iniziativa che ha l'obiettivo di diffondere in maniera significativa la sottoscrizione di polizze a protezione del patrimonio immobiliare abitativo italiano.

Dunque la Legge di Bilancio dell'anno 2018 all'articolo 1, comma 768, prevede che i premi pagati per polizze di assicurazione aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi, stipulate relativamente a unità immobiliari a uso abitativo, beneficino di significative agevolazioni:

- **esenzione dalle imposte governative:** i premi relativi alle prestazioni delle garanzie a protezione degli "eventi cala-

Primo piano

mitosi” saranno esentati dall’imposta del 22,25% che fino ad ora gravava su queste coperture;

● **detrazione fiscale:** i medesimi premi corrisposti per le coperture assicurative rientreranno tra gli importi detraibili dalle imposte sui redditi (analogamente a quanto già avviene per le polizze infortuni e assicurazioni sulla vita) nella misura del 19%.

L’incidenza di queste agevolazioni si può concretizzare con un risparmio di entità diversa secondo i casi. Sul costo della copertura assicurativa, infatti, incidono diversi fattori, legati alla tipologia del fabbricato e al relativo valore assicurato ma, in relazione al tema che stiamo affrontando, anche alla diversa esposizione agli eventi calamitosi del territorio italiano. Per il rischio terremoto sono note le aree individuate per essere omogeneamente esposte a sollecitazioni sismiche. Per l’alluvione, invece, il rischio cambia anche nell’ambito di uno stesso comune, dove si possono trovare zone di fondovalle esposte all’esonazione di un corso d’acqua e altre, in rilievo, dove il livello delle acque fuoriuscite solo raramente potrà provocare danni gravi. Anche i danni riconducibili ad allagamento possono avere entità e distribuzione diversa, non solo secondo le condizioni atmosferiche a cui è soggetto un territorio, ma anche alle vie di ruscellamento dell’acqua piovana che cade in occasione delle cosiddette bombe d’acqua, e ai suoi punti di accumulo (dovuti all’assetto urbanistico e talvolta all’incuria dell’uomo).

Il costo assicurativo complessivo per questi eventi varia quindi secondo una dettagliata mappatura geografica locale e diverso sarà l’importo a favore dell’assicurato con le nuove disposizioni fiscali. Per entrare

nel concreto con alcuni esempi dobbiamo ricordare che il valore da assicurare è il costo di ricostruzione del fabbricato, che ha incidenza diversa secondo la sua tipologia. Nei due esempi che seguono abbiamo preso in considerazione un’area mediamente esposta agli eventi a cui ci riferiamo, e due tipologie di fabbricato differenti:

● **edificio residenziale a più piani**, costituito da più abitative per una superficie complessiva di 5.500 mq realizzato con materiali e finiture di medio valore;

● **villa singola di pregio**, con piano terreno di 250 mq, sottostante piano interrato della stessa superficie, e un secondo piano di 160 mq realizzata con maggior attenzione ai materiali e alle finiture.

(Nell’infobox in basso si prende come esempio la città di Bologna, che presenta un rischio sismico medio basso, e una bassa esposizione a esondazione o allagamenti)

LA LEGGE DI BILANCIO 2018 PREVEDE CHE I PREMI PAGATI PER POLIZZE DI ASSICURAZIONE AVENTI PER OGGETTO IL RISCHIO DI EVENTI CALAMITOSI BENEFICINO DI SIGNIFICATIVE AGEVOLAZIONI

Non va dimenticato che la copertura assicurativa del proprio appartamento può includere anche l’arredamento, un valore da non sottovalutare sia per l’aspetto economico che per quello affettivo. Un evento sismico o l’inondazione danneggia gravemente i mobili, gli accessori e i capi di vestiario.

Da recenti rilevazioni Ania (Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici) svolte nel 2017 in merito all’assicurazione

casa, e in particolare riferite alle coperture contro le catastrofi naturali, è emerso che l’esposizione complessiva del mercato assicurativo calamità naturali (per le partite fabbricato, contenuto e danni indiretti) sia stata di circa 100 miliardi, in calo di circa il 9% rispetto all’anno prima; mentre per quanto riguarda le imprese, sia dell’industria che dell’artigianato, si è attestata a livelli che si aggirano intorno ai 600 miliardi, con un incremento del 18% nei confronti del 2016. Auspica pertanto che i vantaggi fiscali introdotti dalla nuova legge di Bilancio 2018 possano contribuire ad aumentare le tutele delle unità immobiliari prestate dalle assicurazioni, a beneficio della salvaguardia patrimoniale dei cittadini; ma anche che le compagnie di assicurazione, proprio in funzione di questa nuova normativa, si avviino verso attività mirate di revisione delle offerte, che consentano maggiormente di rispondere alle esigenze di coperture correlate a questi eventi.

Proprio in virtù dell’accordo in essere tra l’associazione Confabitare e la compagnia Vittoria Assicurazioni, tutti gli iscritti, dipendenti e loro familiari, possono da subito godere delle opportunità previste dalla legge 205 del 27/12/2017, in aggiunta alle importanti agevolazioni sui principali prodotti della compagnia, tra cui ovviamente quelli dedicati alla casa e alla famiglia. Le agenzie Vittoria Assicurazioni, condotte da un team di professionisti, sono presenti in maniera capillare su tutto il territorio italiano e sono a disposizione per offrire a tutti gli associati una consulenza personalizzata e maggiori informazioni sulle soluzioni assicurative. L’elenco completo delle agenzie Vittoria Assicurazioni è consultabile sul sito www.vittoriaassicurazioni.com o chiamando il Numero Verde 800-016611.

Superficie complessiva dei piani mq	costo costruzione €/mq	Somma Assicurata	Premio Netto Ev. Calamitosi	imposte ass.ve risparmiate	detrazione IRPEF	Risparmio dal 2018	
EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIPLANO							
5.500	€ 1.000	€ 5.500.000	€ 1.650,00	€ 367,13	19%	€ 313,50	€ 680,63
VILLA SINGOLA DI PREGIO							
660	€ 1.300	€ 858.000	€ 257,40	€ 57,27	19%	€ 48,91	€ 106,18

INVESTIRE SULLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

+ COMFORT + RISPARMIO
+ VALORE



ATAG Hybrid One

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

Una maggiore consapevolezza dei tuoi consumi si traduce in un risparmio sulla bolletta, grazie all'innovativo **Open Meter**, contatore di nuova generazione. Ad oggi ne sono stati installati in Italia più di 2,5 milioni con un programma che procede a un ritmo di quasi 18mila sostituzioni al giorno

IL CONTATORE SMART

Open Meter non è solo uno strumento ma è una soluzione: si avranno a disposizione i dati di misura ogni 15 minuti e in tal modo sarà possibile avere più consapevolezza per gestire meglio, in modo efficiente, i propri consumi di energia. Il piano di sostituzione massiva dei contatori di vecchia generazione con **Open Meter** continua la sua marcia. Ad oggi sono stati installati in Italia più di 2,5 milioni di contatori di nuova generazione con un programma che procede ora a un ritmo di quasi 18mila sostituzioni al giorno. Il piano di sostituzione massiva avviato da **E-Distribuzione** nel secondo semestre del 2017, porterà nei prossimi anni **Open Meter** in più di trentadue milioni di case e aziende italiane. Si tratta certamente di un grande progetto infrastrutturale con ricadute occupazionali su tutto il territorio nazionale senza aggravii in bolletta elettrica. Durante la fase di sostituzione massiva, la maggior parte dei contatori sarà sostituita da imprese, coinvolgendo oltre duecentocinquanta aziende italiane per un totale di circa 4.000 addetti equivalenti.

Il contatore intelligente di seconda generazione, progettato e sviluppato da **E-Distribuzione**, è uno dei pilastri del piano di investimento per l'Italia del Gruppo Enel, focalizzato sulle fonti rinnovabili e la digitalizzazione, e costituisce un esempio concreto di impulso all'innovazione per il Paese. Il nuovo contatore si ispira infatti al concetto di energia aper-



ta, accessibile, tecnologicamente all'avanguardia e sostenibile. Infatti, i contatori di nuova generazione consentiranno, tramite la cosiddetta "Chain 2", di colloquiare con "il cliente" per con-

sentire il possibile sviluppo, tramite gli operatori interessati, di servizi a valore aggiunto che consentiranno soprattutto i seguenti benefici:

- coinvolgimento dell'utente finale;
- supporto dei contratti evoluti per la fornitura di energia;
- supporto di nuovi servizi energetici;
- supporto dell'automazione domestica;
- supporto della generazione decentralizzata;
- basso costo tramite tecnologie disponibili e utilizzo del cablaggio domestico;
- interoperabilità tramite protocolli standard (plug & play).

È opportuno ricordare, inoltre, che E-Distribuzione, con l'obiettivo di creare una rete di riferimento con il cliente, ha avviato una serie di iniziative che permetteranno a tutti i clienti di essere informati sull'andamento del processo di sostituzione del contatore di prima generazione con **Open Meter**, grazie a un'informazione sempre puntuale sui territori coinvolti dal piano, al coinvolgimento delle autorità e alla pubblicazione sui quotidiani locali. Inoltre, **E-Distribuzione** ha creato sul proprio sito internet, recentemente rinnovato www.e-distribuzione.it, una sezione interamente dedicata al contatore elettronico **Open Meter** per fornire ai clienti, alle istituzioni e agli operatori di mercato le informazioni relativamente ai principali vantaggi e alle nuove funzionalità.

Il cliente ha la possibilità di navigare nell'area pubblica o di registrarsi gratuitamente nell'area privata. L'area pubblica contiene informazioni sempre aggiornate sulle attività di sostituzione con la possibilità di visualizzare, tramite una mappa grafica, lo stato di avanzamento degli interventi e la pianificazione delle attività con visibilità dei tre mesi successivi. È presente anche uno spazio dedicato alle domande e risposte frequenti, kit informativi e i manuali su **Open Meter** scaricabili direttamente dal sito.

L'area riservata del sito (disponibile anche su App Mobile), permette al cliente di visualizzare la pianificazione della sostituzione del contatore attivo sulla propria fornitura e, qualora la stessa sia prevista nei tre mesi successivi, il mese previsto di intervento e il nome dell'impresa che eseguirà i lavori. Una volta eseguito l'intervento di sostituzione (entro le 48 ore successive circa), il cliente potrà, sempre accedendo all'area riservata, scaricare il rapporto di sostituzione riportante i dati dell'intervento e automaticamente le misure rilevate sul contatore rimosso durante le attività di messa in servizio di **Open Meter**. Inoltre, è disponibile per il cliente la funzionalità che consente di visualizzare sul display



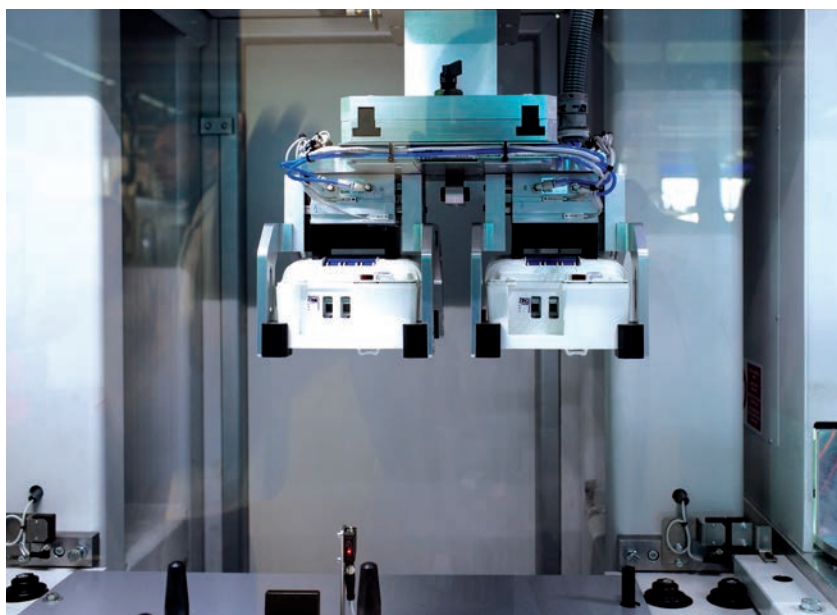
del nuovo misuratore, le letture di rimozione del misuratore 1G rimosso.

Tra le novità, per garantire la identificazione dell'operatore incaricato dell'installazione di **Open Meter** e accertare la sua identità, oltre ai dati riportati sul cartellino identificativo, **E-Distribuzione** ha reso disponibile il servizio e-PIN. Si tratta di un codice digitale di 5 cifre numeriche che l'operatore incaricato da **E-Distribuzione** potrà generare in tempo

reale tramite lo smartphone in dotazione. Tale codice è verificabile dal cliente:

- chiamando il Numero Verde 800 08 55 77: selezionando il tasto 7; una voce automatica guiderà nell'inserimento del codice ricevuto dall'operatore e consentirà in pochi minuti di accertare il nome e cognome dell'operatore stesso;
- la stessa verifica può essere effettuata dal cliente accedendo alla sezione dedicata del sito di **E-Distribuzione** e inserendo il codice comunicato dall'operatore, oppure
- accedendo al servizio pubblico e-PIN inserito nell'App **E-Distribuzione**: è sufficiente inserire il codice rilasciato dall'operatore per effettuare la verifica in tempo reale;
- inoltre, è possibile la verifica anche chiamando il numero di segnalazione guasti 803.500, mediante reindirizzamento al Numero Verde.

Infine, per fornire le informazioni necessarie agli stakeholder sul processo di sostituzione massiva, **E-Distribuzione** ha siglato degli accordi con le associazioni dei consumatori aderenti al CNCU (Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti), l'Anci (Associazione Nazionale Comuni Italiani), Confabitare e Confamministrare.



baraldi gian paolo snc

di baraldi luca e c.

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

051.382692



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

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



EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI CONDOMINIALI

Adeguamento D.Lgs 102/2014 (sistema di contabilizzazione del calore).

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



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



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



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

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

Migliorare i valori termici con le case in legno

Belle, confortevoli, realizzate su misura e con una garanzia di 30 anni. Le case in legno **Spazio Positivo** sono costruite con una logica che sfrutta la tecnologia a telaio e utilizza, oltre al legno, materiali innovativi che consentono un perfetto isolamento termo-acustico e favoriscono un microclima ideale all'interno degli ambienti

Nel mondo della bioedilizia ad alto risparmio energetico c'è **Spazio Positivo**, una realtà italiana con radici tedesche, grazie all'esperienza e al know-how acquisito da **Rensch-Haus**, l'azienda che in 140 anni ha costruito migliaia di case prefabbricate in tutta Europa. Tecnologia tedesca, fortemente mirata alla sicurezza, al benessere e al rispetto dell'ambiente.

Spazio Positivo si prefigge di soddisfare tutte le esigenze di un mercato italiano sempre più orientato ai valori naturali, consapevoli ed estetici dell'abitare. Una casa Spazio Positivo è frutto del pensiero tedesco, ma è fatta in Italia, per l'esattezza a **Pergine Valsugana**, utilizzando gli stessi standard qualitativi, il medesimo processo produttivo e la nostra creatività. Case belle, confortevoli, realizzate su misura, in tempi brevi e con una garanzia di trent'anni.

Una parete Spazio Positivo è costruita secondo una logica che sfrutta la tecnologia a telaio e utilizza, oltre al legno, materiali innovativi che consentono un perfetto isolamento termo-acustico e favoriscono un microclima ideale all'interno degli ambienti, rendendoli molto confortevoli. Ciò rientra nell'esclusivo sistema **Thermo-Around**, adottato da Spazio Positivo. Si tratta di un concetto globale intelligente che consiste nell'utilizzo combinato di materiali e componenti in grado di bloccare le dispersioni di calore e abbattere i consumi. Tutti gli elementi costruttivi conduttori di temperatura come muri esterni, finestre, porte d'ingresso, solai, falde del tetto e pavimenti al pianoterra, vengono attentamente testati e migliorati nei valori termici, grazie all'impiego di ma-

teriali edili di qualità e di nuova concezione.

Le linee di case prefabbricate in legno Spazio Positivo sono caratterizzate da tipologie diverse in grado di soddisfare tutte le esigenze del mercato. Si parte dalla più tradizionale **Casa Mia**, passando per l'apprezzatissima **Linea Classica**, all'ultima nata, la **Linea Ottima** che propone otto modelli a un prezzo competitivo, con la possibilità di personalizzarli. Soluzioni mono, bi e trifamiliari, su uno o più livelli, corredate da garage, bovindi, balconi e porticati. Quello di Spazio Positivo è un vero "chiavi in mano" che garantisce al cliente la massima tranquillità e la certezza di ottenere un risultato in linea con i propri desideri. L'unica grande sorpresa è avere davanti ai propri occhi, in breve tempo, la realizzazione del proprio sogno.

Con l'innovativa tecnologia è possibile dare alla vostra casa un respiro più responsabile ed efficiente: gli spazi vengono ripensati e rinnovati secondo i principi della bioedilizia, per rendere l'edificio energeticamente sostenibile e dare più spazio alla vostra vita. Non è mai troppo tardi per scegliere una soluzione sostenibile.

Quando le esigenze di spazio cambiano, Spazio Casa è accanto a voi, pronta ad allargare i vostri orizzonti attraverso un progetto di ampliamento in bioedilizia, allineando l'edificio alla stessa classe energetica. In linea con i più recenti provvedimenti, Spazio Positivo può progettare la vostra casa nel rispetto delle volumetrie precedenti. Potrete così sfruttare le detrazioni su ristrutturazioni e risparmio energetico senza rinunciare a un design moderno e personalizzato.

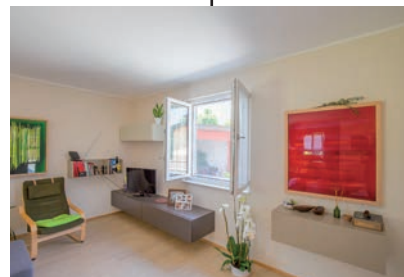




CASA MIA 118: la funzionalità degli spazi su un unico piano in 118 mq di superficie abitabile



Naturalmente bella, confortevole, con un rapporto qualità/prezzo imbattibile, **Casa Mia** è un programma realizzato per chi vive in famiglia: tanti modelli, diverse metrature per dare spazio alle esigenze di tutti. **Casa Mia 118** è il frutto di decenni d'esperienza edilizia e della grande tecnologia tedesca che garantisce qualità ineguagliabile e soprattutto massima affidabilità a un prezzo sempre concordato. **Casa Mia 118** è su un unico piano, ha una metratura di 118 mq, e si può stare comodamente seduti in terrazza, protetti da vento e pioggia. Lo spazio è perfetto per accogliere una famiglia di quattro persone e garantire loro tutto il benessere e la praticità di cui hanno bisogno. Una zona giorno ampia, una cucina dotata di tutti i comfort ben divisa dalla zona notte. Due comodi bagni e il ripostiglio vicino all'entrata rendono la suddivisione degli spazi molto funzionale.



Casa Mia 118

Casa Mia 160

Casa Mia 160 dispone di molto spazio ed è certamente la soluzione ideale per chi ha una grande famiglia, oppure l'esigenza di avere un familiare vicino o uno studio adatto per il lavoro autonomo. In base al livello di finitura e all'attenta progettazione della suddivisione degli ambienti interni, offre la possibilità di ricavare un'unità abitativa perfettamente funzionale e indipendente. **Casa Mia 160** è disposta su due piani per una superficie totale di 160 mq. Al piano mansardato sono disponibili fino a 80 mq di superficie abitabile, che ospita tre camere matrimoniali e una stanza da bagno dotata di

una vasca e una doccia. Per la personalizzazione dell'esterno è possibile aggiungere elementi architettonici come porticati, verande, balconi, oppure, come in questo caso, si può creare un doppio grande garage che fornisce la base a una magnifica terrazza panoramica e coperta.



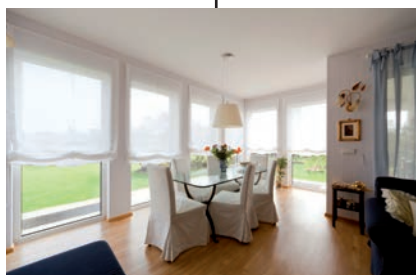
CASA MIA 160: su due piani di 80 mq l'uno si possono ricavare una o due unità abitative



Modello La Spezia

La linea Classica di Spazio Positivo è una linea di case studiate applicando l'idea della costruzione modulare che consente di creare molteplici variazioni, grazie alle diverse combinazioni abitative. Tra le otto tipologie di ville, tutte disponibili in diverse taglie - da S a XXL - il modello **La Spezia** è certamente il più apprezzato. Infatti la casa **La Spezia** costituisce la soluzione ideale per chi è alla ricerca di una simbiosi intelligente tra l'aspetto funzionale di un'abitazione e bellezza. Le numerose finestre che orlano l'ampio soggiorno e la sala da pranzo contribuiscono a creare un'atmosfera molto

luminosa e accogliente. Un vero e proprio tocco di classe del modello **La Spezia** è la veranda a tutta parete affacciata sul terrazzo. Nella versione XL al piano superiore trovano spazio 4 camere da letto, per una zona notte che accoglie una famiglia numerosa, ma che garantisce anche momenti di privacy.



**Modello LA SPEZIA XL
con porticato
e giardino d'inverno:
superficie abitabile
totale: 183 mq;
piano terra: 95 mq;
piano superiore: 88 mq**

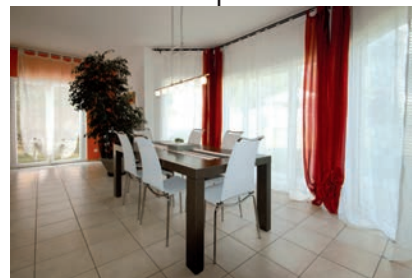




**Casa modello GIOTTO L
con ampio porticato:
superficie abitabile
totale: 166 mq;
piano terra: 87 mq;
piano superiore: 79 mq**



La casa modello **Giotto** sembra disegnata da un grande artista. Lo stile è prevalentemente classico ma con una nota di modernità. In questa versione, taglia L, un imponente porticato lungo tutta la parete perimetrale permette di rilassarsi all'ombra nelle calde giornate estive e di ripararsi dalle intemperie autunnali. Alla luminosa facciata si contrappone il grigio argento del tetto. All'interno in un moderno open space, le grandi vetrate inondano di luce e di sole gli ambienti spaziosi della zona giorno. Al pianterreno si può ricavare un ambiente separato per lo studio. La zona notte, al piano superiore, è suddivisa in due camere per i ragazzi e una principale, dotata di cabina armadio e affaccio sul balcone. La sala da bagno è grande e contiene una vasca e una doccia per accontentare ogni esigenza. Sul tetto della casa sono installati un impianto fotovoltaico e uno solare termico.



Modello Giotto

MINGUZZI ANTINCENDIO

SERVIZI PRINCIPALI

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

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

CONTATTI

- Via Caduti da Amola, 6/3 b
40132 Bologna (BO)
- Tel. 051.6140406
- Cell. 335.7328187 con attivo Whatsapp
per invio foto segnalazioni urgenti
- e-mail: info@minguzziantincendio.it

www.minguzziantincendio.it



In occasione di eventi importanti che fiori utilizziamo? Eucalipto, mirto, mimosa, lavanda o camomilla? Ecco i consigli di Maria Luisa Rocchi, flower designer tra le più conosciute in Italia. «A volte anche un solo fiore, se ben presentato, può essere sufficiente a decorare un tavolo» di Cristiana Zappoli

Il fiore giusto per ogni evento

Cosa fa un flower designer? «Realizza scenografie e ambientazioni esclusive con la massima attenzione al dettaglio, alla cura delle qualità cercando sempre l'armonia in tutto». Scenografie e ambientazioni che, naturalmente, hanno come protagonisti i fiori. A descrivere così il proprio lavoro è Maria Luisa Rocchi, una delle eccellenze italiane in questo settore. Allieva di Paula Pryke a Londra e Peter Hess a Basilea, fioristi di fama internazionale, i cui corsi professionali di aggiornamento ha frequentato e frequenta tuttora, ha collaborato inizialmente con diversi fioristi e allestitori nella realizzazione di eventi per poi approdare a un percorso personale con la sua "Maria Luisa Rocchi Flowers" che è culminato a marzo con l'apertura della sua floreale boutique a Roma. Ci si rivolge a un flower designer come Maria Luisa Rocchi in occasione di eventi importanti, come per esempio un matrimonio, o anche solo per chiedere consigli riguardanti l'arredamento della propria casa o l'allestimento di una tavola particolarmente importante.

Quanto conta la creatività e quanto le conoscenze nel suo mestiere?

«Sono entrambi molto importanti. Senza le conoscenze delle tecniche e della storia dell'arte e, nello specifico, della storia della decorazione floreale nel tempo, non riusciremmo ad avere la conoscenza profonda di ciò che facciamo. Nel contempo la creatività è fondamentale perché ci aiuta ad andare oltre la storia e la conoscenza per varcare nell'immaginario e questo è fantastico».

In quale ambito lavora più spesso?

«Fortunatamente lavoro di più quando c'è qualcosa di bello da creare o una scenografia da inventare, quindi lavoro tanto per gli eventi di qualsiasi genere essi siano, dal matrimonio, all'evento aziendale, alle feste private».

Foto Alessandro Pizzi



Lei ha frequentato corsi anche fuori dall'Italia. Secondo lei all'estero sono più avanti nel suo mestiere?

«Sicuramente all'estero hanno un'atten-

zione alla decorazione e al dettaglio nettamente superiore rispetto a quello che abbiamo qui. La mentalità è diversa, chiunque acquisti fiori anche solo per il piacere di decorare la propria casa senza aspettare di avere un'occasione speciale. Per strada è facile vedere molti chioschi anche semplici che vendono bouquet meravigliosi».

Quando si parla di allestimento floreale per un matrimonio qual è l'errore, secondo lei, da evitare sempre?

«Quello di consigliare fiori che non sono in stagione e che quindi oltre ad avere costi elevati non danno la resa adeguata».

Quali sono le regole più importanti per una composizione floreale?

«A parte le regole canoniche del rispetto delle misure, delle proporzioni e del colore, ritengo che la cosa fondamentale sia raggiungere l'armonia d'insieme».

Si può parlare di trend anche nel mondo dei fiori? Se sì, quali sono quelli più attuali?



Design floreale

“NEL MESTIERE DEL FLOWER DESIGNER LA CREATIVITÀ È FONDAMENTALE PERCHÉ AIUTA AD ANDARE OLTRE LA STORIA E LA CONOSCENZA, VARCARE NELL'IMMAGINARIO. E QUESTO È FANTASTICO”



«Sicuramente la tendenza degli ultimi anni è quella di avere composizioni in stile naturale scomposto prediligendo l'utilizzo di essenze semplici».

Cosa sono le essenze semplici?

«Sono fiori e foglie poco strutturati, a volte anche raccolti semplicemente e non coltivati nelle serre. Ricordiamo per esempio l'eucalipto, il mirto, la mimosa».

Le chiedono di intervenire nelle abitazioni private?

«Moltissimo».

Quali sono le richieste più frequenti?

«Quelle di decorare le tavole per un'occasione speciale o di suggerire un oggetto di arredamento adatto alla propria casa».

Per esempio: cosa consiglierebbe per decorare una tavola apparecchiata in stile provenzale?

«Consiglio l'utilizzo di essenze semplici quale la lavanda, la camomilla, le erbe aromatiche e di materiali naturali in legno sbiancato, cestini, bottigliette in vetro utilizzate come porta fiori».

E per una tavola in stile orientale?

«Sicuramente contenitori in metallo battuto dorato, fiori dai colori intensi, piccoli portacandele in metallo e vetro colorato».

Un ultimo consiglio per il momento dell'anno in cui la tavola la fa da padrona: come decorare una tavola natalizia?

«Natale è il momento dell'anno in cui si può esagerare, tutti si possono esprimere come desiderano e quindi dare libero sfogo al proprio gusto e ai proprio desiderio di decorare la casa. Dal bianco candido, unito al metallo argento, al vetro trasparente,

alla porcellana bianca per una tavola che ricorda le montagne innevate. Il rosso e l'oro per la tavola più classica. Il legno naturale, il feltro, le pigne per chi invece è più legato a uno stile più semplice. Naturalmente come fiori per tutte le tavole ricordiamo quelli più rappresentativi del momento come gli amarillis, il bellissimo elleboro chiamato rosa di Natale, le bacche del viburno e quelle delle rose, i muscari bianchi, i cymbidium bordeaux, senza dimenticare quelli più comunemente utilizzati come l'agrifoglio, il vischio, l'abete».

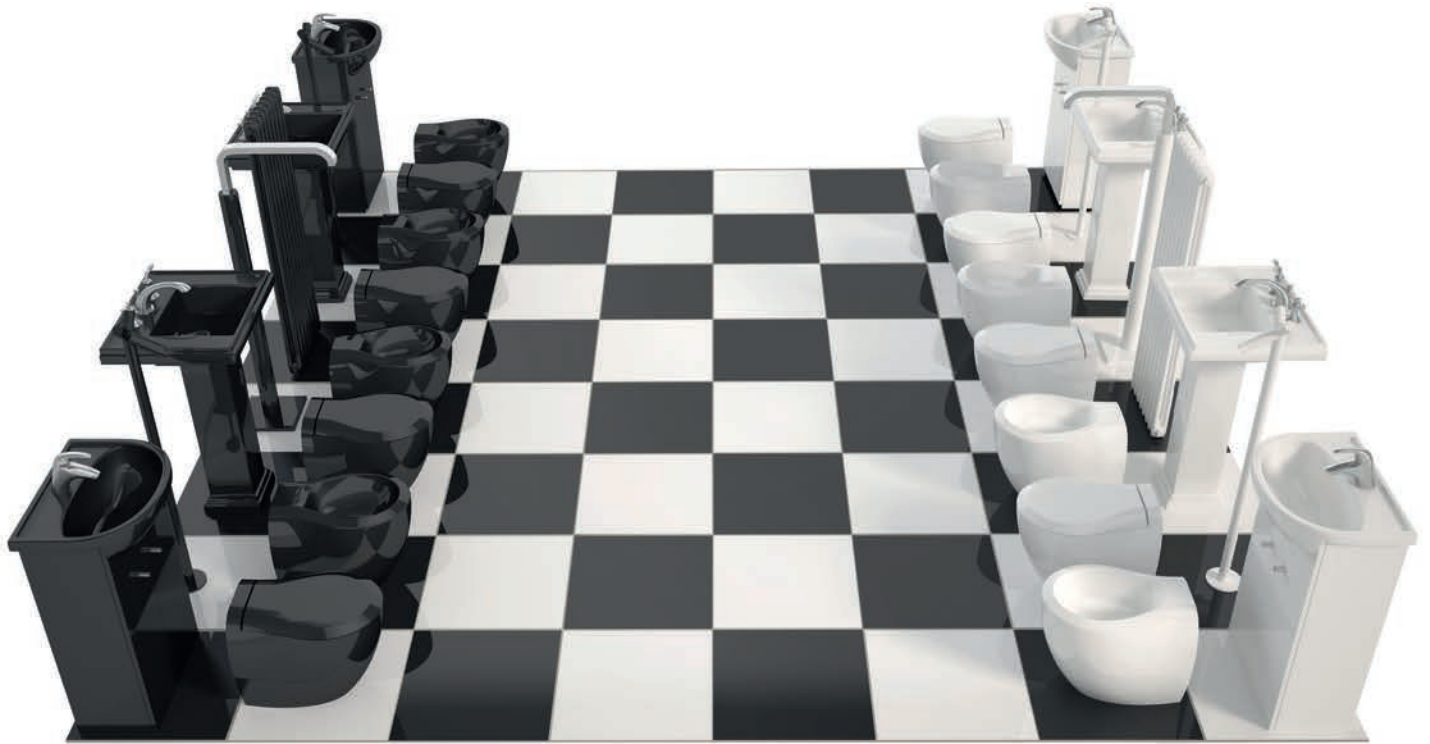
Quanti e quali fiori dovrebbero esserci all'interno di un appartamento?

«Non esiste una regola fissa, a volte anche un solo fiore se ben presentato, può essere sufficiente a decorare un tavolo».

Come si fa a scegliere il fiore adatto al cliente?

«Dipende dalla situazione e dalla tipologia di evento, se si desidera un matrimonio classico si sceglieranno rose, peonie, lisianthus, se invece si desidera un effetto più moderno prediligeremo calle e fiori più lineari».





White stuff: Naima Annoni, Enrica Caiello, Riccardo Piovesan, Maria Cristina Ziviani
Brera - Accademia Belle Arti

CERSAIE

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

www.cersaie.it

24-28 SETTEMBRE 2018

promosso da



CONFINDUSTRIA CERAMICA

in collaborazione con



organizzato da

EdiCer SpA

segreteria operativa

Promos srl

E se la casa è biologica?



Uno studio danese ha progettato un'abitazione interamente costruita con materiali scartati dall'industria agricola. Tecnologia e riciclo si sono rivelati un mix vincente e sostenibile di Cristiana Zappoli

Tutte le foto: Ventilationsvinduet



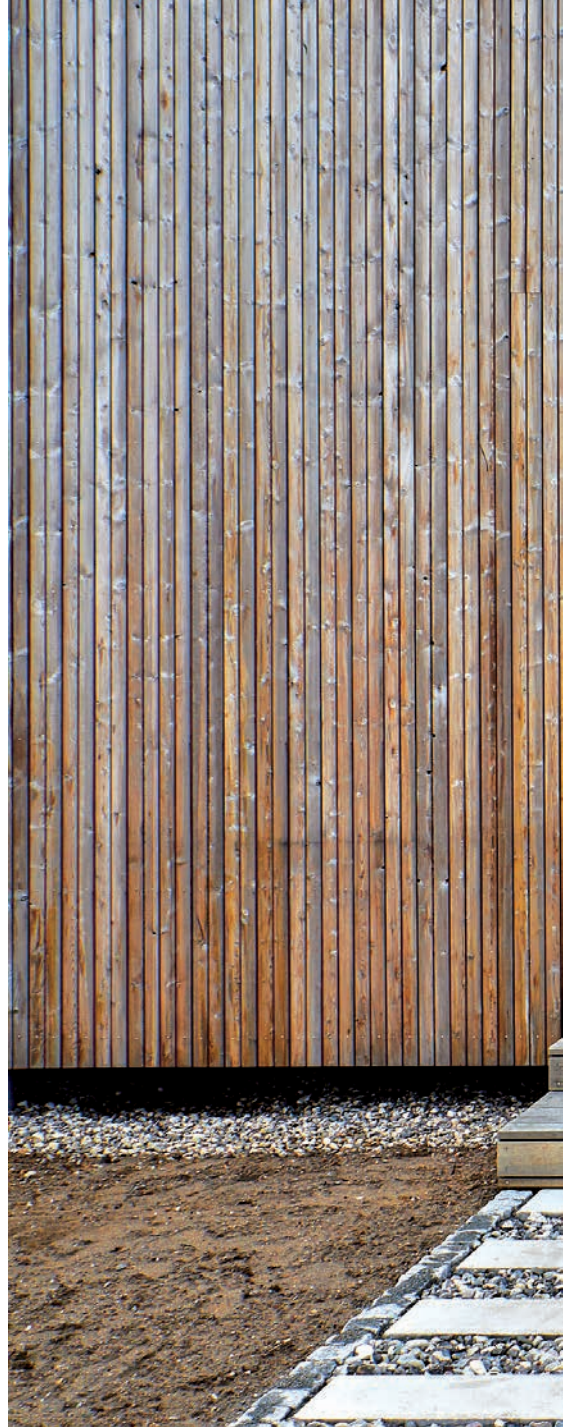


Architettura



La Biological House è un progetto sperimentale dello studio di architettura Een Til Een. Al momento è un progetto unico nel suo genere, basato sulle nuove tecnologie digitali e l'utilizzo di materiali di alta qualità a base biologica. I rifiuti derivanti dall'industria agricola vengono trasformati in materiali che possono sostituire prodotti in legno come il compensato o l'OSB e la Biological House vuole essere una vetrina per mostrare l'uso e l'applicazione di questi nuovi prodotti in una soluzione domestica completa e

moderna, perfettamente adatta alle famiglie di oggi. Progetto supportato dal Fondo del Ministero dell'Ambiente danese per la costruzione ecologica, la casa è esposta in una posizione privilegiata nell'ecoparco Biotopo a Middelfart, in Danimarca: un parco espositivo e centro di ricerca per l'edilizia sostenibile in Danimarca. È la dimostrazione di come i rifiuti, ovvero risorse locali, possono essere riciclati in componenti di edifici di valore. La casa ha lo scopo di stimolare l'economia green e locale con una tecnologia costruttiva unica che può uti-



La Casa Biologica è costruita con bioprodotti derivanti dall'agricoltura, come rifiuti locali che sono stati riciclati e convertiti in componenti di valore. Le travi sono in fibre di canapa, i pannelli isolanti a base di alghe, lino e fibre di legno, sedie e tavoli sono in steli di pomodoro, le pareti interne in paglia



lizzare l'abbondanza di paglia, canna, canapa, lino, per fare solo alcuni esempi: elementi che normalmente sarebbero considerati rifiuti e bruciati per produrre energia con conseguente impatto ambientale a causa della loro combustione. Le travi portanti sono realizzate in fibre di canapa, i pannelli isolanti sono a base di alghe, lino e fibre di legno, sedie e tavoli sono in steli di pomodoro, le pareti interne in paglia. Il rivestimento esterno è in Kebony Character, un legno cosparso di una miscela biologica liquida che lo rende più resistente, il tetto, su cui sono installati pannelli fotovoltaici, è fatto di membrane di gomma vegetale. L'ambizione generale del progetto



è quella di sviluppare un moderno concetto di alloggio, utilizzando i rifiuti come risorsa e offrendo così una soluzione alla sfida inerente al clima e alla crisi abitativa globale; un progetto ispirato alla filosofia cradle to cradle, un concetto innovativo sviluppato da William McDonough e Michael Braungart, che hanno elaborato un sistema di produzione ma anche di gestione della quotidianità, che non comporti alcun inquinamento né danno all'ambiente e alle persone. Combinando la tecnologia di produzione digitale avanzata con materiali riciclati dai rifiuti, la Biological House dimostra come costruire case economiche, salutari e sostenibili in un contesto globale.

CERTIFICAZIONI



CERTIFICAZIONI S.R.L.

Via Primo Maggio, 86/C
40026 Imola BO
tel. 0542.010488
fax 0542.643499
info@certificazioni.it
www.certificazioni.it

RISPARMIARE IN SICUREZZA

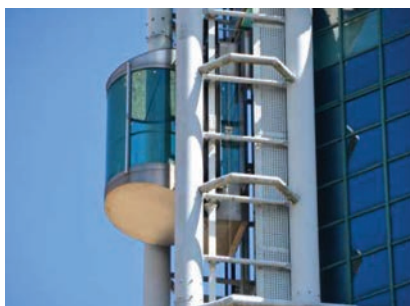
Da oltre 25 anni la missione di CERTIFICAZIONI S.R.L è offrire un servizio dagli elevati contenuti tecnici affinché i clienti godano della maggior sicurezza possibile. Questo obiettivo è raggiungibile con l'impiego di metodologie di misura oggettive, basate su norme internazionali. Solo nel caso di indisponibilità di norme internazionali e nazionali si applicano criteri consolidati e accettati dagli operatori e dal mercato. Il nostro metodo di lavoro è continuamente rivisto e analizzato criticamente sulla base delle scoperte più recenti e delle applicazioni di tecnologie innovative.

I NOSTRI SERVIZI

- Impianti elettrici
- Ascensori e piattaforme
- Cancelli motorizzati
- Linee vita
- Controllo delle acque
- Certificazioni delle persone

I NOSTRI PUNTI DI FORZA

- Verbali corredati di rapporti completi dei risultati delle prove effettuate
- Applicazione di criteri oggettivi per la valutazione della sicurezza dei componenti in modo da garantire il maggior sfruttamento possibile dei materiali in sicurezza
- Un solo fornitore per numerosi servizi
- Copertura territoriale



Incastonata nella montagna

Una casa che ricorda la struttura di un tipico fienile polacco. Disegnata dall'architetto Konieczny, è circondata da ampie vetrate, immergendo i visitatori nella natura di Cristiana Zappoli

Immersa nella natura della montagna polacca, vicino a Brenna, sorge un'abitazione all'avanguardia, progettata dal suo proprietario, l'architetto Robert Konieczny, e vincitrice del premio Wallpaper Design Awards 2017. Konieczny's Ark costituisce un esempio di architettura consapevole, basata sulla conoscenza del territorio e delle problematiche locali, legate alle frane frequenti. La forma richiama qualcosa di arcaico come l'arca di Noè e, nello stesso tempo, si caratterizza con volumi futuristici: quest'abitazione polacca ha fatto del cemento il materiale privilegiato per esterni e interni, rivelando come questo materiale possa creare un rapporto perfetto tra costruito umano e natura, dal paesaggio agli animali del luogo. Dopo attenti studi è stato creato un edificio a un piano che ricorda la struttura di un tipico



fienile polacco. Per ovviare al problema delle frane, la struttura dell'edificio è stata concepita in modo che una sola parte tocasse il terreno, e la restante seguisse la pendenza della collina. Per limitare i movimenti del suolo, è stata creata una base in cemento avente ruolo di ponte, sotto il quale l'acqua piovana sarebbe stata libera di scorrere in modo naturale: questo effetto di "tetto invertito" ottimizza così la costruzione, dando una sensazione di sicurezza, e al contempo l'impressione di fluttuare sulla collina. Un edificio ottimizzato a livello strutturale e che al contempo non dimentica il legame con il paesaggio circostante. Tutta la casa è circondata da ampie vetrate che immergono completamente i visitatori nella natura, senza esporli però ai raggi UV: i vetri sono stati infatti progettati per proteggere dai raggi solari. Per evitare un surriscaldamento

In queste foto: esterni della casa progettata dall'architetto Konieczny: il cemento è il materiale privilegiato per esterni e interni. La casa è immersa nella natura selvaggia



Architettura

Gli interni si presentano ariosi e luminosi. Sono connotati da un minimalismo elegante e caldo. In un contesto simile vengono particolarmente valorizzati i complementi d'arredo di design scelti. I colori prevalenti sono chiari o neutri e si integrano con il calcestruzzo che ricopre le pareti esterne con il verde del paesaggio.



mento e avere un efficace sistema di protezione della casa, l'ingresso è costituito da un ponte mobile con doppia funzione di scale d'ingresso e porta. Dalla rampa poche rocce compongono il vialetto, che, in assenza di giardino, risulta aperto alla montagna e agli animali, che pascolano intorno alla casa. Per la stessa ragione, ovvero mantenere l'aspetto incontaminato e naturale del luogo, Koneczny non ha voluto inserire dei sistemi di

illuminazione sul retro, ma ha preferito illuminare solo la parte frontale del corpo di cemento, trasformando la casa in una "torcia nel buio". Per gli interni l'architetto cercava una soluzione che desse continuità agli spazi e si integrasse sia con gli elementi interni sia con l'esterno. Per questo è stato scelto Microtopping Ideal Work, la soluzione cementizia polimerica che, in soli 3 mm di spessore, consente di creare raffinate superfici

materiche e continue, senza fughe. Di grande valore architettonico, lo spazio così creato si amplia acquisendo profondità e leggerezza. Gli interni si presentano ariosi, luminosi, connotati da un minimalismo elegante, in cui vengono valorizzati i complementi d'arredo di design scelti. I colori prevalenti sono chiari o neutri e si integrano con il calcestruzzo che ricopre le pareti esterne e con il verde del paesaggio.



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

 **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

SASSARI

Un appartamento al secondo piano di un palazzo ottocentesco in centro città è stato ristrutturato diventando un perfetto spazio per la condivisione, come da desiderio dei proprietari che volevano una casa sempre aperta agli amici e agli eventi. Studio Officina29 ha fatto in modo che in questa abitazione il vecchio e il nuovo, la storia e la contemporaneità, convivano armoniosamente.

ISOLE AZZORRE

Questa abitazione nasce dall'unione di una vecchia stalla dell'inizio del XX secolo con un piccolo corpo di fabbrica antistante. Gli interni sono stati progettati su misura per creare un'atmosfera tranquilla e sono stati realizzati in Cryptomeria (cedro giapponese), un legno locale. Qui storia e contemporaneità coesistono in equilibrio tra loro e con la vegetazione circostante.





SPAZIO DI VITA E ARTE

Il vecchio e il nuovo. Il finito e l'incompleto. La storia e la contemporaneità. Tutto si intreccia in una casa ristrutturata nel centro storico di Sassari. Dove tutto diventa quotidianità di Iole Costanzo





A sinistra: la cucina. La cappa è inserita all'interno di un volume sospeso che gravita sui fornelli senza agganciarsi al tetto. Sotto: il salotto ha un controsoffitto voltato che galleggia su tutto l'ambiente senza mai poggiare sulle pareti. I pavimenti di graniglia sono quelli originali. In basso: lo studiolo



Da qui ci piace sognare, vedere il vento passare... il sole che impazza l'estate. Dalle porte ci piace fare entrare... persone da conoscere, con le quali dialogare. È la piazza che si insinua, invade e ingloba la casa ...". È questo il sogno realizzato.

Il desiderio dei proprietari di questa casa si è concretizzato in questo particolare appartamento, situato al secondo piano di un palazzetto ottocentesco nel centro storico di Sassari, che si affaccia su una delle piazze della città. Ed è proprio la piazza che, attraverso le portefinestre entra a far parte degli ambienti familiari. I colori, la luce e gli arredi selezionati fanno poi tutto il resto.

Il vecchio impianto è stato leggermente modificato nella successione degli spazi così da renderli comunicanti, visivamente e fisicamente, tra loro.

Ciò è avvenuto grazie all'apertura di nuovi passaggi tra i vari ambienti in dimensione diversi da quelle esistenti. Così facendo gli spazi ottocenteschi si sono adattati ai nuovi *modus vivendi*.

I nuovi passaggi hanno creato un percorso che dà modo a chi vi entra di esplorare tutti gli ambienti, stanza dopo stanza, secondo un diverso percorso.





Un adattamento necessario a far sì che questa abitazione venisse vissuta diversamente, perché sarà una casa sempre aperta agli amici, alle chiacchiere e agli eventi. Ristrutturata dallo studio Officina29 Architetti, questo storico appartamento diventerà uno spazio per la condivisione. Uno spazio per fare scambio di idee, per vivere la vita di tutti i giorni nell'arte. E pur se sono stati cambiati o aggiunti alcuni passaggi, nel loro insieme i diversi ambienti nella loro essenza sono stati rispettati e valorizzati. Durante i lavori di restauro sono venuti alla luce stucchi e decorazioni murarie originali, manufatti artigianali di pregio a cui è stato dato il giusto valore mantenendoli così come sono stati trovati. Anche i pavimenti sono autentici: marmette o graniglie di diverse forme e colori da sembrare grandi tappeti su cui in fase di arredamento sono stati sovrapposti oggetti selezionati semplici ed essenziali, a volte tradizionali o comunque dal design vintage se non contemporaneo. Oggetti e mobili che riescono nel loro insieme a essere armoniosi e accoglienti.

Il desiderio dei proprietari, quello di ritrovarsi a discutere di fronte a un buon bicchiere di vino con il camino acceso, magari dopo una cena, è stato concretamente realizzato. Lo spazio dedicato al convivio è stato diviso in due zone: dalla parte del living a emergere è un particolare tappeto dell'artigianato sardo, dal colore vivace, che si sovrappone al disegno del pavimento e intorno al quale si distribuisce il divano bianco dalle linee essenziali. Nella zona del pranzo, intorno al tavolo di legno biondo, si sistemano sei eleganti sedie Thonet dal classico intreccio a nido d'ape corredate di braccioli. Tranne che nel vero cuore della casa, il salotto, dove su tutto l'ambiente galleggia una volta in cartongesso che pare sfiorare i muri più che poggiarvi, in tutti gli altri ambienti le travi in legno dei soffitti sono quelli dell'epoca.

Il controsoffitto voltato del salotto racchiude con sapienza al suo interno tutta la tecnologia utilizzata dall'appartamento. Questo stesso rispetto dell'esistente è tangibile anche nei pochi nuovi tramezzi che non toccano mai il soffitto consentendo una totale lettura degli ambienti e dell'intreccio delle travi in legno. Per la stessa ragione persino la monumentale cappa della cucina è appesa a mezz'aria tramite sottili cavi in acciaio.

A sinistra: uno scorcio della camera da letto. Anche in quest'ambiente vecchie e nuove aperture sono in asse tra loro. Lo spazio così si dilata, si allunga. Le travi del soffitto sono quelle originali e così pure quasi tutti i pavimenti di marmo o di graniglia tranne quelli della camera da letto. A destra: altri passaggi tra gli ambienti



Interior design

Dall'unione di una vecchia stalla con un altro piccolo corpo antistante è nata un'abitazione solare, aperta e accogliente. La contemporaneità dei suoi interni è dovuta alla commistione tra tradizione ed essenzialità di Iole Costanzo

**PASSATO
E PRESENTE**



Siamo nell'arcipelago delle Azzorre. Nove isole divise in tre gruppi: a ovest ci sono Flores e Corvo; Graciosa, Terceira, São Jorge, Pico e Faial sono al centro; mentre a est si trovano São Miguel e Santa Maria.

Sono circa 600 km di isole da godere. La casa in questione, progettata da Mezzo Atelier, è nota come Pink House Azores: una nuova costruzione nata dall'unione di una vecchia stalla costruita proprio a São Miguel all'inizio del XX secolo con un altro



In alto: l'ampio salone con salotto, zona pranzo e cucina in colore ocra. Sotto: l'ambiente dedicato agli ospiti, organizzato e curato nei minimi particolari





Sopra: elegante soluzione di raccordo tra i diversi dislivelli dei volumi. Sotto: uno dei tavoli realizzati con le vecchie travi in Cryptomeria







piccolo corpo di fabbrica non lontano. Un edificio quindi in cui coesistono storia e contemporaneità, una commistione in equilibrio sia tra loro che con la ricca vegetazione che vi gravita intorno. Il nuovo volume aggiunto ha consentito a una seconda costruzione più piccola preesistente di essere integrata e così facendo si è riusciti a mantenere il carattere e l'atmosfera rurale tipica di questa zona, adattando l'antica stalla alle nuove esigenze abitative. Il secondo livello è stato organizzato sfruttando le diverse altezze dei volumi: il piano superiore, a tutta altezza, ha sfruttato il colmo del tetto e i dislivelli sono stati organizzati in modo tale da accogliere gli spazi dedicati alla vita sociale e privata della famiglia, lasciando la zona giorno sottostante dedicata agli ospiti. Le capriate lignee, con il loro aspetto materico donano una scan-

sione a questo particolare spazio, unico e aperto, in cui la cucina spicca per il suo colore ocra e da cui è possibile accedere al terrazzo organizzato sulla copertura del volume più piccolo. Le scale che dall'esterno portano sulla terrazza o l'uso del legno sbiancato negli interni altro non sono che reinterpretazioni dell'architettura vernacolare tipica delle Azzorre, importanti particolari che donano a tutto il complesso un'identità radicata al luogo. La scelta dei colori rosa e ocra invecchiati hanno la stessa origine: l'ocra era di tradizione usato per incorniciare porte e finestre. Gli interni progettati su misura per creare un'atmosfera neutra e tranquilla sono stati realizzati in Cryptomeria (cedro giapponese) un legno locale, mentre con le vecchie travi di legno di pino e di acacia, trovate sul posto, sono stati realizzati i diversi tavoli.

A sinistra: lo spazio di raccordo tra il secondo livello, quello intermedio e il piano terra. In alto: l'ampia finestra del salone superiore da cui godere della ricca vegetazione circostante. Sotto: piccoli ricordi di famiglia







La sua sopravvivenza
è fatta di tanti piccoli 5x1000.

Non fargli
mancare
il tuo.

Stella Gara, 38 anni - barista

Michele Giacomino, 50 anni - dirigente

Andrea Crotti, 24 anni - musicista

Angela Argirò, 27 anni - modella

Luca Scanavino, 45 anni - operaio

Paolo Pedrazzini, 58 anni - insegnante

Sergio Bertuzzi, 34 anni - cuoco

Liliana Parola, 63 anni - fiorista

Gaia Pucci, 28 anni - veterinario

Salvatore Monterosso, 24 anni - Web Designer

Elia Bogani, 44 anni - architetto

Monica Luraghi, 36 anni - commerciante

Luca Gallo, 43 anni - disegnatore

Marina Nicodemi, 31 anni - medico

Giuseppe Lo Monaco, 83 anni - pensionato

Luana Gessaghi, 41 anni - ristoratrice

Cristina Avalle, 34 anni - segretaria

Enpa ringrazia per questo spazio.

5x1000 all'Enpa. Un gesto umano al cento per cento.
Sostegno al volontariato **80 116 050 586**



Ente Nazionale
Protezione
Animali



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

LIBERA DI ESSERE TE STESSA.



Vivi in condominio o hai una caldaia autonoma: con l'installazione di un sistema di regolazione evoluto, gestibile anche dal tuo smartphone, potrai finalmente regolare la temperatura della tua casa in modo personalizzato ed efficiente.

Eco Termo Logic, azienda leader nel settore, per le tue esigenze, saprà consigliarti il sistema più adatto ed efficiente.

