

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

luglio 2018 - Anno 9 - N.28

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

**IL NUOVO REGOLAMENTO
SULLA PRIVACY**

LOCAZIONI BREVI
UN MERCATO IN ASCESA

SPECIALE
Amministratore di condominio

**ADESSO IL GOVERNO
ALLA PROVA DEI FATTI**
Editoriale di Alberto Zanni

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti



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

UNA GRANDE OPERA
È DAVVERO GRANDE
SOLO QUANDO CAMBIA
LA VITA DI TUTTI.



Stiamo costruendo una rete integralmente in fibra ottica destinata a connettere l'Italia a tutte le innovazioni, le sfide e le opportunità dell'era digitale. Un grande impegno tecnologico e industriale che rilancia la crescita economica e la produttività aprendo nuovi orizzonti al lavoro, alla ricerca, alla sanità, alla scuola, alla cultura e all'intrattenimento. Un'opera per migliorare la qualità della vita di tutti.

open fiber
IL FUTURO HA UN NUOVO NOME.



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



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.



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.

**EMEA**

Società Cooperativa Mutuo Soccorso

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

L'ENERGIA DELLA TUA CASA È INTELLIGENTE?

Arriva OPEN METER, il contatore elettronico di seconda generazione. Un'innovazione tecnologica che E-Distribuzione sta portando nelle case degli italiani per consentire una gestione più consapevole dei consumi, impegnandosi ogni giorno affinché l'innovazione sia alla portata di tutti. **Perché qualunque essa sia, tu possa credere nella tua energia.**

E-Distribuzione ha già installato più di 3 milioni di contatori elettronici di nuova generazione nei Comuni Italiani e progressivamente saranno coinvolti tutti i 32 milioni di clienti connessi alla rete elettrica.

Scopri tutte le funzionalità, i vantaggi e quando Open Meter arriverà nel tuo Comune e a casa tua sul sito e-distribuzione.it o chiama l'800 085 577.



e-distribuzione.it

e-distribuzione



FALEGNAMI DA 4 GENERAZIONI

Omnialeghno 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 28 luglio 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 luglio 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



Febbraio 2017 - Rapporto Cave

i numeri e gli impatti economici delle attività estrattive nel territorio italiano

Marzo 2018 - Condomini

guida all'ecobonus: i vantaggi, gli interventi possibili e le opportunità di risparmio

INSIEME PER UN FUTURO DI INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ



www.fassabortolo.it



LEGAMBIENTE

**FASSA
BORTOLO**
QUALITÀ PER L'EDILIZIA

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*

Adesso il governo alla prova dei fatti

CONFABITARE

14 Contratti a canone concordato

15 Lo Sportello Sicurezza a Bologna

16 Regolamento europeo sulla privacy

18 L'evoluzione dell'ascensore

20 Condominio e codice del consumo

22 Convegni

26 Parcheggio: ma chi ne ha diritto?

27 Ad Anzola dell'Emilia il primo RVCE

28 I servizi e le consulenze

L'OPINIONE

31 Il mercato delle locazioni brevi

33 Aste immobiliari: stiamo attenti!

PRIMO PIANO

35 L'assicurazione ideale per la casa

39 Insieme per un futuro innovativo e sostenibile

52 E se il carsharing è condominiale?





SPECIALE CONDOMINIO

42 Aspettative e bisogni della professione dell'amministratore di condominio



CONFABITARE PER SPAZIO POSITIVO

54 Il futuro dell'edilizia? La sostenibilità del legno

ARREDAMENTO

59 Le ultime novità

63 Quando il design è low cost



ARCHITETTURA

67 Di cartone sì... ma resistente

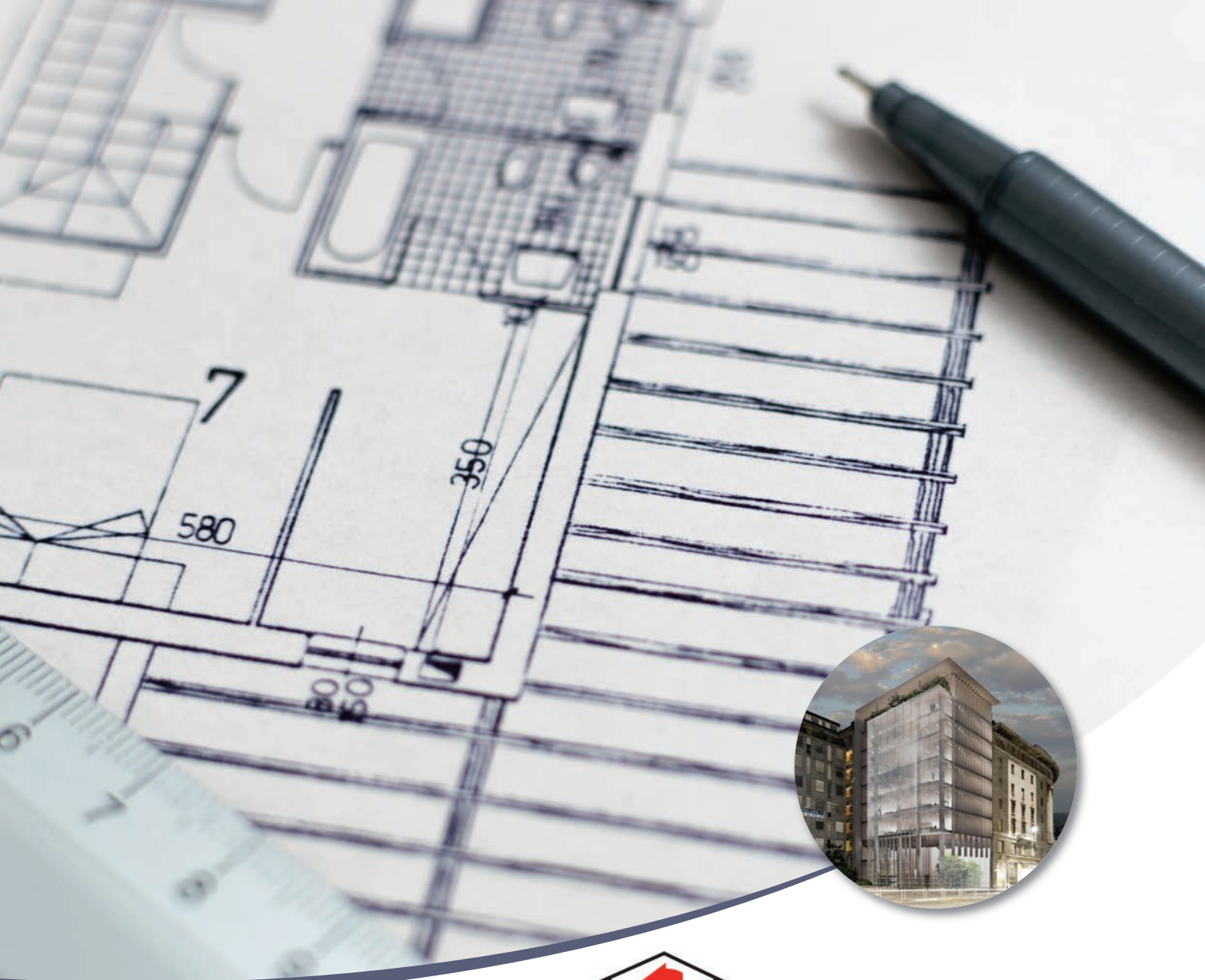
73 Il condominio del futuro

INTERIOR DESIGN

80 Il design elegante della Scandinavia

88 Una scatola di vetro





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



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

Adesso il governo alla prova dei fatti

E alla fine governo fu! Quando ormai si profilava la minaccia di un esecutivo tecnico con 4/5 del Parlamento contrari e di cabine elettorali in riva al mare, ecco il colpo di scena finale: la sospirata fumata bianca, anzi gialloverde, il giallo dei 5Stelle e il verde della Lega, i due soci fondatori dell'inedita (e anomala) maggioranza che si è insediata a Palazzo Chigi. Il lieto epilogo dopo 88 giorni di un incredibile teatro dell'assurdo, una trama degna del grande Ionesco, tra veti e contro veti, abbracci e veleni, governi fatti e disfatti nel giro di ventiquattrore, Carneadi assurti al ruolo di superstar, ministri bocciati e ripescati in un amen.

Tutto è bene quel che finisce bene, quindi bando al passato e puntiamo l'obiettivo su quel che il nuovo governo sta facendo e su quello che ha promesso di fare. Confabitare, come ben sanno i nostri lettori, è una associazione apartitica, scevra da pregiudizi e steccati ideologici, il che non significa che non abbiamo opinioni politiche. Opinioni espresse con grande chiarezza in varie occasioni, sempre avendo come punto di riferimento i diritti e gli interessi dei proprietari immobiliari. Come valutare, dunque, le prime mosse dell'esecutivo Conte - Salvini - Di Maio? Un mese è un lasso di tempo troppo breve per dare giudizi, ma qualche considerazione si può e si deve fare.

Il nostro approccio al governo gialloverde, chiariamo subito, è di benevola attesa, di cauta fiducia. Spieghiamo meglio: nel contratto firmato dai due partiti ci sono vari punti che riprendono molti dei temi prioritari che Confabitare aveva sottoposto all'attenzione del nuovo esecutivo. Così la riforma della legittima difesa, col superamento delle norme pasticciate e ambigue attualmente in vigore e il riconoscimento della piena facoltà di reagire a chi subisce un'aggressione in casa propria; così le misure per contrastare la crisi del commercio con l'introduzione della cedolare secca per gli affitti dei negozi, come ha promesso il ministro Salvini; così ancora la lotta senza quartiere alla criminalità, allo spaccio e al degrado, mettendo in campo più forze dell'ordine, incrementando controlli e intercettazioni, attuando senza sconti il principio della certezza della pena e garantendo processi più veloci.

Tutti buoni propositi che sottoscriviamo in pieno, ma che aspettiamo di vedere realizzati in tempi relativamente brevi. Ecco perché la fiducia che riponiamo nel nuovo governo va coniugata con la prudenza. Aspettiamo Conte e i suoi alla prova dei fatti, senza alcun preconcetto né ostilità. Il tiro al bersaglio su Salvini e le grida scomposte contro il pericolo fascista, il razzismo montante e amenità varie lanciate quotidianamente da opinionisti onnipresenti nei salotti televisivi e da esponenti di un PD in evidente stato confusionale dopo la disfatta del 4 marzo, fanno più sorridere che altro. Così per le vestali del "politicamente corretto" la decisione di chiudere i porti alle navi delle Ong diventa un crimine contro l'umanità e il ventilato censimento dei campi Rom e dei suoi abitanti si trasforma in una schedatura etnica che evoca lugubri epoche storiche. Comprendiamo - fino a un certo punto - le dinamiche della guerriglia ideologica, ma un po' di serietà e buon senso non guasterebbero.

Da parte nostra, lo ribadiamo, attendiamo la prova dei fatti: di qui a fine anno valuteremo se la fiducia riposta è stata ripagata oppure no. Intanto stiamo programmando per i prossimi mesi una serie di incontri a Roma con il ministro dell'Interno, Matteo Salvini, con il titolare delle Infrastrutture, Danilo Toninelli, e con il ministro dell'Economia, Giovanni Tria. Parleremo di casa, fisco, sicurezza, lotta al degrado, opere pubbliche, commercio. Illustreremo le nostre proposte e chiederemo risposte concrete ai tanti problemi che gravano su quell'80 % di italiani che possiede una casa, a partire da una imposizione fiscale francamente intollerabile. Per concludere cari lettori, un augurio sincero a tutti voi: buone vacanze.

Contratti a canone concordato

Ma quando c'è bisogno dell'attestazione di conformità all'accordo territoriale vigente?

I contratti di locazione a canone concordato per gli immobili abitativi sono disciplinati dall'art.3 comma 2 della legge n.431/1998 e dal decreto del ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il M.E.F. del 16/01/2017 con il quale in particolare è stata prevista la necessità di garantire che il contenuto dei contratti di locazione a canone concordato stipulati sia conforme a quanto stabilito dagli accordi territoriali. In particolare è stato previsto che le parti possano (e non debbano), nella definizione del contratto, essere assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Analizzando il testo del decreto del 16/01/2017 del M.I.T. si sottolinea la previsione in base alla quale gli accordi territoriali definiti in sede locale devono individuare, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione della conformità dei contratti stessi agli accordi territoriali, da eseguirsi sulla base di elementi oggettivi dichiarati dalle parti e della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso. Tale attestazione ha un importante riflesso anche sulle agevolazioni fiscali. In sintesi, si ricordano le agevolazioni fiscali previste dalla Legge 431/98, aventi ad oggetto le locazioni di immobili abitativi sulla base di contratti a canone concordato.

Ai fini Irpef, per il locatore, il reddito imponibile da dichiarare, pari al 95% del canone pattuito, è ulteriormente ridotto del 30% ma solo se l'immobile è situato in un comune ad alta tensione abitativa; per il conduttore è prevista una detrazione pari a euro 495,80/247,90 se il proprio reddito complessivo non supera rispettivamente euro 15.493,71 / 30.987,41 e se l'immobile costituisce l'abitazione principale dello stesso indipendentemente dal luogo in cui è ubicato il medesimo.

In caso di opzione per la tassazione secca del reddito da locazione derivante da contratti a canone concordato è applicabile l'aliquota ridotta del 10% (fino al 2019) ovvero del 15% dal 2020 nel caso in cui l'im-

mobile sia situato in un comune ad alta tensione abitativa, oppure in un comune per il quale sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti la data del 28/05/2014, lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi, ovvero nel caso di contratti stipulati per studenti universitari sulla base di apposite convenzioni nazionali.

Ai fini dell'imposta di registro, in caso di mancata opzione per la tassazione in cedolare secca del reddito oggetto del contratto di locazione concordato, la base imponibile è rappresentata dal 70% del corrispettivo annuo pattuito solo se l'immobile è situato in comuni ad alta tensione abitativa.

Ai fini Imu e Tasi per l'immobile ad uso abitativo oggetto di contratto concordato l'imposta viene determinata applicando all'aliquota fissata dal comune una riduzione del 25%. Sulla base del testo del decreto del ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il M.E.F., del 16/01/2017 sopracitato, per poter fruire delle suddette agevolazioni fiscali previste per i contratti di locazione a canone concordato, almeno una delle organizzazioni firmatarie degli accordi territoriali deve certificare la conformità del contratto stipulato tra le parti rispetto a quanto previsto dall'accordo territoriale di riferimento.

Sono previste due possibili alternative:

→ L'organizzazione firmataria dell'accordo assiste le parti nella stipula del contratto concordato;

→ le parti stipulano autonomamente il contratto (contratto non assistito) e richiedono successivamente a una delle citate organizzazioni il rilascio di una attestazione riportante la conformità del contratto all'accordo territoriale vigente.

La normativa esposta ha fatto però sorgere dei dubbi in merito all'obbligatorietà o meno della partecipazione delle organizzazioni per la stipula dei contratti a canone concordato o dell'ottenimento dell'attestazione di conformità al fine di avere le agevolazioni fiscali previste dalla legge

n.431/98. Sulla questione è stato interpellato il ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti da parte del presidente della nostra associazione Confabitare, Alberto Zanni. La risposta è stata oggetto della nota n.1380 del 6/2/2018, alla quale ha fatto seguito la risoluzione n.31/E del 20/04/2018 dell'agenzia delle entrate.

Alla luce della suddetta risoluzione, che risulta in linea con l'orientamento espresso dal M.I.T., è stato specificato che, con riferimento alle agevolazioni fiscali in materia di Irpef e imposta di registro previste dall'articolo 8 della legge n.431 del 9/12/1998, per i contratti a canone concordato non assistiti, l'acquisizione dell'attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni. L'obbligo di disporre dell'attestazione non riguarda né i contratti stipulati fino al 30/3/2017 (entrata in vigore del DM 16/01/2017), né i contratti stipulati dal 31/3/2017, qualora non risultino stipulati gli accordi territoriali con il recepimento delle nuove disposizioni dettate dal predetto decreto da parte delle organizzazioni sindacali e dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari.

Nella risoluzione n.31/E in esame l'agenzia precisa che non è previsto l'obbligo di allegare in sede di registrazione del contratto di locazione a canone concordato l'attestazione di conformità del contratto con l'accordo territoriale di riferimento. L'assenza di tale obbligo non esclude che le parti possano comunque allegare al contratto la suddetta attestazione, ritenuta dalla stessa agenzia delle entrate opportuna nei casi in cui il contribuente intenda usufruire delle agevolazioni ai fini dell'imposta di registro sopradescritte, se non è stata esercitata l'opzione per la tassazione dei canoni di locazione alla cedolare secca. L'allegazione dell'attestazione non è comunque soggetta ad autonoma imposta di registro.

(dott. Alessandro Notari, presidente Centro Studi Fiscale nazionale Confabitare)

Lo Sportello Sicurezza a Bologna

È a disposizione dei cittadini e nasce in collaborazione con l'assessore alla Sicurezza urbana

Dal primo giugno di quest'anno, presso la sede di Confabitare in via Marconi 6/2, a Bologna, è attivo lo Sportello Sicurezza, con lo scopo di fornire consulenze al cittadino in materia di sicurezza relativa alla propria abitazione, al condomino e alla zona in cui abita (lo sportello può essere contattato anche telefonicamente al numero 051270444). È anche un punto d'ascolto per ricevere suggerimenti e richieste da parte di tutti i cittadini, e per accogliere testimonianze che segnalano situazioni di insicurezza, che successivamente saranno inoltrate al Comune di Bologna e alle forze dell'ordine. L'iniziativa, che ha il patrocinio del Comune di Bologna, è stata presentata

con una conferenza stampa a cui erano presenti Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, e Alberto Aitini, assessore alla Sicurezza urbana integrata del Comune di Bologna. «Non è un caso che lo sportello sia stato inaugurato in giugno», ha spiegato Zanni. «Ci stiamo avvicinando alle vacanze estive e purtroppo i ladri non vanno in vacanza. Anzi, è un periodo in cui le nostre abitazioni sono più a rischio. Il personale dello Sportello Sicurezza è qualificato e formato proprio su queste tematiche e ci stiamo organizzando per avere allo sportello, in alcune giornate della settimana, anche rappresentanti della polizia municipale, e dei carabinieri in modo che i cittadini

possano confrontarsi anche con i funzionari delle forze dell'ordine». Confabitare ha realizzato anche un depliant per fornire suggerimenti utili da adottare, in particolare prima di partire per le vacanze: un vademecum per scongiurare furti in casa e sgradite visite di truffatori che si spacciano per impiegati del gas, assistenti sociali o appartenenti alle forze dell'ordine. Il pieghevole è stato stampato in 15 mila copie e distribuito negli uffici della Questura e Urp del Comune di Bologna. «Ritengo questo progetto di Confabitare molto interessante, - ha detto l'assessore Aitini in conferenza stampa - e si inserisce perfettamente nel nuovo corso sui temi della sicurezza che sto provando a dare da quando sono assessore: massima attenzione a questi temi, massimo coinvolgimento dei cittadini e tentativo di dare risposte immediate alle problematiche che vive la cittadinanza ma in particolare su questi argomenti. Sono temi che preoccupano i cittadini e per amministrare bene la città dobbiamo prenderci cura dei nostri cittadini e delle loro preoccupazioni. Per questi motivi non ho esitato a sposare l'iniziativa di Confabitare». «Mi è stato chiesto perché i cittadini dovrebbero rivolgersi a questo sportello, invece di andare, per esempio, in questura», ha proseguito Zanni.

«Perché non sempre il cittadino che ha subito un furto in casa o che lo ha visto accadere nel proprio condominio ha voglia di andare dalle forze dell'ordine dove si fanno ore di fila e, soprattutto, perché è demotivato. I furti che vengono denunciati sono quelli più importanti e quando si subisce un furto per esempio in cantina o nei garage non si denuncia neppure, perché lo si considera come una perdita di tempo». L'iniziativa costituisce la prima tappa del progetto che intende richiamare l'attenzione dei cittadini sul tema della sicurezza e della prevenzione. Il progetto si inserisce nell'ambito della cosiddetta "sicurezza partecipata", che punta alla sensibilizzazione e alla collaborazione dei cittadini. (di *Cristiana Zappoli*)



Alberto Zanni,
presidente nazionale
Confabitare, con **Alberto Aitini,**
assessore alla Sicurezza urbana
integrata del Comune di Bologna

Regolamento europeo sulla privacy

L'amministratore deve garantire il rispetto della normativa privacy per conto del condominio

UNA SINTESI DEI PRINCIPI GENERALI

Dal 25 maggio scorso è applicabile il regolamento europeo 679 del 2016 sulla protezione delle persone fisiche in relazione al trattamento dei loro dati personali e della libera circolazione di essi. In poche righe cosa le imprese/professionisti/enti/pubblica amministrazione debbono/possono aspettarsi e cosa possono/debbono fare. Toccherà ad essi:

- 1) la valutazione se, quali e come trattare i dati personali;
- 2) l'analisi dei rischi;
- 3) la conseguente predisposizione di un modello organizzativo privacy.

Il GDPR pone al centro, oltre naturalmente alla persona fisica proprietaria dei dati personali, anche i titolari/responsabili del trattamento affidando loro - secondo il nuovo principio della responsabilizzazione (*l'accountability*) - la progettazione, l'adozione, il controllo e la manutenzione dei sistemi organizzativi di protezione dei dati.

Secondo l'altro nuovo principio, quello della rendicontazione, dovranno essere entrambi sempre capaci di dimostrare al Garante perché, quali e come sono stati raccolti i dati personali, come sono stati protetti durante il trattamento, perché sono stati/saranno conservati per un certo tempo, perché è stato giudicato lecito il trattamento, come è stata predisposta la trasportabilità e la cancellazione, la procedura di data breach, come è stata effettuata la valutazione dell'impatto privacy; come è stato elaborato e sviluppato il registro dei trattamenti; quali clausole sono state inserite nei contratti; e altro ancora. In sostanza, saranno il titolare e/o il responsabile del trattamento a decidere l'organizzazione. Saranno chiamati a tracciare formalmente quanto adottato e quanto non fatto per mezzo di documentazione contenente le rispettive motivazioni.

Alcune azioni da fare:

A) esaminare l'attuale modello e confrontarlo con le nuove regole in relazione ai dati che saranno trattati;

B) evidenziare le differenze che emergeranno per mettere mano alle necessarie implementazioni;

C) utilizzare il registro dei trattamenti come punto nodale iniziale di tutto il sistema organizzativo per poi controllarlo e monitorarlo nel tempo. Tale documento sarà quello chiesto dai nuclei ispettivi o dal Garante stesso;

D) il nuovo modello organizzativo conterrà tutta la relativa documentazione. La nomina del DPO/RPD, altra novità del GDPR, potrà decisamente aiutare sia per la sua funzione di consulente/controllore autonomo del sistema, sia per il ruolo di referente del Garante che lo porrà in posizione strategica a tutela anche dei titolari e dei responsabili del trattamento.

Prima di descrivere alcune attività disciplinate dal Regolamento è bene ricordare che, comunque, la privacy è regolata nel nostro Paese sin dal 1996 con specifiche nor-

me. L'attuale Codice è il d. lgs. n. 196 del 2003. Normative già conosciute, tra i tanti soggetti obbligati, dagli amministratori dei condomini. Il condominio è, infatti, il titolare del trattamento e l'amministratore è il professionista deputato a garantire il rispetto della normativa privacy per conto del condominio stesso.

BREVI CENNI SU QUANTO PRESCRIVE IL REGOLAMENTO

1) Intanto, nelle disposizioni generali, i primi articoli sono dedicati all'oggetto, alle finalità, all'ambito di applicazione materiale e di applicazione territoriale, in particolare alle definizioni. È fondamentale conoscere quest'ultime per poter applicare il regolamento. Vediamone alcune.

Il **dato personale** come qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile direttamente o indirettamente.

Il **trattamento** come qualsiasi operazione



o insieme di operazioni, compiute con o senza l'ausilio di processi automatizzati e applicate a dati personali.

La **profilazione**, cioè qualsiasi forma di trattamento automatizzato di dati personali consistente nell'utilizzo di tali dati per valutare determinati aspetti personali relativi a una persona fisica, in particolare per analizzare o prevedere aspetti riguardanti il rendimento professionale, la situazione economica, la salute, le preferenze personali, gli interessi, l'affidabilità.

La **pseudonimizzazione** che non consente di poter attribuire a un interessato specifico i suoi dati personali senza l'utilizzo di informazioni aggiuntive a condizione che queste informazioni siano conservate separatamente e non siano attribuibili a una persona fisica identificata o identificabile. L'**archivio**, qualsiasi insieme strutturato di dati personali accessibili.

Titolare del trattamento, la persona fisica o giuridica, l'autorità pubblica o altro organismo che determina le finalità e i mezzi del trattamento di dati personali.

Il **responsabile del trattamento**, la persona fisica o giuridica, l'autorità pubblica o altro organismo che tratta dati personali per conto del titolare del trattamento.

Dati relativi alla salute, quelli inerenti alla salute fisica o mentale di una persona, compresa la prestazione di servizi di assistenza sanitaria, che rivelano informazioni concernenti il suo stato di salute.

Dati biometrici, quei dati che consentono o confermano l'identificazione univoca della persona, quali l'immagine facciale, i dati dattiloscopici.

Dati genetici, quelli relativi alle caratteristiche genetiche ereditarie o acquisite di una persona, che forniscono informazioni sulla fisiologia o sulla salute di detta persona.

Impresa, la persona fisica o giuridica che eserciti un'attività economica, comprendente le società di persone o le associazioni che esercitano un'attività economica.

È bene mettere subito a mente il "considerando 26", per il quale i principi di protezione dei dati devono essere applicati a tutte le informazioni relative a una persona fisica identificata o identificabile.

Possiamo suddividere i dati personali in tre gruppi:

dati sensibili (ora denominati dal regolamento "particolari");

dati giudiziari, relativi a condanne penali e reati;

dati comuni, tutti quelli che non rientrano nelle prime due categorie.

2) Informativa e consensi: due adempimenti a carico del titolare del trattamento.

L'**informativa** come momento di assoluta corretta trasparenza del soggetto sopra citato nei confronti delle persone fisiche delle quali intende raccogliere e trattare i dati. È generalmente sempre obbligatoria. Ha lo scopo di rendere edotte le persone fisiche delle finalità del trattamento e dei loro diritti, quali, tra gli altri: conoscere il periodo di conservazione dei dati stessi, avere l'accesso ai dati, revoca del consenso, proporre reclamo al Garante Privacy, l'esistenza di un processo automatizzato compresa la profilazione.

Il **consenso**, inteso come manifestazione di volontà libera, specifica, informata e inequivocabile dell'interessato, che dichiara di essere consapevole che i dati personali che lo riguardano sono oggetto di trattamento (come dispone l'art. 4).

3) Naturalmente, come tutte le norme che implicano precetti, anche il regolamento prevede sanzioni per coloro che li violeranno. Sanzioni amministrative molto particolari e innovative. Per esempio, perché non sono previsti i minimi delle pene pecuniarie; perché in alcuni casi i massimi delle stesse sono comparati ad alcune percentuali dei volumi d'affari totali mondiali annui delle imprese; infine, perché sono previste anche sanzioni non pecuniarie come gli avvertimenti, ammonimenti, ingiunzioni, imposizioni, ordini, revoche, sospensioni. L'autorità che ha la potestà di infliggere sia le sanzioni non pecuniarie che quelle pecuniarie è il Garante Privacy che le adotterà sulla scorta di alcuni presupposti che gli organi ispettivi evidenzieranno in base a quanto constatato e verbalizzato durante i controlli. Certamente, se si pensa ai massimi delle sanzioni pecuniarie che sono state stabilite in 10 e 20 milioni di euro è evidente lo scopo di scoraggiare qualsiasi infrazione al Regolamento, soprattutto quelle concernenti i suoi principi fondamentali. Attenzione, a queste sanzioni si aggiungeranno quelle penali che sono ancora previste nello schema del decreto legislativo che, al momento in cui scrivo, è, dopo aver avuto il parere del Ga-

rante, all'esame della Commissione speciale parlamentare per poi tornare al consiglio dei Ministri per l'approvazione ed essere emanato dal Presidente della Repubblica con la pubblicazione in G.U.

4) Infine, non si può non ricordare la nuova figura prevista dal regolamento, cioè quella del DPO o RPD (Data Protection Officer o Responsabile Protezione Dati nella nostra lingua). In alcuni casi la sua nomina è obbligatoria, per esempio in tutta la Pubblica Amministrazione e per alcuni soggetti privati quando trattano, in maniera regolare e sistematica, dati personali su larga scala oppure - anche se non in maniera regolare - quando trattano dati particolari o relativi a condanne o reati. Consigliabile la sua nomina anche se non obbligatoria allorché il titolare o il responsabile del trattamento si trovano a dover (o a voler) trattare una certa quantità/qualità di dati con particolari processi automatizzati. Questo perché il DPO/RPD con i suoi compiti, da svolgere solo se in possesso di determinate qualità professionali (specialistiche circa la normativa e la prassi in materia di protezione dei dati personali), sarà: il consulente del titolare/responsabile; il controllore autonomo e indipendente del sistema di protezione dei dati messo in campo valutandone i rischi; il referente per il Garante Privacy con il quale coopererà diventandone il punto di contatto; il sensibilizzatore e il formatore di tutte le persone che devono - per ragioni del loro lavoro - trattare i dati. Appare chiaro come il regolamento ponga questa nuova figura in un ruolo centrale con uno scopo propulsivo e determinante nella corretta applicazione della norma europea.

Concludendo, è un regolamento valido per tutti gli Stati membri dell'UE, che li unirà in questa protezione dei dati personali (che sono solo nostri, di nostra esclusiva proprietà anche se sembra che molti, non solo i giovani ma anche tanti adulti, lo abbiano dimenticato mettendo nella "piazza virtuale" le loro vite) che rappresentano, non solo per i sistemi big data, una vera ricchezza in quanto usati a scopi commerciali (e non solo, in alcuni casi con finalità criminali) nel mondo globalizzato dalla rete internet dove con un solo clic si possono raggiungere miliardi di persone (e tutti i loro dati), a volte a loro insaputa. (Rodolfo Mecarelli)

L'evoluzione dell'ascensore

Dai primi rudimenti alla tecnologia. Ecco la storia di un mezzo di trasporto a noi molto utile

L'ascensore rappresenta il mezzo di trasporto più usato al mondo. Ma quanti conoscono la sua storia dagli albori fino ai giorni nostri? Cercheremo di affrontare questo viaggio all'interno della sua "anima", al fine di conoscerlo e apprezzarne le qualità e gestirlo meglio.

La storia

I primi rudimenti assimilabili agli ascensori la storia ce li presenta intorno al III sec. a.C., anche se i primi reperti sono stati scoperti all'interno dell'anfiteatro Flavio, meglio conosciuto come Colosseo, e risalenti all'anno 80 dopo Cristo. Gli ascensori allora venivano manovrati da schiavi, che azionando grosse carrucole riuscivano a portare in superficie mille combattenti alla volta, dieci per ogni ascensore, o centinaia di leoni. Nelle pareti sotterranee sono state individuate le scanalature lungo le quali gli ascensori risalivano al piano dell'arena. Alla fine del XVIII secolo per evitare ai sovrani le faticose ascese lungo le ripide scale della Reggia di Caserta gli architetti Luigi e Carlo Vanvitelli progettano una "sedia volante", antenato del moderno ascensore e come guida alla gabbia della "sedia" furono poste quattro colonne, mentre il suo movimento era assicurato da un meccanismo a forza di braccia, consistente in un sistema di ruote dentate che svolgevano e avvolgevano robuste corde di canapa. Fu all'inizio del XIX secolo che fanno la loro apparizione i primi veri e propri impianti ascensore idraulici comandati da una macchina a vapore.

Tutto cominciò nel 1852 quando l'inventore e industriale statunitense Elisha Graves Otis, mentre era impegnato nella supervisione della costruzione di una fabbrica nei pressi di Yonkers, nello stato di New York, disegnò e costruì un nuovo tipo di montacarichi dotato di pulsanti di manovra.

Successivamente, nel 1854, durante una esposizione presentò la sua principale invenzione: un dispositivo di sicurezza automatico che era in grado di bloccare un elevatore nel caso in cui la fune di sollevamento della cabina si fosse rotta, sospeso su una piattaforma montacarichi sopra la folla del New York Crystal Palace. Un intraprendente meccanico scioccò la folla quando tagliò bruscamente l'unica corda che teneva sospesa la piattaforma sulla quale si trovava. La piattaforma scese di pochi centimetri, ma poi si fermò. Il rivoluzionario freno di sicurezza aveva funzionato, impedendo alla piattaforma di sfrecciarsi al suolo. «Tutto bene, signori!» gridò l'uomo. L'uomo sul montacarichi era Elisha Graves Otis. Con questo freno di sicurezza, Otis diede avvio all'industria degli elevatori. La sua invenzione permise agli edifici – e all'immaginazione degli architetti – di arrampicarsi verso il cielo, dando forma alle nostre città.

Ma fu il 23 marzo 1857 che in un grande magazzino di New York, Otis installò il pri-

mo ascensore per il trasporto di passeggeri, infatti a Broadway l'architetto John Gaynor, ispirandosi alla libreria Marciana (1537), in Piazza San Marco a Venezia, dell'architetto Jacopo Tatti detto il Sansovino, costruì il famoso Haughwout Building, sicuramente l'emporio più grande e ricco degli Stati Uniti che annoverava tra i suoi clienti il presidente Lincoln e lo zar di Russia. Questa costruzione ha ospitato il primo ascensore per passeggeri del mondo, alimentato a vapore e capace di salire alla velocità di quattro piani al minuto. Nel decennio successivo la diffusione degli ascensori negli Stati Uniti crebbe a dismisura, si apriva l'età dei grattacieli che, senza ascensori, non sarebbe stata immaginabile.

In Europa, agli inizi degli anni Trenta l'idea di sollevare i passeggeri fu messa in opera grazie ad un verricello manovrato a mano costruito alle Tuileries. Naturalmente i costi di gestione di questo impianto non provocarono l'effetto sperato e allorché fu costruito il Grand-Hotel a Parigi venne l'idea di collocare un motore destinato a innalzare i viaggiatori. Questa innovazione, seppur complicata, costosa e alquanto debole, trovò una discreta diffusione nelle città più industriali d'Europa (Marsiglia, Milano, Londra). Nel 1867 un ingegnere francese di nome Leone Edoux pensò a una forza sicurissima e molto poco impegnata ma di grande disponibilità: l'acqua. Infatti la pressione dell'acqua nei tubi permetteva alla cabina di salire fino in cima alle case. L'ascensore Edoux è essenzialmente formato dalla riunione di una specie di bilancia e una pompa, che funzionava ad azione inversa, dove l'acqua respingeva lo stantuffo invece dello stantuffo che respingeva l'acqua. La cabina era montata su uno stantuffo in acciaio che terminava in un cilindro incassato al suolo. L'acqua veniva spinta nel cilindro in con-



dizioni di pressione elevata e raggiungeva lo stantuffo, provocando il sollevamento della cabina, che poi scendeva per effetto della gravità. Nei primi impianti la valvola principale, che regolava il flusso dell'acqua, veniva attivata manualmente a mezzo di funi che attraversavano la cabina; successivamente furono introdotti il comando a leva e le valvole pilota che regolavano l'accelerazione e la decelerazione.

Ma la vera svolta si ebbe nel 1880 allorché fu introdotto sul mercato l'ascensore elettrico. Infatti l'inventore tedesco Werner von Siemens (Hannover 1816 – Berlino 1892) costruì una cabina a motore che saliva grazie a pignoni che ingranavano con una cremagliera montata nel vano ascensore. Grazie a questa invenzione nel 1887 venne realizzato un tipo di ascensore azionato da motore elettrico che provocava la rotazione di un tamburo sul quale era avvolta la fune di sollevamento. Nell'ascensore a tamburo la lunghezza della fune di sollevamento è limitata dalle dimensioni del tamburo rendendo, quindi, impossibile l'impiego di questo tipo di impianto nei grattacieli. Ma i vantaggi derivanti dall'efficienza dell'ascensore elettrico, i costi di installazione relativamente ridotti e la velocità praticamente costante indipendentemente dal carico, spinsero i costruttori alla ricerca di un modo che ne consentisse l'impiego anche negli edifici molto alti. Il problema venne risolto con l'adozione di contrappesi che creano attrito su carrucole ad azionamento elettrico. Nel giro di dieci anni entrarono in uso ascensori elettrici con trasmissione a vite, che collegava il motore alla cabina per mezzo di una puleggia. Furono altresì costruiti ascensori stravaganti come quelli prodotti da Fraser (sistema gearless movimentato da due motori gemellari uno sovrapposto all'altro) e da Mabbs (in questo sistema il motore fungeva da contrappeso della cabina).

Nel 1884 Londoner J.E. Hall sviluppò il primo ascensore da lui definito ciclico, era il primo paternoster in funzione, cioè una serie di cabine in moto continuo sprovviste di porte da prendersi al volo e che permetteva di potersi spostare nell'edificio senza dover aspettare che l'unica cabina di-

L'HAUGHWOUT BUILDING, L'EMPORIO PIÙ GRANDE DEGLI STATI UNITI, CHE ANNOVERAVA TRA I SUOI CLIENTI IL PRESIDENTE LINCOLN, HA OSPITATO IL PRIMO ASCENSORE A VAPORE, CAPACE DI SALIRE ALLA VELOCITÀ DI QUATTRO PIANI AL MINUTO

sponibile si liberasse e quindi senza perdite di tempo. Per il funzionamento del paternoster era sufficiente un motore di piccole dimensioni, essendo per natura un impianto che non necessita di contrappeso. Attualmente i paternoster in funzione sono rarissimi, ormai sostituiti con il tempo dagli ascensori tradizionali ritenuti più sicuri e meno dispendiosi dal punto di vista energetico. Alcuni modelli sono stati salvati e tenuti in esercizio più per interesse storico che per altro e sono comunque stati dotati di sofisticati mezzi di protezione contro il cesoimento e la caduta.

La sicurezza non ha prezzo

Al fine di un efficace studio delle norme EN 81-80, EN 81-70, UNI 10411-1, occorre analizzare e approfondire il grado di concorrenzialità tra la finalità di "sicurezza" delle norme e il capitale da investire. Bisogna innanzitutto effettuare una valorizzazione tra le norme, le direttive e le raccomandazioni emanate dalla UE. Le regole costituite dalle leggi europee sono immediatamente vincolanti per gli Stati membri, che sono impegnati a dare ad esse un'applicazione immediata. Le direttive, anche se importanti, si pongono a un livello inferiore e sono rivolte agli Stati membri per i quali esse sono vincolanti per quanto riguarda gli obiettivi, avendo libera scelta di forme e metodo di implementazione. Un successivo livello è rappresentato dalle decisioni europee che conferiscono diritti o impongono doveri a Stati, compagnie, individui e sono obbligatorie e immediatamente applicabili da parte di coloro ai quali esse sono indirizzate. L'ultimo livello è rappresentato dalle raccomandazioni e opinioni che, indirizzate a Stati, compagnie, individui, pur non essendo vincolanti hanno un elevato valore politico e morale. Ora, analizzando gli aspetti tecnici delle norme prese in considerazione, si rileva con sod-

disfazione che la EN 81-80 ha sopperito ad una lacuna che la direttiva 95/16/CE aveva intrinsecamente adottato. Infatti, la stessa, recepita dal nostro Stato con DPR 162/99, stabilisce i criteri di sicurezza dei nuovi impianti installati a partire dal 01/07/1999 lasciando fuori dai livelli di sicurezza circa 700 mila impianti e senza prevedere un graduale adeguamento degli impianti preesistenti. Probabilmente l'ondata emotiva degli incidenti avvenuti negli ultimi tempi e l'interesse suscitato dall'opinione pubblica, fatta eccezione di qualche inutile e incosciente opposizione di chi per risparmiare era pronto a correre grossi rischi, hanno indotto il CEN a livello europeo a varare la EN 81-80 che incrementa la sicurezza degli ascensori esistenti. La norma EN 81-70, inoltre, facilita l'accessibilità degli ascensori di tutti i tipi di utenti (disabili, persone con mobilità ridotta, anziani, malati), permettendo agli stessi l'utilizzo del mezzo senza l'ausilio di particolari dispositivi di assistenza. Infine i criteri di buona tecnica per sostituire o modificare parti di ascensori elettrici, rispondenti a norme preesistenti alla UNI EN 81-1, in conformità con la legislazione vigente sono stati indicati dalla norma UNI 10411-1. Alla luce di quanto esposto la domanda è "ma esiste davvero una concorrenzialità tra la finalità di queste norme e il capitale da investire per la sicurezza?" Non credo possa esistere una minima forma di concorrenza tra la sicurezza e quanto si spende per essa. Certo bisogna affidarsi alla serietà delle imprese e dei tecnici, ma per questo è nata la sinergia tra le associazioni di categoria e associazioni di consumatori, al fine di tutelare non solo chi usa l'ascensore ma anche chi, per renderlo sicuro, deve investire del denaro. Da sempre siamo impegnati nella costruzione del concreto, al contrario di chi con superficialità ha confuso la sicurezza con il sospetto, la speculazione e il superfluo. Mi piace chiudere prendendo lo spunto da Raul Fallerau: "Se gente di poco conto in paesi di poco conto facesse cose di poco conto in poco tempo si cambierebbe la faccia della terra", e io mi permetto di aggiungere che la si renderebbe certamente più bella e più sicura per noi e per i nostri figli.

(Giuseppe De Filippis)

Condominio e codice del consumo

Anche il condominio può impugnare i contratti con i fornitori se contengono clausole vessatorie

Il “codice del consumo” viene introdotto nel nostro ordinamento con il decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206. Il testo armonizza e riordina le normative interne concernenti i processi di acquisto e consumo, al fine di assicurare un elevato livello di tutela dei consumatori e degli utenti.

La nozione di consumatore resa dal codice è piuttosto ampia. È considerato “consumatore” la persona fisica che, pur svolgendo attività imprenditoriale o professionale, conclude un contratto per la soddisfazione di esigenze della vita quotidiana estranee all’esercizio di tale attività (Cass. Civ. 23.02.2007 n.4208).

Il condominio degli edifici va, al pari, considerato come consumatore, in quanto ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti. In effetti, l’amministratore agisce nella qualità di mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati come consumatori, essendo

persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriali o professionali (tra le tante, Cassazione Civile 24.07.01; Tribunale Genova 13.12.06; Tribunale. Bologna 03.10.00).

Anche il condominio, pertanto, è in grado di impugnare i contratti stipulati con i propri fornitori, laddove siano stati convenuti in modo irrituale, ovvero contengano al suo interno delle clausole vessatorie.

Si considerano tali le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (cfr, art. 33, comma I, Codice del consumo). La vessatorietà va così accertata caso per caso, sulla base dell’oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze presenti al momento della relativa conclusione (articolo 34). Ad esempio, le clausole predisposte dal professionista e contenute in “moduli e formulari” per disciplinare in modo uniforme determinati rapporti contrattuali, devono essere oggetto di una specifica e chiara trattativa con il consumatore che firma il contratto per

adesione (Cass. Civ., 28.06.05, nr 13890). La dichiarazione che il consumatore (vedi, l’amministratore del condominio) pone in calce alle clausole circa la loro preventiva negoziazione con l’impresa fornitrice, se espressa nell’ambito della contrattualistica di massa (si pensi ai contratti con le multinazionali degli ascensori o quello per la polizza globale fabbricati), non è sufficiente a dimostrare che sia realmente intercorsa fra le parti una trattativa idonea a vincere la presunzione di vessatorietà di cui al codice del consumo (fra le tante, Tribunale di Bologna 14.06.00).

Se individuata una clausola vessatoria, questa, pertanto, deve ritenersi nulla. Il contratto rimane efficace, per il resto (articolo 36). Tutto ciò posto, esaminiamo attentamente adesso alcuni casi pratici, in ordine all’applicazione delle norme del codice del consumo alla “vita condominiale”.



IL FORO DEL CONSUMATORE

La prima delle conseguenze ricavabili dal superiore principio - per cui il condominio è un "consumatore" e, in quanto tale, deve essere trattato - si riflette, innanzitutto, sul piano processuale in ragione dell'individuazione, a monte, del giudice naturale (cioè del foro competente a trattare le cause condominiali). Ogni qual volta si tratta di emettere un decreto ingiuntivo contro una compagine condominiale, ad esempio, il ricorso deve essere depositato presso il tribunale e/o l'ufficio del giudice di pace nel cui circondario l'edificio condominiale è ubicato, tanto a pena d'invalidità. A tale principio soggiace anche il recupero dei crediti da parte dell'ente che eroga il servizio integrato idrico nella ATO di riferimento.

Sulla questione si è soffermato il tribunale di Palermo con ordinanza del 3 maggio 2017. Con tale provvedimento, il giudice siciliano ha rilevato e dichiarato la propria incompetenza a trattare un'opposizione a decreto ingiuntivo (avente ad oggetto il recupero dei canoni idrici) e, pertanto, ha disposto la sospensione dell'efficacia esecutiva di cui era stata provvista il provvedimento monitorio, propriamente in ragione di quanto appena addotto.

Il foro del consumatore, previsto dall'art.66 bis d.lgs. n.206/2005 e successive modifiche, è derogabile soltanto da parte del consumatore, con l'introduzione della domanda innanzi al giudice territorialmente competente, ai sensi degli artt. 18, 19 e 20 cod. proc. civ., oppure in forza di una clausola contrattuale (cfr. Cass. n. 1875/2012). L'inderogabilità del "foro del consumatore" discende anche nell'estremo caso in cui tra le parti non sia stato stipulato, a monte, alcun contratto formale.

IL PERIODO DI DISDETTA NEI CONTRATTI DI DURATA

Un altro caso di rilievo, che coinvolge il condominio quale "consumatore", riguarda il diritto di recedere dai contratti pluriennali e il termine entro cui tale facoltà può essere esercitata, non solo per essere efficace, ma anche legittima e/o senza l'applicazione di esose "penali" di sorta.

Va da sé che, ai fini della valutazione della vessatorietà assumono rilievo la "natura del bene o del servizio oggetto del contratto" e le "altre clausole del contratto",

avuto riguardo alla previsione di cui all'articolo 34, comma 1, del Codice del Consumo. Ora, tenuto conto della natura del servizio reso al condominio e ai suoi condòmini e delle sue caratteristiche, la previsione, in clausole predisposte dal "fornitore", di un termine per la disdetta molto anticipato rispetto alla scadenza del contratto (di assicurazione o di manutenzione impianti, ad esempio) è apparso alla Antitrust (cfr. bolettino n.43 del 4 novembre 2013) una misura intesa a tutelare principalmente l'interesse del professionista/imprenditore stesso, non solo per meglio organizzare e programmare l'attività d'impresa, ma anche per assicurarsi una base il più possibile stabile di clientela, rendendone più difficile la mobilità verso altri operatori.

In effetti, dal lato del consumatore aderente, un termine siffatto comporta l'onere di attivarsi ben prima dei centottanta giorni previsti contrattualmente, non solo per comunicare la disdetta, ma prima ancora per valutare la convenienza della prosecuzione del rapporto contrattuale in essere oltre alla sua scadenza e, se del caso, per reperire altra impresa cui affidare il servizio di manutenzione dell'impianto valutando le offerte disponibili sul mercato. Sotto tale aspetto, allora, una clausola che preveda un periodo di disdetta superiore ai trenta giorni è stata ritenuta vessatoria, ai sensi dell'articolo 33, comma 2, lettera i) del Codice del Consumo. La giurisprudenza è costante nel precisare che la clausola di un contratto di durata che preveda un termine di sessanta giorni (prima della scadenza) per la disdetta è "solo apparentemente bilaterale, atteso che il termine eccessivamente anticipato si risolve in un ulteriore pregiudizio per l'assicurato che deve provvedere molto tempo prima della scadenza del termine a rintracciare una successiva copertura assicurativa sostitutiva per non essere costretto a esercitare la disdetta "al buio", mentre la società assicurativa, tempestivamente informata dell'intenzione del cliente di recedere dal contratto, ha un tempo maggiore per rimpiazzare il cliente prima della scadenza del contratto" (cfr. Corte di Appello di Roma, Sez. II, sentenza del 7 maggio 2002, n.1780).

ANCHE L'AMMINISTRATORE È SOGGETTO AL RISPETTO DEL CODICE DEL CONSUMO

La tutela prestata dal codice del consumo in favore del "contraente debole" si coglie anche nel rapporto tra amministratore e condòmini, già per quanto riguarda la tenuta della stessa corrispondenza con i predetti mandanti. E invero, a mente dell'articolo 1 comma 3 della legge 4/2013: "Chiunque svolga una delle professioni di cui al comma 2 contraddistingue la propria attività, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, con l'esplicito riferimento, quanto alla disciplina applicabile, agli estremi della presente legge. L'inadempimento rientra tra le pratiche commerciali scorrette tra professionisti e consumatori, di cui al titolo III della parte II del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, ed è sanzionato ai sensi del medesimo codice".

LE ASSOCIAZIONI POSTE A TUTELA DEL CONDOMINIO E DEL RUOLO DEL CONSUMATORE NEL MERCATO SETTORIALE

Mette conto rammentare, infine, che la stessa legge 4/2013 configura le associazioni di categoria - come Confamministrare - quali "basi" e "cardini" per garantire il rispetto delle stesse norme previste dal Codice del Consumo. La normativa in disamina invita, innanzitutto, le associazioni professionali a promuovere la formazione permanente dei propri iscritti, adottando un codice di condotta ai sensi dell'articolo 27-bis del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206. Non solo. La normativa in questione sollecita le associazioni professionali a implementare quelle forme di garanzia a tutela dell'utente (nel nostro caso dei condòmini, in quanto consumatori), attraverso strumenti tangibili: quale, ad esempio, l'attivazione di sportello di riferimento per il cittadino consumatore. Tali "sportelli" - ove realizzati - si configurerebbero come presidi di legalità in tema di "diritto condominiale" (e non solo), laddove destinati non solo a fungere da organi consultivi e informativi ma anche - per stessa previsione di legge - a dirimere il contenzioso tra condòmini (consumatori) e i singoli professionisti (amministratori), ai sensi dell'art. 27-ter del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206.

(Avv. Rosario Dolce,
esperto di diritto condominiale)

CONVEGNI: Ravenna, Asti, San Lazzaro, Bari

RAVENNA Il 4 maggio scorso, a Lugo di Romagna, si è tenuto un seminario di aggiornamento sui contratti di locazione abitativa a canone concordato, organizzato da Confabitare Ravenna - al suo secondo anno di attività - e rivolto principalmente a un pubblico di avvocati e agenti immobiliari, ma anche - grazie alla collaborazione con Confamministrare - di amministratori di condominio. L'incontro è stato preceduto dai saluti di **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, e dei rappresentanti delle altre organizzazioni che hanno collaborato alla sua realizzazione, vale a dire **Luca Massaccesi**, direttore di Confcommercio/Ascom Lugo, e l'avv. **Morena Carpi**, in sostituzione dell'avv. **Angelo Bartolotti**, presidente dell'Associazione degli Avvocati Lughesi, che non è potuto intervenire per un sopravvenuto impedimento. Terminati i saluti, l'avv. **Giovanni Gagliardi**, coordinatore del seminario, ha introdotto la relazione dell'avv. **Gian Paolo Babini**, presidente di Confabitare Ravenna, dedicata ai nuovi accordi territoriali in materia di contratti di locazio-



ne abitativa a canone concordato. È seguito poi l'intervento dell'avv. **Saverio Luppino**, consigliere dell'Ordine Avvocati di Bologna e uno dei massimi esperti di diritto immobiliare, che ha trattato del contenzioso locatizio.

Se l'avvocato Luppino ha aggiornato la platea sui più recenti sviluppi giurisprudenziali e dottrinali in materia di locazioni, l'avvocato Babini ha commentato il contenuto degli accordi territoriali per le locazioni abitative agevolate depositati, nei

mesi scorsi, presso i comuni della provincia di Ravenna. Nel fare ciò ha illustrato, passo per passo, il processo formativo di un contratto di locazione di tale tipologia, tenuto conto anche delle possibili agevolazioni fiscali locali e statali. L'argomento, da qualche tempo, riveste un notevole interesse tra gli operatori del settore, a seguito dell'introduzione della cosiddetta "attestazione di rispondenza" per volontà del decreto ministeriale del 16 gennaio 2017, che ha recepito la nuova Convenzione Nazionale sottoscritta - ai sensi della legge 431/1998 - nell'autunno del 2016 dalle organizzazioni più rappresentative dei proprietari (compresa Confabitare) e dei conduttori. Come è noto, i contratti di locazione abitativa possono essere a canone libero o a canone vincolato. Per quest'ultima tipologia di contratto, la legge riconosce dei benefici di natura fiscale ai contraenti che, per il locatore, sono particolarmente rilevanti - soprattutto nei comuni ad alta tensione abitativa - qualora sia esercitata anche l'opzione per il regime di tassazione a "cedolare secca". Per poter fruire di tali agevolazioni, i contratti, per quanto riguarda le singole clausole, devono essere rigorosamente conformi alla modulistica allegata al suddetto decreto ministeriale, mentre il canone deve essere calcolato secondo i criteri stabiliti in via generale dal medesimo decreto e concretamente individuati, a seconda delle varie realtà territoriali, negli accordi stipulati a livello locale dalle organizzazioni di categoria. In particolare, il canone di locazione è correttamente pattuito se risulta compreso tra il minimo e il massimo di una delle tre fasce di oscillazione presenti in ciascuna delle tabelle allegate agli accordi territoriali, le quali si differenziano tra loro a seconda delle zone del territorio comunale di riferimento

(es: tabella per il centro cittadino, tabella per la periferia, tabella per le frazioni, ecc.). L'individuazione della tabella applicabile all'immobile che si intende locare non è però sufficiente per valutare se il canone pattuito tra le parti è congruo, poiché a tal fine occorre considerare anche dei criteri quantitativi (superfici convenzionali) e qualitativi (i cosiddetti "parametri"), come, ad esempio, il numero di unità abitative dell'eventuale condominio a cui appartiene l'immobile locato, il grado di efficienza energetica, la presenza o meno di verde, dell'ascensore, di porte o vetri di sicurezza, di arredo, ecc. Nella vigenza del precedente decreto ministeriale, il rispetto di tali criteri non era soggetto ad alcun controllo preventivo e le parti erano conseguentemente esposte al rischio di incorrere in sanzioni e di vedere revocati i benefici fiscali nell'eventualità che venisse accertata, dall'autorità competente, la violazione delle regole stabilite dalla normativa in materia. Il D.M. 16/1/2017 ha voluto evitare questo rischio prevedendo, per i contratti nei quali i contraenti non sono stati assistiti dalle organizzazioni di categoria firmatarie degli accordi territoriali, la necessità che siano corredati di apposita attestazione scritta, rilasciata da almeno una delle suddette organizzazioni, dalla quale risulti che il loro contenuto rispetta le regole poste dagli accordi territoriali medesimi. Le rappresentanze dei locatori e dei conduttori, quindi, tramite la verifica obbligatoria del rispetto dei criteri legali e dell'assenza di errori nella redazione dei contratti, sono chiamate a svolgere un ruolo di maggior tutela verso i cittadini che, al tempo stesso, è pure un servizio in favore dello Stato, poiché previene la fruizione di agevolazioni fiscali in assenza dei requisiti necessari. (avv. **Gian Paolo Babini**, presidente Confabitare Ravenna)

SI È PARLATO
DEL CONTENUTO
DEGLI ACCORDI
TERRITORIALI PER LE
LOCAZIONI ABITATIVE
AGEVOLATE

ne abitative a canone concordato. È seguito poi l'intervento dell'avv. **Saverio Luppino**, consigliere dell'Ordine Avvocati di Bologna e uno dei massimi esperti di diritto immobiliare, che ha trattato del contenzioso locatizio. Se l'avvocato Luppino ha aggiornato la platea sui più recenti sviluppi giurisprudenziali e dottrinali in materia di locazioni, l'avvocato Babini ha commentato il contenuto degli accordi territoriali per le locazioni abitative agevolate depositati, nei mesi scorsi, presso i comuni della provincia di Ravenna. Nel fare ciò ha illustrato, passo per passo, il processo formativo di un contratto di locazione di tale tipologia, tenuto conto anche delle possibili agevolazioni fiscali locali e statali. L'argomento, da qualche tempo, riveste un notevole interesse tra gli operatori del settore, a seguito dell'introduzione della cosiddetta "attestazione di rispondenza" per volontà del decreto ministeriale del 16 gennaio 2017, che ha recepito la nuova Convenzione Nazionale sottoscritta - ai sensi della legge 431/1998 - nell'autunno del 2016 dalle organizzazioni più rappresentative dei proprietari (compresa Confabitare) e dei conduttori. Come è noto, i contratti di locazione abitativa possono essere a canone libero o a canone vincolato. Per quest'ultima tipologia di contratto, la legge riconosce dei benefici di natura fiscale ai contraenti che, per il locatore, sono particolarmente rilevanti - soprattutto nei comuni ad alta tensione abitativa - qualora sia esercitata anche l'opzione per il regime di tassazione a "cedolare secca". Per poter fruire di tali agevolazioni, i contratti, per quanto riguarda le singole clausole, devono essere rigorosamente conformi alla modulistica allegata al suddetto decreto ministeriale, mentre il canone deve essere calcolato secondo i criteri stabiliti in via generale dal medesimo decreto e concretamente individuati, a seconda delle varie realtà territoriali, negli accordi stipulati a livello locale dalle organizzazioni di categoria. In particolare, il canone di locazione è correttamente pattuito se risulta compreso tra il minimo e il massimo di una delle tre fasce di oscillazione presenti in ciascuna delle tabelle allegate agli accordi territoriali, le quali si differenziano tra loro a seconda delle zone del territorio comunale di riferimento (es: tabella per il centro cittadino, tabella per la periferia, tabella per le frazioni, ecc.). L'individuazione della tabella applicabile all'immobile che si intende locare non è però sufficiente per valutare se il canone pattuito tra le parti è congruo, poiché a tal fine occorre considerare anche dei criteri quantitativi (superfici convenzionali) e qualitativi (i cosiddetti "parametri"), come, ad esempio, il numero di unità abitative dell'eventuale condominio a cui appartiene l'immobile locato, il grado di efficienza energetica, la presenza o meno di verde, dell'ascensore, di porte o vetri di sicurezza, di arredo, ecc. Nella vigenza del precedente decreto ministeriale, il rispetto di tali criteri non era soggetto ad alcun controllo preventivo e le parti erano conseguentemente esposte al rischio di incorrere in sanzioni e di vedere revocati i benefici fiscali nell'eventualità che venisse accertata, dall'autorità competente, la violazione delle regole stabilite dalla normativa in materia. Il D.M. 16/1/2017 ha voluto evitare questo rischio prevedendo, per i contratti nei quali i contraenti non sono stati assistiti dalle organizzazioni di categoria firmatarie degli accordi territoriali, la necessità che siano corredati di apposita attestazione scritta, rilasciata da almeno una delle suddette organizzazioni, dalla quale risulti che il loro contenuto rispetta le regole poste dagli accordi territoriali medesimi. Le rappresentanze dei locatori e dei conduttori, quindi, tramite la verifica obbligatoria del rispetto dei criteri legali e dell'assenza di errori nella redazione dei contratti, sono chiamate a svolgere un ruolo di maggior tutela verso i cittadini che, al tempo stesso, è pure un servizio in favore dello Stato, poiché previene la fruizione di agevolazioni fiscali in assenza dei requisiti necessari. (avv. **Gian Paolo Babini**, presidente Confabitare Ravenna)

ASTI Il 21 aprile 2018 ad Asti, presso l'aula magna del Polo Universitario, si è tenuto l'evento "**Organizzazioni delle manifestazioni e degli eventi pubblici - Nuove direttive**". L'incontro è stato coordinato dalla sede provinciale di Asti di Confabitare e ha ottenuto il patrocinio del Comune e della Provincia. I relatori sono stati: **Diego Dalla Verde**, capo di gabinetto della Prefettura di Asti; il maggiore **Lorenzo Repetto**, comandante del nucleo investigativo comando provinciale carabinieri di Asti; **Gerardo Ratti**, RSPP del comando provinciale dei Vigili del Fuoco; il comandante della polizia municipale di Asti, **Riccardo Saracco**.

La platea, che contava 200 persone, era composta dagli amministratori dei comuni della provincia, dirigenti degli uffici tecnici, pro loco, comitati palio, associazioni sportive, culturali e professionisti.

La conferenza è stata suddivisa in una prima parte in cui i relatori hanno affrontato il tema e una

seconda in cui è stato dato spazio al pubblico per poter porre domande e valutare casi reali. Il convegno è stato introdotto dal sindaco, **Maurizio Rasero** e moderato dall'ing. **William Carucci**, presidente di

Confabitare Asti, che ha aperto i lavori ricordando che la sicurezza, intesa come la condizione esente da pericoli oppure cautela contro eventualità spiacevoli, è un bene essenziale in ogni tempo. È importante che la popolazione interessata dall'organizzazione degli eventi la percepisca come un valore universale indispensabile, senza che diventi però un fastidio, qualcosa di cui si può fare a meno perché di intralcio alla vita quotidiana. Ha proseguito sottolineando la necessità di approcciare questo delicato argomento rivolgendo l'attenzione, oltre a coloro i quali dell'evento godono, anche a chi vive quotidianamente gli spazi dove le manifestazioni si svolgono. La proposta formulata a inizio lavori è stata quella di realizzare un sistema di avvertimento dei

proprietari immobiliari, inquilini e operatori economici delle aree oggetto di limitazioni temporanee, al fine di dare sempre una costante e aggiornata conoscenza delle restrizioni alla normale fruizione delle zone interessate dagli



eventi. Tali informazioni sono di facile diffusione, aggiornamento e implementazione sfruttando i dispositivi "smart", oggi in possesso della maggioranza della popolazione. I relatori hanno analizzato e illustrato le novità derivate dall'applicazione della

"Circolare Gabrielli" del 7 giugno 2017, nel contesto territoriale delle pubbliche manifestazioni al fine di definire le responsabilità e gli oneri dei gestori dell'evento. La sicurezza pubblica, valore primario assolutamente non derogabile, richiede al

giorno d'oggi attenzioni e cautele ritenute solo fino a qualche anno fa non necessarie anche e specialmente per manifestazioni di dimensioni e affluenza non particolarmente rilevanti. È risultato evidente come l'organizzazione di un evento pubblico sia oggi soggetta a un surplus di cautele e attenzioni in precedenza già previste, ma spesso ritenute non strettamente necessarie. Le direttive ministeriali da cui originano le più recenti disposizioni in materia risalgono solo all'estate scorsa, all'indomani dei tragici avvenimenti di piazza San Carlo a Torino. È stato evidenziato che tali disposizioni si innestano su indicazioni preesistenti già ben note agli addetti ai lavori, in parte perché codificate nella normativa che regolamenta le commissioni

di vigilanza, in parte riconducibili a normale buon senso. La costellazione di eventi anche minori che contraddistingue il territorio impone un'assunzione di responsabilità in capo agli amministratori pubblici e agli organizzatori degli eventi, con il coinvolgimento del comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica solo in casi particolari connotati da profili critici, fermo restando il suo ruolo cardine per gli eventi più rilevanti. A tal fine, è necessario un gioco di squadra che, partendo dall'organizzatore e dall'Ente territoriale che ospita l'evento, coinvolge le forze di polizia e i vigili del fuoco, indispensabili consulenti per i profili di rispettiva competenza delle amministrazioni locali. È stato palesato che al fine di non ridurre gli spazi di libertà e di aggregazione, nonché l'autonomia decisionale degli amministratori pubblici in tema di programmazione di eventi sul territorio, a causa della minaccia terroristica ovvero di effetti ad essa in vario modo collegati, come il "panico" è di enorme importanza provvedere alla predisposizione per gli eventi programmati di un'indispensabile cornice di sicurezza e di tutela dell'incolumità delle persone presenti. In conclusione, tutti hanno convenuto che quello della prevenzione è un modello che ci può consentire di avere manifestazioni pubbliche più ordinate, più organizzate e migliori anche in termini di fruibilità per l'utenza interessata, ma, soprattutto, è il solo e unico modello che, se adottato, può consentire a tutti di continuare a partecipare ai momenti di aggregazione pubblica, che fanno parte integrante della nostra cultura, delle nostre tradizioni, della nostra storia e delle nostre consuetudini sociali. (Ing. **William Carucci**, presidente Confabitare Asti)

LA PREVENZIONE
È IL SOLO MODELLO
CHE CONSENTE DI
PARTECIPARE A MOMENTI
DI AGGREGAZIONE
PUBBLICA



SAN LAZZARO Il convegno che **Confabitare**, con la collaborazione del gruppo immobiliare **MondoRe**, ha organizzato a maggio presso la **Mediateca di San Lazzaro** dal titolo "Il mercato immobiliare tra trend nazionale e scelte locali", è stato un'occasione per approfondire la situazione del mercato immobiliare a livello locale e nazionale, attraverso i numeri e



i pareri degli esperti del settore. A parlare per prima è stata il sindaco di San Lazzaro, **Isabella Conti**. «Quello che affrontiamo oggi è un tema intrinsecamente connesso con la qualità della vita di una città: il valore del mercato immobiliare è qualificato ed è condizionato da una serie di elementi tra i quali anche la qualità della vita, la qualità dei servizi, la qualità del contesto urbano all'interno del quale gli immobili si trovano. È quindi un tema molto interessante anche per me. Io ritengo che le scelte urbanistiche che abbiamo fatto, ovvero interrompere la bulimia di costruzioni sul territorio, abbia in qualche modo dato più valore all'esistente e abbia consentito di mantenere alto il livello del valore immobiliare del territorio». **Francesco Spada**, il moderatore del convegno, ha poi dato la parola a **Giangiacomo Congiu**, responsabile dell'Osservatorio Immobiliare di Confabitare, che ha presentato un quadro dell'andamento del mercato immobiliare. «Dal 2013 - ha detto - le compravendite a Bologna e provincia sono cresciute molto e per più anni consecutivi, ed è un trend che interessa tutta l'Italia. Se la domanda cresce negli anni, crescono anche i prezzi. Nel centro di Bologna i prezzi hanno già cominciato a salire». Uno dei motivi del-

l'aumento delle compravendite, ha specificato, è che i mutui erogati sono cresciuti moltissimo, più o meno del 70%. «I mercati ripartiranno, il momento è buono: oltre alla maggiore facilità con cui vengono erogati i mutui ci sono anche diversi aiuti fiscali. Inoltre la legge 24 del 21/12/2017 ha diminuito fortemente le aree edificabili creando così una riduzione dell'offerta sul mercato che porterà a una domanda in crescita e quindi a un aumento dei prezzi». **Claudio Babbini**, presidente del Consiglio Notarile di Bologna, ha poi confermato il trend esposto da Congiu, specificando però che «la situazione di ripresa è concentrata soprattutto nei grossi centri, mano a mano che ci si allontana da Bologna e dalla prima periferia della città la ripresa diminuisce. I mercati appaiono ancora in sofferenza e la ripresa dove c'è è veramente minima». Ha inoltre illustrato due novità significative in ambito notarile, una riferibile al mercato nazionale, ovvero l'introduzione di una norma che consente alle parti in causa in una compravendita di affidare il saldo prezzo nelle mani del notaio nel momento del rogito, garantendo una maggiore sicurezza al venditore. La seconda, invece, di carattere locale: un'iniziativa che parte dal notariato e dagli ordini tecnici della regione Emilia - Romagna, ovvero l'introduzione della relazione tecnica integrata di conformità catastale e corrispondenza urbanistica. A confermare il trend positivo del mercato immobiliare anche **Luca Dondi**, amministratore delegato di Nomisma. «Siamo all'interno di un miglioramento di contesto macroeconomico che si riflette in indicatori generali di produzione e soprattutto si è innescata una spirale di fiducia che ha consentito una ripresa di mercato anticipata rispetto alla manifestazione di alcuni segnali macroeconomici». Nonostante questo miglioramento si fa ancora fatica a vedere un riflesso nei valori di mercato di questa aumentata pressione della do-

manda. Per giustificare questo dato ci sono vari temi da considerare. «L'inefficienza di mercato, ovvero si è cercato per troppi anni di disconoscere gli effetti della situazione che si stava manifestando e i prezzi sono rimasti rigidi, non solo da parte dei privati ma anche dei costruttori e del pubblico, questo ha allungato i tempi della crisi. Il secondo elemento è l'offerta: un eccesso di offerta di usato ma anche di nuovo; è evidente che si è prodotto troppo e male e non sempre dove la domanda voleva comprare. Abbiamo troppe volte pensato di poter spostare a piacimento e ovunque la domanda. L'altro tema è quello della composizione della domanda: oggi la maggior parte della domanda è una domanda di sostituzione di prima casa, che ha risentito della crisi e che ha spesso bisogno del finanziamento bancario e che è molto fragile dal punto di vista reddituale e patrimoniale. È una domanda che non esprime una capacità reddituale tale da dare un incremento e un contributo ai prezzi. Bisogna guardare non solo alla quantità di domanda ma anche alla qualità e composizione della domanda per capire le dinamiche di prezzo». A conclusione del convegno è intervenuto il presidente nazionale di Confabitare, **Alberto Zanni** che, dopo aver ringraziato i presenti, si è detto molto colpito dall'intervento del sindaco perché «è la prima volta che ho sentito un amministratore pubblico che collega le scelte politiche di una pubblica amministrazione con l'andamento del mercato immobiliare. In realtà sono tanti i fattori che incidono sul mercato immobiliare a livello locale che sono collegati alle scelte locali. Inquinamento, sporcizia, mobilità pubblica, viabilità, sono tutte scelte che incidono sulla qualità della vita e la qualità dell'abitare. Noi abbiamo dimostrato tramite una ricerca che anche solo una semplice inversione di marcia di una strada a senso unico può andare a incidere sul valore degli appartamenti di quella strada».

IN QUESTI ULTIMI ANNI SI È VERIFICATO UN ECCESSO DI OFFERTA DI USATO MA ANCHE DI NUOVE COSTRUZIONI

BARI Si è svolto, sabato 19 maggio all'hotel Excelsior di Bari il convegno regionale, patrocinato da Regione Puglia, Odcec di Bari e Coa di Bari, dal titolo **Condominio Day**, organizzato da Arco - amministratori e revisori contabili condominiali, al quale Confabitare Bari era presente come unica associazione a tutela e rappresentanza dei proprietari di immobili, con alcune tra le più importanti associazioni del settore condominio. «Sono contenta dell'invito che ci è stato rivolto», spiega il presidente di Confabitare Puglia dott.ssa **Luciana D'Attolico**. «In tanti convegni ho sempre visto la partecipazione di esperti del condominio, ma in genere scarsa attenzione alla tutela dei proprietari di immobili. Non si può parlare di condominio senza la presenza della parte proprietaria». Dopo i consueti saluti istituzionali si è tenuta una tavola rotonda con i rappresentanti delle associazioni presenti, ovvero Aciform, Confinternazionale, Alap, Anapi, Help Condominio, Aic, Ap, Gigiac, Naca, Arco e Valore Aggiunto. Tra queste Confabitare ha puntato con l'intervento dei suoi rappresentanti **Luciana D'Attolico**, presidente regionale, e l'ingegnere **Nino Giorgio**, esperto in servizi integrati per le costruzioni e lo sviluppo urbano, a far comprendere il valore della tutela del proprietario di immobili. «È importante - prosegue Luciana D'Attolico - far comprendere al proprietario di casa che la sua proprietà non si ferma alla porta d'ingresso del suo appartamento, ma comprende a pieno titolo anche le parti comuni. Non bisogna limitarsi a pensare di ristrutturare, con i bonus fiscali, solo il proprio appartamento, ma occorre conservare in buono stato anche le parti condominiali che contribuiscono efficacemente a mantenere il valore del proprio immobile. In tale contesto, è importante l'impegno di Confabitare nel promuovere la conoscenza e la formazione per quanto concerne l'attuazione di politiche legate al fascicolo del fabbricato, che diventa il documento es-

A BARI MOMENTI DI RIFLESSIONE SUL FASCICOLO DEL FABBRICATO, IL CONDOMINIO SOLIDALE E IL PROBLEMA DELL'ACQUA

senziale per la certificazione degli immobili e per la tracciabilità delle manutenzioni ordinarie e straordinarie».

Il 25 maggio, invece, sempre presso l'Hotel Excelsior, si è tenuto un altro incontro organizzato da **Casa Smart**, centrato sul fascicolo del fabbricato, quale valido strumento per il recupero del patrimonio immobiliare italiano. A

questo incontro, moderato dal presidente dei giovani ingegneri, dott.ssa

Saponaro, hanno partecipato il presidente dell'ordine degli avvocati di Bari, avv. **Stefani**, il presidente dell'ordine degli ingegneri di Bari, ing.

Masciopinto, il presidente

regionale Confabitare, **Luciana D'Attolico**, e tanti altri esperti del settore. «Un tema caro alla nostra associazione, che per questo ha accettato volentieri l'invito», illustra Luciana D'Attolico. «Una manifestazione che ha posto al centro un tema molto sentito da tecnici e non solo: il fascicolo del fabbricato».

«La nostra associazione è da sempre al fianco di coloro che intendono innovare il settore edile. È una necessità imprescindibile che apporta vantaggi all'utenza finale. I proprietari di un immobile devono poter disporre della carta d'identità della propria casa». «Allora ben vengano - ha concluso Luciana D'Attolico - iniziative come quella dei blogger di Casa Smart che ha messo intorno allo stesso tavolo rappresentanti diversi player della filiera edile. I quali hanno convenuto sulla validità del fascicolo del fabbricato non solo al fine di valorizzare gli immobili ma anche contrastare gli abusi edilizi, con i quali il nostro Paese si trova a combattere». Luciana D'Attolico, in quanto imprenditore edile da 30 anni, ha portato l'esperienza di chi quotidianamente si confronta con tutti i player della filiera edile e per questo in grado di definire sia i vantaggi che le criticità dello strumento.

Giovedì 31 maggio 2018, invece, presso il **Fortino Sant'Antonio di Bari** si è tenuto il workshop organizzato da **Condominio Solutions** e Confabitare Bari è



stata l'unica associazione di proprietari invitata a partecipare. Si sono affrontati 2 temi fondamentali: la problematica dell'acqua, che sta investendo la Regione Puglia, e il condominio solidale e del welfare condominiale. Nella prima parte sono intervenuti due rappresentanti dell'AQP, il dott. **Vito Palumbo** e il dott. **Franco Lovecchio**. In rappresentanza di Confabitare è intervenuta **Luciana D'Attolico**. Nella seconda parte ha parlato il segretario regionale, dott.ssa **Mirella Sciannimanico**, che ha illustrato come progettare e vivere il cohousing.

* * *

Come ben noto dai giornali nazionali la provincia di Bari è stata travolta dal problema dell'inagibilità del Tribunale, ed è stata allestita una tendopoli di emergenza per permettere lo svolgimento delle attività. Il 07 giugno 2018 si è tenuta una manifestazione presso il Tribunale dove



era presente il ministro della Giustizia, Bonafede. Il presidente regionale Confabitare, Luciana D'Attolico, e il segretario regionale, Mirella Sciannimanico, hanno espresso il malcontento dei proprietari del quartiere, che vedrebbero crollare il valore delle loro proprietà. «Uno spostamento di tutti gli uffici giudiziari provocherebbe un danno alle attività economiche. Spostarla vorrebbe dire condannare a morte una parte importante del quartiere, e anche molti studi legali potrebbero migrare».

Parcheggio: ma chi ne ha diritto?

Esistono dei limiti per le delibere assembleari sull'uso del posto auto in un condominio

L'uso dell'area parcheggio condominiale è da sempre uno dei più frequenti e accesi motivi di discussione tra i condòmini. L'argomento è stato oggetto di intenso dibattito anche in giurisprudenza, la quale, dopo iniziali oscillazioni circa l'esistenza di un vincolo privatistico ha affermato che, in mancanza di espressa riserva di proprietà o di riferimento negli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree parcheggio devono essere considerate parti comuni dell'edificio condominiale ai sensi dell'articolo 1117 codice civile.

Recentemente la Corte di Cassazione, con sentenza n. 8014 del 30 marzo 2018, ha introdotto un principio inedito e innovativo. La Suprema Corte ha legittimato il diritto d'uso delle aree destinate a parcheggio in favore di un singolo condomino, ritenendo nulla la delibera condominiale che disciplini diversamente l'uso delle stesse. Diversamente, infatti, l'assemblea andrebbe a incidere illegittimamente e negativamente sul diritto di proprietà del singolo condomino in quanto trattasi non di aree comuni ma di esclusiva pertinenza dei singoli.

La vicenda su cui si è pronunciata la Corte ha visto come protagonista un condomino, nonché costruttore del medesimo stabile, che ha impugnato una delibera dell'assemblea condominiale con cui si era deliberato che i posti macchina disegnati sul cortile dallo stesso costruttore dovessero assegnarsi ai condomini che non disponevano di un box auto. Il condomino, pertanto, si è lamentato del fatto che il condominio avesse disposto di un diritto altrui poiché egli stesso si era riservato la proprietà esclusiva dell'area interessata al momento della costruzione. La domanda è stata rigettata in primo e secondo grado in quanto i giudici hanno sostenuto che nel caso in questione fosse presente un diritto di uso a favore del condominio ai sensi dell'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967. Peraltro, secondo i giudici, l'art. 12 della L. 28 novembre 2005, n. 246 ("gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo

comma non sono gravati da vincoli pertinenti di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse") richiamato dal condomino, non risulta applicabile alla fattispecie, perché dispone soltanto per le costruzioni non ancora realizzate al momento della sua entrata in vigore. La Corte di Cassazione, tuttavia, ha ritenuto di doversi discostare dalle due pronunce di merito e, ricordando i propri pre-

L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE, NELL'ASSEGNARE LE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO, NON PUÒ ADOTTARE DELIBERE CHE INCIDANO SUI DIRITTI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI UNO DEI CONDÒMINI

cedenti, ha affermato che la fattispecie in esame, regolata *ratione temporis* dalla L. n. 1152 del 1942, art. 41 sexies, prescrive un vincolo di destinazione tra spazi destinati a parcheggio e cubatura totale dell'edificio, determinando pertanto un diritto reale d'uso sugli spazi predetti in favore di tutti i condomini. In buona sostanza con la vendita dell'appartamento necessariamente deve essere trasferito il diritto d'uso pro quota del posto auto, che deve essere non inferiore a un metro quadro per ogni venti metri cubi di costruzione, per le costruzioni realizzate dopo il 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Pon-

te, L. 6 agosto 1967, n. 765), ovvero in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, per le costruzioni realizzate in epoca successiva al 7 aprile 1989 (data di entrata in vigore della Legge Tognoli, L. 24 marzo 1989, n. 122).

Ne deriva che i contratti di compravendita delle singole unità immobiliari che escludono il diritto di proprietà o di uso del parcheggio a favore dei singoli acquirenti possono essere dichiarati nulli ai sensi degli artt. 1418-1419 del codice civile e il diritto di far dichiarare la nullità parziale dei contratti di compravendita delle singole unità immobiliari spetta non al condominio ma ai singoli acquirenti delle varie porzioni dello stabile, in base ai rispettivi titoli di acquisto, trattandosi di un diritto spettante non alla collettività condominiale ma ai singoli condomini. Così, per effetto della dichiarazione di nullità, il contratto originario vedrà la caducazione dell'originaria clausola e la relativa sostituzione con altra con la quale viene riconosciuto il diritto reale di uso di detto spazio in favore del condomino, nella misura corrispondente ai parametri della normativa applicabile in base all'epoca di costruzione dello stabile.

Detto e spiegato tutto ciò, ne consegue quindi che l'assemblea condominiale, nel predeterminare e assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili non può adottare delibere che incidano quindi sui diritti di proprietà esclusiva di uno dei condomini, a pena di nullità delle stesse.

Pertanto, fatta questa premessa, c'è da chiedersi se sia possibile vendere un appartamento riservandosi la titolarità dell'uso del relativo posto auto. Osservando il recente orientamento della Corte, va da sé che una volta che siano stati riservati a parcheggi gli spazi nella misura predeterminata dalla legge, facendo riferimento all'epoca di costruzione del condominio, ogni spazio ulteriore potrà essere liberamente venduto, locato o formare oggetto di altri negozi giuridici. (Dott.ssa Nadia Pulvirenti, Confabitare Milano)



Ad Anzola dell'Emilia il primo RVCE

Il 24 maggio è stato istituito il Registro Volontario Costruttori Edili. Il primo in Italia



Anzola, in ordine di tempo, è stata lacerata da fallimenti che hanno costretto famiglie di operai e impiegati, nei fatti, a corrispondere due volte il prezzo degli immobili (acquistati da società poi fallite), al fine di “riacquistarne” la proprietà. Santa Gemma, San Gioacchino, Icea, Iter, sono solo alcuni nomi di società che hanno “attraversato” il territorio, urbanizzandolo, ma poi fallendo (oppure subendo procedure concorsuali), con conseguenze pesanti per i cittadini. La legge sulla tutela degli acquirenti degli immobili da costruire (legge n. 210 del 2004) ha certamente attenuato questa piaga, con la previsione del rilascio obbligatorio delle fidejussioni a favore degli acquirenti su ogni acconto versato, ma forse si potrebbe fare di più, essendo comunque, quello della legge n. 210, un rimedio approntato in una fase “patologica” (il privato si è già impegnato all’acquisto dell’immobile oppure lo ha già acquistato). Il Comune di Anzola ha invece inteso intervenire in via “preventiva”. Beninteso: non è un tema proprio dell’amministrazione comunale e potrebbe sembrare inusuale che il Comune intervenga su questa tematica. Invero, l’amministrazione comunale, tra le proprie finalità, ha anche quella di tutela dei cittadini. I cittadini rimangono al centro dell’attenzione dell’amministrazione comunale, che sa ascoltare bisogni e necessità, anche quelle più pratiche come la ristrutturazione di un appartamento, l’ac-

quisto di una abitazione, piccoli altri lavori edili. Un’informazione chiara e completa rappresenta una tutela, un’opportunità per i cittadini ma anche per i costruttori che possono rendere visibile la loro solidità imprenditoriale. Di qui l’idea che ci ha portato ad istituire il primo R.V.C.E. (Registro Volontario Costruttori Edili) in Italia. Non potendo ovviamente - e per certi aspetti giustamente - obbligare un costruttore a produrre documentazione che comprovi la propria solidità economica, il Comune di Anzola ha invitato, in via del tutto volontaria, i costruttori che operano sul territorio a fornire i seguenti documenti che verranno messi a disposizione di tutti i cittadini. Questi, quindi, prima di acquistare un immobile, e non dopo averlo già fatto, potranno visionare, eventualmente accompagnati dai propri professionisti di fiducia, la seguente documentazione che gli stessi costruttori aderenti all’iniziativa hanno messo appunto a disposizione del Registro Volontario al fine di rendere verificabile la propria solidità finanziaria:

- eventuali ipoteche presenti sul lotto. In caso affermativo precisare quante, con quale istituto di credito e per quale importo. In caso negativo darne atto;
- visura camerale aggiornata sia della società proprietaria del lotto sia della società che effettuerà l’intervento edilizio;
- precisare se i lavori verranno subappal-

tati a società diversa da quella che si presenterà al rogito di vendita degli appartamenti: in caso affermativo indicare le società e produrre le rispettive visure camerali;

→ ultimi tre bilanci sia della società proprietaria del lotto sia della società che effettua l’intervento edilizio (se diverse);

→ DURC della società che effettua l’intervento edilizio;

→ dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dall’amministratore della società proprietaria del lotto e da quello della società che effettua l’intervento (se diverse);

→ dichiarazione di non avere mai avuto assegni e/o cambiali protestati e di non versare in alcuna forma di procedura speciale (fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata, ecc);

→ copia delle fidejussioni rilasciate all’amministrazione comunale a garanzia delle opere compensative;

→ dichiarazione di impegno a comunicare qualsiasi variazione della documentazione presentata.

E se il costruttore non vuole comunicare informazioni che riguardano la società, essendo il registro di carattere volontario? Osservazione giustissima che racchiude già, però, in sé, l’efficacia del registro volontario. Infatti, gli attori che si troveranno contenuti nel registro, avranno certamente dato prova di trasparenza (anche se questo non può ovviamente essere una garanzia assoluta), fornendo spontaneamente tutte le informazioni che li riguardano. Gli attori che invece non sono nel registro (pur legittimamente a fronte della volontarietà dell’adesione) evidenzieranno già in sé una scelta: quella cioè di non fornire informazioni utili per i potenziali acquirenti. Un ringraziamento speciale a Confabitare e Fiaip Bologna che hanno saputo fare proprio un progetto “lungimirante”, valorizzandolo con idee e presenza attiva; grazie al loro sostegno hanno reso possibile la promozione dei R.V.C.E., come strumento di tutela per tutti i cittadini. (Giampiero Veronesi, sindaco del Comune di Anzola dell’Emilia)

I SERVIZI E LE CONSULENZE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE

Fornite da ingegneri, architetti, geometri, agronomi. Visure e volture 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.

Alla tua casa ci pensiamo noi **ISCRIVITI A CONFABITARE**



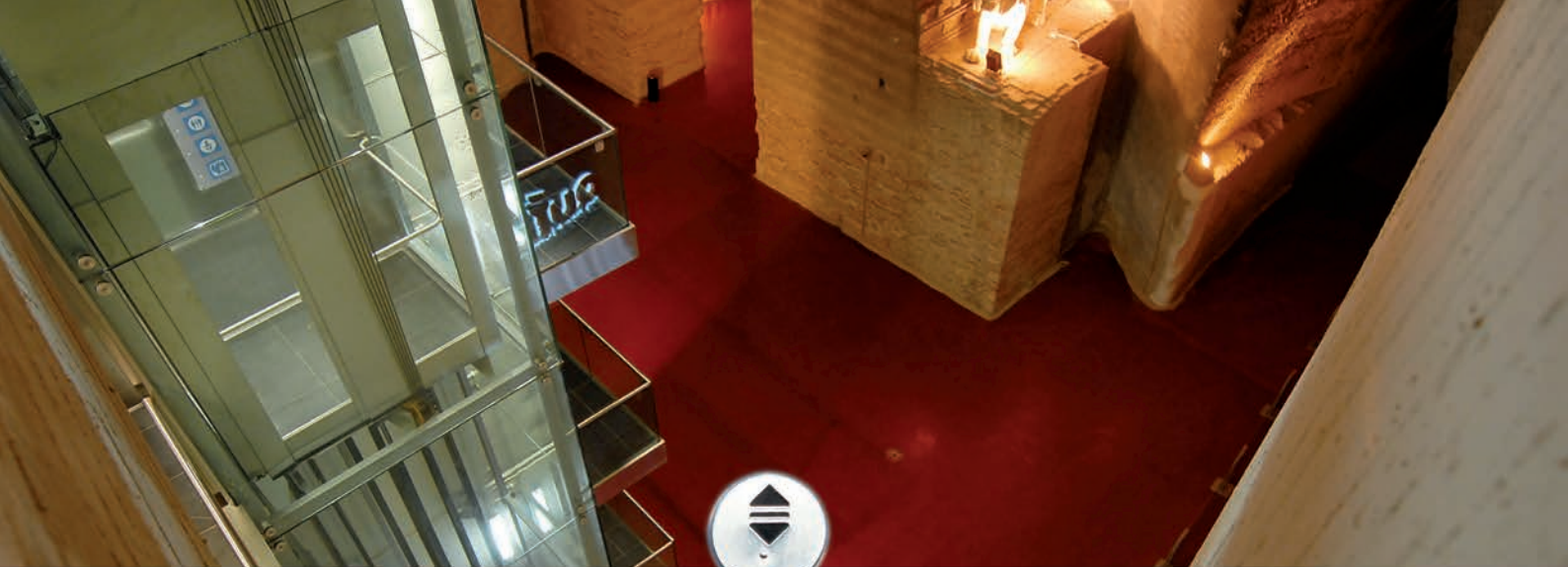
SERVIZI OFFERTI

- Pratiche Imu
- Certificazioni energetiche
- Contratti di locazione
- Dichiarazioni dei redditi
- Dichiarazioni di successione
- Consulenze fiscali e legali
- Artigiani convenzionati
- Amministrazioni condominiali
- Colf e badanti

Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari

via Marconi 6/2 • 40122 Bologna
tel 051.270444 • info@confabitare.it



Servizio di manutenzione per impianti di tutte le marche

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

Soluzioni innovative e all'avanguardia per la modernizzazione degli ascensori



Speciali promozioni per i lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza degli impianti. Prezzi competitivi, possibilità di dilazionare i pagamenti fino a 60 mesi. Agevolazioni fiscali: 50% di detrazioni IRPEF fino al 31 dicembre 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. Raffaella Alcaro
consulente Confabitare

Il mercato delle locazioni brevi

Il turismo negli ultimi anni è cambiato, complici i fattori economici, le nuove tendenze e gli eventi internazionali. Dopo qualche anno in Italia sono tornati i turisti, tanti stranieri per la verità, interessati a soggiorni di breve durata e così è aumentata la domanda di ricettività a breve termine anche per business e (purtroppo è il caso di dire) per il cosiddetto “turismo ospedaliero”. In questo scenario, le locazioni turistiche danno la possibilità di mettere a reddito un immobile a coloro i quali non operano in qualità di impresa o come professionisti del settore e con un impegno non continuativo che si manifesta nell’opportunità di riservarsi periodicamente il godimento della proprietà privata e di non averla occupata sul lungo periodo. Il fenomeno turistico di breve durata e i viaggi di lavoro o per esigenze familiari si caratterizzano per il flusso continuo di persone nuove e di varia provenienza, da collocare e assistere e alle quali offrire il meglio. Questo tipo di locazioni costituisce una grande opportunità per gli italiani, che hanno spesso più di una casa di proprietà: un autorevole studio (fonte Osservatorio Halldis) attesta che un milione di immobili potrebbe essere locato con la formula “breve” nel nostro Paese e in molti casi ciò contribuirebbe a popolare molti quartieri con tutte le conseguenze del caso per le attività commerciali, di ristorazione e ricettive in genere. Da un’analisi condotta sui proprietari risulta che l’età media di chi mette a reddito un bene immobile con la formula dell’affitto breve è di 51 anni, che un proprietario su quattro ha meno di 40 anni e che predomina nettamente il genere maschile nella gestione del business: il 55%

sono uomini e il 45% sono donne. Bologna è stata finalmente riconosciuta come meta turistica di eccellenza a livello mondiale: già dal 2016 la città era indicata dal New York Times, insieme a Parigi, Riga, Stoccolma, La Valletta e Budapest fra le sei capitali mete ideali per le vacanze brevi. Analizziamo la normativa sulle locazioni brevi anche attraverso il decreto legge 50/2017. Nella definizione di “affitti brevi” rientrano tutti quelli inferiori ai 18 mesi. Le sottocategorie sono le locazioni turistiche inferiori a 30 giorni (non soggette alla registrazione presso l’Agenzia delle Entrate) e le transitorie non superiori ai 18 mesi. I contratti possono essere stipulati anche tramite intermediari, la forma giuridica dei quali è irrilevante. Rientrano nella definizione appena data anche i sub locatori e i comodatari che concedono a terzi la disponibilità di un immobile a titolo oneroso. Nel mondo delle locazioni brevi è superato il problema dell’insolvenza degli inquilini attraverso il pagamento anticipato. Allo stesso modo, da non trascurare è anche il guadagno: sul breve periodo le entrate per i proprietari addirittura raddoppiano.

In sintesi un elenco delle caratteristiche delle locazioni brevi:

- oggetto del contratto sono l’immobile con le relative pertinenze oppure le singole stanze all’interno dell’appartamento;
- i servizi che possono essere inclusi sono la fornitura di biancheria, le utenze (wifi su tutte) e la pulizia dei locali;
- i servizi che devono essere esclusi sono i pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio, le guide turistiche e gli interpreti;

- la tassazione applicabile è la cedolare secca al 21%;
- gli altri obblighi per il proprietario sono la richiesta agli ospiti della tassa di soggiorno e le comunicazioni in Questura e al Comune riguardo gli inquilini.

Sono molti i proprietari che curano personalmente i propri affari immobiliari, ma negli ultimi tempi sono tanti anche coloro che si affidano alle numerose realtà operanti nel settore. Fra le più note e interessanti, la startup CleanBnB, nata a Milano nel 2016 e in via di capillare sviluppo in tutta Italia, Bologna inclusa, che dà la possibilità ai proprietari, facendoli rimanere sempre titolari del contratto di locazione, di affidare la gestione del proprio immobile a un soggetto organizzato e presente sul territorio con figure di riferimento. La startup propone un contratto annuale e rinnovabile che consente di delegare ogni aspetto del rapporto locatore/conducente. I contatti, le prenotazioni, i pagamenti, la burocrazia, la gestione delle forniture e degli eventuali danni e persino una consulenza ad hoc su una possibile ristrutturazione o sull’acquisto di nuovi arredi sono aspetti che rientrano tra i servizi offerti. Michela Decorte di CleanBnB ha descritto una Bologna molto richiesta dai turisti sia italiani sia stranieri peraltro senza differenze tra le abitazioni all’interno della cintura muraria e quelle nei quartieri periferici: egualmente appetibili purché comode al trasporto pubblico o ai punti nevralgici di interesse culturale, fieristico e ospedaliero. È il caso di dire che bisogna “aprire le porte” alle nuove tendenze del mercato immobiliare per non correre il rischio di restare indietro.

...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





Avv. Francesca Bilotti
consulente Confabitare

Aste immobiliari: stiamo attenti!

Uno degli aspetti più delicati da affrontare prima di procedere a un acquisto in sede di asta giudiziaria è verificare lo stato occupativo dell'immobile. La documentazione dalla quale si desume il predetto stato è la perizia predisposta dal C.T.U. nominato dal tribunale, la quale deve essere esaminata con molta attenzione o sottoposta a un professionista esperto del settore, che possa, previo studio, consigliare l'eventuale acquisto. Cosa succede se l'immobile oggetto di vendita forzata è stato assegnato con provvedimento del giudice al coniuge del debitore esecutato, affidatario dei figli minori? È opponibile il diritto di abitazione al terzo acquirente? Ovvero all'aggiudicatario? La questione è stata affrontata dalla Corte di Cassazione con la sentenza del 20/04/2017, n.7776, che si è discostata dagli orientamenti precedenti. La fattispecie ha riguardato un caso molto frequente: la banca aveva concesso un finanziamento garantito dall'iscrizione di un'ipoteca volontaria sull'immobile di due coniugi. In seguito alla loro separazione l'immobile veniva assegnato con provvedimento del giudice al coniuge affidatario dei figli minori, il quale si impegnava ad accollarsi il pagamento delle rate residue del mutuo. Dinanzi all'inadempimento del coniuge mutuatario, la banca procedeva legittimamente al pignoramento e alla successiva vendita forzata dell'immobile ipotecato. La Corte di Cassazione ha ritenuto fondate le ragioni dell'istituto di credito che aveva iscritto nei registri immobiliari presso la Conservatoria l'ipoteca in data precedente alla trascrizione del diritto di abitazione. L'immobile può essere venduto liberamente e il provvedimento di assegnazione che consentiva al co-

niuge il diritto di abitare la casa familiare, non è opponibile al terzo acquirente. L'assegnazione della casa coniugale costituisce un diritto personale di godimento ma non è per l'effetto assimilabile a un diritto reale. Con la conseguenza che il bene immobile oggetto dell'assegnazione stabilita con provvedimento giudiziale ben può essere venduto ed essere quindi oggetto di espropriazione immobiliare. Il diritto di abitazione è un diritto reale di godimento su cosa altrui che conferisce al titolare la facoltà di abitare una casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia. È strettamente personale, pertanto ne consegue che non può essere ceduto, né la casa concessa in locazione. Può essere costituito oltre che per provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale in caso di scioglimento del matrimonio, anche mediante testamento, usucapione o contratto.

Unica ipotesi di costituzione ex lege è quella prevista dall'art. 540 c.c., in base al quale al coniuge superstite, anche quando concorre con altri chiamati, è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare nonché di uso sui mobili che la circondano se di proprietà del defunto o comuni. Per opporre tale diritto nei confronti dei terzi è consigliabile la sua trascrizione nei registri immobiliari. Ed è proprio dal momento di tale trascrizione che discendono una serie di effetti: esso non è opponibile e quindi non può essere fatto valere nei confronti del o dei creditori che vantano un diritto di credito garantito da un'iscrizione ipotecaria, se la sua trascrizione nei pubblici registri è avvenuta in un periodo successivo all'iscrizione dell'ipoteca. La vendita del-

l'immobile sul quale è stato costituito un diritto di abitazione nelle forme anzidette non è ostacolata dalla presenza di un tale vincolo e l'aggiudicatario acquisterà la piena proprietà sull'immobile oggetto di vendita forzata. Infatti la sussistenza di tale diritto è destinata a estinguersi ai sensi dell'art. 2812 c.c. con il trasferimento della proprietà, che nel presente caso avverrà con il decreto di trasferimento a opera del giudice.

Diversamente, se la sua trascrizione è avvenuta in data posteriore a quella in cui è stato trascritto il pignoramento o l'iscrizione dell'ipoteca da parte dei creditori, il titolare del diritto di abitazione potrà continuare ad abitare l'immobile, nonostante la vendita all'asta dello stesso, fino a quando non verranno meno i presupposti per la sua costituzione. Nel caso di assegnazione della casa familiare con provvedimento giudiziale, chi ci abita ha il diritto di stare nella casa assegnata fino al raggiungimento della maggiore età o autosufficienza economica del figlio convivente. Per l'aggiudicatario allora non resterà che accollarsi le spese straordinarie dell'immobile, rimanendo a carico del titolare del diritto di abitazione quelle ordinarie. È fondamentale, avvalendosi dell'aiuto di un legale o di un professionista esperto in materia, approfondire l'esame di documenti e di informazioni utili per poter valutare preventivamente se acquistare all'asta un immobile da adibire come prima casa o come investimento. In quest'ultimo caso, infatti, l'investimento deve tenere conto del fatto che l'immobile possa essere occupato da altri che temporaneamente lo utilizzino, così da potersi orientare sul prezzo da offrire.

Linee vita e impianti anticaduta a norma uni en 795

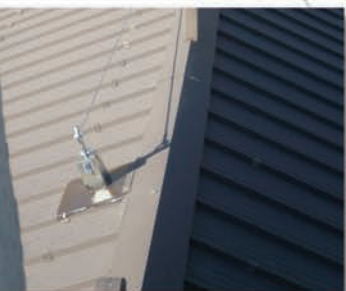
Linea**SIKURA**[®]
SOCIO **UNI**

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



Quando si parla di assicurazioni, le idee non sono molto chiare. Districarsi tra le proposte delle compagnie assicurative e degli istituti di credito non è semplice. Il numero delle offerte, i canali di distribuzione, le garanzie a disposizione disorientano chi non tratta quotidianamente la materia

L'assicurazione ideale per la casa

La materia non è complessa, ma il numero elevato delle offerte può certamente confondere. Ci vuole allora un minimo di chiarezza. Avvalersi però del pianeta “polizze assicurative” è importante, poiché rappresenta una modalità di protezione dei singoli, delle famiglie e del patrimonio, contro pericoli e imprevisti della vita quotidiana. Molto spesso, infatti, sono sottovalutati gli effetti che eventi inaspettati possono comportare per la serenità della nostra esistenza. Tra le innumerevoli situazioni che ci possono tutelare attraverso le soluzioni assicurative vogliamo, oggi, soffermarci sull'importanza di considerare l'assicurazione sulla casa: la copertura di un bene indubbiamente prezioso non solo per il suo valore oggettivo, ma anche per il suo contenuto e

il valore affettivo che gli elementi in essa contenuti rappresentano, nonché per i suoi occupanti ovvero i familiari. Il settore assicurativo si è particolarmente evoluto e ha esteso anche alla famiglia la possibilità di essere protetta: è sempre più frequente trovare polizze che abbinino la tutela della casa a quella dei suoi abitanti o del solo capofamiglia e anche polizze per chi possiede animali domestici. Quando parliamo di assicurazione per tutelare la casa, dunque, è bene utilizzare il plurale grazie alla facoltà di potersi avvalere di svariate tipologie e soluzioni tali da soddisfare i bisogni più variegati dei proprietari. Nello scegliere l'assicurazione casa ideale per le proprie esigenze bisogna tener presente una serie di fattori che influiscono sul costo complessivo di un'as-

sicurazione, (pagamento di un premio) quali: il comune o la zona di residenza, il valore dell'immobile da assicurare, la tipologia di abitazione (villa, appartamento, vilino a schiera, plurifamiliare), la superficie in metri quadri e vari altri fattori di rischio correlati all'immobile e al suo proprietario.

Possiamo quindi considerare più tipologie di coperture tra le quali scegliere:

→ L'assicurazione globale, che copre interi fabbricati, condomini e stabili, che non sono proprietà di un solo individuo. In questo caso la polizza copre sia i danni che si possono verificare negli spazi e locali comuni, sia quelli nelle abitazioni private dei singoli proprietari. Oltre, ovviamente, ai danni causati dalle strutture dello stabile a terzi. In questo caso è l'amministratore a stipularla.

Primo piano

SE PARLIAMO DI ASSICURAZIONE PER TUTELARE LA CASA BISOGNA USARE IL PLURALE, PERCHÉ CI AVVALIAMO DI SVARIATE TIPOLOGIE E SOLUZIONI TALI DA SODDISFARE TUTTI I BISOGNI DEI PROPRIETARI

→ L'assicurazione multirischio, che entra in gioco per proteggere persone che abitano in una singola proprietà (in case per intenderci). È prevista per diverse situazioni che devono essere inserite preventivamente nel contratto che viene stipulato tra cliente e compagnia. Andando a salvaguardare il patrimonio per: danni alla struttura e danni ai beni contenuti nell'abitazione.

Le garanzie che possono essere individuate per minimizzare gli effetti da eventi imprevisti possono essere ricondotte a:

→ Scoppio e incendio. E in questo caso una polizza può coprire il fabbricato, gli arredi e oggetti, la responsabilità della persona che ha erroneamente propagato l'incendio, la ricerca del guasto e della causa.

→ Rapine e furti (assicurando gli oggetti come elettrodomestici, gioielli, tappeti, quadri...), ovviamente dietro prova che ci sia stata infrazione.

→ Danni agli impianti (elettrici o idrici).

→ Danni causati a terzi da noi, dai nostri figli, dai nostri cani (perdite, rottura tubi, caduta oggetti...). Qui parliamo di responsabilità civile verso terzi e di solito abbiamo: una Rc del Fabbricato (cade una tegola sulla testa di uno sfortunato passante) e un Rc Famiglia (nostro figlio o il nostro cane fanno cadere per terra il burbero vicino di casa).

→ Riparazione infissi.

→ Tutela legale: l'assicurazione copre le spese dell'avvocato in caso di controversie civili e/o penali legate alla casa o agli abitanti.

→ Assicurazione assistenza: dove è previsto l'intervento di uno specialista, quale un elettricista, un idraulico, un fabbro, ma anche di un medico, qualora si riveli necessario l'intervento di un professionista.

Assicurare una casa significa dunque metterci al sicuro da eventuali rischi che ne possano compromettere la sua stabilità e tutto ciò che c'è dentro, persone comprese.

Vittoria Assicurazioni S.p.A. e Confabitare hanno definito un accordo per offrire ai loro associati soluzioni assicurative innovative costruite sulle specifiche esigenze dei soci, volte a garantire coperture complete e soprattutto convenienti. Grazie alla presenza di oltre 550 agenti distribuiti su tutto il territorio italiano, gli associati Confabitare e i relativi familiari conviventi potranno avvalersi della consulenza di esperti professionisti nel settore assicurativo e godere delle opportunità riservate per la sottoscrizione di coperture nei rami **auto**: polizze RCA e rischi diversi (ARD); e **non auto**: polizze per la tutela della casa, della famiglia, del patrimonio.

In relazione alla tutela dell'abitazione, in esclusiva per tutti gli associati Confabitare sono stati appositamente predisposti tre pacchetti assicurativi:

POLIZZA INCENDIO

La polizza di supporto nel caso in cui si dovessero verificare danni da incendio all'abitazione, e garantisce un indennizzo fino a € 10.000 a primo rischio assoluto oltre a un risarcimento fino a € 5.000,00 per danni al contenuto sempre a primo rischio assoluto, in conseguenza al verificarsi di un incendio.

POLIZZA FURTO/INCENDIO

Oltre alle coperture prestate con polizza incendio, si aggiunge il risarcimento fino a € 1.500,00 in caso di furto del contenuto delle dimore abituali.

POLIZZA DEL LOCATORE

La soluzione particolarmente adatta a chi rientra nella figura

Luciano Chillemi,
responsabile
marketing
e comunicazione
istituzionale

del locatore, in quanto offre un rimborso per danni da incendio all'abitazione fino a € 10.000,00 e garantisce un indennizzo fino a € 5.000,00 per danni al contenuto sempre in conseguenza al verificarsi di un incendio. In aggiunta prevede un risarcimento in caso di responsabilità della proprietà e conduzione dell'immobile locato a terzi fino a € 250.000.

I costi annuali legati a questo tipo di coperture sono alquanto contenuti e variano prevalentemente in funzione di parametri territoriali. Prima della sottoscrizione leggere la nota informativa e le condizioni di polizza reperibili sul sito www.vittoriaassicurazioni.com o presso le agenzie Vittoria Assicurazioni presenti sul territorio. Gli agenti Vittoria Assicurazioni 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.



RISPARMIA ENERGIA INVESTI NELLA TUA CASA

Riqualifica la tua abitazione per ridurre i consumi elettrici e di gas naturale. Con noi troverai numerose soluzioni per ottimizzare il consumo energetico.

www.beampowerenergy.com



ILLUMINAZIONE

parti comuni, locali di servizio



GESTIONE DELLA TEMPERATURA

raffrescamento estivo e condizionamento



ACS

acqua calda sanitaria



ALTRI CONSUMI ENERGETICI

SCOPRI IL TRATTAMENTO ECOLOGICO CONTRO IL CALCARE E LA CORROSIONE.

ANTICALCARE - DISINCROSTANTE - ANTICORROSIONE - AUTOPULENTE



water treatment
worldwide



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



Qual è la situazione attuale delle cave in Italia? Come viene gestita l'attività estrattiva? E ancora. Come poter promuovere un'efficace riqualificazione del nostro patrimonio edilizio? Questo, e tanto altro ancora, si chiedono - con l'intento di dare risposte utili e concrete - due grandi realtà del mondo imprenditoriale e dell'associazionismo ambientale. Stiamo parlando di Fassa Bortolo e Legambiente. Una partnership - la loro - nata con l'intenzione di ampliare il dialogo e le riflessioni sul tema della sostenibilità e dell'innovazione. Un incontro che ha portato alla redazione e distribuzione di due importanti ed esauritive guide: il *Rapporto Cave 2017* e *Condomini - Guida all'Eco-bonus 2018*. Da un lato un manuale che oltre a tracciare un quadro sulla situazione attuale delle cave in Italia, riporta esempi di buona pratica sulla gestione dell'attività estrattiva, grazie al supporto e all'esperienza in materia di Fassa Bortolo. Dall'altro una guida volta a promuovere una riqualificazione attenta e consapevole del patrimonio edilizio italiano, con l'obiettivo di contribuire alla più importante opera di intervento di edilizia in Italia. «Una partnership che per noi rappresenta un vero e proprio valore aggiunto - dichiara Antonio Nardi, responsabile marketing Fassa Bortolo - e si inserisce nel quadro di tutte quelle attività volte a sostenere con determinazione una cultura dell'edilizia moderna, rispettosa dell'ambiente e soprattutto del benessere della persona». Fassa Bortolo, ricordiamolo, è un marchio storico nel mondo dell'edilizia, leader in Italia e tra i più affermati a li-



Paolo Fassa, presidente Fassa Bortolo, con Edoardo Zanchini, vicepresidente Legambiente

vello internazionale: l'attenzione alla qualità e alle materie prime, la ricerca, l'innovazione e il rispetto per l'ambiente, rappresentano la visione dell'azienda. Legambiente, invece, è la più diffusa associazione ambientalista in Italia: organizza attività e campagne volte a creare una cultura ambientale fondata sul rispetto dell'esistente e sulla promozione di comportamenti che riescano a incidere sul futuro di tutti. «La comune visione sulla centralità di sostenibilità e innovazione - afferma Edoardo Zanchini, vicepresidente Legambiente - ci ha portato a scegliere Fassa Bortolo come

partner ideale per promuovere una serie di attività in materia di economia circolare».

RAPPORTO CAVE

Intorno alle attività estrattive si giocherà nei prossimi anni una sfida di innovazione di grande interesse per il nostro Paese. Attraverso la chiave dell'economia circolare diventa oggi possibile guardare in modo nuovo al futuro del settore delle costruzioni. Non si tratta di slogan o sogni ambientalisti, ma di processi già in corso in tante realtà europee e anche italiane, dove si sta concretamente dimostrando come oggi sia

Nasce una stretta collaborazione tra Fassa Bortolo e Legambiente. Una partnership che mira soprattutto ad ampliare il dialogo e sollecitare riflessioni sul tema della sostenibilità e dell'innovazione. Due guide, già pubblicate, informano e formano cittadini e tecnici in tutt'Italia

Insieme per un futuro innovativo e sostenibile



Primo piano

LA GUIDA DEDICATA ALL'ECOBONUS È RICCA DI CONSIGLI PRATICI E SOLUZIONI: DALLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA, ALL'ANTISISMICA, PASSANDO PER L'ACUSTICA E LA SALUBRITÀ DEGLI AMBIENTI

possibile ridurre il prelievo di materiali naturali, attraverso il riciclo e una progettazione attenta ai processi e alle prestazioni degli interventi. E che puntando su ricerca, innovazione e qualità dei prodotti si può tornare a far crescere imprese e occupati. Sono queste le ragioni per cui il *Rapporto cave 2017* di Legambiente in collaborazione con Fassa Bortolo, concentra la sua attenzione sulle opportunità e le scelte da intraprendere per il futuro del settore delle attività estrattive e più in generale delle costruzioni in Italia. La sfida non è banale per arrivare a chiudere una stagione di scontro, inevitabile per i relevantissimi impatti paesaggistici e ambientali che le attività estrattive producono e hanno prodotto nel territorio italiano. I numeri del resto sono impressionanti. Sono 2.012 i comuni con almeno una cava attiva presente sul proprio territorio (il 25,1% dei comuni italiani, seppur in leggero calo si tratta di un quarto del totale) e quasi 1.000 i comuni che hanno almeno 2 cave. Sono addirittura oltre 1.680 quelli con almeno una cava abbandonata o dismessa e 1.150 con almeno 2 siti.



Per Legambiente occorre promuovere una profonda innovazione nel settore delle attività estrattive, e puntare sull'economia circolare come riferimento di un cambiamento che deve tenere assieme le diverse sfide che si intrecciano rispetto al futuro del settore. Oggi è possibile avere più imprese e lavoro in una moderna filiera di valorizzazione compatibile e riciclo dei materiali. L'attività estrattiva di Fassa Bortolo è stata scelta da Legambiente come un esempio di *best practice*: l'azienda infatti coltiva e gestisce direttamente cave di calcare e gesso con tecnologie estrattive all'avanguardia e con tecniche pensate in funzione del rispetto del territorio, della salute dei lavoratori, del recupero ambientale e del riuso dell'area di cava a fine coltivazione. Le attività estrattive sono studiate per rispettare gli equilibri geomorfologici, idrogeologici e paesaggistici, minimizzando l'impatto ambientale sul territorio. Polveri e rumori prodotti dalle lavorazioni sono costantemente misurate per controllare la qualità dell'ambiente. La coltivazione delle cave Fassa avviene sia a cielo aperto, per piani orizzontali discendenti favorendo l'immediato ripristino del versante scavato, sia con camera di frantumazione sotterranea consentendo la riduzione dei trasporti su gomma.

CONDOMINI - GUIDA ALL'ECOBONUS

Con questa guida l'obiettivo di Legambiente e Fassa Bortolo è di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio italiano attraverso l'accesso agli incentivi statali: la Finanziaria 2017 ha introdotto incentivi per l'efficientamento energetico e la riqualificazione antisismica validi fino al 2021. Nello specifico: è possibile realizzare interventi nei condomini, con detrazioni fiscali fino al 75% per la riqualificazione energetica (Ecobonus) e all'85% per quella statica (Sismabonus). Con l'Ecobonus per le famiglie sarà possibile cedere il credito alle imprese che realizzano l'intervento o alle banche. L'accordo tra Legambiente e Fassa Bortolo punta a diffondere le informazioni sulle opportunità di intervento. Sono stati organizzati appuntamenti informativi per i cittadini e per la formazione dei tecnici in tutta Italia. Lo strumento nasce dalla partner-



ship delle due realtà che mirano a diffondere le novità di legge in materia, le norme fiscali e i benefici che ne conseguono. La guida è ricca di consigli pratici e soluzioni in ogni ambito: dalla riqualificazione energetica, all'antisismica, passando per l'acustica e la salubrità degli ambienti. Numerosi i contributi e le proposte Fassa a riguardo: cicli cappotto per l'isolamento termico, prodotti specifici per l'isolamento acustico, fino alle soluzioni del sistema cartongesso e del sistema deumidificante. Sono oltre un milione e duecentomila gli edifici condominiali in Italia che si stima siano abitati da almeno 15 milioni di famiglie. È urgente intervenire in questi edifici perché sono quelli dove si evidenziano le maggiori dispersioni termiche, dove le abitazioni spesso risultano troppo calde d'estate e troppo fredde in inverno. L'82% dei condomini, inoltre, è stato costruito prima dell'entrata in vigore della normativa in materia di efficienza energetica in edilizia. Molte analisi evidenziano i problemi di cui soffrono gli edifici condominiali: l'adeguato isolamento termico delle pareti, delle coperture e dei serramenti, ma anche l'uso di impianti tecnologici per il riscaldamento o per la produzione di acqua calda sanitaria vecchi o comunque inefficienti. La riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente rappresenta un'opportunità per le città, in termini di lavoro e di qualità edilizia. Ma anche per le famiglie, perché permette di ridurre la spesa per il riscaldamento delle abitazioni che, mediamente, si aggira tra i 1000 e i 1500 euro all'anno.

A fianco: Antonio Nardi, responsabile marketing Fassa Bortolo, marchio storico nel mondo dell'edilizia.
Sopra: Edoardo Zanchini, vicepresidente Legambiente



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

Aspettative e bisogni della professione dell'amministratore di condominio

Nelle pagine seguenti troverete riflessioni e proposte di 13 professionisti: sulla scarsa regolamentazione della professione, mancanza di un'autorità di controllo, approssimazione sul piano della formazione. Ma soprattutto sull'urgenza di istituire un albo professionale e un tariffario minimo. Perché tanti sono i problemi che attanagliano la categoria degli amministratori di condominio. E poi: «non basta un corso online di 90 euro per diventare professionisti», ci spiega Francesco Schena, esperto e analista del settore, curatore di un dossier dedicato agli amministratori e pubblicato da Il Sole 24 Ore. È lui ad aprire questo momento di confronto che mira a far luce su una professione purtroppo ancora priva di organizzazione unitaria di Cristiana Zappoli

«La categoria degli amministratori di condominio è da sempre poco sondata e i suoi numeri non hanno mai guadagnato insindacabili livelli di attendibilità a causa della scarsa regolamentazione della professione e, quindi, del poco controllo possibile sul rispettivo mercato». Con queste parole Francesco Schena introduce il dossier dedicato agli amministratori di condominio pubblicato da Il Sole 24 Ore nell'ottobre del 2017. Esperto e analista per Il Sole 24 Ore, Schena si occupa da sempre di materia del condominio e ha all'attivo diverse pubblicazioni a riguardo. Il dossier, curato da lui insieme al giornalista Saverio Fossati, presenta i risultati di un sondaggio, articolato in 24 domande, che ha toccato numerosi aspetti della vita professionale degli addetti ai lavori. «È stata avvertita - scrive Schena nella premessa al dossier - la necessità di provare a raccogliere informazioni aggiornate, specie a quasi 5 anni dalla legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, con l'obiettivo di provare a tracciare la morfologia del mondo realmente vissuto dagli amministratori».

Francesco Schena, perché la categoria degli amministratori di condominio non è molto soggetta a sondaggi?

«Perché si tratta di una categoria la cui morfologia è difficile da delineare, non offre standard di riferimento e, soprattutto, nasce e si sviluppa a briglie sciolte, senza un'autorità né un'organizzazione unitaria che possa sovrintendere e monitorarne lo sviluppo».

Qual è lo scopo del dossier 2017 pubblicato da Il Sole 24 Ore?

«La legge di riforma del condominio del 2012, la legge 4 del 2013 sulle professioni senz'albo e il DM 140 del 2014 sulla formazione professionale degli amministratori hanno "imposto" un cambiamento e costretto i professionisti almeno ad assomigliare a una categoria. Proprio grazie a queste imposizioni legislative è stato possibile provare a tratteggiare le caratteristiche di un popolo smisurato di partite iva dedite alla gestione condominiale e, finalmente, capirne di più e mettere a nudo molte verità nascoste».

Come avete organizzato il sondaggio?

«Dopo una prima analisi sulla opportunità e fattibilità del sondaggio e le successive conclusioni condivise con Saverio Fossati de Il Sole 24 Ore, ho ricevuto l'incarico di curarne prima l'articolazione per poi passare alla diffusione e finire con l'elaborazione dei dati raccolti su un campionamento di oltre 1100 amministratori di condominio professionisti. Per poter ritenere attendibile il risultato ci si è dati la soglia di almeno 700 utenti ma l'entusiasmo epidemico diffusosi tra gli addetti ai lavori ci ha consentito di superare le mille unità in pochi giorni».

Quali sono i dati più importanti che avete messo in evidenza?

«A mio avviso il rilievo più importante lo assume il quadro d'insieme del sondaggio e questo anche in ragione di una logica che

si è voluta assegnare alla statistica anche se comprenderne la portata complessiva non risulta facile. Tuttavia, alcuni spunti di riflessione prevalgono su altri. Innanzitutto, la bassa media dei compensi riconosciuti agli amministratori che si attesta sugli 8 euro/mese per unità (con picchi al ribasso fino a 2 euro/mese), a differenza di una media dei maggiori Paesi europei che supera i 20 euro/mese. Altro aspetto rilevante è il nanismo che affligge la dimensione aziendale degli studi di amministrazione. Si tratta, però, di un nanismo patologico e obbligato da un mercato incapace di riconoscere compensi più adeguati. Questo innesca dei cortocircuiti che impediscono a molti amministratori di elevare lo standard dei propri servizi in favore di quei clienti che, proprio per la mancata percezione del lavoro e delle responsabilità dell'amministratore, stentano a riconoscere compensi più adeguati. Più di sei amministratori su dieci non hanno collaboratori e operano con regimi fiscali agevolati o di vantaggio, con tutte le limitazioni che ne conseguono. Altro aspetto di interesse è la diffusa promiscuità professionale che sfocia in fenomeni di concorrenza sleale nei confronti di chi svolge la professione in via esclusiva: più della metà degli intervistati svolge un'altra professione, è pensionato o dipendente».

A che punto è la situazione delle associazioni di categoria?

«In termini complessivi vi è una sufficiente fiducia da parte degli amministratori nelle associazioni di riferimento. Otto su dieci hanno dichiarato di appartenere a una di queste e che ne apprezzano la formazione professionale e i servizi di consulenza. A mio avviso è necessario rimettere mano alla legge 4/2013 da una parte e introdurre metodi di controllo da parte di un'autorità pubblica sulla gestione del DM 140/2014».

A che livello è la competitività in questo settore?

«La competitività è ai livelli peggiori. Nella maggioranza dei casi l'agonismo è misurato esclusivamente sul fronte del compenso. La scelta del professionista sulla scorta delle sue capacità, competenze e servizi è un privilegio riservato a piccole nicchie di mercato o appannaggio di chi è riuscito a distinguersi nel *mare magnum* per meriti e notorietà. Perché si cambi rotta occorre una vera opera di evangelizzazione tra gli addetti ai lavori. È mortificante dirlo, ma in alcune realtà del nostro Paese la competizione tocca punte di squallore e gravità inaudite. A questo punto anche i proprietari devono fare la loro parte e chiedersi come sia possibile amministrare un condominio a prezzi da fame e, allo stesso tempo, pretendere la massima efficienza, la massima competenza e la massima serietà».

Secondo lei in Italia gli amministratori di condominio, nella maggior parte dei casi, sono professionisti con la P maiuscola? Oppure le problematiche sono ancora tante?

«Ritengo che gli amministratori siano troppi, fortemente omologati al ribasso sul piano della qualità e molto spesso anche privi della necessaria coscienza e consapevolezza delle proprie responsabilità. È abbastanza curioso ma in molti casi sono gli stessi amministratori a costruire la mediocrità diffusa della categoria e questo, a mio avviso, per due ordini di ragioni: la prima è che negli ultimi anni, complici involontari la legge 220 e il DM 140, in troppi si sono rivolti a questa professione senza un'idea chiara e per mero ripiego sperando in una alternativa alla crisi. La seconda è la diffusa approssimazione sul piano della formazione professionale. Crede che basti una legge e un corso online a 90 euro

per diventare professionisti è una perfida illusione che deluderà molti nuovi operatori nei prossimi anni. Le problematiche sono tante e meriterebbe attenzione anche la carenza di deontologia».

Albo professionale o tariffario minimo: cosa ne pensa?

«Dal sondaggio emergono come principali preoccupazioni proprio la corsa al ribasso nei prezzi e l'assenza di un albo. Se il Legislatore introduce degli strumenti adeguati a far scomparire queste paure è bene, altrimenti vorrà dire che dell'albo ve ne è bisogno. La legge 4 sulle professioni non regolamentate è un completo fallimento e la dignità, come la sana competizione passa anche attraverso un compenso equo. A mio avviso l'istituzione di un albo è inevitabile ma occorre farlo con una mentalità moderna e cogliere di questo progetto solo quello che di buono può servire. Albo sì ma non di stampo anacronistico rispetto alle dinamicità dell'economia moderna. A me basterebbero tre garanzie: attestazione pubblica e con valore legale di idoneità sul piano professionale e dell'onorabilità, incompatibilità con professioni confliggenti e controllo deontologico con radiazione dall'albo. Si potrebbe istituire un albo curato dal Ministero della Giustizia con molta snellezza, pochi costi ma allo stesso tempo efficace. A questo deve aggiungersi una cassa di previdenza ad hoc visto che la gestione separata non solo non offre garanzie ma per molti è insostenibile».

Cosa si aspetta un cliente dall'amministratore?

«Il cliente non ha consapevolezza delle incombenze e delle responsabilità dell'amministratore e quindi il suo fronte di valutazione è limitato a quello che riesce a percepire: rispondere sempre al telefono, risultare sempre disponibile, assumere un metodo di gestione il più possibile aderente alle proprie aspettative e, ovviamente, una complessiva efficienza senza, però, richiedere compensi troppo elevati rispetto alla media. Non importa a molti se l'amministratore ha evitato dieci contenziosi giudiziari, se cura gli interessi dei condomini con i fornitori o se redige un rendiconto ineccepibile sul piano tecnico e giuridico. Le associazioni dei proprietari dovrebbero farsi carico di diffondere una nuova consapevolezza sul tema tra i propri iscritti. Pensare che nel 2018 un amministratore rischi il posto solo perché ripartisce le spese postali di convocazione o di sollecito sulla tabella generale invece di addebitarli individualmente come molti vorrebbero mi pone molte preoccupazioni».

Francesco Schena

Presidente nazionale ARCO, CTU presso il Tribunale di Bari





“Nella Costituzione italiana la dignità è declinata sempre in un’accezione molto ‘concreta’, all’interno delle relazioni sociali dove esprime la propria personalità, esercita i suoi diritti e adempie ai propri doveri. In particolare nell’articolo 36 della Costituzione se ne parla ancora in relazione alla retribuzione del lavoratore, che non deve essere solo correlata alla qualità e alla quantità del lavoro prestato, ma deve comunque assicurare un’esistenza libera e dignitosa al lavoratore stesso e alla sua famiglia. La norma costituzionale non stabilisce, in concreto, quale retribuzione spetti al prestatore perché questo viene lasciato alla legislazione ordinaria. La Costituzione, però, detta i criteri sulla base dei quali emanare questa normativa che sono quello della proporzionalità e quello della sufficienza. La proporzionalità sottintende una relazione corrispettiva tra ogni elemento della retribuzione e ogni elemento della prestazione lavorativa. La sufficienza indica la misura minima del compenso, che deve essere tale da rispettare libertà e dignità del lavoratore e della sua famiglia. Sotto questi ultimi aspetti, oggi, il tema al centro del dibattito ‘politico e sociale’ ruota intorno al concetto di ‘equo compenso’ e alla sua estensione

sogettiva. Per equo compenso si intende un compenso proporzionato alla quantità e alla qualità del lavoro svolto, tenendo conto della natura, del contenuto e delle caratteristiche della prestazione professionale. Per come concepito normativamente, l’equo compenso non è, tuttavia, solo espressione di un principio costituzionale applicabile a tutti i lavori ma una oggettiva esigenza per tutti i consumatori perché li mette al riparo da servizi professionali di bassa qualità. Se queste sono le premesse per legittimare una politica di tutela del ‘lavoratore autonomo’ o meglio del libero professionista, l’auspicio che se ne ricava è quello per cui il dibattito si possa ampliare sino a coinvolgere tutti i servizi essenziali nella nostra società. In quanto tale, appare plausibile, se non inevitabile, riportare le argomentazioni appena riferite anche in favore di alcune categorie professionali non ordinarie, quali quella degli amministratori del condominio degli edifici. L’attività posta in essere dall’amministratore si pone in misura strumentale al soddisfacimento di vere e proprie esigenze pubbliche, aventi parimenti rango costituzionale. Allo stato, pertanto, potrebbe apparire ormai anacronistico perseverare sul divieto di applicare un ‘equo compenso’ in favore degli amministratori di condominio riuniti in associazioni private senza scopo di lucro di cui alla legge 4/2013, per come già deliberato da parte dell’Antitrust un paio di anni or sono”.

1 | **Rosario Dolce**

Avvocato,
esperto di diritto
condominiale

“L’introduzione di un tariffario, con la previsione di una tariffa minima che dovrebbe essere richiesta dagli amministratori di condominio, servirebbe a regolamentare l’attuale gioco al ribasso che si sta verificando nel mercato degli amministratori condominiali. Molti di questi si svendono pur di acquisire condomini, richiedendo tariffe improponibili e danneggiando l’immagine della loro categoria professionale. Sempre più spesso i condòmini valutano l’amministratore di condominio in base al compenso richiesto, scegliendo quindi quello che presenta il preventivo più basso, senza valutarne le competenze, la professionalità e la struttura lavorativa in cui opera, sottovalutandone gli aspetti dell’efficienza e dell’organizzazione. Nel valutare un preventivo bisognerebbe controllare anche le voci che riguardano i servizi aggiuntivi da pagare da parte dei condòmini, spesso i preventivi finiscono per essere più alti di quello che sembrano a un’occhiata superficiale. In molti paesi europei, a fronte dei cento euro per

unità immobiliare richiesti mediamente in Italia quale compenso per l’amministratore (spesso il compenso richiesto è anche di soli 60/70 euro), ne vengono richiesti dai 400 ai 500, e ciò a dimostrazione della diversa considerazione della professionalità dell’amministratore stesso. Oggi, rispetto a qualche anno fa, sono richiesti all’amministratore una maggiore professionalità, un maggiore impegno e una maggiore preparazione in numerosi settori; ha più responsabilità ed è giusto che tutto questo abbia un compenso adeguato. D’altronde, quando scegliamo un medico specialista che ci deve curare non scegliamo quello che costa meno, ma quello più preparato, e così deve essere anche per l’amministratore di condominio che è colui che gestisce i nostri beni immobiliari. Per quanto riguarda l’istituzione di un albo professionale, è sicuramente auspicabile, anche se in controtendenza con le attuali linee europee sull’esistenza degli ordini professionali. Sicuramente sarebbe una garanzia della professione, uno strumento di controllo dei requisiti morali e dell’etica della professione, e mezzo di verifica di quanto previsto dalla nuova legge di riforma del condominio, per esempio l’obbligatorietà dei corsi di aggiornamento periodici. In mancanza di questo strumento, il controllo dell’operato dell’amministratore viene lasciato ai condòmini che non sempre hanno le competenze per farlo, e spesso basano le loro valutazioni più sulla simpatia, che nasconde le incapacità, che sulle reali professionalità. L’albo rappresenterebbe una garanzia per i condòmini stessi che potrebbero contare sulla scelta di professionisti preparati e qualificati”.

2 | **Alberto Zanni**

Presidente
nazionale
Confabitare



“Al fine di commentare ciò che è emerso dal sondaggio promosso dal dottor Francesco Sche-
na relativo alla figura dell’amministratore di condominio, mi preme rilevare che l’attività di am-
ministratore immobiliare non è attività ordinistica, cioè disciplinata da una specifica legge che
ne regolamenta accesso e svolgimento. Solo nel 2013, con la legge n.4/2013, il legislatore si è
occupato tra le altre anche della professione di amministratore immobiliare poiché ha conferi-
to a questa attività la dignità di professione, seppur deregolamentata, e nonostante abbia con-
cesso a organizzazioni private, associazioni di categoria, la possibilità di attestare la qualificazione dei propri iscritti. Forse la prin-
cipale problematica risiede nel fatto che numerosi ordini professionali considerano l’attività di amministratore di condominio come
collaterale a quella dei loro iscritti e quindi compatibile con l’attività ordinistica principale, mi riferisco agli avvocati, ai commer-
cialisti, agli ingegneri, ecc. Tale convinzione scaturisce, a mio modo di vedere, dal fatto che un’eventuale incompatibilità tra la pro-
fessione di avvocato, ad esempio, e quella collaterale di amministratore di condominio, determinerebbe un’importante diminuzio-
ne di reddito degli stessi professionisti iscritti a un ordine che non riescono a sostenersi con la loro
attività principale. La soluzione a questa situazione, o meglio le soluzioni, sono semplici e di
facile realizzazione, a condizione che si voglia fare realmente qualcosa. La prima soluzio-
ne risiede nel dichiarare l’incompatibilità tra l’esercizio della professione deregolamentata
di amministratore di immobili e ogni altra professione ordinistica e/o deregolamenta-
ta: chi esercita la professione di avvocato, psicologo o medico non può fare l’ammi-
nistratore di immobili. La seconda soluzione consiste nell’affidare alle associazio-
ni di categoria, in collaborazione con le università italiane, la formazione iniziale per
l’idoneità all’esercizio della professione di amministratore immobiliare, che deve
avere una durata non inferiore ai due anni, e la formazione periodica annuale. La ter-
za e ultima soluzione va ricercata nella costituzione di un registro comunale degli
amministratori immobiliari che venga realizzato in collaborazione con l’Agenzia del-
le Entrate a cui già oggi si deve comunicare il cambio di nominativo dell’amministratore
di condominio; tale registro comunale dovrebbe essere consultabile da chiunque ne fac-
cia richiesta, così da poter offrire una maggiore trasparenza riguardo a colui che è il rea-
le legale rappresentante dell’ente condominio”.

3 | Massimo Agricola

Presidente
Confamministrare
Sicilia

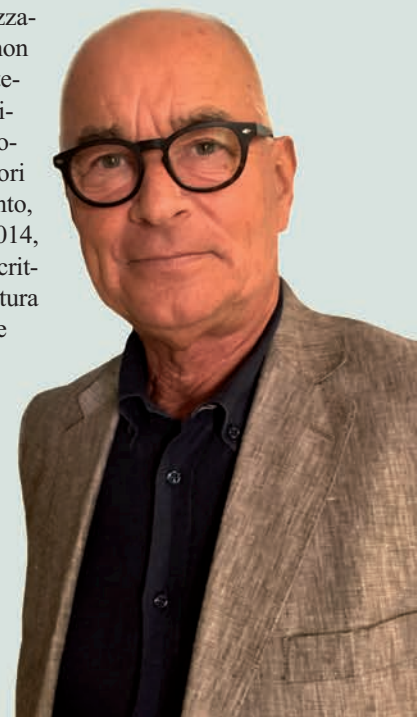


.....

“Gli amministratori sono sempre stati ammalati dall’albo professionale. L’unico obiettivo delle due associazioni che negli anni Set-
tanta e Ottanta li rappresentavano era il riconoscimento giuridico e il conseguente tariffario. È stata la Grande Illusione, che evidente-
mente ancora oggi, a guardare il risultato del sondaggio, costituisce l’alibi dietro cui nascondere le proprie incertezze e insicurezze. Il
problema è che in cinquant’anni il nostro lavoro è cambiato così come sono cambiati i nostri clienti, solo che la categoria sembra non
essersene accorta. Il DM 140/2014, il piano formativo predisposto dal legislatore per gli amministratori di condominio, è stato sicura-
mente ispirato da soggetti terzi, che non hanno la più pallida idea di quale sia il nostro lavoro; una formazione che non definisce quali
debbano essere le competenze dell’amministratore, che consolida il modello tecnico legale degli anni ’70-’80, quando, invece, il cari-
co di responsabilità e oneri è centuplicato rispetto a cinquant’anni fa, perché oggi l’amministratore non è più un
tecnico tuttologo, ma un gestore di servizi, che è costretto a impostare nuovi processi produttivi, organizza-
zione, modalità di relazione con il pubblico, solo in base alle sue capacità creative e di improvvisazione e non
attraverso una formazione specifica, che manca. Del resto non è che si possa pretendere molto da una cate-
goria frammentata in oltre cinquanta associazioni di rappresentanza, ognuna delle quali ritiene di essere mi-
gliore delle altre, associazioni che non si parlano, che sono incapaci di fare squadra per rappresentare al go-
verno i problemi della categoria. Credo che il vero ostacolo alla professionalizzazione degli amministratori
di condominio siano, per assurdo, proprio le associazioni, che non sono in grado di leggere il cambiamento,
che hanno accettato passivamente e subito gli effetti della legge 220/2012 e l’inconsistenza del DM 140/2014,
che non hanno capito che la Legge 4/2013 affida a loro compiti e obblighi precisi nei confronti dei propri iscritti,
che è inutile parlare di professione se manca una base culturale specifica. È necessario definire la cultura
dell’amministratore di condominio, ciò che deve sapere, ciò che
deve saper fare e come deve saper essere, e su queste basi, co-
struire il nuovo modello professionale, attuale e in linea con i
bisogni del cliente e dell’operatore. Fino ad allora, quella del-
l’amministratore non sarà mai una professione, bensì solo un’at-
tività di tipo professionale. L’albo professionale non serve, ser-
ve capire che la formazione non dev’essere una costrizione ma
un’opportunità di crescita personale e professionale”.

4 | Giuseppe Rigotti

Sociologo del Lavoro
e dell’Organizzazione.
Direttore della
BMSCHOOL





“Il ruolo dell’amministratore di condominio ha subito molti cambiamenti negli ultimi anni.

La professione è cambiata, ci sono nuove responsabilità e nuove incombenze: dal pagamento delle ritenute d’acconto al nuovo modello unico, alla gestione della differenziata in condominio, al

GDPR. Il *popolo del condominio* è sempre più variegato, cosmopolita e ricco di diversità.

Inoltre, soprattutto in alcune zone, i condòmini sono sempre più anziani e le esigenze di mobilità sono sempre all’ordine del giorno. Da ultimo, il *popolo del condominio* è sempre più informato sui propri diritti, meno sui propri doveri. In questo contesto l’amministratore di condominio ricopre un ruolo centrale: deve mediare tra le posizioni e gestire prudentemente il patrimonio immobiliare. Considerate queste premesse, non è possibile immaginare che una figura così importante sia (quasi) abbandonata a sé stessa dallo Stato. L’amministratore ha figurativamente *le chiavi di casa* di milioni di italiani; ciò nel bene e nel male. Quotidianamente deve affrontare problemi prima di tutto fiscali: una mole incredibile di adempimenti burocratici obbligano a strutturarsi in modo tale da evadere correttamente le numerose scadenze. Inoltre i riflessi negativi della crisi hanno determinato

un impoverimento generale dei condòmini che spesso non riescono più a far fronte agli impegni economici.

A ciò si aggiunge l’aumentare dei costi per il condominio dovuti all’aumento dell’iva e delle utenze. C’è da rilevare, inoltre, come il patrimonio edile sia strutturalmente da revisionare: dal punto di vista dell’amministratore le ristrutturazioni sono spesso causa di intenso lavoro; innumerevoli chiamate di servizio da parte di condòmini, assicuratori, fornitori, direttore lavoro, sicurezza, ingegneri, tecnici, negozi coperti da ponteggi. Oltre a ciò, la responsabilità di eseguire i pagamenti in modo corretto ed *iper*-burocratizzato. L’istituzione di un albo che regolarizzi la condizione di lavoro dei professionisti e limiti il campo ai professionisti, migliorerebbe la situazione. I vantaggi sarebbero notevoli: potere di controllo e potere sanzionatorio da parte della dirigenza dell’albo sugli iscritti; garanzia di professionalità e serietà del professionista nei confronti dei condòmini amministrati; controllo in generale delle istituzioni e della società civile sui requisiti professionali richiesti dalle odierne stringenti disposizioni normative. Sono fortemente favorevole all’istituzione di un vero e proprio albo, imponendo agli iscritti requisiti di istruzione, assicurativi, di professionalità tali da elevare la professione di amministratore di condominio al rango di una professione riconosciuta e garantita nella sua funzione sociale”.

5 | Luca Mecca

Presidente
Confabitare Torino

“Quella dell’amministratore condominiale, come tutte le professioni intellettuali, vive oggi una crisi profondissima.

In un’era in cui l’economia pervade ogni singolo aspetto, anche quello più trascurabile, della realtà, è inevitabile che anche i rapporti dei clienti con le categorie professionali di natura intellettuale assumano un carattere mercantile. Da anni rigide direttive dell’UE invitano allo smantellamento degli ordini professionali, in origine nati proprio per tutelare, utilizzando una terminologia molto in voga nei nostri tempi, gli utenti-consumatori, ovvero i fruitori dei servizi professionali resi. L’ordine professionale, infatti, attraverso la predisposizione di un codice deontologico alla cui osservanza devono essere obbligati tutti i professionisti iscritti, pena l’applicazione di un rigido sistema sanzionatorio, per sua natura, dovrebbe assumere un ruolo di garanzia per gli utenti. Oggi, invece, le cose non si guardano più da questo punto di vista e quindi, inevitabilmente, le leggi 220/2012 e 4/2013 (di istituzione delle associazioni professionali per alcune categorie professionali ‘non ordinistiche’, tra cui rientrano gli amministratori) sono state redatte in maniera decisamente superficiale. Sarebbe stato necessario quantomeno sancire l’obbligatorietà di iscrizione

degli amministratori condominiali alle associazioni professionali, perché solo questo poteva assicurare un ruolo di controllo e di garanzia da parte delle stesse sul loro operato. La legge 220/2012 e il D.M. di attuazione disciplinante la formazione e l’aggiornamento professionale degli amministratori, invece, si limitano, genericamente, a obbligare a un corso di formazione iniziale coloro che non sono in possesso dei requisiti iniziali per svolgere l’attività e a un aggiornamento (di sole 15 ore annuali) tutti gli altri, ma, paradossalmente, non il condòmino che amministra il condominio ove è sita l’abitazione di sua proprietà (condòmino-amministratore). Le associazioni dovrebbero, poi, essere sottoposte a maggiori e più rigidi controlli statali. Oggi, invece, si assiste solo a un proliferare di sigle e di scuole di alta formazione riguardo alla professionalità delle quali ci sono forti dubbi. L’obbligatorietà d’iscrizione alle associazioni professionali, pertanto, potrebbe dare una maggiore garanzia di professionalità degli amministratori, costringendoli anche al rispetto di codici deontologici, considerando anche che i veri professionisti di questa categoria, oggi come oggi, subiscono, in assenza di ogni controllo statale, una concorrenza sleale: l’esercizio della professione da parte dei cosiddetti dopolavoristi, vera piaga che andrebbe radicalmente estirpata. È necessaria una maggiore solidarietà professionale tra gli amministratori, un maggior spirito corporativo e, soprattutto, una classe politica più attenta alle esigenze di questa categoria”.

6 | Luigi Grillo

Presidente
Confabitare Napoli



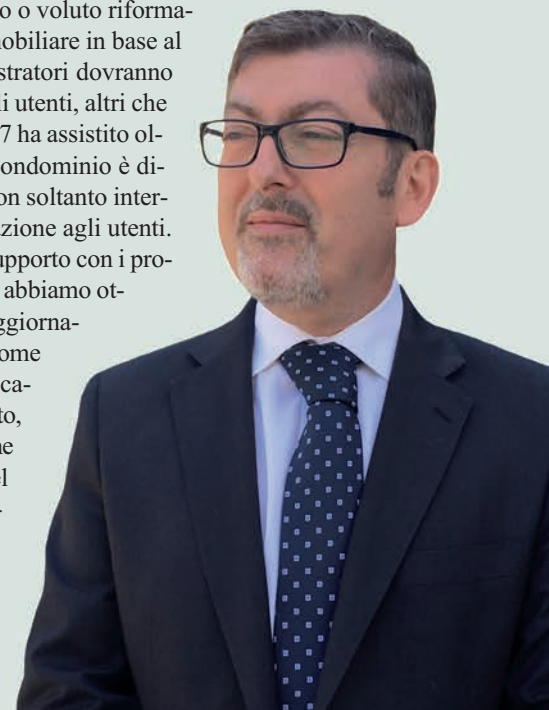
“Il mio pensiero rispetto agli albi è che sovente, quelle categorie professionali che ne sono sprovviste, lo considerano come un sindacato, mentre, per come lo intendo io guardando all’attività forense, sono per lo più enti con funzioni di carattere amministrativo. Diamo pure per scontato che io stia sbagliando, cioè che la visione della necessità dell’albo prevalga e domandiamoci: si può davvero ritenere che quell’istituzione possa porre rimedio alle storture del mercato? L’esperienza ci dice che per le altre professioni è stato così? Da più parti nell’ambito delle professioni ordinistiche si domanda l’abolizione degli ordini. Sono voci non unanimi, ma ci si è domandati perché? Io ritengo che per la tutela della professione di amministratore, come di qualunque altra professione, ci si debba sforzare di pensare a strumenti di difesa e valorizzazione nuovi, al passo coi tempi, in grado di garantire professionalità (nella sua accezione più ampia di preparazione ed etica professionale), senza indulgere nell’errore di rifugiarsi in una tradizione, quella corporativa, che ha palesato in più settori la sua limitatezza. Non ho soluzioni in tasca, credo che sia necessario un confronto ampio dal quale fare uscire una proposta forte. Non diverso, per il mio modo di pensare le professioni liberali (se così vogliamo, e sarebbe bene farlo, iniziare a vedere l’attività di amministrazione condominiale), il discorso per le tariffe. Non poter scendere sotto un minimo imposto dalla legge è garanzia di qualità del servizio? Se so che per legge per amministrare un condominio di dieci unità immobiliari possono essere domandati non meno di € 1.000,00 all’anno, perché mai dovrò rivolgermi a chi domanda € 1.300,00? Non mi sfugge che oggi per quello stesso condominio c’è gente che domanda € 800,00, ma resto convinto che il miglior prezzo non lo si possa trovare nel decreto di un qualche ministero, ma che si formi nel modo migliore sul mercato. Ciò, chiaramente, a condizione che il mercato funzioni regolarmente. Quello che ci vuole, quindi, è un sistema di controlli che sanzioni le scorrettezze e prevenga la possibilità di nocive presenze d’improvvisatori, in modo che emerga quello che dovrebbe essere il giusto prezzo. È evidente che una grossa parte del lavoro che c’è da fare riguarda i condòmini. È necessaria una campagna informativa e d’istruzione sulla materia di lungo periodo e che faccia comprendere la complessità della professione. Nessuno pensa di poter entrare nello studio di un medico e uscirsene come se avesse comprato una camicia. Quasi tutti lo pensano quando si rivolgono agli amministratori. E questo aspetto dev’essere necessariamente modificato”.



7 | Alessandro Gallucci
Avvocato, esperto di diritto condominiale

“Vent’anni fa, divenuto sostituto d’imposta, l’amministratore di condominio pensava di aver finalmente acquisito attenzione da parte dello Stato e i primi corsi di formazione iniziavano a gratificare una professione che allora era svolta da dopolavoristi, pensionati e disoccupati che impegnavano il loro tempo a ripartire le spese condominiali di uno o più stabili. Si è pensato nel tempo, con le nuove incombenze a carico dell’amministratore di condominio, che questa attività dovesse essere rappresentata da un numero di professionisti preparati, organizzati e selezionati. Ma non fu così. In un mercato in cui gli improvvisati riescono a regnare attraendo gli utenti con tariffe esigue, con una riforma che non ha apportato alcun beneficio alla professione, con la legge 4 del 2013 che non funziona e con il d.m. 140 del 2014 che ha creato macchine fabbrica-corsi di formazione (in particolare online) abbastanza discutibili, si potrebbe pensare che nulla sia cambiato, anzi con le frequenti ‘sparizioni’ degli amministratori forse ci si avvicina sempre di più al degrado. Ma chi è responsabile di tutto ciò? Il legislatore che non ha saputo o voluto riformare per bene o il cliente-condòmino che sceglie il professionista o la società di gestione immobiliare in base al preventivo più basso? Forse né l’uno né l’altro. Qualcuno oggi profetizza che gli amministratori dovranno adeguarsi al mercato distinguendosi dai concorrenti con l’erogazione di servizi avanzati agli utenti, altri che bisogna creare un albo professionale. Confabitare Palermo, per esempio, tra il 2016 e il 2017 ha assistito oltre 70 condòmini nella risoluzione dei problemi con gli amministratori. Lo sportello Sos condominio è divenuto il punto di riferimento per la soluzione delle problematiche con l’amministratore, non soltanto intervenendo nella risoluzione del problema, ma anche erogando corsi di formazione e informazione agli utenti. Tutto ciò è stato svolto con la collaborazione di Confamministrare Palermo, che ha fornito supporto con i propri amministratori certificati, valorizzando la professionalità della categoria. In questo modo abbiamo ottenuto utenti informati che sono più attenti nello scegliere un amministratore preparato e aggiornato professionalmente. Un buon amministratore, certificato da un’associazione di proprietari, come un qualunque associato di Confamministrare, certamente mantiene alta la reputazione della categoria. Ben vengano le teorie sulla legge di mercato, la costituzione di un albo professionale e l’istituzione di un tariffario, ma la rinascita e la riconquista del mercato dovrebbero iniziare fin d’ora dalla collaborazione tra utenti-proprietari e amministratori”.

8 | Giuseppe Buccheri
Vice presidente nazionale Confabitare





“Al fine di poter meglio inquadrare la delicata questione riguardante l’istituzione di un albo professionale per gli amministratori di condominio, è necessario ponderare alcune circostanze inerenti non solo la professione in questione, ma anche e soprattutto le norme che oggi regolano gli albi professionali. Andiamo per gradi: cosa si intende oggi per amministratore di condominio, nella sua interezza e nello svolgimento della sua opera? Certamente non si può considerare lo svolgimento di tale mansione, complicata per vastità di operazioni, conoscenze, responsabilità e difficile dal punto di vista della psicologia del confronto, come una semplice opera del *pater familias* ma va certamente annoverata tra le professioni intellettuali che sono regolate da norme civili, penali e fiscali. È mia opinione che lo svolgimento di un’attività così complicata debba essere protetto dall’istituzione di un albo professionale che tuteli la categoria da avventurieri e dopolavoristi e che tuteli condòmini e inquilini da affaristi senza scrupoli e incompetenti arroganti. Ancora oggi mi chiedo a chi giova avvalersi di non professionisti; a chi giova affidare i propri risparmi e il proprio bene primario, la casa, a chi non si fa scrupoli a fingersi un professionista. Eppure nella maggioranza dei casi, il dibattito in assemblea sulla nomina del-

l’amministratore non considera la professionalità ma il costo. Secondo la Costituzione, per professione intellettuale si intende l’attività economica, anche organizzata, diretta al compimento di atti e alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi esercitata, abitualmente e in via prevalente, mediante lavoro intellettuale. Come mai pur rientrando, inconfutabilmente, nell’alveo di tale definizione, ancora oggi si deve discutere se l’istituzione di un albo professionale per amministratori di condominio è cosa degna di considerazione? Come mai ancora oggi si deve discutere sulla validità di un riconoscimento per una professione che muove il 2% del PIL? Come mai il nostro Codice all’art. 2229 determina che per l’esercizio delle professioni intellettuali è necessaria l’iscrizione in appositi albi o elenchi e che lo Stato è chiamato a vigilare sui requisiti degli iscritti, ma ancora oggi in Italia non si provvede a rendere imperativa questa norma per gli amministratori? Forse perché le grandi lobby hanno interesse a che ciò non avvenga? Oppure qualche associazione di categoria ha il timore di perdere influenza sui propri iscritti? Occorre istituire un tavolo di lavoro per spiegare liberamente le ragioni di chi è favorevole e di chi è contrario, il contrasto è opposizione e dialettica”.

9 | Giuseppe De Filippis
Presidente di AIC
(Accademia Immobiliare
Condominiale)

.....

“L’unificazione degli obiettivi nella categoria professionale degli amministratori di condominio resta l’ultimo baluardo di un processo di trasformazione che vede gli stessi professionisti occupati in una battaglia dura e difficile. Infatti, se fino a oggi i professionisti interessati non sono stati capaci di coordinarsi attraverso una strutturazione programmatica, dipende da uno scarso impatto culturale e anche da una mediocre e miope previsione riformatrice. La creazione di un albo è il maggiore argomento di discussione fra le associazioni di professionisti coinvolte e rappresenta sicuramente argomento di confronto anche con le altre categorie professionali. È necessario chiarire i punti limite dell’ambito professionale in cui ci si muove senza invadere la sfera professionale di altre categorie al fine di evitare ogni forma di incompatibilità. Tale processo è complicato ulteriormente dal fatto che oggi lo studio dell’amministratore di condominio non comprende solo un professionista ma è una struttura più complessa, composta da più professionisti. Oggi quindi il legislatore non può più pensare solo a una riforma che riguardi un singolo professionista, deve pensare anche a come inquadrare queste nuove società che stanno nascendo. In questo dibattito sono chiamate in causa le più rappresentative organizzazioni professionali che hanno lavorato per anni nell’indifferente visione di una professione oscura e misteriosa. Organizzazioni che di fatto sono sempre sembrate compromesse da gestioni di interesse egoistico e speculatore e che hanno di fatto trascurato l’essenza della discussione, disinteressandosi della oggettiva natura della professione di amministratore di condominio. Organizzazioni di fatto incapaci o vittime del sistema politico che trascurava la discussione evadendo di fatto un obbligo civile previsto dalla nostra principale fonte di diritto. La previsione normativa della figura di amministratore di condominio serve soprattutto a staccare questo ambito professionale da tutti gli altri ambiti professionali, diventando così un settore autonomo e indipendente. Sicuramente l’istituzione di un albo generale servirebbe meglio a identificare i soggetti idonei all’espletamento della funzione di amministratore di condominio, eliminando ogni forma di incompatibilità con le altre figure professionali, assumendo un’identità chiara e distinta. L’albo rappresenterebbe inoltre l’unica forma di tutela e garanzia nei confronti di terzi, esonerando così qualsiasi altro organismo di controllo che non avrebbe più la responsabilità di valutare soggetti incaricati alla possibile amministrazione di condomini. La previsione di un albo servirebbe infine a eliminare definitivamente la figura dell’amministratore interno, che agisce indisturbato in molti condomini eludendo controlli e responsabilità civili, penali e fiscali”.



10 | Isidoro Tricarico
Presidente Nazionale
Help! Condominio

“Riflettendo sui dati raccolti dal sondaggio de **Il Sole 24 Ore** e ragionando quindi sul ruolo dell’amministratore di condominio, posso dire di non essere d’accordo sulla creazione di un albo professionale di categoria, secondo me sarebbe sufficiente un registro degli amministratori tenuto dalle varie associazioni del settore che, comunque, garantiscano determinati requisiti minimi oggi richiesti per tale attività. Per quanto riguarda le tariffe minime, in altri ambiti sono state accantonate perché vanno bene in teoria ma poi non vengono rispettate nella realtà lavorativa, quindi penso che sarebbe inutile parlarne per gli amministratori. Occorrerebbe però un maggior controllo e una maggiore severità nei casi di illeciti rilevati, in quanto a oggi ci sono amministratori che, pur avendo esercitato scorrettamente, continuano a farlo, magari cambiando semplicemente il nome della ditta o l’ubicazione dell’ufficio. Purtroppo in una economia come la nostra la promiscuità professionale è quasi d’obbligo, non si può più offrire un unico servizio, ma occorre sapere destreggiarsi in una sorta di multi servizio immobiliare: non è semplice ma è un modo per mantenere e acquisire clientela. Sarebbe utile rivedere ancora il codice sul condominio, in quanto certi articoli non hanno per nulla migliorato l’attività né la convivenza tra condòmini. Anzi, in alcuni casi ha contribuito a peggiorare la situazione. Per fare un esempio di normative non coerenti: si impone di costruire nuovi condomini con impianto di riscaldamento centralizzato per poi lasciare la possibilità ai singoli proprietari di staccarsi dal centralizzato. Un’altra problematica importante è rappresentata dai pignoramenti immobiliari, moltiplicatisi negli ultimi anni: sono troppo lenti e così si fanno spendere altri soldi ai condòmini virtuosi che hanno già ingiustamente anticipato somme di denaro al posto dell’inquilino moroso per il ‘famoso’ periodo che non rientra nell’anno precedente e in corso dall’acquisto dell’immobile ipotecato. A volte si ‘perdono’ nel nulla anche diversi anni di spese condominiali non pagate dal precedente inquilino moroso, che dovrebbero rientrare nelle spese da recuperare nella procedura di pignoramento. Certamente l’improvvisazione di molti neo-amministratori che presentano preventivi scontatissimi o pubblicizzano servizi ‘innovativi’ non aiuta quegli amministratori condominiali che esercitano bene da anni, e forse sarebbe opportuno obbligare i neo-amministratori a seguire, oltre al corso di 72 ore già obbligatorio, anche un iter formativo di praticantato presso studi esistenti, sia per capire realmente il genere di lavoro che si sta intraprendendo, sia per diluire l’inserimento di nuove attività in un mercato frenato dalla mancanza di nuove costruzioni”.

11 | Maurizio Mazzetto

Vice presidente
Confabitare Asti

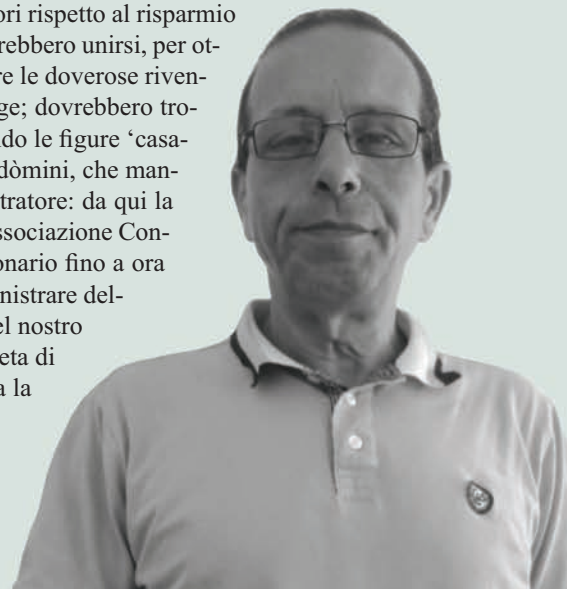


12 | Enrico Martinelli

Presidente
Confamministrare
Roma

“L’amministratore di condominio è, allo stato attuale, una figura professionale ‘di fatto’, che assume gli innumerevoli obblighi derivanti dalla legislazione vigente rimanendo responsabile civilmente e penalmente per gli atti compiuti nella sua gestione. La decisione presa dal legislatore, con particolare riferimento alla riforma del condominio L. 220/2012, non ha risolto le problematiche dell’amministratore, anzi, ne ha accentuato le responsabilità e gli adempimenti.

A tale riforma si sono aggiunti altri oneri a carico del professionista e, nello specifico, ulteriori adempimenti fiscali. Credo che sia del tutto condivisibile il desiderio di creare un albo professionale e un conseguente tariffario di categoria. I maggiori problemi che l’amministratore incontra sono legati alla posizione ibrida che ricopre, visto il carico di responsabilità derivante dal mandato affidatogli, oggettivamente non remunerato adeguatamente. I motivi sono di varia natura: a) la concorrenza sleale di alcuni soggetti che offrono compensi iniqui e improvvisati, creando, di fatto, un regime di concorrenza sleale; b) i clienti, ovvero i condòmini, che usufruiscono di tali ‘vantaggi’ economici, anche se tale atteggiamento è causa di gestioni improvvisate che sono una conseguenza della scarsa professionalità. Paradossalmente il risparmio ottenuto dai condòmini genera sempre costi superiori, spesso importanti, e comunque di gran lunga superiori rispetto al risparmio determinato dall’ incauta scelta del professionista. Le varie associazioni di categoria dovrebbero unirsi, per ottenere una delegazione rappresentativa che si presenti alle istituzioni al fine di presentare le doverose rivendicazioni e ottenere la ridefinizione di quella che oggi è più una riformetta che una legge; dovrebbero trovare il coraggio di affrontare con più decisione la loro voglia di cambiamento, eliminando le figure ‘casalinghe’, gli abusivi e gli sprovveduti del settore. Non ultimo, bisogna considerare i condòmini, che mancano di una formazione culturale che gli permetta di scegliere con criterio un amministratore: da qui la necessità di promuovere incontri tra professionisti e condòmini, coinvolgendo anche l’associazione Confabitare che potrebbe avere un ruolo chiave in un contesto formativo nuovo e rivoluzionario fino a ora poco perseguito. L’obiettivo che ci siamo posti, io, in qualità di presidente di Confamministrare della provincia di Roma, e il vice presidente Danilo Pacifici, è di diffondere nell’ambito del nostro territorio un messaggio che pensiamo essere necessario per cambiare la mentalità obsoleta di chi si trova a scegliere un amministratore, al quale deve essere pienamente riconosciuta la professionalità che merita e che la legge gli attribuisce”.



“Avendo partecipato al convegno tenutosi presso Il Sole 24 Ore proprio per commentare i risultati del sondaggio curato da Francesco Schena, ritengo di dover ribadire quanto ho sostenuto in quella sede, soprattutto durante la fase conclusiva di discussione con il pubblico. Il problema non è, a mio parere, la costituzione di un ordine o un albo, che tanto l’Unione Europea non ci concederebbe, almeno per come lo intendiamo normalmente in Italia, un albo da molti preteso per delegare a esso, in qualche modo, delle responsabilità del singolo, tema che affronteremo in questo articolo. Sicuramente fra i problemi esistenti uno dei principali è la presenza sul mercato di operatori promiscui, che svolgono il ruolo di amministratore intendendolo come un dopo-lavoro. Fino a qualche tempo fa erano soprattutto pensionati, oggi sono molto spesso ‘professionisti’ di altri settori che non riescono appieno a soddisfare le loro esigenze con la professione principale e decidono di aggiungere anche quella di amministratore (tante volte senza dedicare il tempo necessario allo studio di questa complessa attività, ritenuta solo un ‘modo facile’ per pagare le spese del proprio studio). L’improvvisazione di molti è senza dubbio un grande problema, che finisce per squalificare più in generale tutta la categoria, anche chi vuole, riuscendoci, fare bene. Il problema che ho sottolineato durante il convegno riguarda, purtroppo, il coraggio e l’autostima proprio di chi opera nel migliore dei modi. Una larga fetta di intervistati nel sondaggio pubblicato da Il Sole 24 Ore ha dichiarato di ritenersi poco apprezzata dalla clientela, ma una percentuale ancora maggiore, che visti i numeri espressi comprende senza dubbio anche la fetta appena citata, ha assertedo di lavorare a prezzi inferiori alla media: questo è indubbiamente un forte controsenso, perché tanti di coloro che non si ritengono apprezzati, di fatto sono i primi a squalificare il proprio operato, svendendolo. Al convegno ho chiesto ai presenti se fra loro ci fosse qualcuno appartenente a entrambe le categorie, quella di chi si sente poco apprezzato e quella di chi svende il proprio lavoro, e sono stati tantissimi quelli che hanno alzato la mano, sicuramente la maggioranza. Ho chiesto anche cosa facessero per contrastare i competitor improvvisati e poco professionali, quelli che, per posizionarsi sul mercato, hanno come unica arma quella di chiedere un basso compenso non avendo da offrire altro. La maggior parte ha risposto che abbassava a sua volta il prezzo delle proprie prestazioni (come del resto trapelato dai risultati del sondaggio). Questo comportamento squalifica sicuramente la categoria e non rende il giusto servizio alla clientela: anche chi ha la voglia e le potenzialità per operare al meglio e nell’interesse dell’utenza, non potrà farlo con guadagni troppo bassi; non potrà permettersi personale e servizi qualificati e non si sentirà abbastanza gratificato e col tempo perderà gli stimoli e non renderà più al massimo. A questo punto mi sento di ribadire che vale sempre e solo il cavallo di battaglia di Confamministrare e Confabitare, oggi anche di Konsumer, e da sempre condiviso da Il Sole 24 Ore: occorre informare la clientela e diffondere la cultura condominiale tra gli utenti finali, tra i consumatori, solo così si potrà qualificare la categoria. Per arrivare a questo obiettivo bisognerebbe cominciare dalla presentazione dei preventivi delle nuove amministrazioni: chi è preparato sul proprio lavoro e sulla fornitura dei servizi, oggi fondamentale, dovrebbe presentare e spiegare approfonditamente il proprio preventivo e dovrebbe chiedere compensi congrui ai propri impegni professionali e imprenditoriali, che chiaramente e giustamente saranno ben più alti della media dei compensi chiesti dagli amministratori ‘improvvisati’, dai quali occorre distinguersi per qualità e non, al contrario, adeguarsi a quella che per loro è una necessaria corsa al ribasso dei prezzi. Sarebbe bene allegare al preventivo gli attestati relativi ai corsi annuali obbligatori sostenuti, evidenziandone l’obbligatorietà: anche questo contribuirebbe certamente alla diffusione di quella cultura condominiale di cui si parlava prima, e a mettere in difficoltà chi invece questi attestati non li può allegare, perché il condomino, leggendo che l’attestato presentato è obbligatorio, chiederebbe al competitor non qualificato il perché della sua mancanza. Quasi tutti i presenti al convegno hanno però sostenuto, pur pensando che la mia idea fosse sicuramente giusta, che così facendo si rischierebbe che preventivi troppo lunghi o troppo cari non vengano neppure letti. Si vorrebbe invece un poco attendibile albo per fissare palle, aspettandosi che esso pubblicizzi, al posto dei singoli, gli obblighi degli amministratori e i diritti dei loro clienti (la famosa cultura condominiale), in modo che compensi congrui vengano così giustificati dallo stesso ente professionale tramite tariffari di riferimento. Forza e coraggio signori! Se vogliamo qualificare la professione, non aspettiamo l’albo, ognuno di noi si dia da fare. Se ben operiamo non abbiamo bisogno che compensi congrui e proporzionati alla mole di lavoro ci vengano (teoricamente) ‘imposti’ da un ordine, non abbiamo bisogno di ‘scuse preventive’. Se ben lavoriamo, e se abbiamo dati che possono provarlo, cerchiamo di essere, come dovremmo, anche imprenditori e in quest’ottica facciamo marketing, evidenziando i dati positivi del nostro operato, nonché gli obblighi che voi rispettate e che tutti dovrebbero ottemperare. Più cultura condominiale trasferiremo da subito all’utenza, più prepareremo il terreno anche per il futuro mercato e per qualificare il più possibile la nostra bistrattata categoria”.

**13 | Franco
Pani**
Presidente
nazionale
Confamministrare





BOREAS ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE CE 1090

36 anni prendendoci cura della vostra **SICUREZZA!**

Il 78% delle persone usa 4 o più volte al giorno l'ascensore, un gesto quotidiano che facilita la vita.



Verifiche ascensori - Piattaforme elevatrici - Montascale - Cancelli e porte automatiche
Linee vita - analisi delle acque - Controllo Legionella - Certificato di Idoneità Statica (CIS)
PRIVACY - Registro Anagrafico della Sicurezza

**Il migliore regalo che potete donare
alla vostra famiglia siete voi stessi,
Mi raccomando pensate alla vostra SICUREZZA!**

Telefono: 011.8174896
www.boreas.it - info@boreas.it

Primo piano

Dal 2019 parte la mobilità sostenibile di quartiere a emissioni zero. Milano diventerà così la prima area metropolitana europea con appartamenti e auto condivise e abbonamenti da pagare con le spese condominiali

E se il carsharing è condominiale?

L'inquinamento delle nostre città è un fenomeno, oramai, molto noto e molto dibattuto. Esso genera, come sappiamo, una ridotta qualità di vita dei cittadini negli agglomerati urbani e non solo, in termini di stress e grave pericolo per la salute. Da tempo, partendo dalle periodiche conferenze politiche mondiali sul clima, l'obiettivo da perseguire della comunità politica internazionale, che si va sempre più rafforzando, è la famigerata drastica riduzione programmata negli anni futuri delle emissioni nocive per la salute umana. Tutto ciò passa anche e attraverso una nuova politica di mobilità possibilmente sostenibile. Le auto private, simbolo della libertà di circolazione dell'individuo conquistata nel nostro Paese, soprattutto, nell'epoca del boom economico del dopoguerra, devono necessariamente lasciare il

passo a un sistema di trasporto pubblico efficiente e funzionale, essendo scientificamente provata (ce lo dice tutta la comunità scientifica internazionale, oramai da lungo tempo) la quantità massiccia di sostanze nocive alla salute umana che vengono immesse nell'aria dalla circolazione di tutti i tipi di veicoli. Ma a ciò si può abbinare un uso privato più razionale dei veicoli stessi che, come ben sappiamo, è una realtà già esistente da tempo in molte città italiane e che prende il nome di carsharing. Quest'articolo s'interesserà di quella particolare forma di mobilità sostenibile di quartiere che prende il nome di carsharing condominiale.

La nuova mobilità sostenibile in un quartiere passa attraverso il "carsharing di comunità" o, in questo caso, condominiale, completamente a zero emissioni e sarà Milano la prima città europea a sperimentare un ser-



vizio personalizzato di auto in condivisione ad uso esclusivo degli inquilini di un solo condominio. Alla peculiarità del carsharing di mettere insieme persone che abitano o lavorano vicine e sono disposte a condividere l'uso delle auto elettriche, risparmiando sui costi e contribuendo così a migliorare la qualità della vita, si aggiunge la possibilità di scambiarsi i minuti rimanenti con gli altri abitanti del condominio come nel caso di Milano o del quartiere, per ottimizzarne uso e costi del servizio.

IL CARSHARING CONDOMINIALE PARTE DA MILANO

Nel caso di specie, come riportato qualche giorno fa dal quotidiano nazionale La Stampa, saranno 1.400 le auto a disposizione del complesso residenziale di Cascina Merlata, un quartiere periferico nei pressi dell'ex sito di Expo. Il vantaggio dell'operazione, possibile grazie a Share'ngo, sarà finalmente la possibilità di trovarsi in un quartiere libero dallo smog. Occorrerà, però, ancora un anno di attesa: tra marzo e maggio del 2019 saranno pronti i primi 140 appartamenti e arriveranno anche le prime auto elettriche.

COME FUNZIONERÀ IL CARSHARING CONDOMINIALE?

Gli abitanti del grande complesso residen-



Le auto utilizzate sono da due posti, velocità fino a 80 chilometri orari, guida agile, il costo sarà di soli 10 centesimi al minuto



ziale potranno usare un servizio di carsharing da condividere con gli altri inquilini e che verrà addebitato nelle spese condominiali a fine mese. Il costo sarà di 10 centesimi di euro al minuto a fronte dei 25 centesimi di euro di pagamento per le auto in condivisione che si trovano nel resto della città. Ci saranno tre colonnine di ricarica, sistemate in prossimità degli edifici del quartiere: ogni auto messa a disposizione di Share'ngo avrà un'autonomia di 180 chilometri e un tempo di ricarica massimo di quattro ore. Per chi sottoscriverà, nell'arco del primo anno da residente, un abbonamento di almeno 60 minuti al mese ne avrà altri 60 in omaggio. Per la precisione: ognuno potrà poi modificare i minuti a disposizione dall'abbonamento in base all'uso che fa ogni mese delle auto con la possibilità di scambiarsi i minuti rimanenti con gli altri abitanti del quartiere.

L'IMPEGNO DI CONFABITARE

La nostra associazione, da sempre sensibile alla tematica ambientale, di sicuro si prodigherà a estendere questa iniziativa in molte altre città italiane, considerato anche il rilevante numero di sedi territoriali ormai esistenti e attive in tutto il territorio nazionale. In tal senso, anche la sinergia con l'associazione Confamministrare potrà essere di rilevante importanza, atteso che pro-

prio attraverso un'opera di sensibilizzazione dei condomini da parte di amministratori appositamente istruiti e sensibili alla materia potrà far decollare il servizio di carsharing condominiale. Si auspica, pertanto, che Confabitare possa approntare una campagna promozionale mirata ai proprietari di istruzione e sensibilizzazione in ordine alla tematica e, poi, degli amministratori con-

IL CARSHARING METTE INSIEME PERSONE CHE ABITANO O LAVORANO VICINE E SONO DISPOSTE A CONDIVIDERE L'USO DELLE AUTO ELETTRICHE RISPARMIANDO SUI COSTI

miniali stessi di Confamministrare, attraverso seminari specifici di approfondimento e con il supporto di personale specializzato. Non v'è dubbio che questo potrebbe costituire, infatti, un gran salto di qualità a livello associazionistico, perché, in una logica di supporto all'operato della pubblica amministrazione, è funzionale a uno dei problemi più importanti per i proprietari: la qualità di vita degli stessi, quali cittadini, negli spazi urbani e non solo. Il ritorno a un ambiente salubre, in

un'epoca come quella di oggi, è una conquista semplice e, sicuramente, costituisce un bene per noi tutti cittadini da raggiungere, proprio in quanto meritorio.

(avv. Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli)



Il futuro dell'edilizia?

La sostenibilità del legno

Velocità, leggerezza, sicurezza, risparmio energetico: sono solo alcuni dei vantaggi che si hanno quando si sceglie un prefabbricato in legno. Come spiega **Guido Stuflessner**, direttore commerciale di **Spazio Positivo**. Tra i vantaggi più importanti c'è l'antisismicità del materiale, resistente a scosse anche di notevole intensità

Oltre 3.400 nuove abitazioni realizzate in legno nel corso del 2015, pari al 7% sul totale dei permessi di costruire, un'abitazione su quattordici realizzata in legno, 696 milioni di euro il valore delle costruzioni in legno, residenziali e non residenziali, realizzate. Questi i numeri del settore dell'edilizia in legno evidenziati nel 2° Rapporto Case ed Edifici in Legno realizzato dal Centro Studi Federlegno Arredo Eventi e pubblicato un anno fa. Non solo: in Italia è nato un corso di laurea dedicato al legno, "Tecnologie e trasformazioni avanzate per il settore

legno, arredo, edilizia", che partirà all'università di Firenze nell'anno accademico 2018/2019. Il coordinatore del corso ha spiegato che l'Italia è il primo paese in Europa per numero di imprese nel comparto legno-arredo con un fatturato complessivo che si attesta a poco più di 41 miliardi e che dà lavoro a oltre 321mila persone. Accanto alla filiera dell'arredo e del made in Italy, che da sempre caratterizza il nostro Paese, si sta affermando dunque sul mer-





A fianco: Guido Stuflesser, direttore commerciale di Spazio Positivo. A sinistra: villa su progetto con piscina in provincia di Trento. Sopra: villa singola in provincia di Trento

cato nazionale una nuova filiera nell'ambito dell'edilizia, quella delle costruzioni in legno. Nel mercato dell'edilizia moderna cresce sempre di più la consapevolezza che le nuove costruzioni debbano essere sostenibili dal punto di vista ambientale ed economico, disperdendo minor energia possibile e mantenendo un comfort abitativo elevato. Le case prefabbricate in legno rispondono perfettamente a queste esigenze. «Le case in bioedilizia, cioè quelle in legno, - spiega **Guido Stuflesser**, direttore commerciale di **Spazio Positivo**, azienda trentina che da anni costruisce case prefabbricate in legno - sono a basso consumo energetico al contrario di quelle in muratura costruite in modo classico, che senza accorgimenti particolari sono ad alto

consumo energetico». Il legno rappresenta la materia prima sostenibile per definizione, con un ciclo di produzione e consumo di CO₂ ridotti. È un isolante naturale, la dispersione termica, del calore d'inverno e del fresco d'estate, è molto più lenta, quindi l'impiego di energia necessario per riscaldare o raffreddare è minore. Si risparmia così sulle emissioni in atmosfera e sui costi di gestione della casa. «I costi di manutenzione sono minimi, - conferma **Guido Stuflesser**- in pratica quello che bisogna mantenere è solo l'intonaco ed è una manutenzione molto limitata». Con l'approvazione della legge di stabilità, inoltre, è stato prorogato l'ecobonus che prevede la detrazione fiscale del 50% in 10 anni delle spese sostenute per la ristrutturazione delle abitazioni e del 65% per le riqualificazioni energeti-



che. Si potrebbe pensare che un'abitazione prefabbricata abbia dei limiti strutturali tali da impedirle di superare una certa metratura o una certa altezza. In realtà questo non è assolutamente vero, come spiega **Guido Stuflesser**: «non ci sono limiti nella metratura di un prefabbricato in legno. Noi siamo specializzati nella costruzione di case private, mono bi e tri-familiari. Per fare un esempio, l'anno scorso abbiamo costruito una villa di 440 metri quadri in una ex corte veneta ristrutturata. Anche in altezza non ci sono problemi, ci sono solo tecnologie diverse: una casa costruita con sistema a telaio può arrivare fino a tre piani, una costruita con sistema X-lam può arrivare anche fino a 9 piani». Un altro grande vantaggio di scegliere una casa di questo tipo è la velocità di realizzazione: una casa prefabbricata in legno ha tempi di costruzione brevi e certi, perché le fasi di cantiere sono prefissate e ridotte al minimo indispensabile, dato che molta parte dell'assemblaggio è stato fatto in fabbrica. In edifici che rimangono abitati durante tutta la fase di cantiere, come nelle sopraelevazioni o gli ampliamenti, la certezza di tempi brevi di esecuzione è una condizione necessaria e determinante. «Noi adesso – prosegue il direttore commerciale di **Spazio Positivo** - abbiamo tre cantieri in essere in Italia, l'ultimo lo abbiamo iniziato a febbraio e nelle prossime tre, al massimo quattro, settimane consegneremo la casa. In media dopo tre o quattro mesi dal momento in cui siamo in cantiere. Questo indipendentemente dal fatto che il progetto sia del cliente o che il cliente abbia scelto uno dei nostri modelli, cosa che gli garantisce un certo risparmio». Non vanno poi dimenticati due aspetti pratici molto importanti: la sicurezza del prezzo e il numero di interlocutori con cui si ha a che fare. «una volta definito il prezzo della casa - entra nello specifico **Guido Stuflesser** - non ci saranno più variazioni, come succede, invece, spesso con le case in muratura. Per costruire con il legno bisogna programmare bene e una volta definito tutto il prezzo non può variare. Un altro vantaggio da non sottovalutare è che scegliendo una casa prefabbricata in legno si avrà a che fare con un unico interlocutore, una sola azienda che si occuperà di tutto, dalle fondamenta fino all'impianto elettrico, idraulico, i muri e tutto

quello che serve». Il prefabbricato in legno, proponendo un sistema di costruzione "alleggerito", rappresenta una soluzione strutturale ideale nei casi di ristrutturazione, ampliamento e/o cambio di destinazione. Ad esempio l'obbligo dell'adeguamento antisismico risulta più semplice nelle ristrutturazioni in bioedilizia rispetto a quelle tradizionali. Ci sono nuovi incentivi anche per l'adeguamento sismico: il Sisma bonus, infatti, prevede la detrazione fino all'85% delle spese effettuate sul proprio immobile per le migliorie e le ristrutturazioni nelle zone ad alto rischio sismico. Inoltre la possibilità di usufruire del bonus viene estesa anche alle seconde case e alle zone a rischio 3. A proposito di antisismicità, è ormai riconosciuto a livello internazionale come gli edifici in legno ben progettati e realizzati secondo le tecniche più moderne, con il sistema di costruzione a telaio, possano garantire i livelli più avanzati di sicurezza sismica. «Il legno è materiale flessibile – spiega **Guido Stuflesser** - e quindi flette durante la scossa, al contrario della muratura che collassa se non ha accorgimenti che la rendano antisismica. Le case di **Spazio Positivo** arrivano senza problemi a reggere le scosse di una zona sismica





Villa bifamigliare con solarium, a Bologna. Le finiture scelte, le dotazioni impiantistiche e le soluzioni costruttive permettono un elevato confort interno e attenzione al risparmio energetico e all'estetica degli spazi



3 e, con dei piccoli accorgimenti, possiamo arrivare in zona sismica 1 senza problemi. Stiamo costruendo proprio adesso una casa antisismica vicino ad Ancona, in una delle zone più colpite dagli ultimi eventi sismici». Il legno inoltre è molto più leggero degli altri materiali da costruzione. Le forze agenti su una costruzione in caso di sisma sono proporzionali alla massa della costruzione stessa. La massa del legno è circa $\frac{1}{4}$ di quella del calcestruzzo: questo significa che le costruzioni in legno sono sottoposte ad un impeto distruttivo del terremoto decisamente più ridotto. «Presenta poi - conclude **Guido Stuflesser** - un comportamento meccanico particolarmente favorevole se confrontato con la sua massa. A parità di massa, la resistenza meccanica del legno è fra le migliori. Questo significa che le strutture in legno sono in grado di assorbire senza danni anche forze e sollecitazioni importanti».

**SPAZIO
POSITIVO**
LA TUA CASA IN LEGNO

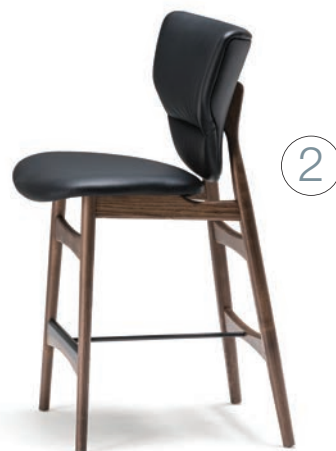
 **Arblu**[®]
About bathrooms

otto
Infinite beauty.





1



2

Le ultime novità

Una selezione di quello che si è visto al Salone del Mobile di Milano. Arredi e complementi di arredo firmati dai designer più famosi e prodotti dalle aziende leader del settore di Cristiana Zappoli



3



4

1. Tavolo *Oracle*, di Gino Carollo per **Arketipo**: la nuova versione con piano in vetro rappresenta l'espressione progettuale del materiale che esprime leggerezza e modernità, in un design evoluto. 2. Sgabello *Dumbo* con struttura in frassino: design Archirivolto per **Cattelan Italia**. 3. *Annabelle* è la nuova poltrona di **Fendi Casa**: le linee arrotondate e morbide definiscono un complemento d'arredo scandito dallo studio sul colore del rivestimento. 4. Tavolino della collezione *Moon Invaders* di **Arketipo**, disponibile in versione quadrata e rettangolare. 5. *Anya* è la linea di pouf di **Fendi Casa** sintesi di leggerezza figurativa e strutturale. 6. Il divano *One* di **Fendi Casa** coniuga l'ottima fattura con un design razionale. 7. *Ethimo* e Patrick Norguet, per completare la collezione *Knit*, creano la versione a dondolo della poltrona lounge con schienale alto, proponendo, così, una nuova e speciale interpretazione della classica bergère. 8. *KèPI*, disegnata da Gino Carollo per **Arketipo**, una lampada senza tempo di grande impatto scenico.



5



8



7

6



Arredamento

9



10



11



12

9. Un tavolino high-end dalle geometrie articolate: è *Final cut*, disegnato da Mauro Lipparini per **Arketipo**.

10. Un'accogliente testiera in grado di offrire il miglior comfort per rilassarsi, leggere o guardare la televisione: *Yale bed*, design by Jean-Marie Massaud per **MDF Italia**.

11. *Ombre* di **MDF Italia: un appendiabiti e un servomuto che rappresentano un omaggio all'essenzialità.**

12. Un classico della **Kartell**, i *Componibili*, vestiti con le stampe La DoubleJ.

13. Poltrona *KN Collection* by **Knoll** disegnata da Piero Lissoni: qui nella versione bassa.

14. *Tulip Chair* di **Knoll** disegnata dall'architetto finlandese Eero Saarinen.

15. La DoubleJ, il brand di J.J. Martin nato nel 2015, ha vestito il divano *Trix* by Piero Lissoni per **Kartell**.

16. Panca con rivestimento in pelle, un classico di **Knoll**, disegnata da Florence Knoll.

17. Poltrona *Lovy* di **Bonaldo**: disponibile con lo schienale basso oppure alto.

18. Leggerezza formale, graficità, semplicità progettuale, estetica armoniosa, essenzialità sono i tratti distintivi di *Super_Position*, libreria firmata da Jean Nouvel per **MDF Italia**.

13



14



15



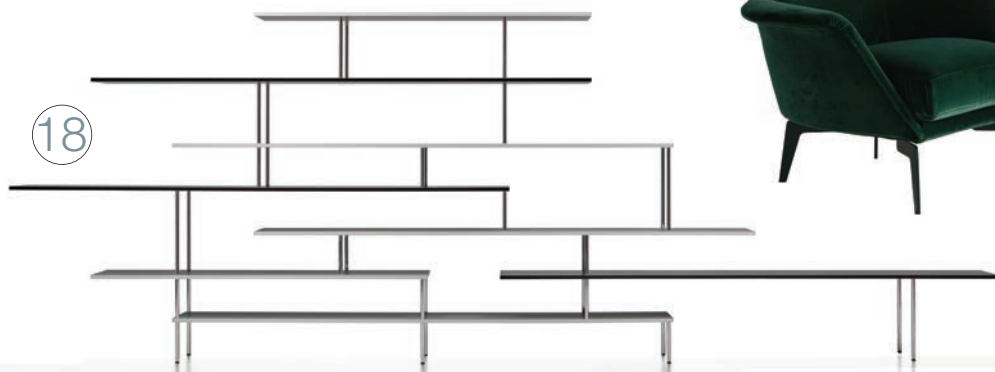
17



16



18



enjoy your summer



**a farti risparmiare
ci pensiamo noi**



gas naturale ed energia elettrica



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

Quando il design è low cost

Una selezione di proposte *Ikea* per arredare casa con qualità e originalità senza spendere una fortuna. Mobili dalle linee essenziali, marchio di fabbrica dell'azienda svedese di Cristiana Zappoli

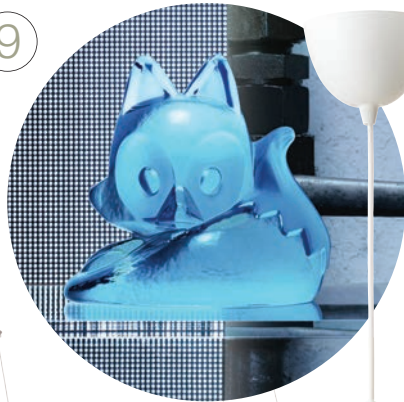
1. Poltrona da interno o esterno della collezione **Havsten** by Andreas Fredriksson: offre una seduta profonda, bassa e morbida, € 249. 2. Comodino collezione **Hjärtelig** di Maja Ganszyniec, in pino massiccio, € 39,99. 3. Panca con attaccapanni: il bastone è pratico per appendere un plaid o i vestiti. Collezione **Hjärtelig** di Maja Ganszyniec, € 79,99. 4. Panca della collezione **Industriell** disegnata da Piet Hein Eek in pino massiccio: un materiale naturale che conserva la sua bellezza e acquisisce carattere nel tempo, € 99. 5. Piano tavolo con cavalletti della collezione **Spänst**, disegnato da Chris Stamp, in frassino massiccio verniciato trasparente e trattato con mordente, lacca, € 249. 6. Divano a tre posti **Hillared**, della collezione **Delaktig** di Tom Dixon, € 699. 7. Sedia in pino by Piet Hein Eek, collezione **Industriell**, € 79.



Arredamento



9



10



11



12



13



8. Scaffale **Industriell** di Piet Hein Eek: ogni sezione è dotata di un pannello di fondo da collocare dove si preferisce, € 99. 9. Decorazione disegnata dal duo di designer Coarse. Edizione limitata **Ikea Art Event 2018**, € 29,99.

10. Lampada a sospensione in bambù della collezione **Industriell**, designer Piet Hein Eek: ogni paralume è fatto a mano con fibre naturali, € 29,99.

11. Baldacchino della collezione **Hjärtelig**: favorisce la privacy e permette di creare una stanza nella stanza. Disegnato da Maja Ganszyniec, € 99.

12. Una seduta confortevole grazie allo schienale e al sedile sagomati, serie **Industriell**, design Piet Hein Eek, € 99.

13. Divano a due posti da esterno disegnato da Jonas Hultqvist. Collezione **Sollerön**, € 399.



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



110 cm

LAUREA
DI ANDREA

90 cm

BATTESIMO
DI MATILDE

cm

MATRIMONIO
DI LEO E LISA

LA BOMBONIERA GIUSTA LASCIA IL SEGNO



Save the Children

Con la tua prossima **occasione speciale** segna una tappa fondamentale nella **crescita di un bambino**. Scegli le **bomboniere Save the Children** e contribuisci a garantire le cure mediche, il cibo e i libri a migliaia di bambini senza un futuro, in Italia e nel mondo.

Un segno concreto per assicurare un domani a tanti bambini.



SCEGLI LE TUE BOMBONIERE
savethechildren.it/bomboniere



Leggera, modulare e di facile montaggio. Si adatta a qualsiasi tipo di terreno. È la giusta risposta a molte situazioni. Al 100% riciclabile e a basso impatto ambientale, ha un design semplice ed elegante. In più questa piccola abitazione è di cartone di Iole Costanzo

Di cartone sì... ma resistente

Sopra: la soluzione base inserita in un gruppo di abitazioni all'interno di un parco privato. Sotto: stessa proposta realizzata però sulle acque di un fiume

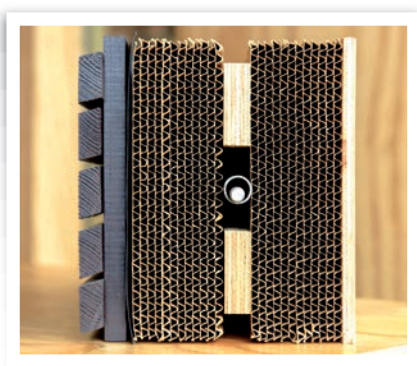


A volte si ha il desiderio di avere un piccolo rifugio, una piccola casetta tutta per noi, in luoghi diversi da dove realmente l'abbiamo, e solitamente sono posti che ci fanno rilassare, sono luoghi del nostro passato, che fanno nascere in noi la sensazione di benessere. In questi casi la prima cosa che si fa è pensare a un'abitazione di facile costruzione: la casetta prefabbricata. Qualcosa che velocemente ci faccia realizzare il desiderio. Così come altrettanto facilmente lo realizzano i bambini o gli animali domestici, come i gatti, se si lascia per casa una sca-

tola di cartone vuota. Ebbene, unendo l'ancestrale impulso di sentirsi al sicuro all'interno di una scatola con il contemporaneo desiderio di realizzare una casa senza grandi complicazioni, alcuni ingegneri olandesi hanno così progettato Wickelhouse: un'elegante architettura temporanea, facilmente costruibile e completamente realizzata in cartone. Ciascun modulo è di 4,6 metri di larghezza per 1,2 di lunghezza e 3,5 metri di altezza, per un totale di 5,5 metri quadrati. E la versione base è composta di almeno 3 di questi moduli, con un costo di circa 25mila euro. Siamo nel cam-



In alto e a destra: alcune fasi della produzione, trasporto e montaggio della Wickelhouse. Il facile assemblaggio, la leggerezza e il design sono le peculiarità che rendono unica questa soluzione. Sotto: la sezione del multistrato di cartone usato per la costruzione



po del prefabbricato, delle abitazioni temporanee, e ciò che rende questa soluzione particolare e unica è il materiale con cui sono realizzati i moduli: il cartone.

Wickelhouse è la prima casa realizzata interamente in cartone. Ma nonostante il materiale è stata progettata per durare tra i 50 e i 100 anni. La struttura è composta di circa 24 strati di cartone di alta qualità, assemblati fra loro con una colla ecologica e ancorati a una struttura portante realizzata con listelli in legno. L'intero procedimen-

to di incollaggio e ancoraggio non solo rende la struttura molto resistente ma le conferisce anche straordinarie doti di isolamento termico e acustico. È la leggerezza la peculiarità più grande di Wickelhouse, e inoltre non ha bisogno di fondamenta e può essere edificata su qualsiasi tipo di superficie. La resistenza ai fenomeni atmosferici è garantita dalla speciale pellicola da cui è ricoperta, che la protegge anche dal rischio di incendio o di allagamento. Ciascun elemento della casa è riciclabile al 100%. Ed



Architettura



Sopra e sotto: l'interno della Wikkelhouse. Alla proposta base si possono aggiungere altri ambienti. Le rifiniture sono in legno così come gli arredi. L'interno è accogliente, minimal ed elegante. Essenziale e confortevole

è a impatto ambientale tre volte inferiore rispetto agli edifici tradizionali. Ogni Wikkelhouse è composta da più moduli e le possibilità di personalizzazione sono molte, sia che si desideri una casa vera e propria o una piccola dependance. Il modello base dispone di un ingresso, un bagno, una cucina e un soggiorno, cui possono essere aggiunti altri ambienti a discrezione del cliente e può essere ammobiliata con arredi "standard" o comunque tradizionali. Nulla da eccepire o che faccia sentire la mancanza di un'abitazione in muratura. Ma, sarà perché siamo in



Italia, il pensiero va a anche agli eventi sismici e catastrofici che sono avvenuti in quest'ultimo decennio. E il pensiero va alle case prefabbricate e anche molto costose che sono state proposte ai terremotati. E allora la fantasia corre: perché non pensare a proposte di questo tipo? Una soluzione pratica, modulare, prefabbricata e di facile montaggio e soprattutto dal bel design. Tutte peculiarità che in situazioni così tristi e desolate possono almeno tirare su un po' il morale, garantendo un *modus vivendi* più in armonia con l'ambiente circostante.

TIMELESS
DESIGN FOR
CONTEMPORARY
LIVING.



UN TAVOLO SOSPESO,
ESSENZIALE E SORPRENDENTE,
PENSATO PER LA VITA ATTORNO.

LAGO.IT · @lagodesign

LAGO

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

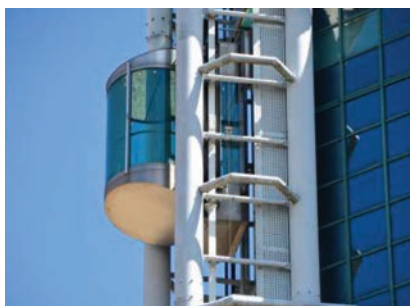
Da oltre 25 anni la missione di CERTIFICAZIONI S.R.L è offrire un servizio dagli elevati contenuti tecnici affinché i clienti godano della maggior sicurezza possibile. Questo obiettivo è raggiungibile con l'impiego di metodologie di misura oggettive, basate su norme internazionali. Solo nel caso di indisponibilità 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



Il condominio del futuro

Un edificio di 10 appartamenti sorto dove prima c'era un fabbricato in stile Liberty. Un progetto dello studio dell'architetto Giovanni del Boca di Cristiana Zappoli / foto M. Campanini e M. Piazza

La progettazione del complesso immobiliare chiamato Casa sul Parco è stata preceduta da non poche polemiche. L'immobile sorge a Fidenza sui resti di un preesistente fabbricato, costruito agli inizi del secolo scorso e vagamente ispirato al repertorio decorativo Liberty. La demolizione di questo fabbricato suscitò un dibattito in merito a cosa si sarebbe dovuto costruire dopo che coinvolse diverse voci tra cui il critico d'arte Vittorio Sgarbi. Alla fine la Soprintendenza ai Beni Architettonici di Parma si attivò e pose un vincolo di edificabilità "condizionata" all'intero comparto urbano. Secondo le indicazioni del soprintendente, racconta l'architetto Giovanni del Boca, di Studio Del Boca + Partners che si è occupato del pro-

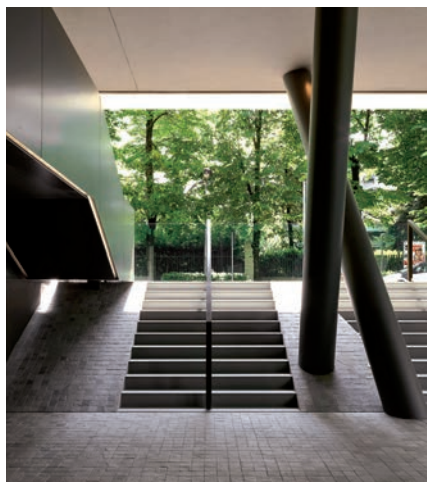


getto, «nel nuovo edificio avrebbe dovuto 'ri-verberare' la storia del precedente complesso edilizio, pur declinata entro un linguaggio contemporaneo, scevro da pericolose tentazioni formalistiche, atteggiamento da noi proposto con grande determinazione. All'interno di questo confronto critico, caso raro in Italia dove spesso le soprintendenze si limitano a imporre logiche di semplice ricostruzione stilistica, è nato il progetto di Casa sul Parco». La struttura, che è stata costruita tra il 2015 e il 2017, si trova a Fidenza, lungo viale Gramsci, un asse urbano importante, costruito sul sedime del cardo maximus dell'antico castrum, che sta alle origini della città. Si trova in una posizione compresa tra un sistema residenziale di ville unifamiliari e palazzi di 6/7 piani, realizzati

L'edificio contiene dieci unità residenziali, ognuna con caratteristiche morfologiche proprie. È stato uno dei progetti finalisti dell'Active House Label Award







L'atrio di ingresso al condominio è pensato come uno spazio di mediazione tra la città e l'edificio, una sorta di piazza coperta a disposizione di tutti i cittadini, non solo degli abitanti del condominio (Impresa: Montanari Costruzioni srl / Local Architect: arch. Giovanni e Simona Rossi, Fidenza-Parma)

alla fine degli anni '70, in un momento di forte espansione edilizia della cittadina. A nord e a sud, poi, è perimetrata da due importanti elementi urbani: la principale scuola secondaria di Fidenza (anni Trenta) e il Parco delle Rimembranze, caratterizzato da un monumento di bronzo dedicato ai caduti della seconda Guerra Mondiale. Casa sul Parco è un edificio condominiale composto da dieci alloggi, ognuno con caratteristiche morfologiche proprie. È impostato su tre volumi principali, di altezza e dimensioni diverse, articolati intorno al corpo parallelepipedo che contiene i collegamenti verticali. Slittamenti di piani orizzontali e aggetti volumetrici creano ampi

spazi di rottura del volume; e questi spazi sono destinati a diventare ampi giardini pensili, dove il verde privato si integra con il verde pubblico prospiciente.

Lungo le facciate corrono solai aggettanti che formano loggiati. Sono spazi aperti, a disposizione degli appartamenti, ma anche elementi utili a mitigare l'irraggiamento solare durante la stagione estiva e contribuiscono a ridurre i consumi energetici. La soluzione architettonica dell'angolo, poi, prevede l'inserimento di un volume sospeso fra cielo e terra, che reinterpreta e ripropone la tipologia dell'antico impianto a torre dell'edificio Liberty preesistente. La torre è sorretta da 6 grandi pilastri metallici, for-



Architettura

Casa sul Parco è impostata su tre volumi principali, di altezza e dimensioni diverse, articolati intorno al corpo parallelepipedo che contiene i collegamenti verticali. È stato inserito un volume sospeso fra cielo e terra, che reinterpretata e ripropone la tipologia dell'antico impianto a torre dell'edificio Liberty preesistente



temente inclinati, metafora dei tronchi dei tigli secolari del parco prospiciente. Sotto il volume della torre è ricavato l'atrio di ingresso al condominio che diventerà uno spazio di mediazione tra la città e l'edificio, una piazza coperta a disposizione non solo dei proprietari degli appartamenti, ma di tutti i cittadini. «Tanti sostengono che Casa sul Parco sia una 'rottura' rispetto alla produzione edilizia locale, - spiega l'architetto del Boca - una frattura pericolosa con il contesto di appartenenza. Noi siamo solo parzialmente d'accordo: siamo convinti che la storia dell'architettura sia punteggiata da episodi di 'rottura'. E che questo, quando la rottura è consapevole, sia un dato positivo. Pensare, infatti, che si sia obbligati a rispettare una sor-

ta di bon ton locale, porta a perdere il senso critico del fare architettura, in nome di un malinteso *genius loci*, che rischia di diventare l'immagine di una condizione provinciale e claustrofobica. La ricerca dell'innovazione, della rottura, invece, è una disciplina critica, cui tutti gli attori del processo del costruire dovrebbero sottoporsi». Casa sul Parco ha già raggiunto importanti risultati come la certificazione energetica di "Casa Passiva" rilasciata da PHI ITALIA (Passive House Institute Italia), la certificazione energetica di "Casa Attiva" rilasciata da Active House Italia e la certificazione di Edificio Multicomfort Saint-Gobain. «In un momento di profondi ripensamenti sul rapporto tra centro e periferia, sul significato e sul

destino delle aree urbane di espansione (fino ad oggi unico modello sostenuto dalle politiche urbanistiche), - conclude l'architetto del Boca - il progetto di Casa sul Parco si schiera a favore del concetto di riuso del tessuto urbano consolidato; a favore cioè di quel processo di trasformazione che rende plausibile e attuabile il concetto di crescita zero: cioè niente consumo di nuovo suolo, ma rigenerazione di quello già urbanizzato. Risparmio di suolo naturale, rigenerazione dei tessuti urbani consolidati, tecnologie costruttive all'avanguardia, attenzione alla sostenibilità dei fabbricati, sono forse le basi per la formazione di quella nuova etica che, tutti ci auspichiamo, potrà essere il futuro del mondo delle costruzioni».

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



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 & FUSCO SRL
Via L. Berti, 6 - 40131 Bologna - Tel. 051 524083 - Fax 051 524229 - merighifusco@legalmail.it

INTERIOR DESIGN

STOCCOLMA

Un vecchio granaio in una zona verde e ricca di laghi trasformato in una villa: i vari silos sono stati collegati tra loro seguendo una linea spezzata. La scelta degli interni è stata quella di rispettare e rileggere la semplicità del granaio senza rinunciare alla comodità e al design degli arredi contemporanei. I colori della struttura vertono su tonalità naturali, nuance morbide adottate sia all'interno che all'esterno.

PALO ALTO, CALIFORNIA

Creekside Residence era in origine un ranch con un ampio giardino in cui scorre un torrente. Oggi è un'abitazione accogliente, adatta a una coppia di imprenditori con tre figli, uno spazio versatile in cui vivere e, all'occorrenza, lavorare. La ristrutturazione ha preservato il carattere principale del manufatto, aprendo però alcuni ambienti per renderli adatti a una vita di società più fluida.



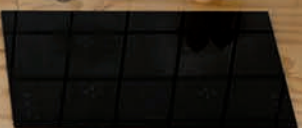




Sopra: la costruzione vista nel suo insieme dall'esterno. A sinistra: il soggiorno luminoso e semplice. È arredato con elementi classici del design scandinavo che ben si adattano alla scelta di rispettare l'identità contadina della struttura

IL DESIGN ELEGANTE DELLA SCANDINAVIA

Piccoli ambienti di un ex granaio, uniti diventano una casa accogliente e biocompatibile. Ci troviamo a Stoccolma in una zona lussureggiante e ricca di laghi. Un'opportunità per una vita sana senza grandi rinunce di Mercedes Caleffi



A sinistra: la cucina vista dall'alto. L'insieme è semplice ed elegante. Alle pareti piccole maioliche bianche con fughe nere. Sotto: il tavolo realizzato con doghe di legno chiaro simbolo della vita contadina. In basso: il disimpegno. Il pavimento di tutta la casa è in cemento liscio



Villa Björnberget è un caso di rigenerazione. La sua originaria funzione era quella di granaio, oggi invece è stata trasformata in residenza e i vari “silos” sono stati tra loro collegati seguendo una linea spezzata, resa necessaria anche per facilitare la captazione della luce naturale. Attualmente è, quindi, una casa privata dalla struttura complessa con spazi e viste inaspettate e dalle soluzioni interessanti. Il rivestimento esterno a doghe verticali dei vari ambienti, “ex silos”, realizzato nel classico legno chiaro dei paesi scandinavi, ha subito un trattamento che gli ha fatto acquisire una calda finitura biondo argenteo. Tutti gli aspetti cromatici dell’intera struttura vertono su tonalità rilassanti, naturali, nuance morbide adottate sia all’interno che all’esterno. La scelta degli interni è stata quella di rispettare e rileggere la semplicità del grano, della vita di campagna, senza però rinunciare alla comodità e al bel design degli arredi contemporanei. La cucina, infatti, vista dall’alto rivela quanto l’eleganza stia nella semplicità, qui espressa in modo assoluto nel contrasto del bianco e del nero reso però caldo dalle semplici e povere doghe



In questa pagina, altro ambiente del piano terra, usato durante il giorno dalla famiglia. A destra: la scala, costruita in acciaio, laccata di bianco e rifinita con una rete metallica, che collega i due livelli. Anche qui l'arredo appartiene al design classico scandinavo







di cui è composto il tavolo che si trova al centro della stanza. Poetica che è presente in tutti gli ambienti di casa e anche in tutti i piani. Le proporzioni e gli adattamenti di Villa Björnberget, progettati dallo Studio Delin Arkitektkontor, sono in un certo senso un'interpretazione moderna di alcune tipiche caratteristiche dell'architettura tradizionale scandinava, tra cui la peculiarità del tetto ripido, con falde lunghe quasi a superare la metà dell'altezza dell'edificio, la cui funzione è ovviamente quella di far scivolare un carico eccessivo di neve; o il cortile: lo spazio che si crea all'interno di un gruppo di edifici, che in passato come anche ora garantisce il riparo dai venti gelidi tipici di queste regioni. Tutti accorgimenti che fanno sì che questa struttura rientri pienamente in una logica progettuale sostenibile e/o biocompatibile, in cui anche l'energia solare passiva che penetra dalle grandi finestre poste a sud e a ovest venga poi trasformata in energia termica, grazie alla soletta di cemento a loro antistante che durante la notte la rilascerà mitigandone così le rigide temperature.

Nel sottotetto si trovano le camere da letto. A sinistra: il ponte di collegamento tra i vani, realizzato in acciaio laccato di bianco. A destra: finestre poste in copertura, da cui ammirare il cielo. Sotto: una delle camere da letto



UNA SCATOLA DI VETRO

A Palo Alto, in California, nella penisola di San Francisco, un anonimo ranch si è trasformato in una salubre dimora. Dagli ambienti ariosi e luminosi. Adatta a una coppia di imprenditori, con tre figli, che hanno investito nella non lontana Silicon Valley di Iole Costanzo

Palo Alto e Silicon Valley sono i due riferimenti geografici di questa dimora. Il primo indica la località in cui è stata costruita e restaurata, il secondo, che come si sa rappresenta una vasta zona dalla vocazione legata al mondo dell'informatica, è la re-

gione in cui si trova l'azienda dei due proprietari di questo manufatto. Creekside Residence è il nome scelto da questa coppia di imprenditori per battezzare la loro nuova casa, restaurata dallo Studio Feldman Architecture per accogliere i loro tre ragazzi e anche per garantire a loro stessi uno spa-







Sopra: la cucina tutta bianca, in cui domina l'isola intorno alla quale è possibile mangiare, affaccia su un soggiorno (in basso) elegante e spartano





Sopra: il vestibolo, un disimpegno posto tra la zona notte e quella giorno. Nella foto sotto: la sala da pranzo con le pareti vetrate, attornata dal verde







zio versatile in cui all'occorrenza poter lavorare. La scelta del sito è ricaduta, proprio per il suo carattere unico, su Palo Alto e in particolare su questa preesistenza in stile ranch dotata di un ampio giardino in cui scorre un torrente dal carattere stagionale. L'edificio aveva subito negli anni una serie di superfetazioni e queste continue modifiche e manomissioni realizzate seguendo unicamente la logica dell'aggiunta, e non di una progettazione che ne coinvolgesse l'intera struttura, aveva portato alla formazione di spazi scomodi, mal distribuiti e dall'estetica confusa. Gli architetti che ne hanno curato la ristrutturazione hanno preservato il carattere principale del manufatto, aprendo però alcuni ambienti per renderli adatti a una vita di società più fluida. Tra questi spazi ci sono la cucina, il soggiorno

e la sala da pranzo: messi in comunicazione tra loro, si aprono sul patio esterno unendosi al giardino e quindi al torrente. La sala è diventata un'ampia scatola di vetro circondata dal verde, in cui potersi godere la famiglia e gli amici e all'occorrenza tenere riunioni di lavoro. Il materiale d'eccellenza di questa dimora restaurata è il vetro. Ed è proprio la sua trasparenza che, garantendo un continuo contatto visivo con la vegetazione circostante, assicura un alto livello di comfort. La qualità di un ambiente coincide con la sua stessa salubrità. Se si arreda con gusto un ambiente senza riempirlo eccessivamente, se si utilizzano materiali non inquinanti e si ha luce naturale e frescura data dal verde, si può essere certi che la vita al suo interno risulterà di ottima qualità. Così è per Creekside Residence.

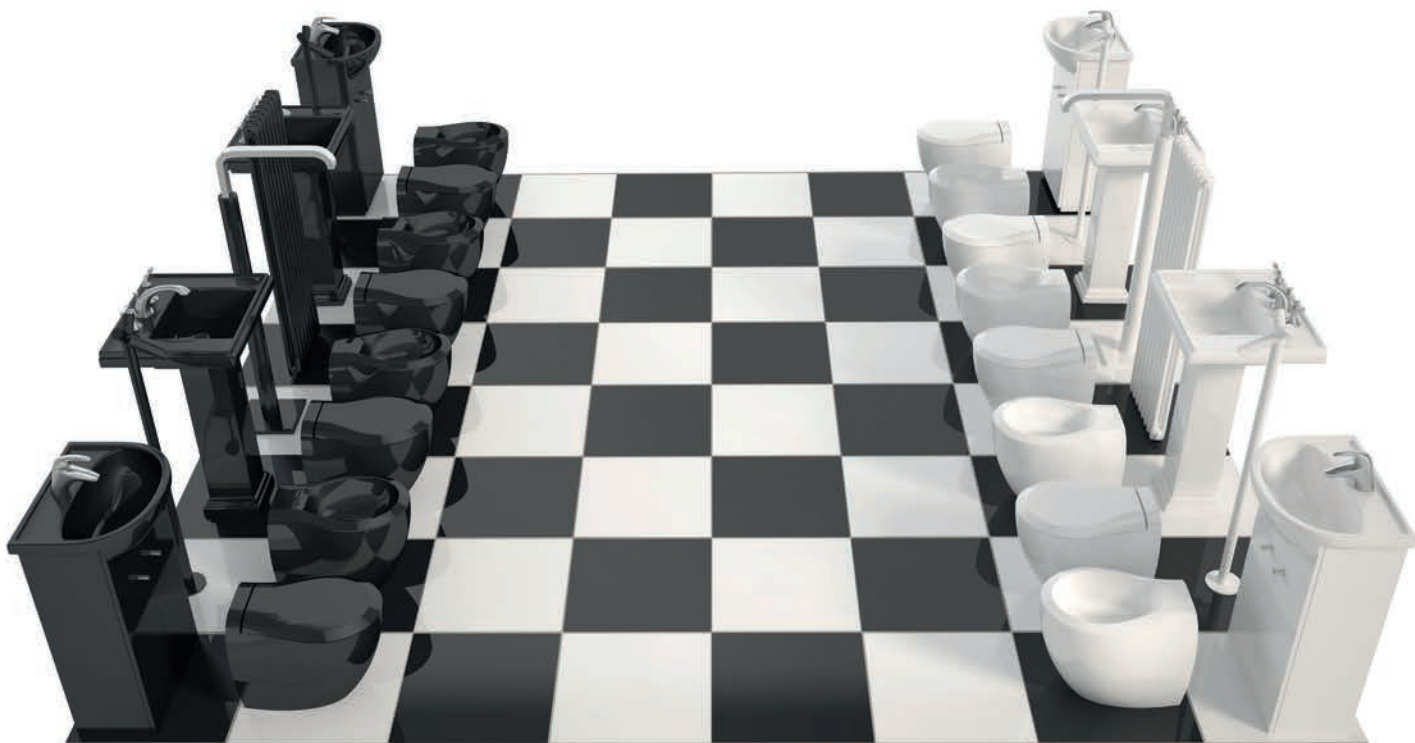
**A sinistra: un piccolo angolo studio.
Sopra: il volume della stanza da pranzo visto dall'esterno. Sotto: uno dei bagni**



In questa foto: il vestibolo visto dall'esterno. Questo arioso disimpegno, come è evidente collega le due aree della casa. A destra: una delle due pareti vetrate che creano il vestibolo e aprendole si ha accesso al giardino







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

Biglietto omaggio:
www.cersaie.it/biglietteria

24-28 SETTEMBRE 2018

promosso da



CONFINDUSTRIA CERAMICA

in collaborazione con



organizzato da

EdiCer SpA

segreteria operativa

Promos srl

ABBANDONARMI È UN REATO.



TESTIMONIA!

ABBANDONARE UN ANIMALE NON È SOLO UNA CRUDELTÀ, MA UN REATO PUNIBILE ANCHE CON L'ARRESTO. SE VEDI COMMITTERLO, CHIAMA I SOCCORSI, SEGNA LA E TESTIMONIA. SARAI LA COSCIENZA DI CHI NON CE L'HA.



Ente
Nazionale
Protezione
Animali

www.enpa.it

Le nuove agevolazioni per il risparmio energetico

Campagna del Gruppo Hera per l'installazione di pannelli solari negli impianti condominiali con produzione centralizzata di acqua calda ad uso sanitario.

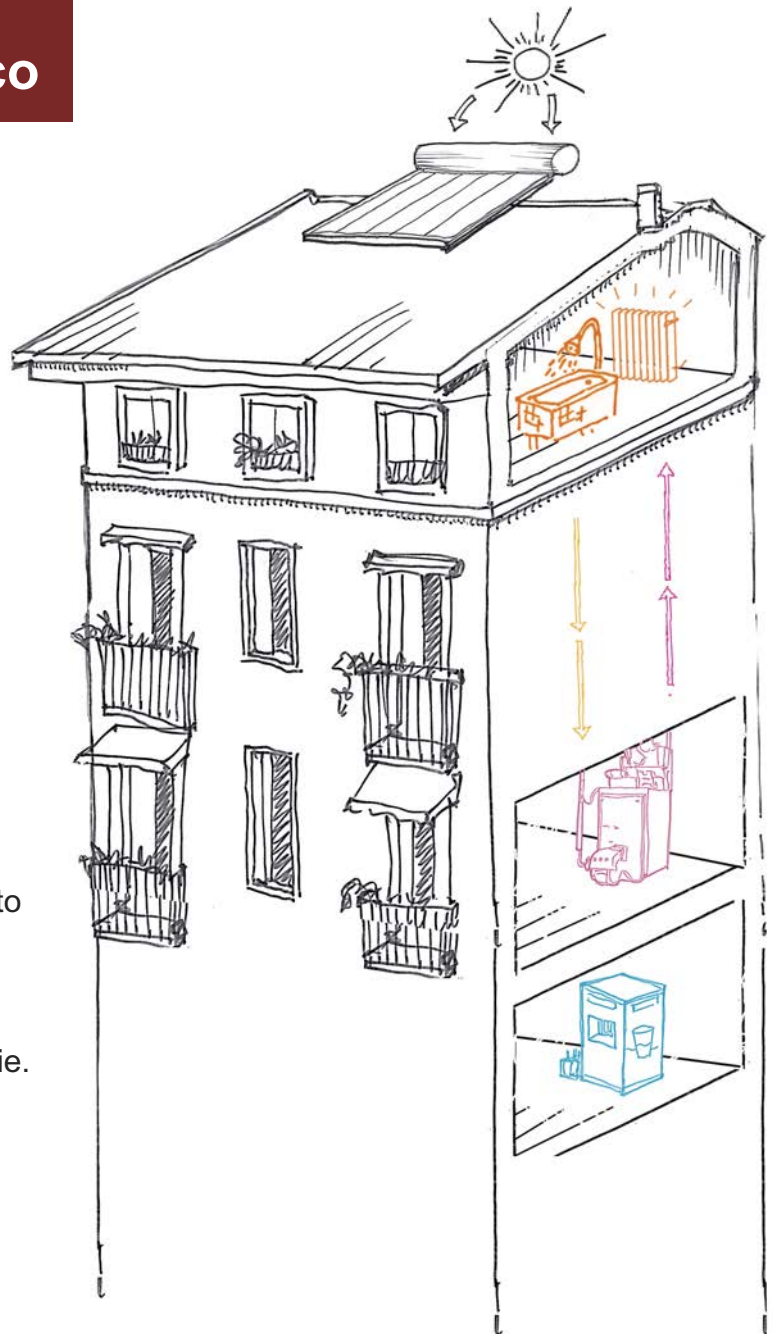
- Studio di fattibilità
- Progettazione
- Fornitura e installazione impianto solare
- Collaudo e messa in servizio

L'intervento viene eseguito **senza esborso di denaro da parte dei condomini** i quali dovranno semplicemente cedere il credito d'imposta generato dall'EcoBonus.

Il valore residuo dell'intervento verrà retribuito al Gruppo Hera addebitando al condominio l'energia termica, KWh termici, prodotta dal sole ad un valore, IVA compresa, inferiore del 5% rispetto a quella prodotta dalle caldaie.

Da subito il condominio inizia a risparmiare utilizzando l'acqua calda prodotta dal sole.

Dopo sette anni prevediamo che l'impianto si sia totalmente ripagato e viene quindi ceduto gratuitamente al condomino.



L'IMPIANTO SOLARE? LO PAGA IL SOLE!

Per informazioni contatta il tuo amministratore di condominio o chiama direttamente per informazioni

HERA SERVIZI ENERGIA Srl

sede operativa di Bologna: Via Tolmino, 54 - Tel. 051.560633

e-mail uff.tecnico.heb@gruppohera.it sito <http://hse.gruppohera.it/>