

# ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

novembre 2018 - Anno 9 - N.29

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

**ALBERGO DIFFUSO**  
COME FUNZIONA?

**OCCUPAZIONI ABUSIVE**  
ECCO COSA FARE

**ECOBONUS**  
Da oggi è meno conveniente

**VERSO IL DECENNALE  
CON ORGOGLIO**  
Editoriale di Alberto Zanni

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

**Confamministrare**<sup>®</sup>  
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](http://www.vittoriaassicurazioni.com)



# 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](http://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](http://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](http://ubibanca.com).

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.



## FALEGNAMI DA 4 GENERAZIONI

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

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



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

**OMNIALEGNO** di Dal Zotto Andrea

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

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

# ABITARE OGGI

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

Anno 9 numero 29 novembre 2018

### Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

### Direttore Editoriale

Giovanna Borgia

### Codirettore Editoriale

Mauro Tonolini

### Caporedattore

Cristiana Zappoli

### Art Director

Laura Lebro

### Redazione

Iole Costanzo, Antonello De Marchi,  
Silvia Di Persio, Antonio Girardi,  
Enrico Guerra, Angela Mascara,  
Maurizio Pirazzoli, Marcello Rossi,  
Alessandro Rubi, Carlo Salvini,  
Luca Santarelli, Federica Setti,  
Paolo Simonetto, Mercedes Vescio

### Stampa

Grafiche Baroncini

Imola (Bo)

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

Finito di stampare

in novembre 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](http://www.confabitare.it) - info@confabitare.it

**KORE**  
EDIZIONI

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



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

# STAZIONI DI RICARICA EVA+ LA MOBILITÀ DEL FUTURO È 100 VOLTE PIÙ VICINA.

Enel X aggiunge sulle strade di lunga percorrenza 100 stazioni di ricarica veloce Eva+, per far sì che la mobilità elettrica sia un viaggio che non finisce mai.

**What's your power?**

Follow @EnelX on



[enelx.com](http://enelx.com)



Scarica l'app  
Enel X Recharge



**enel x**

# sommario



## EDITORIALE

### 9 **Alberto Zanni**

Verso il decennale con orgoglio

## CONFABITARE

- 10 Occupazioni abusive: ecco cosa fare
- 11 Confabitare scrive a Matteo Salvini
- 12 Locazione breve: mito o realtà?
- 14 Ecobonus? Meno conveniente
- 15 Società per amministrare condomini
- 16 Cohousing: tutte le opportunità
- 17 Autonomia dell'amministratore
- 18 Rigenerazione urbana partecipata
- 20 Al Saie per parlare di condominio
- 21 Anomalie in alcuni comuni laziali
- 22 L'Emilia Romagna senza caminetti
- 23 A Napoli di nuovo il bike sharing
- 24 Che cosa s'intende per *trust*?
- 26 Come cambiare Reggio Calabria?
- 28 Confamministrare: arriva Buccheri
- 29 Opposizione al decreto ingiuntivo
- 30 Polizza caso morte: i vantaggi
- 32 I servizi e le consulenze



## L'OPINIONE

- 35 Albergo Diffuso: come funziona?
- 37 Cosa dice la normativa sulla privacy
- 39 Milano: non si gioca in condominio
- 41 Finanziamenti per una casa all'asta
- 43 Riduzione Iva per i beni significativi



## **PRIMO PIANO**

- 44** I nuovi orizzonti del mercato immobiliare
- 46** Si farà il registro degli amministratori
- 48** Vivere gli spazi pubblici rende più sicure le città

## **CONFABITARE PER SPAZIO POSITIVO**

- 50** Più che ristrutturazione  
demo-ricostruzione e bioedilizia

## **ARREDAMENTO**

- 53** Vivere il salotto

## **DESIGN**

- 57** Oggetti a quattro zampe

## **CONFABITARE PER FASSA BORTOLO**

- 61** Una ristrutturazione creativa

## **ARCHITETTURA**

- 65** Tutto deve essere funzionale
- 69** Quando il verde entra in casa

## **INTERIOR DESIGN**

- 76** Dalla storia all'innovazione
- 88** Atmosfere rinascimentali



# 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](http://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





*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

## Verso il decennale con orgoglio

*Fine ottobre, tempo di primi bilanci di una stagione che nel nostro Paese ha visto grandi sconvolgimenti politici con l'insediamento del governo formato dalla strana coppia Lega - 5 Stelle e in campo economico flebili segnali di una ripresa che non autorizza certo facili ottimismo. Per Confabitare, in attesa della convention nazionale del 30 novembre, il 2018 si chiude con un bilancio positivo. Abbiamo appena festeggiato il nono compleanno e in questo arco di tempo siamo riusciti a costruire, con l'impegno e la professionalità di tanti, una realtà associativa riconosciuta in tutt'Italia, come un punto di riferimento per i proprietari immobiliari e per la tutela dei loro diritti.*

*I numeri certificano una costante crescita di Confabitare in termini di radicamento, di visibilità, di autorevolezza. Ottanta sedi provinciali e 51 mila iscritti sono lì a testimoniare una presenza capillare in tutto il territorio nazionale e a sancire un primato indiscusso come numero di associati. C'è da essere soddisfatti, cari lettori. Ma non basta. Negli ultimi anni Confabitare ha assunto un ruolo sempre più da protagonista nel contesto sociale e politico delle tante realtà locali in cui è presente, organizzando convegni, seminari e iniziative pubbliche. Fra i tanti incontri promossi, particolare successo hanno avuto quelli sullo "Stalking condominiale" a Palermo, sulla "rigenerazione urbana" poche settimane fa a Pescara, sui canoni concordati ad Arezzo, Ravenna, Cuneo e Andria, sull'andamento del mercato immobiliare a San Lazzaro di Savena (Bologna). Ne abbiamo citati alcuni ma l'elenco è lungo e in ogni caso le iniziative di Confabitare hanno riscosso ovunque notevole partecipazione e interesse sia per i temi trattati sia per l'autorevolezza dei relatori.*

*C'è un altro aspetto della nostra attività pubblica che ci piace sottolineare: la partecipazione a manifestazioni fieristiche di grande prestigio e richiamo. Ne citiamo due per tutte: ExpoCasa, mostra mercato dell'edilizia e dell'arredamento che si è svolta in marzo a Bastia Umbra in provincia di Perugia, e il SAIE, il Salone internazionale dell'edilizia, che ha tenuto banco alla fiera di Bologna dal 17 al 20 ottobre con lo stand di Confabitare e Confamministrare.*

*Sul fronte politico registriamo con soddisfazione che alcuni temi per i quali da sempre ci battiamo in prima linea, come la lotta alle occupazioni abusive e la riforma della legittima difesa a maggior tutela delle vittime, hanno trovato riscontri positivi nell'azione del nuovo governo giallo verde. Sulle occupazioni di immobili, in particolare, il giro di vite voluto dal ministro dell'Interno, Matteo Salvini, con tolleranza zero nei confronti di chi infrange le regole e una maggior velocità nell'esecuzione degli sgomberi, ha il nostro totale appoggio. Un appoggio che abbiamo manifestato esplicitamente al vice premier con una lettera aperta, pubblicata anche su vari giornali nazionali. Per quanto riguarda la legittima difesa il disegno di legge è finalmente approdato in aula al Senato il 23 ottobre. Il testo base, che unifica le varie proposte presentate in Commissione a Palazzo Madama, allarga sì le maglie della legittima difesa, ma mantiene, salvo cambiamenti in fase di discussione del testo, il principio della proporzionalità rispetto all'offesa subita, così come l'eventuale procedimento penale a carico della vittima che "osa" difendersi. Se le cose stanno così, si tratta di un compromesso al ribasso che non ci convince affatto. Per Confabitare, lo ribadiamo, la difesa deve sempre essere considerata legittima, senza se e senza ma.*

*In conclusione, cari lettori, vi diamo appuntamento all'ottava Convention nazionale della nostra associazione che si svolgerà il 30 novembre, dalle ore 14.00 alle 19.00, al centro Congressi dell'Hotel Savoia Regency di Bologna. Tema centrale sarà Il mercato immobiliare nella morsa del fisco e del lavoro che non c'è: analisi e proposte. Al meeting intervorranno qualificati rappresentanti delle istituzioni, esperti del settore, esponenti del mondo politico e sindacale. Non mancate, vi aspettiamo numerosi!*

## Occupazioni abusive: ecco cosa fare

Massima tempestività nell'esecuzione degli sgomberi. È l'*input* dato dal ministero dell'Interno

Giusto qualche mese fa, in questa rivista (n. 26, p. 16), abbiamo commentato una sentenza del Tribunale di Roma emessa nel novembre del 2017, nell'ambito della quale il giudice si era occupato del fenomeno delle occupazioni abusive. Questa pronuncia, ricordiamo ai lettori, aveva visto soccombere processualmente lo Stato Italiano - ministero dell'Interno, condannato dal giudice capitolino a risarcire il danno economico in favore della proprietà, la quale, a causa della subita occupazione illegittima dei suoi beni, non aveva potuto percepire alcun reddito locativo. L'articolo si concludeva con l'auspicio che questa situazione d'illegalità diffusa sul territorio italiano potesse in futuro essere "risolta dai nostri governanti, attraverso politiche alloggiative e interventi che disincentivino questo fenomeno criminoso". Ora, un c.d. "giro di vite" contro le occupazioni abusive di immobili è arrivato: con una circolare firmata dal capo di Gabinetto del ministro dell'Interno e indirizzata a tutti i prefetti, nello scorso mese di settembre il Viminale è intervenuto su questo scottante e annoso tema, che costituisce da troppo tempo una delle principali problematiche che affliggono i grandi centri urbani del nostro Paese, e non solo. L'obiettivo annunciato dal governo è quello di tutelare la proprietà privata e garantire la sicurezza sul territorio, tenuto altresì conto di un orientamento giurisprudenziale che inizia a delinearci nelle aule di giustizia (vedi la citata pronuncia del tribunale capitolino), volto a condannare l'inerzia del ministero dell'Interno nel mettere in esecuzione provvedimenti di sgombero, che determina la grave violazione dei diritti fondamentali di proprietà e dell'iniziativa economica, costituzionalmente garantiti. Massima tempestività nell'esecuzione degli sgomberi, questo è l'*input* indirizzato ai prefetti italiani, che dovranno attivarsi tempestivamente per censire tutti gli immobili occupati in modo abusivo. Detto censimento, recita la circolare, "dovrà essere finalizzato alla possibile identificazione degli occupanti e della composizione dei nu-

clei familiari, con particolare riguardo alla presenza all'interno degli stessi di minori o altre persone in condizioni di fragilità, oltre alla verifica della situazione reddituale e della condizione di regolarità di accesso e permanenza sul territorio nazionale degli occupanti e l'allontanamento tempestivo degli stessi". A tutela dei soggetti fragili e dei minori, la circolare dispone specifici interventi a carico dei servizi sociali dei comuni, una volta accertata l'impossibilità di

**L'OBIETTIVO DEL GOVERNO È TUTELARE LA PROPRIETÀ PRIVATA E GARANTIRE LA SICUREZZA. I PREFETTI DOVRANNO ATTIVARSI PER CENSIRE TUTTI GLI IMMOBILI OCCUPATI IN MODO ABUSIVO**

garantire loro il sostegno attraverso parenti o altre strutture. Per tutti coloro che, invece, all'esito della verifica, non si troveranno in situazioni di c.d. "fragilità", la circolare prevede forme più generali di assistenza nell'immediatezza dell'evento, quali, per esempio, l'individuazione di strutture provvisorie di accoglienza, ove poter collocare gli occupanti per il tempo strettamente necessario all'individuazione da parte loro di soluzioni alloggiative alternative. Questo *iter* istruttorio (censimento)



dovrà dunque essere svolto in tempi brevi, così da poter eseguire tempestivamente i provvedimenti di sgombero. Nell'ambito dello stesso *iter* potrà essere verificata, ove possibile, la situazione reddituale dei soggetti interessati (occupanti) e della loro rete parentale, con la consultazione dell'anagrafe tributaria o attraverso accertamenti specifici che potranno essere demandati alla Guardia di Finanza. Tutto ciò al fine di accertare le reali condizioni economiche dei soggetti occupanti, e così attuare i necessari interventi di sostegno in favore di coloro che, come detto, non si troveranno nella possibilità di soddisfare, autonomamente o attraverso il sostegno dei loro parenti, le prioritarie esigenze conseguenti alla loro condizione. L'iniziativa governativa non poteva non trovare l'appoggio e il plauso da parte della nostra associazione, che, da tempo, si batte per la tutela del diritto di proprietà nelle sue plurime sfaccettature.

Con una lettera a firma del presidente Alberto Zanni (*pubblicata nella pagina a fianco*), Confabitare ha manifestato la sua incondizionata adesione all'intervento del ministro sul tema che, vista la sua estrema delicatezza, ha subito suscitato non poche reazioni nel mondo politico.

Nell'attuale contesto storico il tema della legalità è tra i più sentiti nel nostro Paese e ogni forma di abuso deve essere combattuta dallo Stato, nell'interesse di tutti i cittadini e soprattutto sempre nel rispetto dei diritti fondamentali delle persone.

L'attenzione ai soggetti più deboli e disagiati è, e deve certamente continuare a essere, uno dei compiti primari che, il nostro Stato, con l'ausilio degli altri enti territoriali, ha il dovere di assolvere: ma ciò non può e non deve avvenire attraverso la tolleranza di situazioni illegali che si perpetuano nel tempo, e che molto spesso creano solo danno e disordine nelle nostre città.

Un segnale molto importante è arrivato dal governo, speriamo che questo fenomeno venga finalmente debellato.

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

# Confabitare scrive a Matteo Salvini

Lettera di Alberto Zanni al ministro dell'Interno sul tema delle occupazioni abusive

Illustrissimo Sig. Ministro,

sono Alberto Zanni e Le scrivo in qualità di Presidente nazionale di Confabitare, l'associazione maggiormente rappresentativa della proprietà immobiliare a livello nazionale.

Come Confabitare, vogliamo esprimere il nostro totale appoggio e il nostro plauso incondizionato all'iniziativa da Lei avviata di dare un giro di vite sulla piaga delle occupazioni abusive e sulle modalità degli sgomberi.

La circolare firmata dal capo di Gabinetto, Matteo Piantedosi, e inviata ai prefetti di tutt'Italia, contiene elementi di primaria importanza e di grande chiarezza: l'intangibilità del principio di proprietà privata, la tolleranza zero nei confronti di chi infrange le regole, la tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica, la necessità di una maggior tempestività nell'esecuzione degli sgomberi. Tutti principi per i quali Confabitare si è battuta per anni con iniziative pubbliche, incontri con le autorità e prese di posizioni nette sui media.

Il fenomeno delle occupazioni di immobili, come certificato dalle statistiche, ha assunto in questi ultimi anni dimensioni sempre più allarmanti, in particolare nelle grandi città, ma non solo. E questa piaga si è allargata anche grazie alla compiacenza, e a volte persino alla complicità, di amministrazioni pubbliche che spesso hanno chiuso un occhio di fronte a palesi violazioni di legge in nome di un malinteso senso di solidarietà, in realtà per non scontrarsi con gruppuscoli, collettivi e centri sociali vari, che hanno fatto delle occupazioni abusive un vero e proprio racket. Per questo, Sig. Ministro, siamo pienamente a suo fianco in questa battaglia di civiltà e di ripristino di alcune norme basilari del vivere civile, in primis l'inalienabilità del diritto di proprietà.

Un'ulteriore iniziativa, che a noi di Confabitare sta particolarmente a cuore: la lotta agli imbrattatori di muri, che deturpano con i loro scarabocchi facciate di palazzi, di chiese, monumenti storici, serrande di esercizi commerciali e quant'altro.

È una forma di vandalismo intollerabile che va stroncata con leggi chiare e sanzioni severe. Il decoro urbano è una questione importante, non può essere lasciato alla mercé di graffitari o presunti tali che fanno scempio delle nostre città: i muri di chiese e palazzi lordati concorrono a rovinare l'immagine del nostro Paese agli occhi di milioni di turisti con evidenti danni economici.

Sig. Ministro, nelle battaglie per riportare un po' di ordine e sicurezza in questa nostra malandata Italia ci troverà sempre al suo fianco, pronti a collaborare nelle forme e nei modi che riterrà opportuni.

Il presidente



# Locazione breve: mito o realtà?

Stiamo attenti agli affitti turistici e locazioni brevi. Qualche consiglio per orientarci meglio

Relativamente alle altre opportunità offerte dal mercato ai proprietari di immobili, negli ultimi tempi si sono diffusi gli affitti turistici e le locazioni brevi, che si inseriscono, in uno scenario macroeconomico radicalmente mutato rispetto al recente passato e che ha portato, anche in Italia, a una forma di economia collaborativa, comparabile allo scenario, di marca comunitaria, in cui tali forme di locazione rispondono alle esigenze di un mercato più flessibile, e gli elementi tipici della locazione, godimento del bene a fronte del pagamento del canone, sono affiancati anche, ma non necessariamente, da altre prestazioni accessorie: fornitura di biancheria, pulizia locali.

Le “locazioni brevi” possono essere qualificate come contratti di locazione di immobile ad uso abitativo, di durata non superiore a trenta giorni, stipulati da persone fisiche, anche al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, in proprio oppure attraverso soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso l’ausilio di portali on line.

Del resto, la nozione di “finalità turistica” dell’alloggio non ha precedenti nel nostro ordinamento, atteso che la disciplina precedente (L. 392/78), all’art. 27 n. 2, prevedeva peculiarità per le “attività imprenditoriali di interesse turistico”, regolando una differente previsione contrattuale, legata alle caratteristiche squisitamente imprenditoriali e non demandandone l’estensione alle persone fisiche private. Ai fini di una mera precisazione terminologica che impatta sull’istituto, occorre distinguere tra turismo e villeggiatura, spesso intesi come sinonimi, potendo definirsi turista colui che viaggia per diporto o istruzione senza finalità di lucro e villeggiante colui che trascorre un periodo di svago o riposo in luogo diverso dalla propria dimora abituale.

Per effetto del superamento di qualunque iniziale equivoco, inerente l’applicabilità delle norme sull’affitto turistico, e quindi l’esclusione della L.431/98, unicamente agli alloggi ubicati in località definite turistiche, ora si assiste a una generalizzata ap-

plicazione di tale tipologia contrattuale anche con ipotesi più ampie e ricollegabili a diverse finalità, *latu sensu* “turistiche, cosicché pur nella difficoltà di inquadrarne l’effettivo ambito applicativo, la categoria pare riferibile ai contratti stipulati per ragioni di svago, villeggiatura, vacanza o riposo, senza alcun collegamento con esigenze abitative primarie, per un periodo di tempo normalmente ma non necessariamente limitato” (*Tribunale di Firenze, sezione 2 Civile - sentenza del 12 maggio 2006, n. 1848, estensore dott.ssa Raimondo, in banca dati Il Sole 24 Ore*).

In altri termini, il concetto di finalità turistica può essere ricondotto esclusivamente all’intento del conduttore di godere dell’alloggio per esigenze turistiche, nel senso più allargato del termine e senza una spe-

## 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

cifica e diretta attinenza alle caratteristiche del luogo e/o alla vocazione turistica di esso. Volendo correttamente individuare le caratteristiche essenziali tipiche di questa tipologia contrattuale, potrà farsi riferimento ai seguenti elementi:

- nello spostamento dalla propria abitazione residenza in altro luogo;
- nella mancanza di un insediamento definitivo - stabile nel luogo ove ci si rechi;
- nella mancanza di attività lucrative e/o comunque lavorative non compatibili con le finalità turistiche.

Ciò comporta che al momento della conclusione del contratto rivolto a tale specifica finalità, sarà opportuno assumere ogni cautela - meglio se coadiuvati da un’associazione di categoria - e in specie prevedere e specificare il motivo esclusivo avente finalità turistica che abbia indotto il con-

ducente alla stipulazione dell’accordo contrattuale, dovendo necessariamente il motivo uscire dalla sfera volitiva del conduttore medesimo e rimanere consacrato all’interno del contratto di locazione.

La giurisprudenza citata in nota ha chiarito che: “i contratti relativi a detti immobili sono liberi quanto alla determinazione del canone e alla durata, restando ad essi applicabile la disciplina codicistica, nonché, in via analogica, alcune norme della legge n. 392/1978 non abrogate dalla novella”. Le esigenze abitative sottese alla ricerca di locazioni “brevi” possono trovarsi da una parte nella circostanza che i proprietari di immobili attingano a esigenze più flessibili di contrattazione, senza rigidamente legarsi ai canoni e alla durata stabilita per legge (art. 2, comma 1 e 3 L. 431/98) per gli usi abitativi, nonché a ottenere remunerazioni più redditizie dai beni immobiliari, in ragione degli elevati livelli di tassazione raggiunti in Italia. D’altra parte anche “l’utenza” che maggiormente si sposta per ragioni legate allo svago e/o al lavoro, predilige situazioni magari meno anonime ed economicamente più convenienti rispetto agli alberghi e alle pensioni.

*De iure condendo* non è difficile prefigurare un nuovo “mercato degli affitti”, che a fronte di una maggiore remunerazione delle locazioni brevi e dei minori vincoli in termini di durata e canone, comporti un rapido mutamento del mercato immobiliare a discapito delle tradizionali figure locative prefigurate dal legislatore, con un mutamento dell’offerta immobiliare, cosa che peraltro si sta già verificando nelle grandi metropoli e nelle città tradizionalmente a vocazione universitaria, ove gli studenti faticano a reperire immobili adatti alle loro specifiche esigenze e secondo i contratti loro dedicati dalla legge 431/98 ex art. 5.

In tale contesto, in un’ottica di deregulation del mercato degli affitti, guidata anche dalla recente riforma delle grandi locazioni commerciali, il legislatore non ha inteso regolamentare con vincoli tali nuove tipologie di locazione breve, se non affidando un ri-



chiamo di carattere fiscale, cui il legislatore ci ha abituato nella materia, in ragione del quale vengono indicate le modalità di affittare, con ciò riferendomi al D.L. 24.4.2017 n.50 convertito in legge 21.6.2017 n.96.

**Art. 4 (Regime fiscale delle locazioni brevi).** *Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.*

Così com'è stato immediatamente colto da attenta dottrina, la nuova normativa fiscale introdotta dal legislatore per regolamentare le locazioni brevi, in vigore dal 1.6.2017, non investe l'opzione tra la cedolare secca e il regime di tassazione Irpef, cosiddetto ordinario, atteso che tale opzione era già presente per le locazioni di durata inferiore a trenta giorni (Circolare Agenzia Entrate 1.6.2011 n.26/E), bensì estende la cedolare secca anche ai corrispettivi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti di comodato a titolo oneroso aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di ter-

zi, nonché a quelli che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e pulizia dei locali.

Dal punto di vista fiscale verrà effettuata una tassazione alla fonte attraverso la ritenuta d'acconto effettuata a carico dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, per poi demandare a un emendamento successivo la definizione dei criteri per l'individuazione del requisito di imprenditorialità.

Con la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 5.7.2017 n.88/E è stato indicato il codice tributo (1919) da utilizzare, con la delega di pagamento F24, per il versamento delle ritenute relative ai contratti di locazione breve, da parte dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online; le nuove disposizioni si applicano ai contratti stipulati dal 1° giugno 2017. Sotto il profilo operativo, il contratto non richiede la forma scritta *ad substantiam*, considerandosi sufficienti ai fini della conclusione dello stesso, i soli elementi contrattualmente previsti dell'incontro della proposta e dell'accettazione, anche attraverso le piattaforme on line. Parimenti, tali contratti non sono soggetti a registrazione - se di durata non superiore a trenta giorni - ove opportunamente, è stato chiarito, per evitare facili aggiramenti della disposizione, che si

computano ai fini del calcolo dei trenta giorni tutti i rapporti di locazione intervenuti con il medesimo utente intercorsi nell'anno.

Risulterà necessaria la denuncia di intervenuta cessione del fabbricato alla Questura entro ventiquattro ore dalla consegna dell'alloggio, se la locazione interviene con cittadini di Stati extra UE. Relativamente alle modalità pratiche operative attraverso le quali i proprietari immobiliari procederanno a destinare al mercato degli affitti i beni immobili potranno delinearsi differenti modalità, da una parte i proprietari privati vi potranno provvedere in proprio, senza intermediari e anche accedendo a portali on line; dall'altra potranno affidarsi a intermediari immobiliari, esperti del settore, che prenderanno loro stessi in affitto il bene, per poi locarlo per effetto del mandato e di idoneo contratto ad hoc alla destinazione prestabilita di locazione breve, curando tutti i relativi adempimenti. In tale ultima ipotesi il contratto di mandato con o senza rappresentanza che vincola il privato e l'intermediario sarà soggetto alle normali regole codicistiche, cui faranno da sfondo le peculiari clausole provvigionali con le quali si incardinerà la redditività dell'immobile, auspicando che una locazione "agile, flessibile e remunerativa" da mito diventi realtà.

(avvocato Saverio Luppino,  
Consulente legale Confabitare)

## Ecobonus? Meno conveniente

Sarà più difficile detrarre la spesa sostenuta per la riqualificazione energetica degli edifici

Brutte notizie all'orizzonte in tema di bonus fiscali per la riqualificazione energetica degli immobili: la bozza del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, infatti, ne ritocca i parametri di riferimento introducendo dei massimali unitari parametrati al metro quadro o al kilowatt con conseguenze penalizzanti per imprese e contribuenti. Il provvedimento in oggetto è stato previsto dall'ultima legge di Bilancio 2018 e ha l'obiettivo di ritoccare le specifiche tecniche e i massimali di costo di tutti gli interventi oggetto delle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici. In sostanza i contribuenti dovranno in futuro rispettare due tetti di spesa: uno globale per le spese complessive e il secondo per valori unitari parametrati al metro quadro o al kilowatt a seconda della tipologia di spesa. La quota di spesa che supererà questa soglia sarà indetraibile. I nuovi limiti massimi si applicheranno per i lavori avviati dal novantesimo giorno successivo alla pubblicazione del decreto ora solo in bozza. La tabella allegata alla bozza del decreto, se confermata, prevede un totale di ventotto massimali unitari di prodotto acquistato, massimali che variano in funzione dell'ubicazione geografica dell'immobile dove viene eseguito l'intervento o della caratteristica tecnica del prodotto. Nella maggior parte dei casi l'unità di misura sarà il metro quadro come nel caso degli infissi, delle schermature solari, dell'isolamento di pavimenti e pareti; in altri casi invece si parlerà di Kw se l'intervento avrà ad oggetto caldaie, pompe di calore, generatori di calore.

Ad esempio il massimale di spesa per gli infissi è compreso tra i 340 e i 450 euro al metro quadro; per le caldaie a condensazione il limite di spesa è invece compreso tra 200 e 250 euro per ogni Kw in funzione della potenza dell'impianto. I limiti rappresentati dalle spese massime unitarie che saranno introdotte a seguito dell'approvazione definitiva del decreto allo studio dovranno essere poi messi in relazione con le tabelle delle percentuali detraibili e dei massi-

mali di spesa previsti dalla normativa di base. Da una prima lettura della bozza del decreto si può affermare che i tetti di spesa sono decisamente risicati, se non addirittura inferiori ai valori medi di mercato, e ciò renderà più difficile portare in detrazione l'intera spesa sostenuta. Servirebbe un ripensamento in quanto si rischia in tal modo di condizionare il mercato favorendo prodotti a basso costo o incentivando il ricorso all'evasione, in quanto non si trova più la convenienza negli sconti fiscali. La determinazione di un unico limite mas-

**PROVANDO AD APPLICARE I PARAMETRI PREVISTI NELLA BOZZA DEL DECRETO, PER GLI INFISSI CI SARÀ UNA PERDITA DI DETRAZIONE DI 225 EURO PER OGNI METRO QUADRO DI SERRAMENTI INSTALLATI**

simo di spesa non tiene inoltre conto della diversificazione tra prodotti, esistono infatti prodotti con caratteristiche aggiuntive, ad esempio in ambito di infissi ci sono finestre e porte finestre resistenti o meno alle infrazioni, ma le fasce previste non prevedono nessuna diversificazione dei massimali. Provando ad applicare i parametri previsti nella bozza del decreto in commento al caso concreto degli infissi, si può evidenziare una perdita di detrazione di 225 euro per ogni metro quadro di serramenti installati. Considerando infatti un costo medio di installazione eseguito in zone climatiche più clementi di euro 800 al metro

quadro, è possibile portare in detrazione il 50% di euro 350, pari al limite massimo previsto per gli infissi per quella determinata zona climatica. La detrazione fiscale al metro quadro passa quindi da 400 euro (800 euro al 50%) ad appena 175 euro (350 euro al 50%) con una differenza di 225 euro in meno per ogni metro quadro di serramento installato e quindi con una perdita secca di quasi il 50% di detrazione effettiva. La bozza del decreto relativo ai nuovi requisiti tecnici e massimali di spesa è strettamente collegato al decreto già pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale avente ad oggetto i controlli effettuabili da parte dell'Enea, in base al quale entro il 30/6 di ciascun anno l'ente elaborerà un programma di controlli a campione sulle istanze presentate per poter accedere alla detrazione fiscale relativi a interventi conclusi entro il 31/12 dell'anno precedente. Di tale controllo ne verrà data comunicazione al contribuente beneficiario a mezzo raccomandata a/r o pec, il quale a sua volta dovrà tramettere la documentazione richiesta all'indirizzo pec [enea@cert.enea.it](mailto:enea@cert.enea.it) in formato pdf e sottoscritta digitalmente dal tecnico abilitato (in caso di interventi che necessitano di asseverazione), dall'amministratore di condominio o dal beneficiario della detrazione.

Ricevuta la documentazione l'Enea comunicherà l'esito del controllo entro 90 giorni. Come si può facilmente constatare, il percorso per ottenere le agevolazioni fiscali collegate al settore immobiliare stanno diventando sempre più complicate, generando sempre più confusione, ma soprattutto limitazioni che scoraggiano il contribuente all'esecuzione degli interventi, penalizzando quindi ulteriormente le imprese del settore immobiliare già così compromesse dalla crisi.

Le nuove formulazioni collegate con i bonus fiscali porteranno addirittura a incentivare l'evasione. Occorrerebbe quindi un passo indietro da parte del nuovo governo e Confabitare si impegnerà affinché ciò sia posto in essere. (dott. Alessandro Notari, presidente nazionale centro studi fiscale Confabitare)



# Società per amministrare condomini

La società di amministrazione versa i contributi alla cassa gestione separata o dei commercianti?

L'amministratore di condominio, al fine di compiere in modo corretto e pieno il suo incarico, deve essere in possesso di quei requisiti previsti dalla legge e dovrà essere munito di una minima organizzazione sottostante, al fine di far fronte a tutti gli obblighi. Da ciò scaturisce il favore del legislatore nel riconoscere alle forme societarie di amministrazione di ricoprire l'incarico di amministratore di condominio.

L'amministratore di condominio è una professione considerata tra le più emergenti e impegnative. Per riuscire ad amministrare correttamente un condominio, l'amministratore deve avere un'ampia conoscenza di una moltitudine di discipline, dalla legge all'impianistica, alla materia contabile e fiscale fino ad arrivare alla gestione del personale dipendente del condominio. L'art. 71 - bis, dopo aver descritto i requisiti per la nomina dell'amministratore, integra stabilendo che possono svolgere l'incarico anche le società di cui al titolo V del libro V del codice civile, quindi la quasi totalità delle forme societarie previste dall'ordinamento: le società di persone (società semplice, società in nome collettivo e società in accomandita semplice), e le società di capitali (società per azioni, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni).

L'art. 2241 c.c. definisce la società come quel contratto tra due o più persone con cui si conferiscono beni o servizi per l'esercizio in comune di un'attività economica allo scopo di dividerne gli utili. La società, in qualsiasi sua forma, per poter essere nominata amministratore di condominio, come previsto dall'art. 71 - bis, dovrà prevedere che i requisiti necessari dovranno essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi. L'attività economica svolta dalla società di gestione condominiale è l'oggetto sociale della stessa.

L'oggetto sociale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2328 c.c. deve ricondursi a un'attività e non a una o più tipologie di atti. E l'oggetto sociale delle società di amministrazione

condominiale dovrà essere la stessa attività di gestione del condominio così come rappresentata dall'elencazione delle attribuzioni previste per l'amministratore.

La società di amministrazione condominiale, considerato che il suo oggetto sociale è l'attività di gestione del condominio come previsto dalle attribuzioni di legge, non può essere ricondotta tra le attività commerciali o d'impresa, anche se esercitata in maniera organizzata. Si può altresì affermare che questa tipologia di società non può essere considerata occasionale, poiché l'oggetto sociale non può prevedere che l'attività possa essere svolta saltuariamente, bensì in modo sistematico al fine di attuare le attribuzioni

## L'AMMINISTRATORE DEVE AVERE CONOSCENZA DI UNA MOLTIPLINTE DI DISCIPLINE: LEGGE IMPIANTISTICA, MATERIA CONTABILE E FISCALE, GESTIONE DEL PERSONALE DIPENDENTE DEL CONDOMINIO

previste dalla legge. Quindi possiamo dire che l'amministratore di condominio esercita un'attività lavorativa che è riconosciuta dal codice civile quando si è in presenza di un condominio con più di 8 condòmini.

Nel nostro codice civile si identificano oltre alle attività protette, regolamentate dagli albi di categoria, anche altre attività intellettuali che non sono vincolate all'iscrizione all'interno di uno specifico albo.

L'attività di amministratore di condominio rientra tra queste attività, visto che non è un'attività d'impresa né una occasionale e viene svolta da lavoro intellettuale dei soggetti che la esercitano; quindi si classifica come una professione intellettuale non protetta da albi o ordini di riferimento.

A sostegno di quanto affermato si richiama a quanto disposto dalla legge 14 gennaio 2013 n. 4 dove il legislatore ha indicato le attività economiche, organizzate, tese alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercente abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o con

il concorso di questo, escludendo le attività riservate per legge a coloro che sono iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 c.c. Recentemente la Corte di Cassazione ha stabilito che alle società esercenti l'attività di amministratore condominiale va applicata la norma di cui al comma 203, art. 1 della legge n. 662/1996, "l'obbligo di iscrizione nella gestione assicurativa degli esercenti attività commerciali sussiste per i soggetti che siano in possesso dei seguenti requisiti:

**a)** siano titolari o gestori in proprio di imprese che, a prescindere dal numero dei dipendenti, siano organizzate e/o dirette prevalentemente con il lavoro proprio e dei componenti la famiglia, ivi compresi i parenti e gli affini entro il terzo grado, ovvero siano familiari coadiutori preposti al punto di vendita; **b)** abbiano la piena responsabilità dell'impresa e assumano tutti gli oneri e i rischi relativi alla sua gestione. Tale requisito non è richiesto per i familiari coadiutori preposti al punto di vendita nonché per i soci di società a responsabilità limitata; **c)** partecipino personalmente al lavoro aziendale con carattere di abitualità e prevalenza; **d)** siano in possesso, ove previsto da leggi o regolamenti, di licenze o autorizzazioni e/o siano iscritti in albi, registri e ruoli".

Alla luce di quanto sopra riportato sorge il dubbio se far rientrare l'attività di amministratore di condominio in forma societaria tra le professioni intellettuali, con il conseguente versamento contributivo alla cassa gestione separata o, come da recente sentenza della cassazione, alla cassa dei commercianti. Se così fosse, per similitudine di attività, è legittimo affermare che il comma 203, art. 1 della legge n. 662/1996 potrà essere applicato ugualmente a tutte quelle società tra professionisti, come ad esempio le società di avvocati, che nell'esercizio della loro attività intellettuale e professionale, posseggono tutti i requisiti dei punti a, b, c, d del comma 203, art. 1 della legge n. 662/1996. È auspicabile che la dottrina e la giurisprudenza chiariscano la corretta applicazione del combinato disposto della legge 14 gennaio 2013 n. 4 e il comma 203, art. 1 della legge n. 662/1996. (dott. Massimo Agricola)

# Cohousing: tutte le opportunità

È la nuova frontiera del risparmio sociale. E si vive condividendo compiti, servizi e tempo



Lo scopo primario della nostra associazione è rendere i proprietari consapevoli, partecipi e responsabili, attraverso la conoscenza di tematiche dell'abitare che siano, nello stesso tempo, innovative, ecologicamente sostenibili e solidali. È perciò che questo articolo s'interesserà del progetto abitativo che prende nome di cohousing. Non è ormai più una notizia l'emergenza abitativa in Italia. La possibilità di trovare una casa funzionale, accogliente, a costi accessibili sembra oggi difficilmente realizzabile a causa del blocco dei mutui e della crescente precarietà. Ora, una parte della soluzione alla crisi che investe il nostro Paese e annichisce le aspirazioni di molti viene dal cohousing, progetto nato negli anni Sessanta in Scandinavia, che, dopo essersi diffuso altrove, Danimarca, Olanda, Inghilterra, Giappone, Stati Uniti e Australia, sta lentamente prendendo piede in Italia. Partendo da questa premessa, soffermiamoci su quelle che sono le caratteristiche principali del cohousing che gli attribuiscono merito.

## CONDIVISIONE DEGLI SPAZI COMUNI

Il cohousing è la nuova frontiera del risparmio sociale, è ormai arrivato in Italia da circa dieci anni ed è il modo 2.0 di abitare, condividendo spazi comuni e privati. I cohouser creano comunità residenziali in cui vivere dividendosi compiti, servizi e so-

prattutto tempo: si può decidere di creare un orto comune nel cortile di un palazzo, realizzare una sala comune da adibire a micro-nido o palestra condominiale, istituire un servizio di bike o car sharing e una banca del tempo, per scambiarsi competenze e attività. Un aspetto importante è senza dubbio quello culturale, a partire dalle biblioteche comuni, dove depositare e condividere tutto il proprio "sapere" e al cui interno si possono creare eventi aperti verso l'esterno, con l'obiettivo di farli diventare dei veri e propri laboratori e centri culturali. Tutto questo con la volontà di favorire un aumento delle relazioni interpersonali tra vicini di casa, senza rinunciare alla propria privacy, garantita dai singoli appartamenti, dotati di tutto, ma più piccoli della media. Tutto si decide e si fa insieme e, mentre nel mondo gli esperimenti di cohousing in atto hanno superato il migliaio, anche l'Italia inizia a sfruttare questa opportunità.

## BASSO IMPATTO AMBIENTALE

Altro punto di forza del cohousing sono le politiche ecologiche ed ecosostenibili che sono alla base di questi nuclei abitativi: a fianco di un ambiente sicuro, anche e soprattutto per i più piccoli, si ha la garanzia di un basso impatto ambientale, grazie all'utilizzo di materiale di bioedilizia e risorse energetiche alternative. Non solo. Lo svi-

luppo degli orti biologici favorisce, anch'esso, l'abbattimento dell'impatto ambientale della filiera produttiva di frutta e verdura, insieme al car sharing, che contribuisce alla riduzione del numero di auto. Senza dimenticare le ricadute positive provenienti dallo scambio intergenerazionale, se è vero che nei cohousing vivono e si incontrano bambini, giovani, adulti e anziani, coppie, famiglie. In pratica è un nuovo ritorno alla comunità degli anni Sessanta e Settanta, non più la famiglia tradizionale dei nostri giorni, ma un insieme di persone che si conosce, collabora. E così il genitore single può lasciare il figlio in un ambiente sicuro quando deve assentarsi per lavoro; gli anziani possono rompere il muro di solitudine che sempre più spesso li isola, continuando a sentirsi attivi e utili e aiutati in caso di bisogno.

## OPPORTUNITÀ LAVORATIVE

Ma il cohousing non è solo un nuovo modo di abitare. I cohouser possono condividere la propria vita. E anche il lavoro. Perché il cohousing offre anche molte opportunità, a partire dalla sua concreta realizzazione. È cosa nota che il settore edilizio è fermo da anni; progetti di cohousing da costruire ex novo o ristrutturando vecchi edifici, recuperandoli dall'abbandono, possono offrire delle concrete opportunità lavorative. Ancora non ci sono stime o studi a riguardo, ma le potenzialità sono molte. È tuttavia dalla gestione che vengono già i primi piccoli risultati. Tutti i servizi interni di questi insediamenti, come nidi, palestre o piscine, possono essere aperti all'esterno, facendo pagare per poterne usufruire. Allo stesso modo, le case per gli ospiti possono essere pensate come dei veri e propri bed & breakfast per vacanze e viaggi di lavoro. Come si può comprendere, gli effetti di questo progetto abitativo sono, solo ed esclusivamente, benefici, in termini di qualità di vita degli abitanti. Il nostro auspicio è che Confabitare possa partecipare anche nella gestione di prossimi progetti di cohousing nel nostro paese, visto che da sempre ha a cuore le tematiche sociali. *(avv. Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli)*

## Autonomia dell'amministratore

L'amministratore può agire senza l'autorizzazione del condominio? In alcuni casi sì. Ecco quali

La regolare gestione del mandato per amministrare il condominio comporta numerosi doveri in capo all'amministratore e ampi poteri per la conclusione di contratti di ordinaria manutenzione al fine di tenere in efficienza e in sicurezza le parti comuni dell'edificio. Per questi casi non è necessaria l'autorizzazione assembleare. Per amministratore si intende ogni professionista che cura in modo abituale, quale attività primaria, per conto terzi in qualità di mandatario, la gestione delle parti comuni che a lui sono affidate in custodia. L'efficienza delle stesse è un preciso compito professionale, infatti il mandato comprende non solo gli atti per i quali è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento. I casi che vedono l'amministratore artefice principale del proprio mandato possiamo riassumerli in:

- manutenzione ordinaria e atti conservativi;
- azioni esperibili senza preventiva autorizzazione;
- urgenza negli atti di manutenzione straordinaria.

### MANUTENZIONE ORDINARIA E ATTI CONSERVATIVI

Art. 1130 - 3c. - Codice Civile "... riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni". In poche parole la ratio è che tra i poteri dell'amministratore rientra anche quello di impegnare lo stesso condominio, attraverso la stipula di contratti, anche se non preventivamente autorizzati, facenti capo alla manutenzione ordinaria delle parti comuni con l'obiettivo di tenere in efficienza e in sicurezza la parte a lui affidata in gestione. Esempi possono essere la pulizia delle parti comuni affidata a una ditta che abbia le caratteristiche legali e peculiari per svolgere tale attività, la manutenzione periodica degli impianti, la scelta di un istituto bancario atto al transito delle quote in entrata e in uscita del condominio. L'amministratore che impegna il condominio in tali azioni

compie gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

### AZIONI ESPERIBILI SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE

Gli atti conservativi includono anche il compimento di analoghe azioni per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale in gestione, unitariamente considerato, infatti rientrano tra essi le azioni in materia di distanze legali; le azioni intese a rimuovere gravi difetti di costruzione (art. 1669 Codice Civile), con eventuale proponibilità di procedimento di accertamento tecnico preventivo finalizzato ad acquisire elementi di fatto; le azioni di responsabilità nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio; azione cautelare; azione per conseguire la demolizione di sopraelevazioni abusive; l'azione atta ad eliminare aperture abusive; le azioni contro le immissioni e le opere abusive realizzate da condomini. In poche parole sono azioni reali a tutela delle parti comuni dell'edificio che non prevedono la preventiva autorizzazione assembleare. Di conseguenza, egli ha il dovere di esperire, ove necessario, le c.d. azioni possessorie e le azioni di nunciazione. Le azioni possessorie sono le azioni di reintegrazione e

### PER AMMINISTRATORE SI INTENDE OGNI PROFESSIONISTA CHE CURA IN MODO ABITUALE PER CONTO TERZI, IN QUALITÀ DI MANDATARIO, LA GESTIONE DELLE PARTI COMUNI A LUI AFFIDATE IN CUSTODIA

l'azione di manutenzione (art. 1670 Codice Civile) e pertanto l'amministratore può agire in giudizio senza preventiva autorizzazione per reagire all'occupazione abusiva dell'immobile condominiale da parte di terzi, oppure per inibire atti che alterino il decoro architettonico dello stabile. Le azioni di nunciazione sono di natura cautelare del tipo di denuncia di nuova opera e di danno temuto (art. 1171 e 1172 Codice

Civile), anche in questo caso l'amministratore può agire in giudizio in assoluta autonomia qualora dovesse ritenere che da una nuova costruzione o da lavori privati di condòmini possa derivare un danno al condominio e alle parti comuni. La stessa cosa è valida per le azioni per immissioni, esalazioni e rumori oltre la normale tollerabilità (art. 844 Codice Civile).

### URGENZA NEGLI ATTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Un particolare caso di urgenza di provvedere, senza la preventiva autorizzazione di spesa, può configurarsi per un intervento di natura cautelativa delle parti comuni dell'edificio. In particolare interventi di rilievo sui muri portanti, sul lastrico solare, agli impianti condominiali, autoclave, ascensore, impianto elettrico e alle tubazioni di carico e scarico acque bianche e acque nere, in questi casi, pur essendo nella fattispecie spese di natura straordinaria, l'amministratore può disporre interventi e relativi pagamenti autonomamente, in caso di urgenza, salvo poi riferire e chiedere la ratifica nella prima assemblea successiva all'evento (art. 1135 I.c. cod. civ.) che dovrà approvare con la dovuta maggioranza qualificata. Se l'assemblea non dovesse ratificare la spesa per l'intervento di urgenza, l'amministratore potrà ricorrere in giudizio al fine di accertare il carattere di urgenza della spesa sostenuta autonomamente. Nel caso di soccombenza l'amministratore rimarrà obbligato con l'impresa esecutrice delle opere e non potrà ottenere il rimborso dai condòmini.

Va precisato che compiere gli atti conservativi in base al disposto art. 1130 del Codice Civile è un preciso dovere, oltre che un potere, dell'amministratore che agisce nell'interesse del condominio e della collettività. Infatti lo stesso amministratore può essere responsabile dei danni che derivano alle parti comuni e/o a persone e cose per sua inerzia e i condòmini potrebbero chiedergli il risarcimento oltre alla revoca per "mala gestio".

(di Giuseppe De Filippis)

## Rigenerazione urbana partecipata

A Pescara un convegno per parlare del futuro delle nostre città e del risparmio del suolo

Sabato 13 ottobre, presso l'Aurum di Pescara, il convegno *Rigenerazione urbana partecipata: azione locale tra sostenibilità ambientale, economia urbana e innovazione sociale* è stato un momento di informazione e confronto sul tema della rigenerazione urbana tra Regione Abruzzo, Confabitare, Università d'Annunzio Chieti-Pescara, Cdca Abruzzo, i delegati dell'Ordine degli ingegneri, della Fondazione dell'Ordine degli architetti e i cittadini.

Sono intervenuti il sottosegretario alla presidenza della giunta regionale, **Mario Mazzocca**, i presidenti di Confabitare Nazionale, **Alberto Zanni**, e Confabitare Abruzzo, **Alessandro Cassano**; **Alberto Ulisse** (docente di Progettazione architettonica e urbana, Unich); **Iris Flacco**, dirigente del servizio politica energetica Regione Abruzzo; **Giovanni Addamo**, responsabile del Laboratorio regione area centrale Enea; **Augusta Consorti**, prorettore Università Chieti-Pescara; **Massimiliano Monetti**, presidente Confcooperative Abruzzo; CdcaAbruzzo con **Tommaso Pagliani**, direttore scientifico, e **Silvia Ferrante**, presidente; **Diego Zoppi**, consigliere Cnappc; **Massimo Palladini** dell'Inu; **Annalisa Fumo**, referente dell'Ordine degli ingegneri provincia di Pescara e il referente della Fondazione dell'Ordine degli architetti Chieti-Pescara. Ha moderato **Pierpaolo Pescara**, direttore del dipartimento Governo del territorio e politiche ambientali della giunta regionale. L'evento ha visto anche l'illustrazione del caso studio relativo al Comune di Collecervino (Pe) dove già da tempo sono stati attuati sistemi di rigenerazione urbana. Obiettivo del convegno è stato quello di sviluppare un focus sul tema della rigenerazione urbana ancora poco utilizzata e poco sfruttata, per richiamare l'attenzione su questa tematica che in futuro potrà rispondere ai criteri di efficienza ed economicità degli interventi ma anche di risparmio del suolo. Commenta così il sottosegretario regionale **Mario**



**Mazzocca:** «L'evento ha rappresentato un'utile occasione per illustrare alcuni esempi di rigenerazione urbana realizzati in Abruzzo, come l'intervento sul Palazzo dell'Emiciclo a L'Aquila o per discutere di alcune idee progettuali allo stato embrionale (ad esempio sul complesso delle Case ERP di via Longo a Teramo). Si tratta di rigenerare un tessuto che non è soltanto urbano e urbanistico ma anche edilizio e architettonico. Questo non può che incidere beneficamente su ciò che sarà il mondo dei nostri giovani, il nostro futuro. Si tratta di un dovere che può avvenire in forma partecipata, per cui proseguiremo lungo questo percorso da noi individuato fin dall'elaborazione della strategia di adattamento ai cambiamenti climatici che ci ha consentito di verificare da vicino gli effetti di un comportamento umano non più consoni rispetto all'ambiente naturale, andando a intervenire su criticità ambientali e sociali trasformandole in vere opportunità soprattutto capaci di generare economia e reddito». Nel corso del convegno è stato sottolineato come rigenerazione urbana, cambiamenti climatici e resilienza siano argomenti strettamente interconnessi. L'Organizzazione Mondiale della Sanità e la Convenzione quadro delle Nazioni Unite sui

cambiamenti climatici hanno pubblicato quest'anno, con la collaborazione di un folto gruppo di esperti italiani, un primo rapporto sugli impatti del cambiamento climatico in Italia (Climate and health country profile for Italy, 2018) in cui emerge come tali impatti siano già in corso e tenderanno ad aggravarsi. L'Italia è particolarmente vulnerabile per posizione geografica e caratteristiche idrogeologiche: i maggiori rischi derivano dall'aumento delle temperature, dall'erosione costiera, dalle alluvioni e periodi di siccità nel corso dell'anno. Nel 2015 è stata approvata la *Strategia nazionale di adattamento al cambiamento climatico* da parte del Ministero dell'Ambiente mentre il Piano nazionale di adattamento indica le politiche e le misure da adottare attraverso la definizione di linee guida che affrontano la resilienza e l'adattamento al cambiamento climatico proponendo di definire Piani urbani appositi finalizzati alla prevenzione, riduzione della vulnerabilità ed esposizione ai rischi degli edifici e delle infrastrutture chiave, di breve e di lungo termine, rispetto agli eventi atmosferici estremi di natura occasionale e/o durevole. Propone altresì di coordinare tali programmi con quelli per il rischio sismico nelle città dove esso è rile-

vante con misure a sostegno della resilienza della comunità attraverso opportunità di connessione sociale; di sviluppare, inoltre, analisi e valutazioni delle capacità di resilienza e adattive alle ondate di calore, utilizzando strumenti sensoristici e diagnostici avanzati oltre a soluzioni tecniche e gestionali efficaci, negli interventi di rigenerazione urbana degli edifici, degli spazi di pertinenza e delle infrastrutture verdi. La chiave di volta per il risanamento delle città è la rigenerazione urbana che negli ultimi 15 anni ha cambiato declinazione, in particolare a causa del rischio idrogeologico. È necessario che nuove aree di città, nate dai programmi di rigenerazione urbana, abbiano natura di forte resilienza, capaci di inglobare al proprio interno soluzioni di adattamento allo scenario climatico mutato. In tale ambito, la Regione Abruzzo ha recentemente presentato il proprio Piano di adattamento ai cambiamenti climatici (PACC). Il documento è frutto di un intenso lavoro che ha visto la partecipazione, oltre che della struttura regionale, anche dell'Università "G. D'Annunzio" di Chieti-Pescara e del Centro di documentazione conflitti ambientali Abruzzo (CDCA). Lo studio valuta l'evoluzione del clima nella Regione Abruzzo negli ultimi 60 anni, delinea i mutamenti più significativi riscontrabili nelle diverse aree climatiche della regione e ha visto un processo partecipativo che ha toccato le quattro province allo scopo di favorire la collaborazione tra i diversi livelli di governo, coinvolgendo gli attori istituzionali, economici e sociali e, più in generale, facendo conoscere alla cittadinanza e ai media le attività previste e gli obiettivi fissati. Dunque, servono politiche urbane locali e interventi a carattere nazionale in grado di affrontare i nuovi limiti ambientali, sociali e naturali. La resilienza all'interno di programmi di rigenerazione urbana diventa l'elemento cardine per la crescita di città intelligenti, sostenibili e inclusive mentre altre città possono tornare a vivere grazie alla partecipazione attiva dei cittadini, al riuso degli spazi vuoti, alla riscoperta del patrimonio culturale esistente, nella consape-

## L'ITALIA È PARTICOLARMENTE VULNERABILE: I MAGGIORI RISCHI DERIVANO DALL'AUMENTO DELLE TEMPERATURE, EROSIONE COSTIERA, ALLUVIONI E PERIODI DI SICCIÀ NEL CORSO DELL'ANNO

volezza che valorizzazione del territorio e innovazione sociale siano i punti fondamentali delle città sostenibili. Tra i relatori intervenuti nel corso dell'evento anche **Iris Flacco**, dirigente servizio energia Regione Abruzzo che ha specificato: «Organizzazioni come Confabitare portano in sé la competenza d'intervento sugli edifici. È importante raggiungere obiettivi quali l'efficientamento degli edifici dal punto di vista energetico e dal punto di vista sismico. Se non lo facciamo ci costa: nella quotidianità una casa che non ha un livello energetico confacente costa vari soldi l'anno. Adesso è il momento di intervenire con l'adeguato supporto operativo». Così il presidente di Confabitare nazionale, **Alberto Zanni**: «Come associazione nazionale dedichiamo attenzione all'evoluzione di tutte le città d'Italia. Bisogna mettere insieme tutti quei fattori che possono determinare la rigenerazione urbana: inquinamento, mobilità, manutenzione degli immobili, distribuzione dei servizi sul territorio. Essa non può essere a carico solo di qualcuno o diventare monopolio di un unico ente o di un'unica struttura. La tematica in questione deve essere appunto "partecipata" con gli interventi e il contributo di tutte le realtà a essa col-

legate: Comune, Regione, Provincia e associazioni. Da quando è nata Confabitare, abbiamo sempre guardato alle necessità dei cittadini, ed è stata la prima e, finora, unica associazione che abbia analizzato e trovato soluzioni in ambito di rigenerazione urbana. Negli ultimi due anni e negli ultimi mesi in vari comuni abbiamo promosso la sottoscrizione dell'accordo per i canoni concordati e, anche in quel contesto, tra i vari fattori, si sono tenuti ben presenti determinati aspetti, compresa la rigenerazione urbana. Confabitare può dare il suo contributo anche sui temi dell'inquinamento, del degrado, della mobilità pubblica: tutti fattori che possono incidere sulla qualità della vita, dell'abitare e contribuire, ad esempio, alla rigenerazione urbana dello sviluppo delle periferie della città». «Abbiamo voluto creare dialogo sull'argomento tra le varie istituzioni, Regione Abruzzo e università», conclude **Alessandro Cassano**, presidente Confabitare Abruzzo. «Rigenerazione urbana può essere intesa ad ampio raggio. Insieme a Confabitare vogliamo sederci a un tavolo per individuare soluzioni, opportunità di investimento per migliorare la qualità di vita dei cittadini. Tra gli interventi dei vari relatori, ad esempio, abbiamo sentito il prof. Ulisse che ha illustrato i *case history* relativi a interessanti progetti realizzati a Torricella Peligna (Ch) e in Svizzera. Concordo appieno sulla multidisciplinarietà delle politiche per un uso intelligente del patrimonio urbano. A finemaggio, dopo l'impegno profuso da Confabitare Abruzzo nel promuovere il rinnovo dei canoni concordati su territorio regionale, è stato firmato lo storico accordo, atteso da 10 anni, fra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori inquilini proprietari. Una politica fiscale volta all'utilizzo del canone concordato come strumento di rinfoltimento dei centri storici. Soprattutto nei piccoli centri consentirebbe di realizzare in maniera strategica l'obiettivo di un'economia urbana sostenibile». L'iniziativa *Rigenerazione Urbana Partecipata* è stata ideata e promossa dal sottosegretariato Regione Abruzzo in collaborazione con il Servizio politica energetica Regione Abruzzo, Confabitare e l'Università degli Studi dell'Adriatico "Gabriele d'Annunzio". (Doriana Roio)



In alto: la sala gremita dell'Aurum di Pescara durante il convegno. A sinistra: Alessandro Cassano, presidente Confabitare Abruzzo

# Al Saie per parlare di condominio

Uno stand e la partecipazione a numerosi convegni. Confabitare presente in fiera a Bologna

Anche quest'anno Confabitare ha partecipato con un proprio stand alla fiera del Saie, che si è svolta a Bologna dal 17 al 20 ottobre. Il Saie è la fiera di riferimento delle tecnologie per l'edilizia e l'ambiente costruito. La sinergia tra le formule espositive innovative e le iniziative speciali che hanno caratterizzato la manifestazione, garantiscono una panoramica completa sulla trasformazione che il mercato delle costruzioni sta attraversando, oltre che a valorizzare le innovazioni.

Questa grande vetrina del settore edilizio ha proposto, grazie ai numerosi espositori, una serie di prodotti e soluzioni sia nell'ambito della trasformazione urbana, infrastrutture e territorio, sia nell'ambito della ristrutturazione edilizia e del recupero degli edifici. Inoltre sostenibilità e greenbuilding, insieme a sistemi ecologici e naturali, edifici a basso impatto ed edifici a energia positiva, hanno trovato ampio spazio all'interno dei vari padiglioni di questa

manifestazione. Molti inoltre gli espositori presenti come riferimento per il settore del recupero e della protezione sismica. Presso i loro stand si potevano, infatti, trovare le tecnologie per la protezione e il ripristino sismico oltre ai vari sistemi di monitoraggio. Ma il Saie non è solo fiera del costruire. Infatti lo stand di Confabitare, collocato nell'area 135 del padiglione 25, era inserito all'interno di un'area particolare, *Condominio Italia Expo*, un'area dedicata al condominio e alle associazioni che operano appunto nel settore condominiale e della proprietà immobiliare. Durante tutta la durata della manifestazione numerosi sono stati i convegni che hanno animato le giornate fieristiche e che hanno visto anche la partecipazione di Confabitare, con il suo presidente nazionale, Alberto Zanni, quale relatore. Il 17 ottobre si è tenuto presso la Sala Verde del padiglione 25 il convegno *Oltre le barriere*, che ha affrontato il tema della disabilità all'interno della vita condominiale e ha voluto proporre con i vari interventi soluzioni di integrazione e di cohousing e nuove soluzioni abitative, illustrando anche progetti di arredi e ambienti rivolti ad anziani e disabili. In questo contesto il presidente, Alberto Zanni, ha voluto parlare di un progetto da tempo portato avanti da Confabitare, quello del condominio solidale, che con un nuovo uso degli spazi e dei tempi incoraggia la creazione di una rete di welfare locale e attiva, basata sul coinvolgimento diretto dei residenti nello stabile. L'obiettivo è di arrivare, tutti insieme, a intraprendere azioni positive e virtuose come, ad esempio, la condivisione delle ex-portinerie per farne luoghi di aggregazione d'interessi condivisi: biblioteche, sale giochi, sedi di gruppi di acquisto o banche del tempo che forniscano agli stessi condòmini servizi di baby sitting, pulizie e assistenza anziani. La realizzazione del condominio condiviso - fra l'altro riduce la domanda di mobilità - quindi, è un modo di abitare che vuole dare risposte concrete ed efficaci alle esigenze di fabbricati che diventano sempre più multiculturali e multi-generazionali, offrendo quindi un esempio di integrazione solidale

sia per gli anziani che per i disabili, anche grazie a nuove figure, come la badante di condominio e infermiere di condominio. Per la badante di condominio questa è una formula innovativa, ma semplice: una sola badante all'interno di un condominio, che suddivide le ore di lavoro tra più famiglie, parcellizzando il contratto domestico di colf e badante in quote. L'idea è nata proprio per voler dare a più famiglie una soluzione semplice, facilmente attuabile, e soprattutto economicamente conveniente, considerando il condominio, non solo come il luogo in cui si vive, ma anche come luogo di comunione in cui condividere bisogni e soluzioni. «Confabitare ha lanciato questa iniziativa - ha sottolineato il presidente Alberto Zanni - l'ha testata e sperimentata a Bologna in quarantacinque condomini, proponendo poi il modello organizzativo anche in altre città italiane». Quindi scopo del convegno è stato soprattutto quello di fornire da parte di tutti i relatori suggerimenti agli amministratori di condominio per risolvere quelle situazioni di disagio abitativo legate alla disabilità.

Nei vari convegni sono stati affrontati temi anche molto diversi tra loro, proprio per offrire un'ampia panoramica delle tematiche legate al mondo dell'abitare, inteso non solo come mondo del costruire e del costruito. L'altro convegno che ha visto presente la nostra associazione ha trattato la tematica de *I profili contrattuali e fiscali della locazione abitativa*, argomento introdotto dalla presentazione del libro dell'avvocato Saverio del Buono del Foro di Bari.

Davanti a un folto pubblico, attento e interessato, infatti si è ampiamente parlato dei contratti di locazione e delle locazioni brevi, oltre che delle problematiche abitative e del reperimento di alloggi da locare a livello sia nazionale che locale.

Grazie a questa presenza al Saie, Confabitare ha potuto così, oltre che essere presente quale espositore, dare importanti contributi di idee e di argomenti a problemi dell'abitare che hanno trovato ampio spazio nei vari dibattiti organizzati in fiera.

(Giovanna Borgia)



## Anomalie in alcuni comuni laziali

Confabitare chiede il ritiro degli accordi per le locazioni a canone concordato in 5 comuni

Confabitare ha presentato richiesta di accesso agli atti ai Comuni di Monterotondo, Grottaferrata, Palombara Sabina, Marcellina e Zagarolo, tutti in provincia di Roma, chiedendo contestualmente il ritiro dei loro accordi territoriali per le locazioni a canone concordato. Per la prima volta un sindacato della proprietà edilizia chiede il ritiro di accordi territoriali a vari comuni. Accesso agli atti per rilevare la mancata convocazione di nove organizzazioni sindacali tra quelle dei proprietari e quelle degli inquilini. Ne parliamo con Eugenio Romey, presidente provinciale Roma e regionale Lazio di Confabitare.

**Dott. Romey, perché questa iniziativa?**

«Con l’emanazione del D.M. 16/1/2017 da parte del Ministero delle Infrastrutture lo scenario delle locazioni a canone concordato assume contorni molto più rigidi e diversi dal passato. Lo Stato ha riflettuto sul fatto che le importanti agevolazioni fiscali che nel frattempo erano state introdotte, in tema di tassazione ordinaria ma soprattutto in tema di cedolare secca e di imposte locali, Imu e Tasi, non potesse essere più legato a una autoqualificazione di conformità da parte di locatore e conduttore, in quanto spesso priva di qualunque attendibilità. Pertanto, ha delegato il controllo e la relativa attestazione alle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini, previa la stipula dei nuovi accordi territoriali. È un cambio di passo rispetto al passato, quando tutto ciò era adottato solo dagli utenti più diligenti, e spesso veniva aggirato non essendo obbligatorio».

**E qual è stata la reazione dei comuni?**

«I comuni, in tutto ciò, non hanno immediatamente compreso la portata innovativa del decreto. Infatti, solo in pochi hanno convocato le organizzazioni nei 60 giorni dall’entrata in vigore del decreto stesso, come prevede la legge 431/98, facendo, per così dire, quasi una cortesia a quelle organizzazioni che hanno un atavico, tutto italiano, senso di “mantenimento dell’orticello”».

**Cosa significa?**

«In altre parole, in mancanza di convocazione da parte del comune, le organizzazioni possono autoconvocarsi, stipulare l’accordo e depositarlo. Ma questa prassi

viene spesso posta in essere, quasi segretamente, da alcune organizzazioni, che così facendo assumono, agli occhi del “bacino” dei proprietari e degli inquilini, un’immagine di oligopolisti del settore, pensando che ciò gli giovi. In realtà, con la previgente disciplina, che non prevedeva l’obbligo di rivolgersi alle organizzazioni se si voleva stipulare un contratto a canone concordato, la cosa assumeva i contorni di mera strategia ‘politica’. Adesso, con l’entrata in vigore dell’obbligo, si ledono diritti anche patrimoniali, oltre che di immagine, delle organizzazioni che vengono escluse».

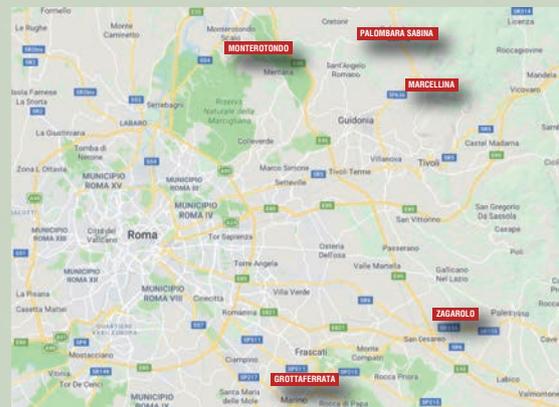
**In pratica cosa accade?**

«Molto probabilmente inizieranno a fioccare azioni giudiziarie, anche di risarcimento del danno. Non solo inteso come mancate entrate, ma anche danni di immagine».

**Il caso dei 5 comuni laziali è uno di questi?**

«È forse ancora più grave, perché ad operare questo “gioco delle tre carte” sembrerebbero esser stati addirittura i comuni. In essi, infatti, alcune organizzazioni hanno depositato l’accordo territoriale e, in premessa di detto accordo, si legge che il comune ha “ritualmente convocato le organizzazioni”. La norma prevede che quando il comune effettua le convocazioni, anche se oltre i rituali 60 giorni dall’entrata in vigore del decreto ministeriale, debba convocare tutte le organizzazioni ‘maggiormente rappresentative’

**Eugenio Romey, presidente provinciale Roma e regionale Lazio di Confabitare**



a livello nazionale. In realtà, in media mancano alla firma ben tre associazioni dei proprietari e addirittura sei associazioni degli inquilini. Ma c’è di più: Confabitare aveva sollecitato tutti i comuni ad alta densità abitativa della provincia di Roma a effettuare la convocazione, a norma di legge, già a novembre 2017. Per appurare cosa sia accaduto, e quali organizzazioni siano state convocate, rispetto a quelle che risultano firmatarie, Confabitare ha inoltrato richiesta di accesso agli atti al comune e richiesta di ritiro dell’accordo che deve essere ridiscusso tra tutte le organizzazioni ‘maggiormente rappresentative’ su base nazionale. All’esito dell’accesso agli atti appureremo se il vulnus è del comune, per omissione di convocazioni obbligatorie, oppure c’è altro».

**Si spieghi meglio.**

«Qualora non si riscontrassero le convocazioni da parte del comune, ci potrebbe essere falso ideologico nel testo dell’accordo. In pratica, un’autoconvocazione ‘old style’ mascherata. Del resto, le parti iniziali di questi accordi sembrano effettivamente redatte con la tecnica del ‘ciclostile’. Se così fosse, i comuni avrebbero accettato dei testi, vincolanti per tutti i cittadini, proprietari e inquilini, contenenti dei falsi».

**Insomma, una brutta storia.**

«Massima opacità nel Paese che predica la massima trasparenza. Ma stavolta noi siamo pronti ad arrivare in Cassazione. Il segnale è quello di far comprendere che gli orticelli devono lasciare il posto al rispetto di tutti».

## L'Emilia Romagna senza caminetti

Vietato utilizzare, nei territori sotto i 300 metri, biomassa legnosa per stufe, caldaie e camini

Lo scorso 1 ottobre sono entrati in vigore i divieti in materia ambientale, introdotti dalla Regione Emilia-Romagna con delibera di Giunta n° 1412 del 25.9.2017, in attuazione del Piano Aria Integrato Regionale e del nuovo accordo di Bacino Padano 2017. In particolare, con decorrenza 1.10.2018, è stato introdotto il divieto, nei territori situati sotto i 300 metri s.l.m., nelle unità immobiliari dotate di sistema di riscaldamento multi combustibile, di utilizzare biomassa legnosa sia nei generatori di calore con classe energetica inferiore a "2 stelle", sia nei camini aperti o che possono funzionare aperti. Quindi, stufe (o caldaie) a legna, a pellet, o che utilizzano derivati del legno. E appunto, i camini aperti.

Pensiamo agli agriturismi, a certi ristoranti tipici, locande o trattorie (quanti di questi, in giro per la regione, si chiamano, genericamente, "al caminetto" ?), in cui il camino funge da ornamento e compagnia, e dà autentico calore nelle tavernette e sale da pranzo. Ma pensiamo anche, ovviamente, alle innumerevoli abitazioni private in cui il camino rappresenta sempre un'occasione conviviale: dalle classiche "frugiate" per S. Martino al veglione di S. Silvestro, piuttosto che i weekend in compagnia di amici. Ecco, tutto questo, nei comuni classificati non montani, sarà vietato: i camini dovranno essere chiusi, con vetro o comunque con quegli inserti (in possesso di regolare certificato di classificazione energetica) che abbattono la produzione di sostanze inquinanti per l'atmosfera. Ebbene - consentitemi di dirlo - tutto questo è folle. Ed è folle perché la Regione ha interpretato la disposizione contenuta nelle norme attuative del PAIR 2020 - secondo la quale il divieto all'uso dei combustibili solidi nei focolari aperti riguarda solamente il caso di utilizzo degli stessi per "riscaldamento domestico" - in senso completamente restrittivo, vietandone in toto il semplice uso, senza effettuare alcun tipo di distinzione tra finalità di riscaldamento e utilizzo per svago o comunque per finalità diverse. È vero che per il momento la norma regionale non pre-

vede sanzioni in caso di inottemperanza al divieto, ma è altrettanto evidente come le stesse verranno introdotte successivamente, anche solamente per non rendere illogiche le disposizioni stesse. Deve essere a questo punto segnalata un'ulteriore criticità: i divieti si riferiscono agli immobili siti nei territori ubicati a una quota altimetrica inferiore ai 300 metri. Vi sono però innumerevoli comuni i cui territori sono situati a differente quota altimetrica (parte sopra i

### L'EMILIA ROMAGNA HA VIETATO IN TOTO L'USO DEL CAMINETTO, SENZA EFFETTUARE ALCUN TIPO DI DISTINZIONE TRA FINALITÀ DI RISCALDAMENTO E UTILIZZO PER SVAGO O FINALITÀ DIVERSE

300 metri e parte sotto): in tal caso, secondo la normativa regionale, se i sindaci non provvedono a effettuare la zonizzazione del proprio comune (e quindi l'individuazione delle parti escluse), il divieto stabilito dalle disposizioni verrà applicato a tutto il territorio comunale. Siamo di fronte a un'evidente schizofrenia normativa della giunta regionale, ampiamente contestata dalle opposizioni in assemblea legislativa: queste hanno infatti sollecitato la giunta a rivedere o comunque a modificare la norma regionale, per escludere il divieto per i camini

tradizionali, quando questi non assolvono la funzione principale del riscaldamento dell'unità immobiliare (ma, appunto, ne costituiscono un semplice arredo, utilizzato saltuariamente, o comunque per poche ore durante il giorno), oltre alla necessità di fare chiarezza rispetto all'individuazione della "quota 300 metri" (sarebbe poi interessante conoscere il criterio scientifico che ha individuato questo preciso valore, ma questo è un altro argomento ancora), anziché lasciare soli tutti i sindaci nella risoluzione della spinosa problematica. Da ultimo (ma non meno importante), la questione economica: a prescindere dall'evidente illogicità delle nuove disposizioni normative, se tutti i cittadini devono comunque adeguarsi alle stesse, nell'ottica di un generale miglioramento della qualità dell'aria, occorre allora che vengano previsti incentivi, ulteriori rispetto a quelli statali, per l'acquisto di stufe e camini di nuova generazione. Considerazione finale: la Regione Emilia-Romagna, sempre pronta a fare la "prima della classe" per diritti e tutele, ha voluto adottare una politica restrittiva in materia di ambiente, per ergersi, di fronte alle altre Regioni, come la più idonea a proteggere l'ambiente dalle nuove forme di inquinamento, senza tuttavia considerare le concrete ricadute delle proprie scelte sul "paese reale", e, soprattutto, sulle tasche dei cittadini. Con l'aggravante che molti edifici pubblici continuano ad avere caldaie altamente inquinanti, che molti mezzi pubblici sono ancora vetusti e con classificazione energetica ad alto impatto ambientale, che il servizio di car sharing sostenuto dalla pubblica amministrazione (come il recentissimo "Enjoy" della città di Bologna) non prevede veicoli con carburanti alternativi, in contrasto con quanto dispone lo stesso Pair 2020. Insomma, siamo sempre alle solite: chi pretende comportamenti virtuosi, virtuoso non è. Anzi, dà proprio un pessimo esempio, e dimostra di essere sempre più lontano dalla vita quotidiana delle persone. (avv. Michele Facci consigliere regionale Emilia Romagna)



# A Napoli di nuovo il bike sharing

Previsto un avviso pubblico per individuare i soggetti interessati a svolgere questa attività



Anche Napoli si aggiunge alle città in cui è possibile usufruire del bike sharing che, ricordiamolo, è un servizio di mobilità alternativa e sostenibile diffuso in tutta Europa, differente dal noleggio bici, in quanto è un vero e proprio sistema di trasporto pubblico per brevi spostamenti, basato su una rete di ciclostazioni (punti di prelievo e di deposito delle biciclette) che va a integrare l'utilizzo dei tradizionali mezzi di trasporto ed è, altresì, un sistema semplice, ecologico ed economico che consente una più ampia fruizione della città e delle aree pedonali, a vantaggio dell'ambiente e della viabilità e ideale sia per cittadini che per turisti. È notizia della trascorsa estate, infatti, che la giunta comunale di Napoli, a firma dell'assessore alle Infrastrutture e ai Trasporti, Mario Calabrese, ha approvato la delibera che fissa le linee di indirizzo per l'attivazione del servizio di bike sharing a flusso libero in città. Il bike sharing dovrà essere attivo 24 ore su 24 sull'intero territorio del Comune di Napoli, con una flotta che, a pieno regime, potrà essere costituita fino a un massimo di 6mila biciclette. Le biciclette avranno una distribuzione libera sul territorio secondo la modalità *one way* che consente di rilasciare la bicicletta in un punto diverso da quello di prelievo. Potranno essere messe a disposizione sia biciclette tradizionali sia a pedalata assistita. Il servizio di bike sharing a flusso libero sarà attivato mediante la pub-

blicazione di un avviso pubblico per l'individuazione di soggetti interessati a svolgere questa attività nella città di Napoli per la durata di tre anni.

**Nella fase pilota del progetto** sarà previsto un numero limitato di biciclette e di ciclostazioni intermodali, distribuite tra la Stazione Centrale di Napoli e il lungomare, fino a Piazza Vittoria, e raggiungere successivamente, nel corso del tempo, il pieno regime con una flotta, come già detto, di un massimo di 6mila biciclette.

Inoltre, attraverso un sito web e un'app per Android e IOS, motore innovativo del progetto, l'utente potrà:

- visualizzare la disponibilità di biciclette e parcheggi in tempo reale;
- prenotare e prelevare la bicicletta direttamente tramite l'app;
- scoprire itinerari turistici e comunque adatti al ciclista;
- visitare luoghi di interesse storico-artistico e attività locali;
- condividere le proprie attività sui social network.

**Appena trascorso il 17 luglio 2018**, il tavolo di consultazione per la promozione della mobilità ciclabile presieduto da Luca Simione, organismo di sostegno e supporto del Comune di Napoli sulle politiche di mobilità sostenibile, ha espresso parere favore-

vole alla proposta. «Siamo soddisfatti per l'approvazione di questa delibera, - ha commentato l'assessore firmatario del Comune di Napoli - il bike sharing può essere uno strumento sensazionale per mettere nelle condizioni, tanti cittadini e turisti, di scoprire come sia semplice, bello e conveniente muoversi in bici. Ora aspettiamo la risposta delle aziende e le loro candidature per offrire questo servizio. Soddisfazione doppia, perché, senza spendere un euro, si ripristina un servizio che nella sua sperimentazione di pochi anni fa aveva ampiamente conquistato la città. È una delibera importante per la promozione della mobilità ciclabile in città. La crescita degli spostamenti ecosostenibili e condivisi, in alternativa all'uso dell'auto privata, infatti, è una delle azioni coerenti con la visione del nuovo modello di mobilità a servizio della città, attento ai temi della protezione dell'ambiente e della tutela della salute che abbiamo costruito in questi anni di lavoro, attraverso numerosi incontri con i cittadini e stakeholders (istituzionali e non) e condensato nel PUMS approvato dalla giunta nel maggio 2016». La notizia della ripresa di questo importante servizio nella città napoletana non può che risultare positiva. Napoli ritorna a unirsi alle altre città italiane ed europee nell'offrire questo servizio ai cittadini, rendendo più agevole lo spostamento, magari per tratti brevi della città, ma anche ai turisti, allo scopo di rendere gradevole la visita della città, magari alla ricerca degli angoli meno conosciuti e, forse, più incantevoli, ma difficilmente raggiungibili con l'uso dei mezzi di trasporto pubblico. Confabitare Napoli cercherà di avere un suo ruolo attivo nella promozione del bike sharing a Napoli, perché, da sempre, sensibile alle tematiche ambientali. Il tutto con la consapevolezza che se è vero che un'autentica crescita delle nostre città non può che avvenire con investimenti innovativi che siano anche ecologicamente sostenibili, si può, a ragion veduta, affermare che il bike sharing rientra a pieno titolo tra questi. (Avv. Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli)

# Che cosa s'intende per *trust*?

Ecco quando si può utilizzare il *trust* per l'amministrazione del patrimonio immobiliare

Negli ultimi vent'anni abbiamo assistito all'arrivo dal mondo anglosassone di vere e proprie "convenzioni giuridiche" finalizzate a tutelare interessi mutevoli di natura economico-finanziaria, quali il *leasing*, il *factoring*, etc... e, da ultimo, il *trust*.

In Italia il *trust* è stato recepito con la legge 364/1989 (la c.d. "Convenzione dell'Aja" del 1° luglio 1985) ma nel nostro paese la svolta avviene nel 2003, con una nota sentenza del Tribunale di Bologna che ha operato una ricostruzione esemplare dell'istituto, delineandone il profilo e risolvendo gli aspetti che collidevano maggiormente con il nostro ordinamento giuridico. Per *trust* si intende l'affidamento riposto da un soggetto (detto disponente o *settlor*) su di un altro soggetto (detto *trustee*), al quale viene trasferito un bene, mobile o immobile, che viene posto dunque sotto il controllo di quest'ultimo e che viene dal medesimo gestito per il raggiungi-

mento delle finalità che il disponente gli ha prescritto di realizzare, stabilendo che, al termine del contratto, il risultato utile della gestione sia rimesso a lui stesso o a un terzo (c.d. beneficiario).

Quindi, i beni che si vogliono vincolare in *trust* escono dalla disponibilità di chi istituisce il *trust* ed entrano, invece, nella disponibilità di un altro soggetto, il *trustee* appunto, il quale li riceve per realizzare la finalità che gli è stata indicata. Vero è che quei beni - pur trasferiti da chi istituisce il *trust* al *trustee* - non diventano "suoi" a tutti gli effetti: per esempio, se il *trustee* muore i suoi eredi non possono ereditarli, in quanto non concorrono alla formazione della massa ereditaria del *trustee* in caso di morte del medesimo.

Questo effetto del *trust* viene chiamato dai giuristi "effetto segregativo" che si traduce nell'impossibilità che i beni conferiti in *trust* possano essere aggrediti da eventuali

creditori del disponente, da eventuali creditori personali del *trustee*, da eventuali creditori personali del beneficiario fino a quando i beni inclusi nel fondo del *trust* non siano oggetto di attribuzione al beneficiario stesso da parte del *trustee*.

**Inoltre, il *trustee* è un "fiduciario" in un senso diverso** da quello per noi usuale; infatti, per noi il fiduciario è una persona che dà seguito alle nostre indicazioni, mentre il *trustee* fa quello che gli è stato detto nell'atto per mezzo del quale il *trust* è stato istituito; da quel momento, tocca a lui decidere cosa è meglio. Questo significa che chi ha istituito il *trust* si trova dinanzi un soggetto che si assume, come se fossero propri, gli interessi delle persone che il *trust* vuole favorire e pensa in primo luogo a loro anche perché, diversamente dalla nostra visione dei rapporti fiduciari, il *trustee* risponde verso di loro, non verso chi lo ha nominato. In sostanza, il patrimonio conferito al *trust* viene, per così dire, "blindato" e potrà essere gestito solo negli interessi del soggetto beneficiario.

L'estrema duttilità di questo istituto fa sì che siano diversi gli obiettivi che di volta in volta il *trust* può raggiungere e diverse le risposte che il medesimo può dare alle esigenze dell'autonomia privata.

Più che di *trust* al singolare sarebbe più corretto parlare di *trust* al plurale, perché svariati sono gli scopi che si possono perseguire, ragione per la quale sarebbe sicuramente un errore non affidarsi a specialisti nel settore, trattandosi di uno strumento giuridico che richiede, per la sua complessità, un'attenta disamina; se, infatti, il *trust* è costruito male può certamente incorrere nella nullità, nella simulazione, e anche nel mancato riconoscimento da parte dell'ordinamento italiano.

**La crescente importanza del *trust* nel nostro ordinamento** è il riflesso delle sue innumerevoli applicazioni pratiche, in quanto si presta al raggiungimento di diversi obiettivi e scopi proprio per la sua versati-



lità. Il trust può assumere diverse tipologie e tratti peculiari, che si sono sviluppati nel tempo e nella prassi applicativa del modello tracciato dalla Convenzione dell'Aja.

## Nella prassi sono emersi:

→ il *trust autodichiarato*, quando la separazione patrimoniale si verifica all'interno del medesimo patrimonio in quanto il disponente (*settlor*) e il *trustee* coincidono: in tale tipologia, il disponente non attua alcun trasferimento a un terzo soggetto ma si limita ad apporre un vincolo di destinazione su alcuni suoi beni, separandoli dal restante suo patrimonio;

→ il *trust con beneficiario*, qualora i beni siano gestiti nell'interesse di un soggetto determinato;

→ il *trust di scopo*, se vi è un fine stabilito da raggiungere (come ad esempio nei *trust* a scopo di garanzia);

→ il *trust liberale*, quando si dispone di assetti familiari e non;

→ il *trust commerciale*, per disporre la segregazione di attività d'impresa;

→ il *trust liquidatorio*, al fine di soddisfare i creditori;

→ a seconda dell'oggetto, poi, il *trust* può essere anche immobiliare;

→ si può prevedere anche un "*trust revocabile*", riservando al disponente la facoltà di revocare l'attribuzione dei diritti ceduti e vincolati. Lo stesso può avere efficacia durante la vita del disponente, in tal caso si avrà un *expressed trust*, oppure dopo la morte del disponente, caso in cui viene istituito mediante disposizione testamentaria, c.d. *trust testamentario o mortis causa*.

**Oggetto della nostra disamina** è il c.d. *trust immobiliare*, con il quale il disponente conferisce la piena proprietà o la nuda proprietà dell'immobile. Il *trust immobiliare* tutela sia il disponente che i beneficiari e consente di utilizzare l'immobile anche successivamente al suo conferimento; questo, infatti, può essere venduto o affittato durante tutta la durata del contrat-

## I BENI CHE SI VOGLIONO VINCOLARE IN TRUST ESCONO DALLA DISPONIBILITÀ DI CHI ISTITUISCE IL TRUST ED ENTRANO, INVECE, NELLA DISPONIBILITÀ DI UN ALTRO SOGGETTO, IL TRUSTEE APPUNTO

to, concesso in usufrutto, a patto che tali condizioni siano contemplate nell'atto istitutivo del *trust*. La natura segregativa del *trust immobiliare* protegge il patrimonio in esso conferito dalle aggressioni di tutti gli eventuali creditori: il conferimento di beni in un *trust*, infatti, determina la rinuncia al loro possesso del disponente, in favore dei beneficiari del titolo.

## Un immobile può essere conferito in un trust attraverso modalità differenti:

→ la proprietà può essere trasferita al *trustee* e in tal caso il fiduciario è tenuto a dichiarare l'immobile tra i beni di sua proprietà, pagando le imposte a esso connesse;

→ ovvero la nuda proprietà resta al *trustee* ma con usufrutto o diritto di abitazione riservato al disponente: in questi casi, spetterà al disponente provvedere al pagamento degli oneri fiscali legati al suo possesso, riservandosi il diritto di usufrutto o di abitazione dell'immobile conferito in un *trust*.

**Dal punto di vista fiscale, conferire** un immobile in un *trust* presenta evidenti vantaggi fiscali: gli immobili (a meno che si tratti di aree edificabili) sono, infatti, tassati sulla base del loro valore catastale (al quale peraltro occorre applicare, oltre che l'imposta di successione e donazione, anche le imposte ipotecaria e catastale, complessivamente dovute con l'aliquota del 3 per cento). All'imposta di successione e donazione sono soggetti tutti i conferimenti fatti all'interno del territorio italiano, anche se il *trust* non è residente, secondo disposizioni ben precise che tengono conto del grado di parentela e affinità correlato alla previsione di determinate franchigie. Nel caso in cui il disponente scegliesse di conferire la sola nuda proprietà dell'immobile, invece, la tassazione farebbe riferimento alle tabelle di valore di usufrutto o a quella relativa al diritto di abitazione, che sono sempre rapportate all'età del disponente. Ai fini delle imposte dirette, quel-

le cioè che si pagano normalmente con la dichiarazione dei redditi, il passaggio di un fabbricato al cosiddetto *trust immobiliare* non comporta alcun onere.

Inoltre, l'immobile inserito in *trust*, quando questo sia costruito in modo particolare (e tale da assumere la qualifica di "opaco") paga una imposta Ires del 27,5%, fissa e indipendentemente dall'ammontare del reddito complessivo dichiarato.

## Due osservazioni meritano la nostra attenzione:

→ in capo alla persona fisica, come noto le aliquote Irpef crescono al crescere del reddito fino a raggiungere ben il 43%, contro appunto una aliquota Ires del 27,5%;

→ dal 2017 questa stessa aliquota Ires è scesa al 24%, con ulteriore vantaggio per il contribuente che ha inserito i suoi fabbricati in un *trust immobiliare*, soprattutto se questi producono reddito da locazione.

**Da ultimo occorre ricordare che**, sul fronte delle altre imposte o tasse comunali, il carico in capo al *trust* è lo stesso che è in capo alla persona fisica. In conclusione, si può affermare che il *trust* è in grado di colmare alcune lacune lasciate dai più tradizionali strumenti civilistici. Il *trust* si adatta alle esigenze specifiche del caso concreto a cui spesso l'ordinamento italiano non fornisce soluzione. Occorre prestare attenzione al suo utilizzo, in quanto il *trust*, quale strumento di protezione patrimoniale, non può e non deve essere utilizzato in modo distorto o illegittimo. L'obiettivo non è quello di evadere il fisco o sottrarre i capitali ai creditori. Non bisogna, inoltre, confondere il *trust* con altri istituti giuridici, quali il fondo patrimoniale, che pure può essere utilizzato per proteggere e pianificare il patrimonio. Basti solo pensare che il *trust* non è aggredibile né dai creditori del disponente, né da quelli del *trustee*, laddove invece il fondo patrimoniale potrebbe essere aggredito - e così gli immobili in esso confluiti - per debiti che non siano relativi ai "bisogni della famiglia". Senza pretese di completezza su un istituto tanto utile quanto complesso e in continua evoluzione, auspichiamo di averne fornito una sommaria illustrazione del suo utilizzo. (avv. Nadia Crea e avv. Ilaria Ottolina, consulenti legali di Confabitare)

## Come cambiare Reggio Calabria?

A *S'Intesi*, importante evento a cui ha partecipato Confabitare, nasce il *Villaggio delle idee*

Confabitare Calabria ha partecipato nel mese di agosto a *S'Intesi*, importante evento promosso dal mondo dell'associazionismo a Reggio Calabria, con lo scopo di dare vita a una sorta di "Villaggio delle idee", attraverso l'ascolto delle esigenze dei cittadini, rappresentati anche dalle associazioni di categoria, e il confronto con l'amministrazione comunale. L'occasione è stata particolarmente gradita per esprimere pensieri, esigenze e idee dei proprietari immobiliari in forma sintetica come l'evento richiedeva. È stato rappresentato quello che è lo stato d'animo attuale dei proprietari immobiliari, emerso con forza alla fine dei lavori del convegno che Confabitare Calabria ha organizzato poco più di anno fa a Reggio Calabria. Un momento di confronto teso a porre all'attenzione degli addetti ai lavori una tematica importante che cerca soluzione nel quesito, titolo del convegno, *Proprietà immobiliare, onere o beneficio?* Occasione di confronto tra proprietari immobiliari, professionisti, istituzioni, ed eccellenti relatori, che hanno portato a una conclusione unanime e all'unisono: la proprietà immobiliare è un beneficio ma se non gestita nel modo corretto e valorizzata sotto tutti i profili, il passaggio da beneficio a onere è inevitabile e molto gravoso.

All'evento *S'Intesi* si è dato un accenno delle tematiche che seguono, riferite in particolare alle abitazioni. Prima di trattare le tematiche che coinvolgono le abitazioni della città, analizzandole e ipotizzando delle azioni correttive volte alla valorizzazione del patrimonio stesso, si rende necessario esporre una breve permessa storica che ci aiuti a capire meglio alcuni fenomeni.

Il patrimonio immobiliare che costituisce la città di Reggio Calabria, è stato realizzato in tre epoche ben definite e in un arco di tempo relativamente breve. La prima risale alla fase ricostruttiva post terremoto del 1908, con tipologie di costruzione in muratura ordinaria e timide inserzioni di cemento armato, collaborante con il metodo classico della muratura. Nella seconda fase, quindi si parla degli anni Quaranta/Cinquanta, si uti-



lizza ancora di più il cemento armato pur mantenendo lo spessore dei muri importanti, con caratteristiche maggiormente affinate ma ancora con metodologie che risentono del metodo costruttivo della muratura portante. La terza fase riguarda il cosiddetto boom edilizio, anni Settanta/Ottanta: tipologia costruttiva esclusivamente in cemento armato, direi oltremodo utilizzata senza tenere in debita considerazione le patologie tipiche di questo materiale, la scarsa prestazione sotto il profilo energetico e gli annessi e connessi ormai ben noti a tutti.

**Riepilogando, il quadro sinottico della evoluzione edilizia** a scopi abitativi della città di Reggio Calabria, annovera: pochi esemplari che hanno resistito all'evento sismico del 1908; la ricostruzione post terremoto; la ricostruzione del dopo guerra; il boom edilizio, e l'era, se così si può definire, contemporanea, anni Novanta/Duemila. La maggiore produzione di fabbricati destinati a civile abitazione si osserva nel periodo che va dal post terremoto al boom edilizio. All'interno di questo lasso di tempo bisogna in ogni caso fare delle doverose precisazioni, sia sulla quantità delle abitazioni costruite sia delle motivazioni che hanno stimolato l'attività, nonché sulla qualità del costruito.

La quantità maggiore di alloggi è stata realizzata senza dubbio nel periodo del boom edilizio, mentre nelle due altre fasi si osservano produzioni di quantitativi moderati. In merito alla motivazione è stata senza dubbio la necessità abitativa a stimolare l'attività edificatoria nel periodo post terremoto e della ricostruzione del dopo guerra, e la

"speculazione edilizia" del terzo periodo in cui si è assistito al boom. In ogni modo le unità abitative che insistono sul territorio sono di gran lunga superiori alle richieste di abitazioni, per cui si assiste a un fenomeno che non giova alla proprietà immobiliare: abitazioni non utilizzate, sottoposte in ogni caso a vetustà, che non producono reddito reale ma sono oggetto a imposizione fiscale. In altre parole la morte economica del settore che ha fatto da volano nel secolo scorso.

**Siamo d'accordo sul concetto di consumo del suolo zero**, non sicuramente per una questione di campanilismo mediatico, ma perché non c'è la reale necessità di ulteriori unità abitative sul mercato. Il patrimonio immobiliare esistente va gestito, valorizzato, ed è quanto mai necessario promuovere una sorta di inversione di tendenza per renderlo produttivo, perché gli immobili sono una risorsa e in quanto tale devono produrre ricchezza. Di fatto nel periodo del boom edilizio, anche in forza alla cultura/tradizione locale di provvedere a un tetto per sé e per i propri figli, a Reggio Calabria si è verificata una sovrapproduzione di alloggi non assorbiti dal mercato, pertanto gli stessi risultano non utilizzati soprattutto nelle zone prossime alla città, dove non vi sono centri di interessi che li rendono appetibili ai locatori. Infine il periodo storico è stato caratterizzato dall'avvento di una serie di tecnologie e materiali, innovativi per l'epoca, che nello specifico si sono rivelati altamente degradabili o poco conservativi, come l'inesorabile trascorrere del tempo ha messo a nudo. La generazione successiva dei protagonisti e attori del boom edilizio, la popolazione attiva attuale per intenderci, si trova l'eredità di importanti patrimoni, sottoposti a emungimenti fiscali sempre più gravosi e oppressivi, con le problematiche intrinseche sopra esposte e un mercato delle compravendite stagnante, nel rigore di normative sempre più stringenti.

**Quanto rappresentato è sicuramente un quadro realistico** di un grave fenomeno so-

ciale, e non solo, che potrebbe portare a gravi conseguenze nell'immediato futuro. Un modello in antitesi al concetto di città intesa come aggregazione di edifici che sorgono intorno a centri di interesse culturali, economici, amministrativi. Un'area di sedime di manufatti abbandonati privi di manutenzione, un grave onere per il proprietario e un aggravio di incombenze per chi è deputato a governare il territorio oltre l'alterazione del decoro urbano.

**Il nostro sforzo è quello di individuare tutte le azioni positive** che evitino il peggio e possano portare verso una soluzione ottimale, suggerirle ai proprietari immobiliari e sostenerle con spirito costruttivo e sinergico assieme all'amministrazione.

Sicuramente l'efficientamento energetico, è un ambito da tenere in seria considerazione, tanto è vero che il legislatore stesso è molto attento e sensibile alla tematica: promuove le iniziative attraverso incentivi fiscali e benefici che coinvolgono tutti i primi attori del settore, proprietari, imprese, fornitori e professionisti. Attraverso interventi di efficientamento energetico, sicuramente si ottiene una rivalutazione del valore venale degli immobili stessi, si pratica una gestione più consapevole e soprattutto attenta al benessere termico-igrometrico degli occupanti e di salvaguardia per l'ambiente, oltre a godere di un risparmio economico non indifferente.

Ed in ultimo, ma non certo per importanza, c'è la valutazione della vulnerabilità sismica per avere contezza se l'edificio osservato ha necessità di interventi di adeguamento/miglioramento prestazionale sotto il profilo della sicurezza sismica.

Superata questa prima fase di screening e praticati i necessari interventi, per rendere efficienti e sicure le abitazioni il problema cambia pelle. Bisogna renderle produttive, utilizzandole come propria dimora oppure concederle in locazione.

Per invogliare l'utilizzo del proprietario a usare le abitazioni come propria dimora, il cittadino deve essere messo nelle condizioni di poter usufruire al meglio del complesso sistema città, dotato di servizi primari e secondari che garantiscono uno standard qualitativo accettabile, dignitoso e commisurato alle esigenze contemporanee.

Per cederlo in locazione è necessario che i locatari abbiano interesse, pertanto bisogna



creare le condizioni affinché ciò avvenga. Il concetto espresso in poche parole nel periodo precedente, è solo il titolo di un argomento multidisciplinare e multisettoriale, ed è chiaro che non si realizza semplicemente con uno scocchino di dita. Bensì necessita di importanti azioni coordinate di micro e macro governance, scelte talvolta impopolari, una grande capacità di far prevalere sempre il bene comune sull'interesse privato e soprattutto un dialogo continuo e costruttivo con i cittadini di tutte le fasce di età, portatori sani di esigenze.

**Fatta questa breve analisi di carattere generale**, per essere sempre attiva Confabitare Calabria intende proporre - e si rende comunque sempre disponibile a collaborare - iniziative idonee a raggiungere lo scopo. Innanzi tutto l'informazione. L'amministrazione si dovrebbe fare promotrice, portare a conoscenza dei cittadini tutti i vantaggi fiscali rivolti alla ristrutturazione, efficienza e sicurezza degli edifici, contattare dei player importanti, ad esempio aziende che sono in grado di assorbire la cessione del credito di imposta, per ristrutturazione, affinamento energetico e adeguamento sismico, fare protocolli di intesa e programmi di sviluppo. Dovrebbe inoltre istituire linee autorizzative dedicate, snelle, con tempi certi, facendo intervenire, con lo strumento della conferenza dei servizi, tutti gli enti preposti agli iter autorizzativi.

Deve essere, insomma, un'entità che ascolta e va incontro a tutti i cittadini, che agevola nelle procedure previste dalla legge, e non intralcia, dilunga, svilisce.

**In contemporanea bisogna provvedere a creare interesse** alla locazione nelle zone attualmente non vocate. La nostra posizione geografica garantisce un clima mite e gradevole in tutte le stagioni.

Si potrebbero creare delle condizioni agevolate per locazioni transitorie, per un turismo calmierato, rivolto a persone meno abbienti, appartenenti a classi sociali deboli o semplicemente meno esigenti.

Creare una rete di ospitalità diffusa rivolta a persone che hanno esigenze comuni aggreganti. La presenza delle risorse naturali e storiche senza dubbio è un'attrattiva, le tradizioni enogastronomiche non sono da trascurare. Inoltre il costo della vita è più basso rispetto ad altre parti d'Italia.

Tutto questo si può certamente realizzare! Ci vuole una grande e produttiva sinergia tra privato cittadino e amministrazione, ognuno per le proprie competenze.

Ci vuole lo spirito costruttivo del fare e non sempre dell'aspettare che venga fatto da qualcun'altro, prendendo coscienza che si è giunti ad un termine che non si può più attendere. Bisogna agire e produrre e creare condizioni di benessere.

*(presidente Confabitare Calabria, architetto Giovanni Malara)*

# Confamministrare: arriva Buccheri

Programma, obiettivi e servizi. Il nuovo presidente ci spiega cosa intende fare in futuro

Cambio di timone alla guida di Confamministrare: Giuseppe Buccheri succede a Franco Pani alla presidenza dell'associazione nata in seno a Confabitare.

«Le finalità di Confamministrare - spiega il neo presidente - sono quelle di rappresentare e tutelare, sia individualmente sia collettivamente, gli interessi di tutti i professionisti operanti nell'amministrazione e la gestione del settore condominiale con l'intento di tutelare il condomino-proprietario. Oggi i proprietari-condòmini più illuminati pretendono professionisti migliori, seri e preparati e tanti amministratori vorrebbero accedere a percorsi di alta formazione e raggiungere standard qualitativi elevati per dimostrare di essere diversi, pertanto Confamministrare potrebbe divenire simbolo dei desideri di entrambe le parti coinvolte».

Buccheri, che ricopre anche il ruolo di vice presidente nazionale di Confabitare, ha alle spalle anni di esperienza come amministratore di condominio. È esperto in locazioni agevolate e revisore contabile condominiale. «La nascita di Confamministrare - prosegue - è la risposta agli innumerevoli tentativi da parte dei proprietari immobiliari rappresentati da Confabitare di interloquire con le associazioni di amministratori. Il principio assoluto su cui si basa l'associazione è stato fin da subito la soddisfazione del cliente-condomino».

**Quali sono i primi obiettivi che si è posto come presidente di Confamministrare?**

«Il mio primo obiettivo, già in corso d'opera, è quello di verificare che tutta la classe dirigente e gli associati che ricoprono cariche sul territorio aderiscano a questo principio. Sarà un percorso che mi aiuterà a conoscere personalmente i componenti della struttura organizzativa e valutare insieme a ciascuno di loro le strategie future che saranno sottoposte alla classe dirigente».

**Qual è il suo programma?**

«Il primo passo è quello di analizzare la struttura territoriale, supportare le sedi che richiedono attenzione e costituirne di nuove con il supporto di tutta la rete Confabitare già presente capillarmente sul territo-



rio. Altro obiettivo a breve periodo è innovare l'Accademia di Confamministrare per garantire formazione di alto livello sul territorio nazionale. Sarà di supporto al raggiungimento di tale obiettivo il Centro Studi Confamministrare congiunto con quello di Confabitare. In corso anche la revisione dello Statuto che sarà strutturato prendendo spunto da quello di Confabitare, con l'intento di costruire una grande associazione radicata sul territorio. A tutela della professione sono in corso e saranno sempre più frequenti le azioni presso gli organi di governo e la partecipazione a tavoli di confronto con altre associazioni».

**Come si muove Confamministrare sul territorio?**

«Confamministrare è presente sul territorio nazionale attraverso le sedi provinciali coordinate da un presidente regionale. Il presidente provinciale eletto dagli associati coordina con il consiglio direttivo tutte le attività del luogo e intrattiene i contatti con le istituzioni locali, organizza convegni, tavole rotonde e, a stretto contatto con l'Accademia, gestisce la formazione periodica obbligatoria, quella base e quella di livello superiore prevista dai programmi nazionali. Dato che le due associazioni sono legate da un rapporto madre-figlio, la maggior parte delle attività sul territorio sono organizzate congiuntamente a Confabitare. Laddove sussiste una sede Confabitare, è presente, o in via di costituzione, una sede Confamministrare».

**Cosa si intende per cultura condominiale e con quali mezzi Confamministrare vorrebbe contribuire a diffonderla?**

«Ancora oggi molti proprietari riconoscono nella figura dell'amministratore quella del contabile che ha per le mani il loro denaro. L'obiettivo di Confamministrare è quello di fornire informazione ai condòmini-proprietari attraverso corsi organizzati ad hoc. In sinergia con Confabitare sono già stati erogati corsi per "consigliere condominiale" al fine di creare un ponte qualificato tra gli abitanti del condominio e l'amministrazione, e corsi per l'analisi dei rendiconti annuali visto che la maggioranza dei proprietari non riesce a tradurli. Tutto ciò avvicina i proprietari all'amministratore, il quale, grazie alla trasparenza e alla chiarezza, verrà percepito come un alleato piuttosto che come un estraneo dal quale stare in guardia. Altre iniziative sono in programmazione per fare cultura nelle scuole secondarie di secondo grado con corsi di informazione simili a quelli erogati ai proprietari, che mirano anche a stimolare i ragazzi a valutare una nuova professione. Inoltre Confamministrare è sempre presente sulla rivista di Confabitare con articoli dedicati al condominio e alla promozione della cultura condominiale».

**Quali servizi offre l'associazione ai proprietari immobiliari?**

«Gli amministratori associati a Confamministrare prestano assistenza gratuita ai proprietari immobiliari presso le sedi di Confabitare attraverso lo "sportello del condominio" erogando consulenza e prendendo anche in carico le problematiche dei condòmini. Inoltre, da circa due anni è nato il servizio "sos condominio" erogato presso le sedi di Confabitare al fine di assistere i condòmini che sono stati abbandonati dal loro amministratore e/o hanno subito un distacco di fornitura idrica o elettrica. Confamministrare interviene con i propri associati per aiutare i proprietari a ripristinare nel breve periodo la macchina amministrativa e i rapporti con i fornitori».

(Cristiana Zappoli)

## Opposizione al decreto ingiuntivo

Sui crediti in materia di locazione l'opposizione va fatta con ricorso e non con citazione

L'opposizione a decreto ingiuntivo in tema di canoni deve essere resa con la forma del "ricorso", per inerenza del credito azionato a rapporto di locazione, ricadente ex articolo 447-bis del codice di procedura civile nell'ambito delle controversie per le quali è prescritto il rito speciale del lavoro (ai sensi degli articoli 409 e seguenti dello stesso codice). Ove si provveda, invece, con la forma dell'atto di citazione, l'impugnazione deve essere non solo notificata ma anche depositata nel termine di quaranta giorni dalla ricezione del provvedimento monitorio, a pena d'inammissibilità. Sotto tale ultimo profilo, la Corte Costituzionale con Sentenza nr 45 del 07 febbraio 2018 ha stabilito che le preclusioni processuali in disamina non può che ritenersi legittima, essendo, il meccanismo delle "forme" previsto per gli atti processuali frutto di una scelta operata dal Legislatore e, in quanto tale, insindacabile da parte della giurisdizione.

Più partitamente, la vicenda prende spunto dalla questione di legittimità costituzionale sollevata da parte del Tribunale di Verona innanzi al Giudice delle Leggi, in riferimento agli articoli 3, 24 e 111.

**L'adito decidente scaligero**, chiamato a pronunciarsi sull'eccezione di tardività dell'opposizione - in quanto il deposito effettuato dell'atto di citazione era avvenuto oltre il termine perentorio (di 40 giorni dalla notificazione del decreto ingiuntivo) di cui all'art. 641 codice procedura civile - si domandava se fosse legittima l'interpretazione giurisprudenziale dell'articolo 426 Codice di Procedura civile orientata verso la relativa inammissibilità, laddove consolidatisi in termini di "diritto vivente". Ma, proprio in ragione di tale "vuoto normativo" (che il giudice a quo sostanzialmente chiede alla Corte Costituzionale di colmare con una pronuncia additiva), il censurato art. 426 cod. proc. civ., violerebbe, a suo avviso, l'art. 3 Cost., per irragionevolezza, e gli artt. 24 e 111 Cost., per il vulnus, che ne conseguirebbe, al di-

ritto dell'effettività della tutela giurisdizionale e ad un giusto processo. La sanatoria dimidiata, e non piena, dell'atto non ritualmente introdotto «nelle forme ordinarie» (in luogo di quelle del rito speciale per esso previste) - quale unicamente consentita alla disposizione impugnata - non sarebbe, quindi, secondo il decidente veronese, coerente rispetto la sopravvenuta previsione normativa di cui all'art. 4, comma 5, del decreto legislativo 1° settembre 2011, n. 150 (Disposizioni complementari al codice di procedura civile in materia di riduzione e semplificazione dei procedimenti civili di cognizione, ai sensi dell'articolo 54 della legge 18 giugno 2009, n. 69), a tenore della quale gli effetti della domanda si producono facendo riferimento alla forma e quindi alla data dell'atto (sia pur erroneamente) in concreto prescelto e non a quella che l'atto avrebbe dovuto avere, e che assuma a seguito della conversione del rito.

**La Corte Costituzionale, con la sentenza in commento**, risponde al quesito sollevato, seppur respingendo la conclusione tratta dal giudice rimettente; a tal uopo, richiama la giurisprudenza di legittimità che si è consolidata sul punto. E invero, la Corte di Cassazione, in sede di esegesi del predetto art. 426, è, da data risalente, ferma nel ritenere che la citazione può produrre gli effetti del ricorso solo se sia depositata in cancelleria entro il termine di cui all'art. 641 codice procedura civile, non essendo sufficiente che, entro tale data, sia stata notificata alla controparte (da ultimo, sezione sesta civile, ordinanze 19 settembre 2017, n. 21671 e 29 dicembre 2016, n. 27343; sezioni unite civili, sentenza 23 settembre 2013, n. 21675; in precedenza, ex plurimis, terza sezione civile, sentenza 2 aprile 2009, n. 8014; e sezione lavoro, sentenza 26 marzo 1991, n. 3258).

In tal senso l'esegesi dell'art.

426 codice procedura civile si è ormai consolidata come "diritto vivente".

La Corte ha già avuto, peraltro, anche occasione di affermare che la diversa disciplina dell'opposizione a decreto ingiuntivo nel rito ordinario e in quello del lavoro (applicabile anche alle controversie in materia di locazione) «è giustificata [...], essendo finalizzata alla concentrazione della trattazione e alla immediatezza della pronuncia» (ordinanza n. 152 del 2000, che richiama la precedente ordinanza n. 936 del 1988) e che «il principio della legale conoscenza delle norme [...] non può non valere quando la parte si avvalga, come nel caso di opposizione a decreto ingiuntivo, del necessario patrocinio del difensore, ben in grado di desumere la causa petendi dagli atti notificati alla parte» (ordinanza n. 152 del 2000, che richiama le sentenze n. 347 del 1987 e n. 61 del 1980). La questione di legittimità costituzionale sollevata dal giudice veronese è stata, dunque, dichiarata inammissibile, in quanto la materia trattata, a fronte delle normative processuali richiamate in sentenza, è stata considerata ad esclusivo appannaggio del legislatore. (*Rosario Dolce, avvocato esperto in diritto condominiale*)



# Polizza caso morte: i vantaggi

In caso di decesso prematuro garantiscono il pagamento di un capitale al beneficiario

Gli esperti di settore si sono spesso chiesti quali possono essere le cause della scarsa diffusione delle polizze Temporanee Caso Morte in Italia. Qualcuno è arrivato addirittura a chiamare in causa la scaramanzia. Qualunque sia la motivazione resta il fatto che nel nostro Paese sono appena 700mila le persone assicurate contro il rischio di decesso prematuro, secondo le ultime rilevazioni si tratta di un settimo del fabbisogno totale. La cosiddetta TCM è una di quelle coperture assicurative che, unitamente alla responsabilità civile del capofamiglia, dovrebbero trovare sempre collocazione nel portafoglio del risparmiatore, sono infatti un vero e proprio strumento di protezione del patrimonio familiare. Di cosa si tratta? Le polizze caso morte coprono il rischio di prematuro decesso dell'assicurato, garantendo il pagamento di un capitale al beneficiario indicato per far fronte, almeno in parte, ai danni economici che tale evento può produrre sul nucleo familiare. Si pensi alle conseguenze a cui andrebbe incontro una famiglia di recente costituzione, con figli piccoli e con impegni finanziari ricorrenti come accade con il mutuo della casa che, improvvisamente, fosse costretta a dover rinunciare alla fonte di reddito principale. Questo tipo di polizze possono essere acquistate come prodotto a sé (stand alone) o legato a un contratto di finanziamento in maniera tale che la prestazione assicurativa estingua l'esposizione debitoria.

Meglio sarebbe non limitare la copertura alla sola estinzione del debito, visto che gli impegni futuri di qualsiasi nucleo familiare non si limitano certo a questa specifica voce, si pensi, ad esempio, alle esigenze economiche determinate dal percorso scolastico futuro dei figli. Tuttavia, come vedremo, nella realtà dei fatti la diffusione delle polizze caso morte è davvero risibile. Secondo dati Iama le polizze temporanee caso morte (TCM) "stand alone" raccoglievano nel 2016 solo 440 milioni di euro mentre le assicurazioni legate ai finanziamenti 1.250 milioni. Per quanto riguarda il 2017 la raccolta delle TCM è stata di 465 milioni, in crescita del 5%, un dato non

esaltante anche in considerazione del numero degli assicurati, per poco più di 700mila su una popolazione complessiva di circa 60 milioni. Sempre nel 2017, per quanto riguarda le polizze legate a un contratto di finanziamento la raccolta è stata pari a circa 1,1 miliardi, in calo del 4% rispetto all'anno precedente, principalmente a causa delle dinamiche relative all'erogazione di credito. Tra i motivi della ridotta diffusione vi è probabilmente un deficit di cultura assicurativa ma anche una barriera psicologica, rappresentata dalla scaramanzia. Il processo decisionale che porta all'acquisto della polizza, infatti, costringe i potenziali contraenti a pensieri spiacevoli e la polizza caso morte, che paga al decesso dell'assicurato, è associata a un possibile fatto doloroso e traumatico. Secondo i calcoli di Sigma Swiss Re, nonostante la forte spinta a contrarre una polizza di questo genere per molte categorie di persone (ad esempio per coloro che stipulano un mutuo immobiliare), tale forma di assicurazione copre in Italia solo un settimo del fabbisogno totale, poco, se paragonato al 25% in Germania e al 50% negli Usa.

Come dicevamo, le assicurazioni TCM sono polizze che hanno l'obiettivo di tutelare i beneficiari indicati dall'assicurato dalle conseguenze negative di tipo finanziario, che potrebbero insorgere in caso di prematura scomparsa dell'assicurato stesso. Queste polizze sono definite temporanee perché agiscono su un intervallo di tempo determinato, che va da un minimo di 1 anno a un massimo di 30; la durata massima comunque incontra il limite dell'età: l'assicurazione, spesso, non copre oltre gli 80 anni. Il meccanismo di funzionamento è semplice: se in un determinato periodo l'assicurato muore (e la causa del decesso non rientra per le ben circoscritte cause di esclusione), il beneficiario riceve il capitale assicurato, mentre l'eventuale e augurabile sopravvivenza dell'assicurato estingue il contratto e la compagnia trattiene il premio. Il premio varia in funzione dell'età, della durata e del capitale assicurato scelto.

Dal 21 dicembre 2012 non esiste più la differenziazione per sesso (la donna vive mediamente 5 anni in più rispetto agli uomini), in ossequio all'applicazione, anche in Italia, della direttiva 2004/113/CE (gender directive). Un'ulteriore differenziazione è applicata tra non fumatori e fumatori e, per intuibili motivi, per questi ultimi è previsto un tasso maggiorato (circa il 20% in più rispetto a non fumatori).

Valenza particolare assume poi il profilo fiscale delle polizze caso morte: i premi sono detraibili nei limiti di 530 euro annui e la prestazione (erogazione del capitale assicurato) non è soggetta a tassazione alcuna. Il catalogo prodotti Vittoria Assicurazioni è ricco di soluzioni e comprende coperture morte a premio unico, a premio annuo costante, a premio limitato e addirittura a tassi naturali. Nel caso dei tassi naturali ogni anno è dovuto un premio calcolato sulla nuova età dell'assicurato consentendo, di fatto, due possibili forme: a capitale costante e premio decrescente oppure a capitale decrescente e premio costante.

La soluzione descritta è denominata "Vittoria Tutela Futuro - Doppia Protezione" infatti, alla classica copertura caso morte è affiancata un'analoga prestazione in caso di invalidità totale e permanente superiore al 66% "per ogni causa" (sia infortunio che malattia quindi). Oltre a ciò per i beneficiari sarà possibile, sia in caso di decesso che di invalidità totale e permanente, scegliere, in luogo della liquidazione del capitale, la corresponsione di una rendita temporanea certa per un periodo di 5 anni, usufruendo di una maggiorazione del capitale liquidabile del 5%. Gli agenti Vittoria Assicurazioni sono a disposizione per offrire a tutti gli associati una consulenza personalizzata e maggiori informazioni sulle soluzioni assicurative. *(Luciano Chillemi, responsabile marketing e comunicazione istituzionale di Vittoria Assicurazioni)*

**L'elenco completo delle agenzie Vittoria Assicurazioni è consultabile sul sito [www.vittoriaassicurazioni.com](http://www.vittoriaassicurazioni.com) o chiamando il Numero Verde 800-016611.**

# 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

## 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 vulture 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.

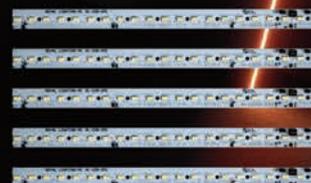
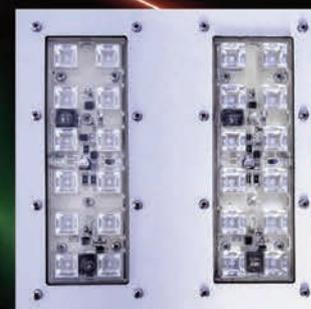
### CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

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.



Efficienza e Risparmio sono le caratteristiche dei nostri prodotti.

# LED SOLUTION



## RISPARMIO

studiati per durare a lungo con bassi costi di manutenzione.



## CHI SIAMO

ACP engiman  
progettazione elettronica



## INFO

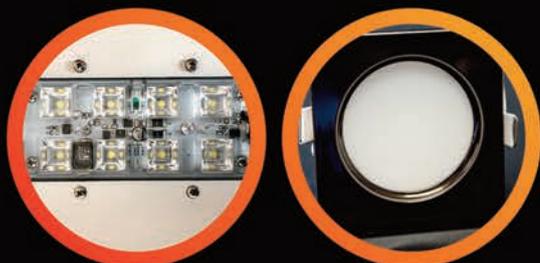
[www.royallighting.it](http://www.royallighting.it)

## SERVIZI

### ACP CORPORATE

- SICUREZZA
- **PRODUTTIVITÀ**
- TEMPERATURA COLORE
- SOSTENIBILITÀ
- **EFFICIENZA LUMINOSA**
- CERTIFICATI

- Analizziamo le necessità della tua azienda
- Realizziamo un progetto completo e dettagliato di sostituzione della tua illuminazione
- Offriamo prodotti adatti a sostituire ogni tipo di lampada e realizziamo prodotti su misura per ogni esigenza
- Tecnologia SMD per Signage, Low Power, Mid Power e High Power per offrirvi le soluzioni migliori per ogni esigenza di illuminazione.



**VIA LIVENZA, 6**  
**65010 SPOLTRE (PE) ITALIA**

TEL +39 085 904 9316  
CELL +39 348 312 2682  
E-MAIL [direzione@royallighting.it](mailto:direzione@royallighting.it)



## Una mano per tutelare il tuo affitto

### **EMEA, Società Cooperativa Mutuo Soccorso, offre**

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

### **GARANZIA AFFITTO** interviene

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

### **EMEA garantisce**

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



Società Cooperativa Mutuo Soccorso

Via Andrea Costa, 49 - 28100 Novara  
[www.emeamutua.com](http://www.emeamutua.com) - [commerciale@emeamutua.com](mailto:commerciale@emeamutua.com)



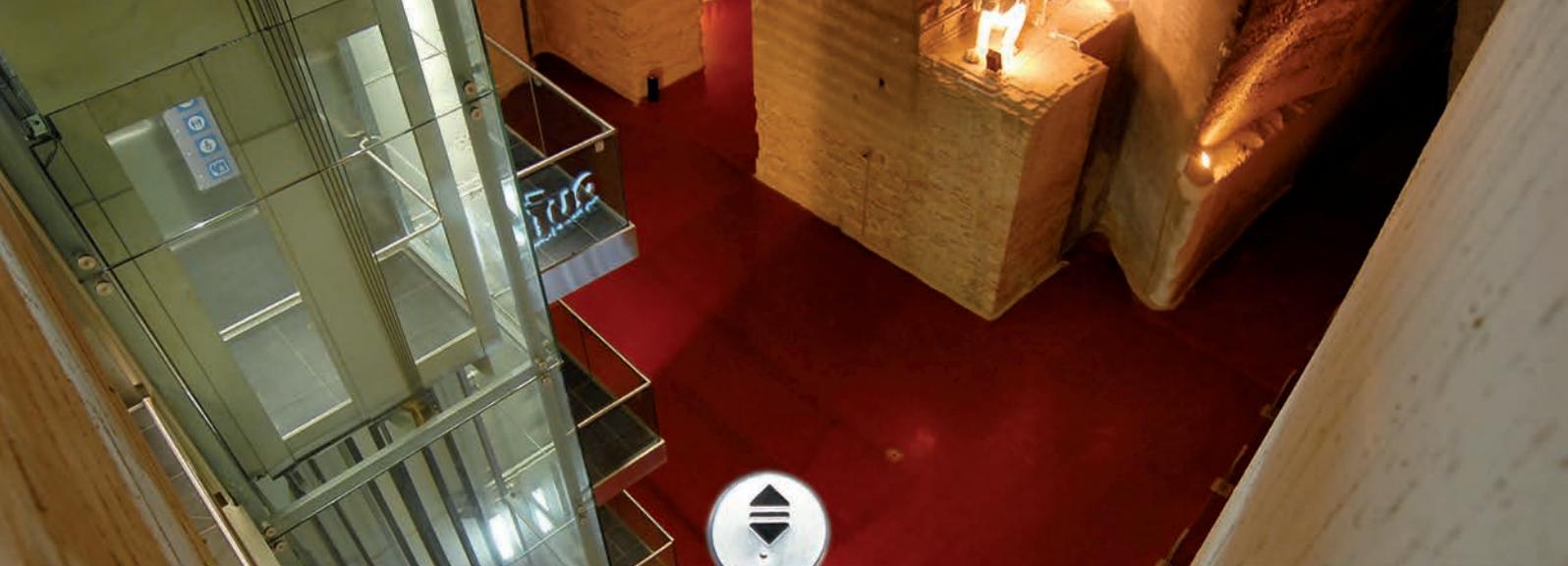
Avv. Raffaella Alcaro  
consulente legale Confabitare

# Albergo Diffuso: come funziona?

**“Senza lavoro non c'è casa”.** Questo è il tema dell'ottava Convention nazionale di Confabitare. E se la casa diventasse un lavoro? No, non sto parlando dei soliti b&b, affittacamere e agriturismi, ma dell'albergo diffuso. Si tratta di una proposta ricettiva orizzontale che offre tutti i vantaggi del soggiorno in albergo con una collocazione residenziale, ovverosia pensando, e anche ristrutturando, gli spazi già esistenti non per un turista così come lo intendiamo tradizionalmente ma per un residente ancorché di breve periodo. Il che significa far vivere l'ospite come un locale appunto, introdurlo nell'essenza del quartiere cittadino o del paese in cui ha scelto di soggiornare, offrirgli una sistemazione anche di pregio nell'arco di duecento o trecento metri al massimo dal corpo centrale del complesso, dove hanno luogo i servizi comuni invece di “chiuderlo” in una struttura verticale insieme con altri turisti. L'Albergo Diffuso fa sì che chi arriva possa davvero diventare uno del posto, prendere parte alla vita dei vicini-residenti ma usufruendo dei servizi tipici alberghieri, come ad esempio la prima colazione e la pulizia della camera. Il modello che vi sto raccontando oggi rientra perfettamente nella definizione di “turismo lento” o “slow tourism” per gli anglofoni, una modalità di viaggio che si contrappone al turismo veloce, al “mordi e fuggi” a cui siamo abituati, siccome valorizza la qualità dell'esperienza turistica, basandosi sul rispetto delle persone e dei luoghi. Passando dalle parole ai fatti, se volessimo intraprendere quest'attività quali dovrebbero essere i primi passi da compiere? Va detto che il progetto di Albergo Diffuso deve essere concepito e portato avan-

ti in modo imprenditoriale, da un singolo gestore o a livello societario o ancora in forma consortile. Le case che diventeranno le camere e gli spazi comuni di accoglienza e di ristoro devono essere prima di tutto recuperate e poi gestite. Occorre interpellare i proprietari e acquistare o prendere in locazione gli immobili non abitati e non utilizzati. La scelta del luogo è importante: non deve essere una zona spopolata e priva di servizi. Il senso di questo modello turistico sta anche nel prevenire la diaspora della comunità locale. Dopo aver perfezionato questi aspetti, si metteranno a disposizione dei turisti anche una serie di attività coinvolgenti, sportive e culturali, laboratori gastronomici e artistici ed escursioni nella natura circostante. Anche i commercianti delle zone interessate ne trarranno benefici, giacché questo modello garantisce un turismo costante e quindi una reale vivacità economica. Un'ulteriore caratteristica distintiva dell'Albergo Diffuso è che il flusso di turisti non dipende dall'andamento climatico perché la proposta di calarsi nella dimensione della collettività ospitante va oltre la stagionalità tipica di altre situazioni. Insomma è un'offerta che mobilita intere comunità, dagli enti locali ai privati, che genera nuovi posti di lavoro e che mira a conservare il patrimonio naturale e culturale italiano. Altri punti di forza sono la sostenibilità e la tutela dell'ambiente poiché si procede esclusivamente con il recupero di immobili già esistenti, non con nuove costruzioni e conseguente cementificazione che comporta anche il decentramento delle strutture ricettive. La formula di cui vi parlo nasce dall'esigenza di riqualificare e ripopolare case e borghi disabitati in

Carnia, dopo il terremoto del Friuli Venezia Giulia del 1976 e si sviluppa tra gli anni '80 e '90. Occorre attendere il 1998 per avere la prima legge in materia ed è la Sardegna la regione più virtuosa, per poi essere seguita dalle altre regioni italiane. Il termine Albergo Diffuso è stato coniato nel 1982 all'interno del “progetto pilota Comeglians” in Friuli Venezia Giulia, il cui gruppo di lavoro si è avvalso della collaborazione del dottor Giancarlo Dall'Ara, docente di Marketing del Turismo e presidente dell'Associazione Nazionale degli Alberghi Diffusi. Ho avuto il piacere di parlare proprio con il Dottor Dall'Ara. Il dato che ho raccolto è chiaro: in Italia manca un corpo di norme nazionale e quello regionale è insoddisfacente. Il Dottor Dall'Ara mi ha spiegato che, nonostante ci siano voluti ben venti anni perché tutte le regioni si dotassero di proprie disposizioni c'è ancora moltissimo da fare. Tra le peggiori c'è la legge friulana che addirittura identifica case sparse, in completa assenza di servizi alberghieri, come Albergo Diffuso. Anche la normativa toscana gode di poca salute: si è passati da una circolare molto blanda a un regolamento che classifica gli Alberghi Diffusi come un modello di serie B rispetto alle altre esperienze turistiche. Da nord a sud non mancano le regioni virtuose né quelle più distratte: dalla Sicilia con una buonissima legge e un regolamento sbagliato, alla Lombardia che ha la norma ma non il disciplinare. Insomma questo modello ha bisogno di un pacchetto di leggi organiche per essere tutelato e funzionare meglio. Un esempio di prodotto italiano al 100% che sarebbe opportuno pubblicizzare attraverso le competenti sedi istituzionali.



## 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

Numero Verde  
**800-216648**

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

Milano Roma Napoli Caserta Avellino Salerno Frosinone Latina



Avv. Elisa Cocchi  
consulente Confabitare

# Cosa dice la normativa sulla privacy

### Perché il regolamento europeo sulla protezione dei dati.

La privacy è un diritto fondamentale dell'uomo. La Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea sancisce che ogni persona ha il diritto alla protezione dei dati di carattere personale che la riguardano (art. 8). Il regolamento UE 2016/679, pienamente applicabile dal 25 maggio 2018, tende a contribuire alla realizzazione di uno spazio di libertà, giustizia e di unione economica, al progresso economico e sociale, al rafforzamento e alla convergenza delle economie nel mercato nonché garantire un'applicazione coerente e omogenea delle norme a protezione dei dati personali e delle libertà fondamentali delle persone fisiche in tutta l'Unione Europea, sfidando la rapidità dell'evoluzione tecnologica e della globalizzazione.

### Come trattare i dati personali di persone fisiche individuate o individuabili.

I dati personali devono essere:

- raccolti per finalità determinate, esplicite e legittime;
- adeguati, pertinenti e limitati a quanto necessario rispetto alle finalità per le quali sono trattati (minimizzazione dei dati);
- esatti e aggiornati;
- trattati in modo lecito, corretto e trasparente nei confronti dell'interessato;
- trattati in maniera tale da garantire un'adeguata sicurezza dei dati (integrità e riservatezza);
- conservati in una forma che consenta l'identificazione degli interessati per un arco temporale non superiore al conseguimento delle finalità perseguite (limitazione alla conservazione).

### Gli adempimenti che il titolare del trattamento deve adottare per adeguarsi.

→ Compiere un'analisi preliminare della situazione concreta e dei rischi per la protezione dei dati personali, ivi compresa la valutazione della necessità o meno di nominare un soggetto responsabile della protezione dei dati personali (DPO) nonché della redazione di una valutazione di impatto del trattamento. Il titolare del trattamento deve adottare misure tecniche e organizzative adeguate al fine di garantire, ed essere in grado di dimostrare, la conformità del trattamento alla normativa vigente, tenendo conto della natura, dell'ambito di applicazione, del contesto e delle finalità del trattamento, nonché dei rischi aventi probabilità e gravità diverse per i diritti e le libertà delle persone fisiche. Le dette misure debbono essere periodicamente riesaminate e aggiornate.

- Valutare la necessità dell'acquisizione preventiva del consenso al trattamento da parte dell'interessato, nonché redigere un documento che informi gli interessati delle circostanze più importanti inerenti il trattamento. Agli interessati deve essere indicato in modo chiaro e preciso:
- a) chi è il titolare del trattamento e i dati di contatto nonché il responsabile;
  - b) perché vengono trattati i dati personali e in quale modo;
  - c) sulla base di quale norma giuridica si può effettuare il trattamento;
  - d) a chi vengono trasferiti i dati personali;
  - e) l'eventuale intenzione del titolare del trattamento di trasferire dati personali a un paese terzo o a un'organizzazione internazionale;
  - f) il periodo di conservazione dei dati;
  - g) i diritti che vanta;

h) se ha l'obbligo di comunicare i dati personali nonché le possibili conseguenze della mancata comunicazione;

i) l'esistenza di un processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione.

→ Il titolare del trattamento è tenuto a indicare, mediante appositi contratti o atti di nomina, i soggetti interni alla propria compagine ed esterni autorizzati al trattamento dei dati personali, così che limitando l'accesso ai dati personali se ne limita anche il rischio di dispersione e/o perdita e/o errore.

→ Il titolare del trattamento deve tenere un registro delle attività di trattamento nel caso in cui abbia più di 250 dipendenti, oppure laddove il trattamento possa presentare un rischio per i diritti e le libertà dell'interessato, il trattamento non sia occasionale o includa categorie particolari di dati, ivi compresi quelli giudiziari. Il registro dei trattamenti deve indicare:

- a) chi è il titolare del trattamento, il cotitolare del trattamento, il rappresentante del titolare del trattamento e il DPO;
- b) le finalità del trattamento;
- c) una descrizione delle categorie di interessati e delle categorie di dati personali;
- d) le categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati;
- e) ove applicabile, i trasferimenti di dati personali verso un paese terzo o un'organizzazione internazionale, compresa l'identificazione del paese terzo o dell'organizzazione internazionale e, per i trasferimenti, la documentazione delle garanzie adeguate;
- f) il termine per la cancellazione delle categorie di dati;
- g) una descrizione delle misure di sicurezza tecniche e organizzative.

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



# Venturi

autospurghi - risanamenti - ispezioni



## Spurgo

reti fognarie ed idriche



## Videoispezione

reti fognarie ed idriche



## Risanamento

reti fognarie ed idriche



## Bonifiche

ambientali e serbatoi



## Ricerca perdite

reti fognarie ed idriche



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

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

**PRONTO INTERVENTO 051 731110**

Numero Verde  
**800-01.08.15**





Dott.ssa Nadia Pulvirenti  
Confabitare Milano

# Milano: non si gioca in condominio

**Da diversi anni il territorio lombardo, e in particolare Milano,** è stato protagonista di un tema alquanto scottante, oggetto di svariati dibattiti in assemblea condominiale: il diritto dei bambini a giocare nei cortili del proprio condominio. Nella maggior parte dei casi gli amministratori più “agguerriti” hanno introdotto dei limiti considerevoli ai regolamenti condominiali suscitando, così, la reazione di psicologi e garanti dei diritti del fanciullo, nonché i riflettori delle maggiori testate giornalistiche (“*Milano, il gioco dei bambini nei cortili: proteste contro i condomini che lo vietano*” da Il Corriere della Sera, 23.5.2018, Elisabetta Andreis). Il primo caso che ha fatto discutere riguardava un asilo nido e scuola materna “La locomotiva di Momo” che ha rischiato di chiudere perché alcuni condòmini avevano fatto causa sostenendo che le voci dei piccoli disturbassero la quiete del palazzo.

In un altro condominio, invece, in una circolare era stato evidenziato che “il regolamento condominiale vieta ai bambini e ragazzi di intrattenersi a giocare in cortile e nelle parti comuni, se non dalle 16 alle 18. In quelle due ore devono comunque essere accompagnati da un adulto. Nei giorni festivi non possono mai. È inoltre vietato far uso di biciclette, palle e pattini”. In altri è stato precisato che “il gioco è permesso, con limiti, solo fino a 12 anni di età” e ancora “proibito schiamazzare e sostare nelle parti comuni”. Tutto ciò ha innescato reazioni ferme e rigide da parte di numerosi psicologi (“Il cortile insegna ai ragazzi a socializzare in modo trasversale. Pertanto bisognerebbe lavorare sulle relazioni reciproche, in modo che il vociare dei bambini acquisisca un sen-

so anche per chi di figli o nipoti non ne ha” secondo lo psicologo Lorenzo Montali) e garanti dell’infanzia (“Precluderli significa lasciare i minori in casa in balia delle Playstation o affidarli a corsi ricreativi su cui i genitori dovrebbero investire, quando invece un po’ di autogestione farebbe bene”, Anna Maria Caruso). Eppure proprio il capoluogo lombardo si era fatto paladino nel 2016 di un regolamento comunale rivoluzionario secondo cui era “vietato vietare, se non per motivate ragioni di sicurezza e fatte salve le ore di riposo subito dopo pranzo” grazie agli assessori Chiara Bisconti (Tempo Libero) e Ada Lucia De Cesaris (Urbanistica). Proprio un giudice di Milano in una pronuncia ha affermato che “l’utilizzazione per il gioco dei bambini di una parte assai limitata dell’area verde consortile non contrasta con la destinazione a giardino prevista, per quella stessa area, dal regolamento consortile, ma ne costituisce un migliore godimento per soddisfare esigenze che pure appaiono insopprimibili e comunque senz’altro meritevoli di tutela nella vita di un condominio” (Trib. di Milano sent. n. 113890/1997). Vietare ai bambini di giocare nei cortili significa costringere i bambini a stare chiusi negli appartamenti, limitando il loro diritto a crescere e giocare sotto casa “come si faceva una volta” con il gioco della palla. L’assemblea può legittimamente introdurre un divieto assoluto di giocare nel cortile del condominio? Premesso che l’assemblea ha competenza generale sulla disciplina dell’uso delle cose comuni, veniamo al merito. Il cortile è un bene comune e in questo caso la maggioranza assembleare potrebbe soltanto autorizzare ad

area giochi dei bambini, ma non può legittimamente adottare un regolamento che contenga clausole che limitino o ledano i diritti di ciascun condomino di usare e godere delle cose comuni, comprimendoli di fatto del tutto. A conferma di ciò è opportuno sottolineare che i bambini vantano un vero e proprio diritto al gioco secondo la Convenzione di New York sui diritti del Fanciullo del 1989, ratificata con L. 27 marzo 1992 n. 176, il cui art. 31 così recita: “*Gli Stati parti riconoscono al fanciullo il diritto al riposo e al tempo libero, a dedicarsi al gioco ed attività ricreative proprie della sua età e a partecipare liberamente alla vita culturale ed artistica*”. Per tali ragioni, il divieto assoluto di giocare e intrattenersi nel cortile può essere previsto solamente quando “comprovate ragioni di sicurezza per il decoro, la stabilità e la sicurezza dell’edificio e dei suoi abitanti lo rendano necessario”. Tali circostanze sono da escludere in questi casi! Per fare in modo che il gioco dei più piccoli non disturbi il riposo delle persone (le cui camere da letto, ad esempio, si affacciano sul cortile), ben potrebbe l’assemblea, con delibera o nel regolamento, determinare delle fasce orarie per quella particolare modalità di godimento dell’area. Diversamente i bambini saranno dei prigionieri in casa, con “l’ora d’aria” o, nel migliore dei casi, potranno “liberamente” giocare e socializzare con gli altri bambini alla presenza di un “sorvegliante adulto” che ne controlli i comportamenti, impedendo agli stessi di crescere e sviluppare le relazioni sociali in maniera autonoma e responsabile. L’educazione dei giovani passa soprattutto dai piccoli momenti di socialità e non davanti alla tv, computer o social.

**Linee vita e impianti anticaduta a norma uni en 795**

Linea**SIKURA**<sup>®</sup>

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**



Avv. Francesca Bilotti  
consulente Confabitare

## L'opinione

# Finanziamenti per una casa all'asta

**Coloro che non dispongono della liquidità** necessaria per acquistare un immobile all'asta, ma allo stesso tempo sono incentivati nel partecipare all'acquisto, oggi hanno la possibilità di rivolgersi a diversi istituti di credito per ottenere l'erogazione di un finanziamento finalizzato al saldo del residuo prezzo di aggiudicazione. Sono in atto delle convenzioni, tra i principali istituti di credito e i tribunali, con il supporto di ABI (Associazione Bancaria Italiana), ministero della Giustizia e Notariato, per la semplificazione delle procedure di erogazione di finanziamenti relativi a immobili acquistati in asta giudiziaria e finalizzati a tutelare sia l'offerente aggiudicatario, sia la banca erogante. L'accordo tra l'ABI e i principali tribunali italiani, risalente al 2014, è volto a promuovere lo strumento del finanziamento per coloro che vogliono partecipare all'asta ma sono dissuasi dalle lungaggini e dai costi per istruire la relativa pratica. Esistono alcuni istituti di credito che hanno lanciato prodotti *ad hoc* per chi intende aggiudicarsi un immobile all'asta. Uno dei quali si chiama "Mutui in Asta" e punta a favorire la partecipazione nei procedimenti esecutivi immobiliari. L'elenco degli istituti di credito che hanno aderito all'accordo è aggiornato al 17 settembre 2018 ed è consultabile sul sito dell'ABI. L'ostacolo principale, prima dei predetti accordi, era rappresentato dalla necessità della banca di concedere il finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado, tramite iscrizione dell'ipoteca sull'immobile oggetto di asta, come avviene nella vendita tradizionale. In tal caso, l'aggiudicatario dell'immobile, non ancora proprietario, doveva attendere l'emissione del decreto di trasferimento, unico documento ufficiale che

attesta la titolarità dell'immobile, prima di poter ricevere la somma finanziata, e solo in tal momento, concedere alla banca la facoltà di poter procedere all'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile acquistato in asta. Attualmente si sono studiate delle soluzioni che permettono al mutuatario di ricevere la somma mutuata necessaria a saldare il residuo prezzo di aggiudicazione al momento dell'aggiudicazione o addirittura anche prima della presentazione dell'offerta, e alla banca di potersi tutelare ricevendo l'assenso all'iscrizione dell'ipoteca e a ottenere la delega a versare la somma mutuata direttamente alla procedura. I singoli tribunali potranno avere anche modalità operative diverse a seconda degli accordi presi con le diverse banche ma tutti finalizzati a concedere i finanziamenti in tempi ridotti. Si può ottenere il mutuo richiesto entro il termine di scadenza fissata, nell'avviso di vendita, per il saldo del prezzo di acquisto. A questo proposito è bene ricordare che, qualora si rendesse necessario il ricorso a una somma coincidente con l'importo della cauzione da versare contestualmente all'offerta di acquisto, sarebbe opportuno prendere contatto con l'istituto di credito prescelto ben prima della presentazione dell'offerta, così da arrivare ad avere una pre-delibera in merito. Per una maggiore tutela si consiglia di formalizzare l'impegno assunto tra l'offerente (futuro mutuatario) e la banca mediante la stipula di un contratto preliminare di mutuo ipotecario, con una scrittura privata autenticata e sottoposta a condizione sospensiva dell'aggiudicazione del bene e della successiva emissione del decreto di trasferimento. L'erogazione della somma avverrà da parte del funzionario della banca di-

rettamente agli organi della procedura e rappresenterà il saldo del prezzo di aggiudicazione. In caso di mancata aggiudicazione, la banca potrà ritenersi svincolata dall'impegno assunto così come nell'ipotesi in cui ci dovessero essere ostacoli all'iscrizione dell'ipoteca a favore della stessa. Quest'ultima ipotesi è di difficile verifica, in quanto prima di consentire l'erogazione, gli istituti di credito incaricano un tecnico per la redazione di una perizia che possa fugare ogni dubbio sulla correttezza della situazione urbanistica, edilizia dell'immobile staggito. Inoltre, a garantire ulteriormente la sicurezza dell'operazione bancaria e l'acquisto in asta, è la richiesta da parte della banca di una relazione preliminare notarile aggiornata. La stessa viene redatta dal notaio incaricato a stipulare il contratto di mutuo, nella quale vengono riportati tutti i dati relativi alla provenienza e titolarità dell'immobile, alla sussistenza di gravami pregiudizievoli, nonché tutte le formalità ipotecarie non cancellabili a spese e a cura del tribunale. Pertanto la richiesta di voler accendere un mutuo offrirebbe una tutela in più a favore del richiedente il prestito, il dover effettuare una nuova perizia non è altro che un'ulteriore garanzia circa le qualità presenti sull'immobile e sulla convenienza dell'affare che si sta realizzando. Infine, considerato che il prezzo d'asta dell'immobile è decisamente inferiore al reale valore di mercato, è possibile trovare istituti di credito che finanziano il 100% del prezzo d'acquisto a condizione che lo stesso non superi l'80% del valore accertato e indicato nella perizia predisposta preventivamente dal perito incaricato dalla banca, nella fase dell'istruttoria che precede la concessione del finanziamento.

# 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





*Pasquale Fallacara  
consulente fiscale Confabitare Bologna*

# Riduzione Iva per i beni significativi

**La Legge 488/1999** prevede che si applichi l'Iva con aliquota del 10% sulle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio. Sono considerati beni significativi: ascensori e montacarichi; infissi esterni ed interni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetterie da bagno; impianti di sicurezza; e l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

Nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio i beni significativi sono assoggettati interamente all'aliquota del 10% se il loro valore non supera la metà di quello dell'intera prestazione, invece, se il valore del bene significativo supera tale limite, l'aliquota nella misura del 10% si applica al bene solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni significativi. Sul valore residuo del bene significativo trova applicazione l'aliquota nella misura ordinaria.

La Legge di Bilancio 2018 ha introdotto una norma di interpretazione autentica in materia di "beni significativi". È stato disposto che l'individuazione dei beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio e delle parti staccate si effettua in base all'autonomia funzionale delle parti rispetto al manufatto principale, come individuato nel D.M. 29/12/1999.

Come valore dei predetti beni deve essere assunto quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti contraenti,

che deve tenere conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi. La fattura emessa deve indicare, oltre al servizio che costituisce l'oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativi che sono forniti nell'ambito dell'intervento stesso, sono fatti salvi i comportamenti difformi tenuti fino al 31/12/2017 e non si fa luogo al rimborso dell'Iva applicata sulle operazioni effettuate.

In base a quanto specificato, sono classificabili come "beni significativi" anche quelli che hanno la medesima funzionalità di quelli espressamente menzionati nell'elenco, ma che per specifiche caratteristiche assumono una diversa denominazione, come una stufa a pellet (se viene utilizzata per riscaldare l'acqua del sistema di riscaldamento e per produrre acqua sanitaria può essere assimilata alla caldaia e, quindi, è un bene significativo, invece se è utilizzata soltanto per il riscaldamento dell'ambiente non può essere assimilata alla caldaia e, dunque, non può essere considerata bene significativo). È stato specificato che il valore dei beni significativi deve tener conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi.

Se il bene significativo fornito nell'ambito dell'intervento agevolato è prodotto dal prestatore stesso, ai fini dell'individuazione dell'aliquota Iva applicabile, il valore del

bene è costituito dal relativo costo di produzione, comprensivo degli oneri che concorrono alla realizzazione del medesimo bene (il costo di produzione non può, in particolare, essere inferiore al costo delle materie prime utilizzate e al costo della manodopera impiegata).

Nel caso di intervento di recupero complesso avente a oggetto una pluralità di opere/servizi tra le quali sono comprese la fornitura e l'installazione di beni significativi, a fronte del quale il committente si obbliga a pagare un unico corrispettivo riferito all'opera nel suo complesso (comprensivo sia del valore della prestazione di servizi sia del valore del bene significativo), il fornitore/prestatore deve, in ogni caso, evidenziare separatamente in fattura il corrispettivo relativo all'intervento di recupero e il valore imputabile ai beni significativi forniti nell'ambito dell'intervento (distintamente, vale a dire il valore di ciascun bene significativo o indistintamente, indicando il valore complessivo dei beni significativi forniti). Per quanto riguarda le parti staccate rispetto al manufatto principale, ossia: tapparelle, scuri, veneziane, zanzariere, inferriate o grate di sicurezza, se sono presenti parti staccate dei beni significativi, esse non vengono comprese nel valore del bene significativo, ai fini della verifica della quota di valore non soggetta ad aliquota nella misura del 10%, solo se sono connotate dalla loro autonomia funzionale rispetto al manufatto principale. Diversamente, se la parte staccata concorre alla normale funzionalità dei beni significativi ed è, dunque, priva di una propria autonomia funzionale, la stessa deve essere considerata parte integrante dei medesimi beni.

In questi anni di crisi del mercato immobiliare, i vari governi hanno provato a imprimere nuovi stimoli con l'introduzione del prestito ipotecario, il leasing residenziale abitativo, il rent to buy. Ma tutto questo può bastare? Ecco per voi qualche riflessione sulle opportunità offerte dal legislatore

# I nuovi orizzonti del mercato immobiliare

**A**l termine dell'abiura sulla centralità della terra, davanti al tribunale dell'inquisizione, Galileo Galilei proferiva la celeberrima frase: «Eppur si muove», che tanto pare attagliarsi al mercato immobiliare degli ultimi anni, a seguito del lunghissimo periodo di crisi che ha paralizzato per quasi un decennio l'economia mondiale.

A onor del vero il legislatore italiano non è rimasto "immobile", se è vero, com'è vero, che ha provato a dare importanti correttivi al mercato immobiliare, attraverso l'introduzione di svariati nuovi istituti giuridici, rivolti a superare le classiche formule finanziarie, legate al paradigma: acquisto immobile = mutuo = garanzie. Mi riferisco ai recenti istituti del prestito ipotecario vitalizio (PIV), al

leasing residenziale abitativo (articolo 1, comma 76 della L.208/2015, la c.d. Legge di Stabilità 2016), al rent to buy, meglio noto come contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (L.164/2014) e, per altri versi, più di recente, alle misure di defiscalizzazione delle tasse locali degli immobili abitativi, in virtù del DM 16.1.2017 per i contratti concordati e transitori ex art. 5 L.431/98, con il rilancio del ruolo primario delle associazioni sindacali di categoria proprietari e inquilini e con un ruolo da protagonista anche di Confabitare e del suo presidente Alberto Zan-

ni, partecipa alla trattativa ministeriale sulle modifiche degli accordi locali e dall'altra al frequente ricorso agli affitti "brevi". Relativamente all'impatto offerto alla disciplina della defiscalizzazione, l'entrata in vigore del DM 16.1.2017, il 15 marzo 2017, ha importato il superamento del dato DM 30 dicembre 2002.

**Chi per primo si è occupato di commentare i tratti caratteristici** dei mutamenti operati dal legislatore e le differenze rispetto alla previgente disciplina dell'art. 5 L. 431/98, ha curato di rimarcare le diversità rispetto alla legislazione precedente, evidenziando:

- il nuovo ruolo delle associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini, le quali potranno attestare - a richiesta delle parti interessate - la rispondenza del contratto di locazione rispetto agli accordi locali;
- i contratti per esigenze transitorie ex art.5 L.431/98 potranno essere sottoscritti nei comuni con oltre 10mila abitanti e il canone si allineerà ai contratti concordati ex art. 2, comma 3 L.431/98;
- i contratti di locazione per studenti universitari potranno essere estesi anche agli studenti laureati che frequentano master, dottorati, corsi di specializzazione e di perfezionamento, e il canone seguirà le quantificazioni di quelli concordati.

**In estrema sintesi, l'intervento legislativo in materia** costituisce un vero e proprio "tagliando", per così dire, alla legge sulle locazioni abitative, in quanto già il DM 2002 prevedeva una modifica della disciplina ogni tre anni, da realizzarsi, attraverso il confronto





tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentativi a livello nazionale, allo scopo di definire canoni e modalità contrattuali dei contratti a canone concordato (art.2, comma 1.431/98) e di quelli di cui all' art.5 della medesima legge. Il decreto individua fasce di oscillazione dei canoni, direttamente collegate all'individuazione degli specifici elementi del contratto, anche attraverso il monitoraggio dei comuni e il loro potere di convocazione delle associazioni sindacali di proprietari e inquilini a livello locale, i quali per realizzare gli accordi dovranno fare riferimento a una serie di elementi omogenei, anche avvalendosi dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle entrate e di altri criteri comuni. Una volta individuato il canone effettivo, secondo i predetti determinati criteri omogenei occorrerà specificare le fasce di oscillazione tra un minimo e un massimo, cui le parti faranno riferimento in presenza degli elementi specifici e peculiari dell'alloggio da affittare.

**Oltre alla convenzione nazionale** cui si è fatto sopra riferimento per le generali negoziazioni tra privati e agli accordi locali, vi è una particolare prescrizione che prevede la necessità di accordi integrativi tra le proprietà immobiliari costituite da assicurazioni, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici e i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà. Possono partecipare alla sottoscrizione degli accordi integrativi anche imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro e

Onlus che si occupano di immigrazione, per gli alloggi da destinare alle esigenze abitative dei c.d. migranti. Il DM 2017 impone una specifica forma contrattuale "blindata", prevedendo che: "i contratti di locazione di cui all'articolo 1 del decreto devono essere stipulati esclusivamente utilizzando l'allegato A) del decreto, come approvato ai sensi dell'articolo 4 bis L.431/98"; tutto ciò si traduce in un ridottissimo spazio all'autonomia privata delle parti, le quali, come nella più classica formula della contrattazione sindacale, dovranno prendere buoni i contratti già concertati e predefiniti dalle organizzazioni sindacali.

### **È IMPORTANTE IL NUOVO RUOLO DELLE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA, CHE POTRANNO ATTESTARE LA RISPONDEZZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE RISPETTO AGLI ACCORDI LOCALI**

**Sicuramente "il piatto forte" della riforma impatta** maggiormente "sull'appetibilità" delle agevolazioni fiscali, attraverso l'intreccio tra nuove norme positive, come introdotte con il DM e benefici fiscali, in quanto l'articolo 1, comma 8 del DM 2017, precede benefici fiscali sia statali che comunali, in materia di imposte dirette sul reddito derivante dalla locazione dei fabbricati, a seconda del regime prescelto dal contribuente in sede di sottoscrizione del contratto, quanto sulle imposte comunali di IMU e TASI, con esenzioni o consistenti riduzio-

ni. Tutti i contratti, per così dire a canone agevolato, ossia tutti quelli di cui sopra, dovranno avere l'attestazione da parte delle associazioni sindacali proprietari e inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale firmatarie dell'accordo, della rispondenza del contratto al contenuto economico e normativo dell'accordo (Circolare Agenzia Entrate 20 aprile 2018 n.31/E), con unica eccezione, soltanto, per i contratti concordati non assistiti, precedenti alla data di entrata in vigore della legge (15 marzo 2017) e per quelli ove non risultino stipulati accordi territoriali.

**Chi scrive, ha posto l'accento critico sull'impatto della riforma** di cui al DM 16.1.2017, tenuto conto che oltre al rischio derivante dai mancati vantaggi fiscali, i contratti di cui ci occupiamo risulteranno tutti soggetti all'immediata applicazione dell'art. 2, comma 1 L.431/98, in caso di mancato rispetto delle modalità di stipula, cioè la pedissequa applicazione del contenuto degli accordi, riprodotti fedelmente negli allegati A), B), C) del decreto - con il che, il legislatore potrebbe nuovamente avere posto il fianco a censure di illegittimità costituzionale, così come è accaduto nel vigore della legge sui patti in deroga, nella parte in cui l'art.11 della L.359/92 prevedeva come obbligatoria l'assistenza delle organizzazioni sindacali per la stipula dei contratti in deroga (Corte Costituzionale n.309 del 25 luglio 1996), per violazione degli articoli 3, 18 e 23 Costituzione; ma questa è un'altra storia. (avvocato Saverio Luppino, Consulente legale Confabitare)

Il condominio è stato riformato pochi anni fa. Ma la legge 220/2012 ha risolto solo alcuni aspetti e ne ha complicato altri. Il ministero della Giustizia è stato chiamato più volte a risolvere problemi interpretativi e proporre nuove norme.

Il sottosegretario Jacopo Morrone, capo di Lega Nord Romagna, si sta impegnando in questo senso

## Si farà il registro degli amministratori

**S**ottosegretario Morrone, è realistica la possibilità di istituire il Registro degli amministratori immobiliari e condominiali presso il ministero della Giustizia, come previsto dall'ordine del giorno del Senato G/2853/36/5 (testo 2)? Quali potrebbero essere i contenuti?

«Sì, vi è l'intenzione di istituire, presso il ministero della Giustizia, un Registro pubblico degli amministratori condominiali e/o immobiliari che, oltre a contenere i dati anagrafici di ogni amministratore, comprenda i dati relativi al regime fiscale con cui opera, nonché l'elenco degli immobili amministrati e infine i riferimenti dell'associazione di ca-

**“ SENZA DUBBIO IL TRASFERIMENTO AL GIUDICE DI PACE DELLA MATERIA CONDOMINIALE, COME COMPETENZA ESCLUSIVA, ALLEGGERIRÀ IL LAVORO DEI TRIBUNALI DI UN DISCRETO NUMERO DI PROCEDIMENTI ”**

tegoria o l'ente presso i quali ha frequentato i corsi annuali di formazione e/o aggiornamento obbligatori (che, nello specifico, dovranno essere indicati nel medesimo Registro) in base al Dm 140/2014. È chiara la volontà di rendere certe e accertabili la formazione e le competenze professionali dei singoli amministratori e, allo stesso tempo, di frenare il fenomeno dell'esercizio abusivo dell'attività e la conseguente evasione fiscale». *La formazione annuale dovrebbe consistere in corsi veri e propri e non in “crediti for-*

Jacopo Morrone, 35 anni, forlivese, laureato in Giurisprudenza, è segretario della Lega Nord Romagna dal 2015



*mativi”. Questi corsi possono essere “spezzati” o deve trattarsi di un unico corso di 15 ore? Il corso deve affrontare annualmente tutte le materie indicate dal Dm 140/2014 o può essere articolato solo su una o alcune di esse?*

«Il Dm 140/2014 stabilisce che i corsi di aggiornamento annuali debbano essere della durata di almeno 15 ore, non frazionabili fino al raggiungimento del monte ore minimo stabilito. L'amministratore, pertanto, dovrà seguire un corso della durata minima di 15 ore, ferma restando la possibilità di approfondimento con la frequenza di ulteriori corsi non obbligatori. È chiaro che le materie da trattare, tra quelle indicate al comma 3 dell'articolo 5 del Dm 140/2014, siano in via prioritaria quelle oggetto di riforme e/o evoluzione giurisprudenziale nonché di più evidente problematicità nella quotidianità amministrativa. Tali corsi potranno essere svolti anche in modalità telematica attraverso piattaforme di e-learning. Al riguardo, si potrebbe anche immaginare una modifica del comma 14 dell'articolo 1129 del Codice civile prevedendo per l'amministratore, a pena di nullità della nomina, l'obbligo, all'atto di accettazione della nomina e del suo rinnovo, di fornire al condominio idonea prova dell'adeguamento agli obblighi di formazione e/o aggiornamento professionale».

*Nei registri che deve tenere l'amministratore vanno trascritti i dati relativi alla*

*sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Servirebbe qualche indicazione concreta, con gli adempimenti minimi.*

«Il Dl 145/2013, convertito con modificazioni dalla legge 9/2014, all'articolo 1, comma 9, lettera c) ha previsto una modifica dell'articolo 1130, n. 6, del Codice civile. Si stabilisce che “l'amministratore debba curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio”. È chiaro che i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio non possono scaturire, da parte dell'amministratore, dalla constatazione delle medesime ma sono i dati presenti nelle attestazioni obbligatorie come quelle di cui alle normative di legge sugli impianti comuni che devono certificare la conformità degli impianti alle norme vigenti: documentazione relativa alla centrale termica, all'ascensore eccetera».

*Con la riforma della Giustizia è passata alla magistratura onoraria la materia condominiale: controversie e volontaria giurisdizione. Non sarebbe opportuno tornare indietro? Crede che la magistratura onoraria possa affrontare tale materia con sufficiente preparazione?*

**“ È CHIARA LA VOLONTÀ DI RENDERE ACCERTABILI LA FORMAZIONE E LE COMPETENZE DEGLI AMMINISTRATORI E, ALLO STESSO TEMPO, DI FRENARE IL FENOMENO DELL'ESERCIZIO ABUSIVO DELL'ATTIVITÀ ”**

«Dal 31 ottobre 2025, per espressa previsione normativa (Dlgs 116/2017), il Giudice onorario di pace sarà competente per le cause in materia di condominio negli edifici, come definite in base all'articolo 71-quater delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile. Si occuperà d'ogni controversia condominiale: dalla nomina giudiziale dell'amministratore, allo scioglimento del condominio. Senza dubbio, questo lasso di tempo consentirà di garantire una tutela giurisdizionale adeguata nei confronti di una materia di ampia trattazione, attraverso un'approfondita e tempestiva formazione professionale degli operatori stessi».

*Il filtro dei giudici di pace porterà a un sensibile alleggerimento del contenzioso di secondo grado sulla materia condominiale?*

«Secondo i dati del ministero della Giustizia, il peso delle cause in materia condominiale, nell'ultimo quadriennio, è stato dell'1,5% circa. Senza dubbio il trasferimento al giudice di pace della materia condominiale, come competenza esclusiva, alleggerirà i tribunali di un discreto numero di procedimenti».

# Vivere gli spazi pubblici rende più sicure le città

**«La capacità attrattiva di Bologna se non governata può diventare una debolezza». A parlare è il prefetto di Bologna, Patrizia Impresa. Con lei facciamo il punto su immigrazione, sicurezza, occupazioni abusive. Cosa pensa di Bologna? «È generosa e ricca di cultura» di Cristiana Zappoli**

**I**l nuovo prefetto di Bologna, in carica dal 6 luglio di quest'anno, è arrivato in città con un bagaglio di esperienze professionali che parlano da sole. Patrizia Impresa, avellinese, è laureata in giurisprudenza ed è entrata nell'Amministrazione civile dell'Interno nel 1981. Negli anni ha ricoperto vari ruoli in diverse prefetture italiane fino a che, nel 2010, è stata nominata Prefetto e destinata alla sede di Cuneo. Dopo essere passata da Padova e dopo aver ricoperto, l'anno scorso, l'incarico di Vicecapo di Gabinetto Vicario al Viminale, da quest'anno è il prefetto della città felsinea dove ha sostituito Matteo Piantedosi, ora capo di gabinetto del ministero dell'Interno. «Come ho avuto modo di dire sin dal mio primo giorno di insediamento - racconta Patrizia Impresa - per un prefetto è un grande privilegio prestare servizio a Bologna. Bologna non è soltanto una città ricca di cultura, arte e architettura. Bologna è generosa, nel senso che è in grado di trasmettere la sua ricchezza. Questo grazie al carattere ospitale, accogliente, inclusivo».

## **Ritiene Bologna una città sicura?**

«La qualità della vita è alta, i bolognesi sono abituati a vivere lo spazio pubblico e questo, sì, la rende una città sicura. Vorrei sottolineare che il primo presidio della sicurezza è la vitalità di una città, la percezione dei suoi cittadini che la vivibilità sia anche una loro diretta responsabilità. Certo, con ciò non voglio sostenere che non esistano criticità che richiedano interventi e strategie più complessi della semplice riappropriazione degli spazi da parte della cittadinanza, ma l'amore per la propria città è sicuramente il primo, indispensabile, passo».

**Quali sono le criticità del territorio bolo-**

## **gnese e come intende affrontarle?**

«La forza di Bologna - la sua capacità attrattiva - se non governata, può anche diventare la sua grande debolezza. Sotto alcuni aspetti, di fatto, lo è già da tempo. Bologna è una città universitaria, piena di studenti. Una presenza, questa, da valorizzare ma anche da tutelare. Mi riferisco in particolare al mercato della droga, dalla cui minaccia i giovani vanno protetti non soltanto attraverso il potenziamento degli strumenti di contrasto, ma anche e soprattutto attraverso una seria strategia di prevenzione basata sul disincentivo al consumo».

## **Uno dei temi "caldi" del momento è l'immigrazione: a Bologna è corretto parlare di "emergenza profughi"? Esiste realmente una situazione di emergenza?**

«L'immigrazione è un fenomeno di massa che coinvolge tutta l'Europa. È, se mi con-

## **IL PREFETTO È IL RAPPRESENTANTE DEL GOVERNO SUL TERRITORIO. PUR NON DERIVANDO DA UN'INVESTITURA POPOLARE, EGLI È ESPRESSIONE DI PROSSIMITÀ DELL'ORDINAMENTO DEMOCRATICO**

sente una forzatura concettuale, quello che Marcel Mauss avrebbe potuto definire "un fatto sociale totale", vale a dire uno di quei fenomeni che coinvolgono in maniera trasversale molteplici, se non tutti, gli aspetti di una società e che, d'altra parte, forniscono anche un paradigma utile a comprenderne le dinamiche, i cambiamenti. Come tutti i fenomeni di massa, è un fenomeno che va affrontato con strategie definite e risolutive,

per essere governato. Non parlerei, tuttavia, di emergenza. Almeno, non più».

## **In questi primi mesi di lavoro, che opinione si è fatta riguardo a zone particolarmente critiche, dal punto di vista dell'ordine pubblico, come la zona universitaria o la Montagnola per esempio?**

«Per le ragioni che ho espresso poc' anzi, la zona universitaria e il parco della Montagnola sono stati immediatamente al centro della mia attenzione e della mia agenda, tanto che ho chiesto all'assessore alla sicurezza del Comune di accompagnarmi a visitarli proprio a ridosso del mio insediamento. Insieme al sindaco e ai massimi vertici delle forze dell'ordine abbiamo inteso imprimere un'accelerazione alle misure di sicurezza per l'area. Dalla fine di settembre è operativo un presidio fisso per contrastare spaccio e degrado attraverso un servizio di vigilanza continuo che impegna Carabinieri, Polizia di Stato e personale dell'Esercito». **Tra i problemi che si trova ad affrontare rientra anche la gestione delle occupazioni abusive. Come pensa di affrontarlo?**

«Le occupazioni abusive sono un tema molto delicato che richiede di garantire il pieno esercizio del diritto di proprietà del privato tutelando allo stesso tempo l'ordine pubblico. Questo secondo aspetto comporta l'adozione di strategie razionali in relazione a eventuali sgomberi, tali da evitare un effetto moltiplicatore del problema. In ogni caso, senza mai trascurare il fenomeno, sono un prefetto di lunga esperienza e posso affermare che a Bologna la questione non ha assunto i contorni dell'emergenza, tutt'altro».

**Secondo lei quali sono le condizioni grazie alle quali un prefetto può svolgere al**

*meglio il proprio lavoro? A Bologna pensa di averle trovate?*

«Ogni azione amministrativa, a ogni livello, che si proponga di essere davvero efficace deve essere improntata al principio di leale collaborazione tra istituzioni. Questo riguarda anche le prefetture, che tanto più sono in grado di esercitare la funzione di uffici territoriali del governo, quanto maggiore è la loro capacità di dialogare con i soggetti, pubblici e privati, dei territori. A Bologna ho trovato una grande disponibilità al dialogo. Le cito un recente, virtuoso, esempio: pochi giorni fa si è riunito per la prima volta il tavolo operativo per la promozione di strategie di prevenzione dell'usura e del sovraindebitamento. Al tavolo hanno partecipato rappresentanti del Comune di Bologna, dell'Associazione Bancaria Italiana - ABI e della Fondazione antiracket e antiusura "San Matteo Apostolo". Perché ritengo che la Prefettura deve svolgere soprattutto questo ruolo: fornire e garantire spazi e opportunità di confronto orientati alla risoluzione di problemi».

*Quanto e con quali modalità, secondo lei, un prefetto deve ascoltare la voce dei cittadini?*

«Il prefetto è il rappresentante del Governo, inteso come organo costituzionale, sul territorio. Ciò significa che, pur non derivando da un'investitura popolare, egli è espressione di prossimità dell'ordinamento democratico. Tutelare l'interesse pubblico significa - di per sé - ascoltare la voce dei cittadini. Per fare ciò, la legge fornisce al prefetto molti strumenti, riscontrabili sia nelle attività di mediazione sociale, di dialogo interistituzionale e di garanzia dell'ordine pubblico, sia, ci tengo a ribadirlo, nelle attività degli uffici amministrativi».

*Può fare un bilancio dei primi mesi come prefetto di Bologna?*

«Potrei, ma sarebbe sconsiderato da parte mia parlare di risultati dopo soli tre mesi. Posso tracciare, però, un metodo certo: il mio impegno tenace al servizio di Bologna».

**Patrizia Impresa, prima di diventare prefetto di Bologna, ha ricoperto lo stesso ruolo a Cuneo, dove ha ricevuto il Sigillo d'Oro 2013 nell'ambito della premiazione "Fedeltà al Lavoro", e poi a Padova**



Tra le case che hanno bisogno di una ristrutturazione, tante necessitano di una più importante rivisitazione strutturale. Perché gli spazi abitativi cambiano nel tempo e perché è necessario adeguarsi alle nuove norme energetiche. Le case prefabbricate in legno sono la nuova frontiera. Scopriamolo con **Spazio Positivo**

# Più che ristrutturazione

## demo-ricostruzione e bioedilizia

Sempre più amministrazioni comunali incoraggiano lo sviluppo urbano a cubatura zero, ovvero la ristrutturazione oppure la demolizione con successiva ricostruzione **senza aumento delle volumetrie**. A sostegno di questa tendenza arrivano anche i più recenti provvedimenti in ambito di detrazioni, che introducono un nuovo termine nel mondo dell'edilizia: **demo-ricostruzione**. La parola è l'unione tra "demolizione" e "ricostruzione", una modalità di costruire che sfrutta terreni già edificati e che si presta particolarmente alle soluzioni prefabbricate in legno. Infatti per questi interventi in bioedilizia si può approfittare di **detrazioni del 50% per le ristrutturazioni, del 50-65% per il risparmio energetico e fino al 75-85% per il nuovo Sismabonus** previa conferma governativa ufficiale. L'unico vincolo per accedere alle agevolazioni è la ricostruzione con stessa volumetria dell'edificio preesistente (variazioni possono essere tollerate solo se riguardano l'adeguamento alla normativa antisismica). Questo permette di scegliere in autonomia forme



e design della nuova casa. **Spazio Positivo**, costruttore specializzato in case prefabbricate in legno mono, bi e trifamiliari, propone ampliamenti, riqualificazioni e demo-ricostruzioni di ultima generazione sfruttando tutti i vantaggi del legno. L'azienda trentina, figlia di 140 anni di esperienza Rensch Haus, offre alle famiglie soluzioni su misura mettendo a disposizione una gamma di modelli in continua evoluzione e la

possibilità di affidarsi a progetti studiati ad hoc. «I vantaggi di una casa in legno sono già moltissimi, - spiega il team di **Spazio Positivo** - dalla velocità dei tempi di costruzione alle qualità isolanti, dalla comprovata resistenza sismica al basso impatto ambientale, ma nel caso di demo-ricostruzione la bioedilizia è la soluzione migliore per dare nuova vita a un vecchio immobile». Ricominciare da zero con una **nuova costruzione è per molti motivi un grande vantaggio**. In particolar modo permette di valutare nuovi metodi costruttivi e materiali alternativi come il prefabbricato in legno, che presenta grandi vantaggi di risparmio ed efficienza energetica, oltre alla possibilità di attornarsi di materiali totalmente naturali e antisismici. «Tutte le case di **Spazio Positivo** - spiegano dall'azienda - sono **costruite seguendo i dettami della bioedilizia**, con strutture a telaio in travi massicce e lamellari, di vario spessore, chiuse da pannelli in truciolato di legno per irrigidire la parete e per contenere i vari strati di isolante all'interno. La parete è completata e predisposta per



impianti termici ed elettrici, il rivestimento interno è in cartongesso o legno e l'esterno è rifinito con cappotto termico. Questa particolare metodologia costruttiva a telaio consente una maggiore ottimizzazione della

produzione industriale, oltre a un impiego ridotto di materiali e minor consumo di energia, risorse rinnovabili e materiale ecologico a basso impatto ambientale, leggerezza strutturale e facilità di smaltimento. Senza

dimenticare, poi, che le case prefabbricate in legno sono per natura antisismiche: questo materiale, flessibile e strutturalmente resistente, permette alla casa di "galleggiare" in caso di sollecitazioni dal terreno». In zone soggette a terremoti questa decisione è fondamentale e con una casa vecchia spesso il rinforzo delle murature non è sufficiente a raggiungere i parametri richiesti. Una nuova casa, inoltre, può rispondere meglio alle esigenze di una famiglia. Mentre una volta ogni stanza era separata, con molti muri per dividere gli spazi, oggi si prediligono open space tra cucina e salotto e muri divisorii meno spessi e ingombranti. In questo senso le case prefabbricate in legno sono il migliore alleato e con una demolizione e successiva ricostruzione si può avere una casa ripensata totalmente. Per maggiori informazioni: [www.spaziopositivo.com](http://www.spaziopositivo.com)



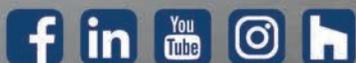
Ricordi  
Marmo

Pietra naturale

# SFIDE D'ARTE

## Libera il tuo stile

MUTEVOLE NELLE DIVERSE ORE DEL GIORNO, *RICORDI MARMO* PERMETTE DI RIPRODURRE E INTERPRETARE GLI EFFETTI DEL MARMO CLASSICO E REALIZZARE MERAVIGLIOSI EFFETTI CROMATICI, DAI RIFLESSI CANGIANTI, CHE ANIMANO LA PARETE E LE DONANO UNA PREZIOSA MORBIDEZZA.



# Vivere il salotto

La zona living è il cuore della casa, il luogo in cui ci si rilassa con la famiglia ma anche dove si accolgono gli amici. È un ambiente che va vissuto e per questo l'arredamento deve essere funzionale e confortevole di Cristiana Zappoli

1. *Quby* di **B-Line**, modulo contenitore versatile che si può combinare in diverse posizioni per accogliere libri di ogni formato e altri piccoli oggetti. 2. Tavolo da pranzo *Rodolfo Valentino*, disegnato da Marco Piva per **Rubelli Casa**: il piano, rotondo oppure boat shape, è disponibile in granito antique brown oppure in eucalipto pomelé tinto naturale. 3. *Ring* di Joe Colombo per **B-Line** è un modulo contenitore che, utilizzato singolarmente, può fungere da tavolino e una volta impilato moltiplica la capienza per arredare pareti o creare divisori. 4. *P40*: la chaise longue disegnata da Osvaldo Borsani per **Tecno**: un piedistallo di metallo che sostiene il sedile e lo schienale impernati in modo da consentire tutte le inclinazioni. 5. Si ispira alle corazze dei Samurai il mobile-credenza *Yoroi* di **De Castelli**, in rovere naturale e rivestito in ferro, rame e ottone. 6. Divano *Zinta* di Lievore Altherr Molina per **Arper**: un sistema modulare di sedute definito dall'armonioso accostamento di linee essenziali e caldi materiali. 7. Una forma insolita e un look retrò, per *Gatsby*, il tavolino nero e metallo dorato di **Maisons du Monde**.



1



2



3



5

4



6



7

## Arredamento



8



9



10

11



12

8. Nuovo divano *Betty Boop* disegnato da Piero Lissoni per **Kartell**: con rivestimento in tessuto e base di appoggio in metallo. 9. Eleganti e sofisticati, i tavolini in marmo *Dizzie* di **Arper** sono disponibili nelle versioni tavolo da bar e tavolino da appoggio. 10. Sedia *Fenis*, un omaggio di **Zanotta** a Carlo Mollino: struttura in legno massello di acero verniciato colore naturale o nero. 11. *Sacco* di **Zanotta**: un involucro contenente palline di polistirolo espanso ad alta resistenza, disponibili in tre differenti misure.

12. Aggraziata e generosa allo stesso tempo, la libreria *Volte* di **De Castelli** è definita dalle linee morbide che disegnano due ali laterali rivestite di rame délabré. 13. Poltrona singola con tasca piatta posteriore, una volta affiancata permette di creare divani modulari formati da più elementi: è *Boomerang* di **B-Line**. 14. Trio di tavolini *Greta*, di **Rubelli Casa**: espressività decisa e rigore geometrico declinato in tre altezze. 15. Panca *Dadamaino* di **Rubelli Casa**: versatile e di facile impiego, rievoca vagamente lo stile anni '50, e ha il suo punto di forza nell'utilizzo di due tessuti, seta e velluto. 16. Elegante e luminoso, il divano quattro posti *Alberto* di **Maisons du Monde** si integra perfettamente in un salotto contemporaneo ma anche in uno spazio più classico.



13



14



15



16



# 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](http://dufercoenergia.com)



# 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](mailto:info@minguzziantincendio.it)

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





1



2



# Oggetti a quattro zampe

Una casa in cui vivono degli animali si riconosce subito: cucce, giochi e oggetti dedicati al loro benessere si trovano ovunque. Sempre più spesso aziende e designer si confrontano con la progettazione di questi arredi e accessori di Cristiana Zappoli

1. Cuscino per cani *Jute XL* by **DuepuntoOtto**: può essere scelto in due diverse varianti di colore, salvia e blu (su [www.lovethe.design.com](http://www.lovethe.design.com)).

2. *Lulà* e *Tigrito* di **A di Alessi**: la prima è una ciotola con un coperchio a cupola con un divertente manico a forma di cane; la seconda è una doppia ciotola dedicata ai felini (su [www.madeindesign.it](http://www.madeindesign.it)).

3. *Girly*: la tenda per i gatti di **Maisons du Monde**. 4. *Cat60* di **Brando Design** si presenta come un volume aperto su due lati con la possibilità di essere rialzato da terra e fissato a parete per la gioia dei gatti, un omaggio al design degli anni '60. 5. La ciotola per gatti in maiolica bianca e motivo nero della collezione *Club* di **Maisons du Monde**. 6. Ancora della linea *Club* di **Maisons du Monde**. Il plaid da viaggio per gatto.

3



5

4



6



## Design



7



8



7. Un mini divano letto per gli amici a quattro zampe, disponibile in 15 colori, personalizzabile con il nome del proprio cucciolo e con la possibilità di scegliere fascia e bordino a contrasto: è *Cuccioloso* di **Divani & Divani by Natuzzi**.

8. Sono dedicate ai cani le scatole porta crocchette in metallo di **Maisons du Monde**. 9. Una cuccia per gatti rialzata, a forma di mini-trespolo, per permettere al micio di guardarsi bene intorno: è *The Bed* di **Meyou** (su [www.lovetheesign.com](http://www.lovetheesign.com)).

10. Cuscino per cani da viaggio *Travel Mat M* di **DuepuntoOtto**: ideale non solo da portare in viaggio ma anche come alternativa alla cuccia principale. 11. Acquario *Fish Hotel* by **Umбра**: ha la forma di un piccolo palazzo con numerose finestre di diverse dimensioni (su [www.lovetheesign.com](http://www.lovetheesign.com)). 12. Cuccia per gatti *The Ball* di **Meyou**: dall'aspetto decisamente originale e raffinato, può essere inserita in qualsiasi contesto abitativo (su [www.lovetheesign.com](http://www.lovetheesign.com)).



9

11

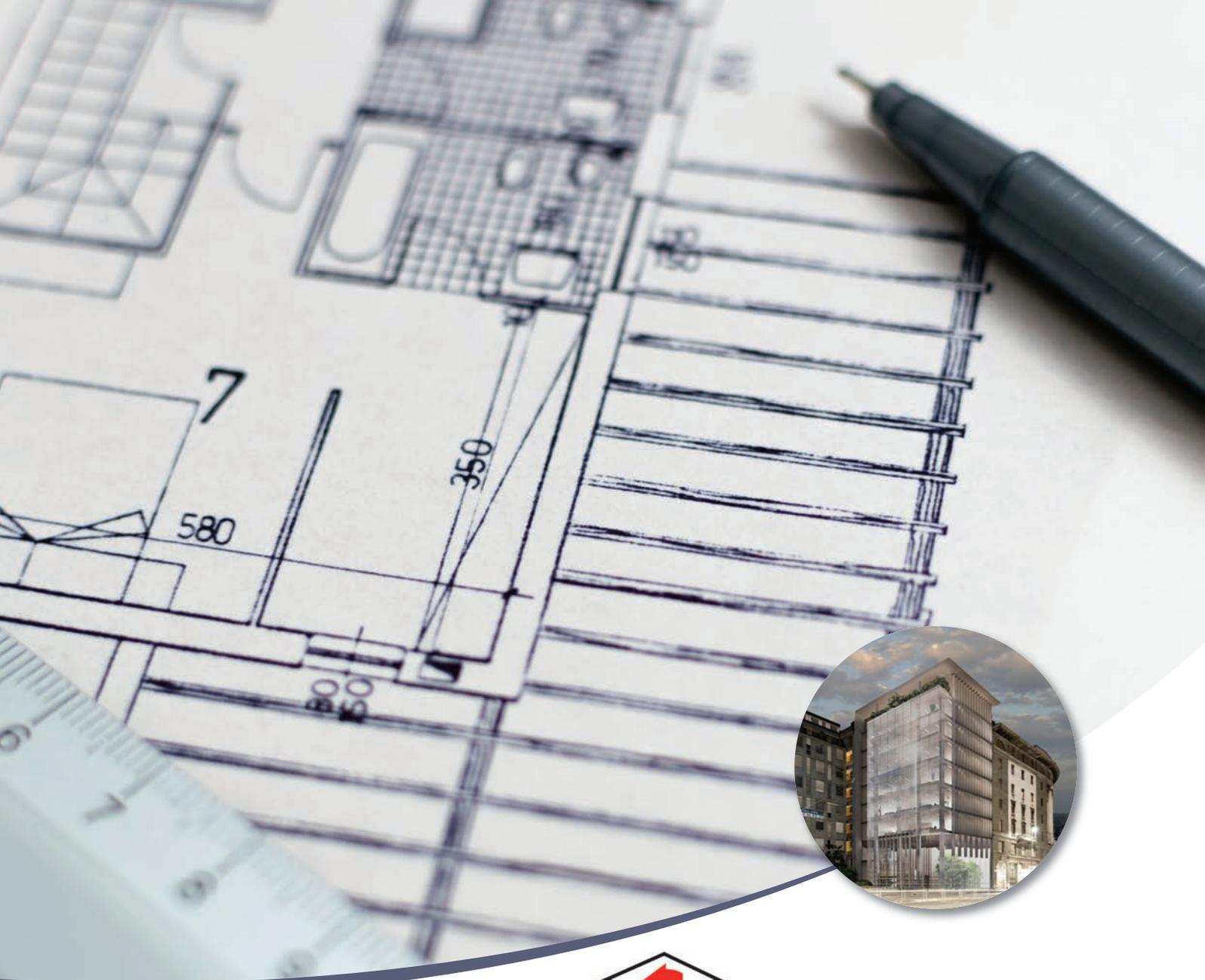


10



12





**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](http://www.tecnimpspa.com) - [info@tecnimpspa.com](mailto:info@tecnimpspa.com)

**SOGNA.  
VIVI.  
VIAGGIA.**



**Scopri la magia  
del Kenya  
e del Mar Rosso!**

*Partenze tutte le settimane  
dagli aeroporti di Bologna,  
Milano Malpensa e Roma Fiumicino.*



Scopri tutte le nostre offerte su

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



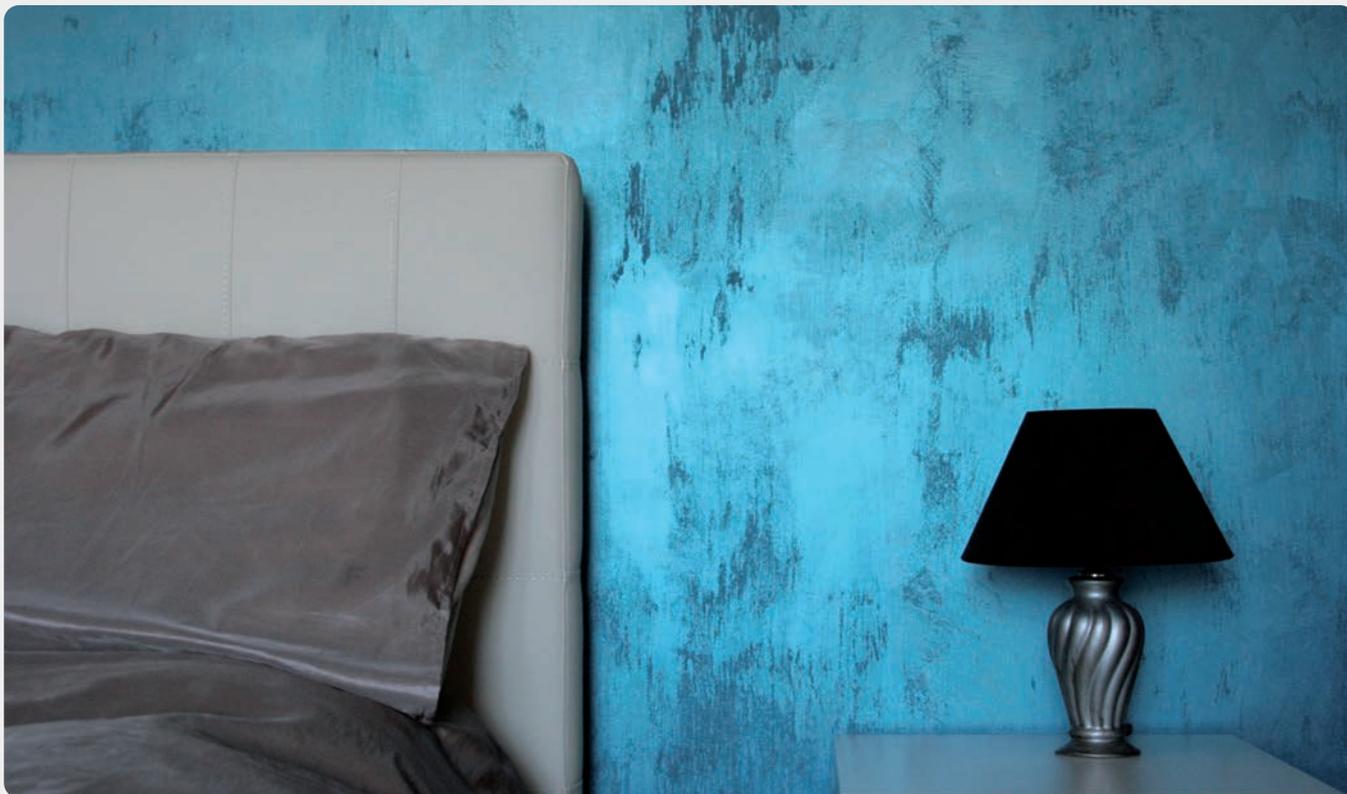
# Una ristrutturazione creativa

La linea di prodotti decorativi *Sfide d'arte* di *Fassa Bortolo*, dedicata alla realizzazione di finiture di elevato valore estetico ed emozionale, è stata protagonista del restyling di un appartamento a Treviso



Wassily Kandinsky diceva che “Il colore è un potere che influenza direttamente l’anima” e proprio da questa frase trae ispirazione il restyling di un vecchio appartamento all’interno di un complesso condominiale degli anni ‘80 in provincia di Treviso, completamente rinnovato utilizzando esclusivamente prodotti **Fassa Bortolo**. L’obiettivo dei proprietari era quello di trasformare un’abitazione datata in un luogo giovane e delicato, contemporaneo ed elegante, di forte personalità, ed è stato raggiunto utilizzando soprattutto i prodotti della linea **Sfide d’Arte**, un nuovo ambizioso progetto **Fassa Bortolo** che prevede una linea di decorativi per interni finalizzati ad arricchire, impreziosire e migliorare la qualità degli spazi in cui viviamo. **Sfide d’arte** permette di personalizzare gli ambienti con colorazioni che spaziano dalle tinte neutre a quelle accese, dalle sfumature minimali a quelle più eccentriche. La parete prende vita con i più svariati effetti materici: **travertino, marmorino, effetto cemento, effetto graffio**. L’ampia metratura dell’appartamento è stata conservata sfruttando gli spazi esistenti senza modificarne la struttura ma giocando con specchi e complementi d’arredo per definire gli spazi. Colore e luminosità creano vari effetti di living contemporaneo e dominano su tutto l’ambiente: ampie vetrate

illuminano le varie stanze, così come il pavimento in laminato bianco che ha sostituito le precedenti piastrelle ceramiche nelle tonalità del cotto. Già dalla piccola zona ingresso, ampliata otticamente da uno specchio neo-barocco dorato che taglia orizzontalmente una delle pareti dal caldo color nocciola, donando luminosità a questo spazio che introduce direttamente al living, si ha una visione più ampia dell’appartamento. Si può così focalizzare lo sguardo su una o più zone, osservare un particolare o cogliere un’immagine d’insieme che risulta armonica, pur nei vari effetti coloristici e materici ot-



tenuti. Tutte le pareti sono state preventivamente trattate mediante spazzolatura e carteggiatura al fine di eliminare le tracce di pitture e vernici preesistenti, mentre i due bagni, dove ci sono stati gli interventi più consistenti, hanno subito un ulteriore intervento di lavaggio/pulizia con **Active One**, soluzione detergente acquosa specifica per la pulizia di superfici che manifestano uno stato di degrado dovuto alla presenza di macchie e sporco persistenti di varia natura. Una volta sanate le superfici murarie, le ampie pareti del soggiorno sono state rasate con due mani di **Super stucco**, stucco rasante riempitivo specifico per la lisciatura su intonaci interni a base di calce e gesso; un prodotto eccezionale che rende le superfici lisce e setose al tatto. Per mantenere l'aspetto vellutato delle pareti della zona living, l'ultima finitura è stata eseguita con due mani di **LV 207 Velvet**, mentre per la cucina è stata appositamente scelta la pittura **PB 260 Active**, entrambe su fon-

do preventivamente stabilizzato con il fondo fissativo **FA 249**. **LV 207 Velvet** è un'idropittura lavabile dall'effetto liscio e opaco, dall'ottima resa e resistenza al lavaggio, disponibile in un'ampia gamma cromatica. **PB 260 Active**, sempre appartenente alla linea acrilica del Sistema Colore **Fassa Bortolo** è un'idropittura traspirante che presenta al suo interno delle speciali molecole che rendono il film di pittura protetto dallo sviluppo di un ampio spettro di specie di alghe e muffe. In entrambe le stanze predominano le tonalità crema e beige/terra sulle quali spiccano la predominanza del colore nero per la cucina, e del bianco per il salotto. Il color crema fa da trait d'union a tutto l'appartamento, avvolgendo la maggior parte delle superfici e lasciando spazio a colori vivi che emergono su singole pa-



reti creando un contrasto cromatico di grande effetto. Le tre ampie camere sfoggiano ognuna uno stile proprio a seconda della loro destinazione. Anche nella camera padronale tornano le pareti lisce e vellutate rasate con **Super stucco**, nella finitura crema prevalente della zona living, con il contrasto forte della parete su cui si va ad appoggiare il letto bianco che si staglia su quello che pare un cielo cristallino di un blu intenso ottenuto con **Sfide d'arte**. Su fondo trattato preventivamente con **F 263A**, un primer riempitivo in pasta in grado di donare un aspetto estetico simile all'intonaco civile, si è proceduto all'applicazione di una mano di **Desideri Cristallo**, lavorato dapprima con uno spalter e successivamente rigato in senso verticale con una spatola piatta. I riflessi e la luce metallica della parete emergono in primo piano sul dominante color crema, creando un elegante stacco decorativo. Contrasto voluto tra colori caldi e freddi così come tra lo stile contemporaneo del letto in ecopelle, della chaise longue, del fiabesco lampadario a cascata e il tocco vintage dello specchio neo-barocco e del cassettoni in stile veneziano. Le restanti due camere propongono altri distinti stili. La camera dei ragazzi è un locale gioioso e vitale che richiama un giardino all'aperto grazie alla parete verde acido, dipinta con **LV 207 Velvet**, la cui tonalità è ripresa dall'armadio angolare, tende e morbido tappeto in lana. La camera degli ospiti, al contrario, racconta uno stile sobrio ed elegante dominato da tonalità antracite che di sera riflette i giochi di luce dei cristalli del lampadario. Il bagno padronale è volutamente concepito come un luogo in cui si fondono funzionalità e stile, un luogo sì necessario e di servizio, ma specialmente riservato a momenti di piacevole relax. Per il rivestimento è stata scelta una splendida ceramica effetto pietra naturale, in listelli dal colore chiaro, che contrastano cromaticamente con il piatto doccia color antracite e richiamano le tonalità della vicina pavimentazione. Sulla superficie di posa, prima dell'incollaggio dei li-

stelli con **AZ 59 Flex Grigio**, è stato preventivamente steso un duplice strato di **Aquazip RDY**, guaina impermeabilizzante in pasta pronta all'uso, che ha permesso di ottenere una pellicola continua e impermeabile. **Aquazip RDY** è elastica, in grado quindi di adattarsi alle dilatazioni termiche del supporto, solvent-free e può essere utilizzata anche in sovrapposizioni o terrazze. La ceramica, posata solamente a pavimento e nella zona riservata all'ampia cabina doccia in vetro, lascia ampio spazio a **Ricordi Materia** e **Desideri Luce** della linea **Sfide d'arte**. L'effetto materico compatto dato dalla lavorazione sottostante di **Ricordi Materia** si impreziosisce e si illumina con **Desideri Luce**, creando dei preziosi contrasti chiaroscurali tra le tonalità metallescenti della pittura, il nero dello specchio barocco, del piatto doccia e del moderno lampadario a sospensione, e le chiare sfumature dei rivestimenti.



**Sopra: Desideri Luce** (viene applicato su intonaci di finitura, rasanti, cartongesso e su superfici già tinteggiate).

**Sotto: Ricordi Materia** (è applicato all'interno su intonaci di finitura o rasanti a base di leganti idraulici, calce o gesso)



# Climatizzare in pompa di calore in centro storico?

## Oggi è possibile!



25 years  
1992  
2017

## GLI SPECIALISTI DELLA CLIMATIZZAZIONE INVISIBILE SENZA UNITÀ ESTERNA

### Hai un immobile in centro storico o in un condominio?

Ci sono normative e leggi che vietano di esporre le unità esterne dei climatizzatori sui palazzi.

### Come fare? Abbiamo le soluzioni!

La motocondensante dei climatizzatori Invisibili, viene nascosta in bagno, nel retro del negozio, in cantina o in un magazzino come un qualsiasi elettrodomestico.

### VANTAGGI:

- > Non rovina l'estetica del tuo palazzo
- > Non servono autorizzazioni o permessi
- > Adatta a negozi, uffici ed appartamenti
- > Riscalda, raffredda e deumidifica
- > Full DC Inverter
- > Risparmio energetico
- > Disponibile in diverse potenze
- > Detrazioni fiscali

### Scegli la tua unità interna adatta alle tue esigenze:



Split



Duct



Cassette

Contattaci per scoprire le condizioni riservate agli associati Confabitare



Rocco Bolgan - Referente Commerciale  
Cell: 340-1683683

Web: [www.teknopoint.com](http://www.teknopoint.com)  
Mail: [commerciale@teknopoint.com](mailto:commerciale@teknopoint.com)

**U**na “casa origami” dove ogni cosa trova perfettamente il suo posto grazie a soluzioni disegnate su misura che permettono di organizzare al meglio spazio e funzioni. Studio DiDeA ha trasformato un vecchio laboratorio artigianale all'interno di un palazzo storico nel cuore di Palermo, in un piccolo loft. «Questo luogo - spiegano gli architetti dello Studio DiDeA - era un piccolo laboratorio artigianale, all'interno del quale si producevano mattoni in cotto. Progettare una casa minima in un contesto storico è stato per noi un esercizio molto complesso che ha richiesto studio e la meticolosa ricerca di

tutti quegli espedienti architettonici utili a recuperare spazio rispettando la forma architettonica originaria».

L'appartamento, disposto su due livelli, è caratterizzato da uno sviluppo longitudinale e da una caratteristica copertura a volte a crociera. Il progetto ha presentato una serie di difficoltà dovute principalmente alle ridotte dimensioni e allo scarso apporto di luce naturale: l'immobile, infatti, prende luce soltanto da due finestre alte che si affacciano sulla corte interna. Da qui nasce ovviamente la necessità di progettare soluzioni di arredo tagliate su misura, per rendere lo spazio della casa il più funzionale e confortevole



## Tutto deve essere funzionale

**Un piccolo loft in un palazzo storico in centro a Palermo ricavato da un vecchio laboratorio artigianale. L'appartamento è su due livelli ed è caratterizzato da una copertura a volte a crociera. È accogliente ma moderno. Con soluzioni di arredo confortevoli e progettate su misura**





**Gli elementi d'arredo sono stati realizzati in rovere naturale, ad eccezione del corpo scala, pensato come un unico volume funzionale e per questo realizzato interamente in ferro grigio antracite. La parete tv, così come l'armadio contenitore in corrispondenza del tavolo, sono stati concepiti come elementi funzionali e per ovviare alle ridotte dimensioni sono incassati parzialmente nel muro**

possibile, e la scelta di utilizzare materiali con tonalità chiare, che amplificassero la luce. Dalla corte interna, tramite una porta industriale in ferro, si accede al piano terra dove si trovano la cucina, la zona giorno e un piccolo bagno.

Il corpo scala è protagonista di tutto l'ambiente. È stato concepito come un volume funzionale che integra al suo interno la cucina inserita nel sottoscala e vira su una colorazione grigio antracite che lo distingue dallo sfondo. Il mobile della cucina è progettato su misura per ottimizzare lo spazio: quando viene chiuso diventa una madia a servizio della zona giorno, una volta aperto si trasforma in un piano cottura con quattro fuochi e lavello interamente in acciaio, e tavolo da pranzo apribile a ribalta. La cucina precede la zona pranzo dove il ta-



vo realizzato in rovere è sottolineato da un corpo illuminante a sospensione. Da qui si passa poi alla zona soggiorno con il divano disposto frontalmente a una parete tripartita, parzialmente incassata, realizzata in rovere naturale. La scala, con i primi quattro gradini realizzati in rovere naturale che fungono da mobile contenitore, dà accesso alla zona notte collocata al primo livello, contenente la camera da letto con affaccio sulla doppia altezza, cabina armadio e bagno. L'intera zona notte è caratterizzata da un parquet in rovere naturale, a esclusione del bagno, realizzato in resina grigia. Il soffitto con volte a crociera viene enfatizzato dall'utilizzo di spot luminosi posizionati all'imposta delle volte. L'elemento di testata del letto funge da parete divisoria con la cabina armadio.



visita il nostro sito  
[m2g-group.it](http://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](mailto:info@m2gsolution.it)



# ALLARME VERISURE

Sicurezza H24 per la tua Casa e  
il tuo Business



AVVISO ALLE GUARDIE  
GIURATE + INTERVENTO H24  
IN MENO DI 60"



RISPOSTA IMMEDIATA A  
TUTTE LE EMERGENZE CON  
IL PULSANTE S.O.S.



CONTROLLO TOTALE DAL  
TUO SMARTPHONE



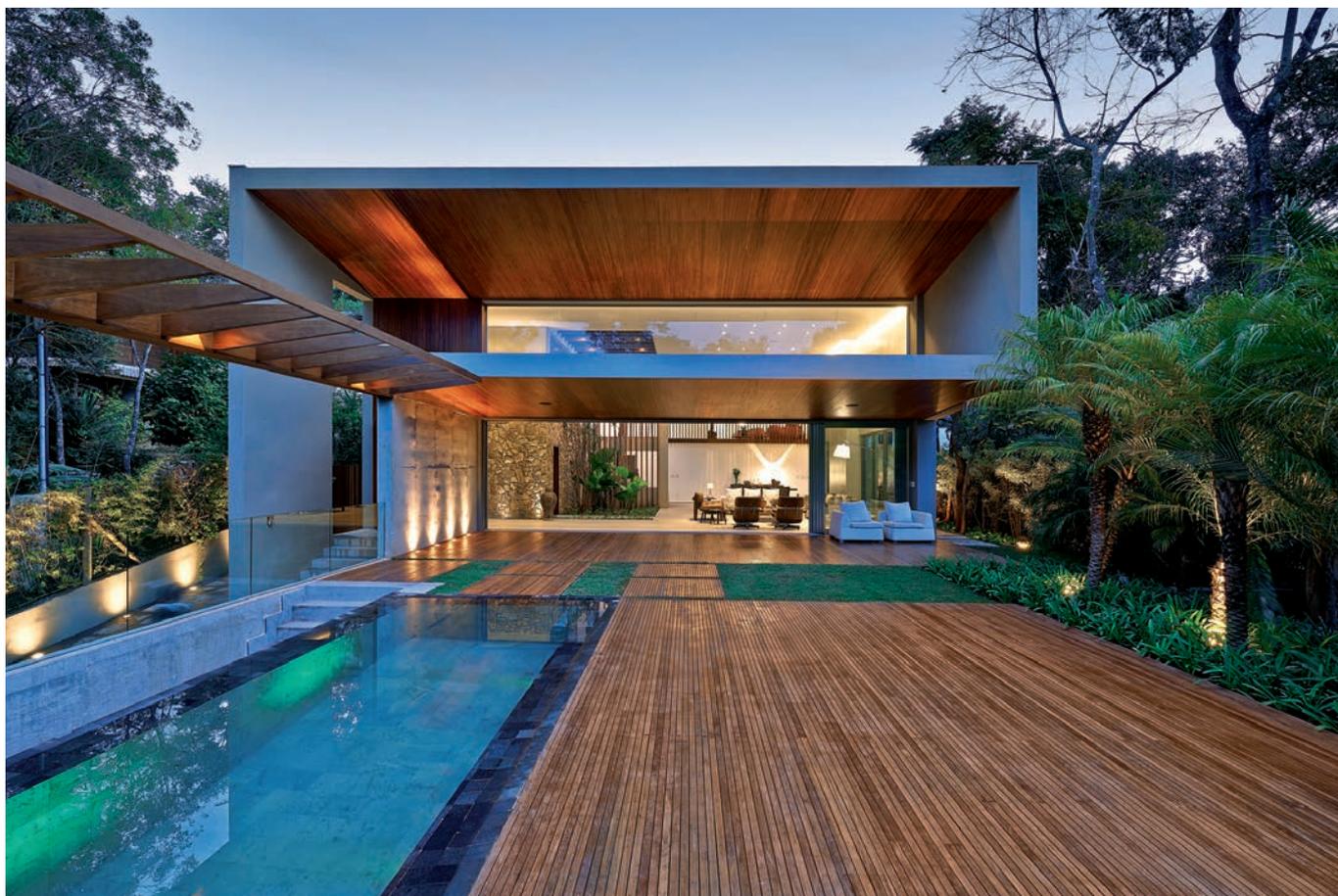
## La migliore protezione

Verisure Smart Alarm è più che un Allarme, offre servizi e prodotti innovativi e di qualità per garantire la sicurezza della Casa e del tuo Business, 24 ore al giorno, 7 giorni alla settimana, 365 giorni l'anno. Verisure si occuperà della Sicurezza della tua Casa.

OFFERTA ESCLUSIVA ~~799€\*~~  
SCONTO FINO A **400€**  
**399€\*** +10€x36 Rate Corrispettivo Sistema  
Verisure, Prezzi 2018 + IVA esclusa +  
Canone di Abbonamento.

Contattaci per richiedere un sopralluogo gratuito e senza impegno!

 **800.921.921**



La piscina incastonata all'interno di uno spazio lineare, interamente ricoperto con il parquet. Il parallelepipedo aperto che fa da filtro al giardino intermedio. I volumi retrostanti sfalsati tra loro. Tutto ciò collocato all'interno della ricca vegetazione del Bosque da Ribeira di Iole Costanzo

## Quando il verde entra in casa

Sopra: il prospetto principale, che rivela l'organizzazione spaziale della casa: il salone dominato dalla terrazza parallelepipedo in asse con la piscina esterna. Sotto: uno dei prospetti laterali

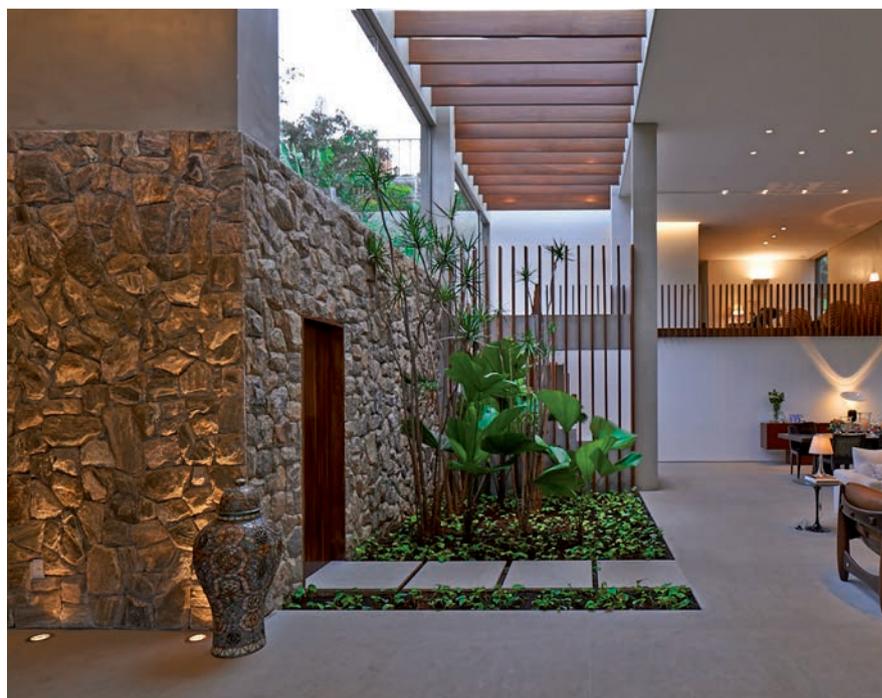


**V**ivere nel verde allunga la vita e riduce la depressione. Vivere nel verde fa bene al corpo e alla mente. E la lista dei tanti vantaggi del vivere a stretto contatto con la natura potrebbe essere molto più lunga. Peccato però che sia un concetto che solo oggi è chiaro ai più. E per tanto ci si ritrova a vivere in città oramai consolidate. Organizzate così da garantire un *modus vivendi* ben lontano dall'offrire, pro-capite, quella blanda qualità della vita ottenibile almeno con un piccolo spazio verde, sia esso

giardino o terrazzo. E ci si ritrova ancora oggi, come già era in altre epoche, a confermare il paradosso che una dimora nel verde è un lusso per pochi. Così è per il Residence Bosque da Ribeira. Una residenza costruita su un'area di 650 mq adiacente a una riserva ambientale, all'interno di un quartiere residenziale a Nova Lima, una città del Brasile vicino a Belo Horizonte. Residence Bosque da Ribeira è una dimora a più livelli e questa scelta è stata dettata da una precisa intenzione: far sì che la costruzione sia da interfaccia,

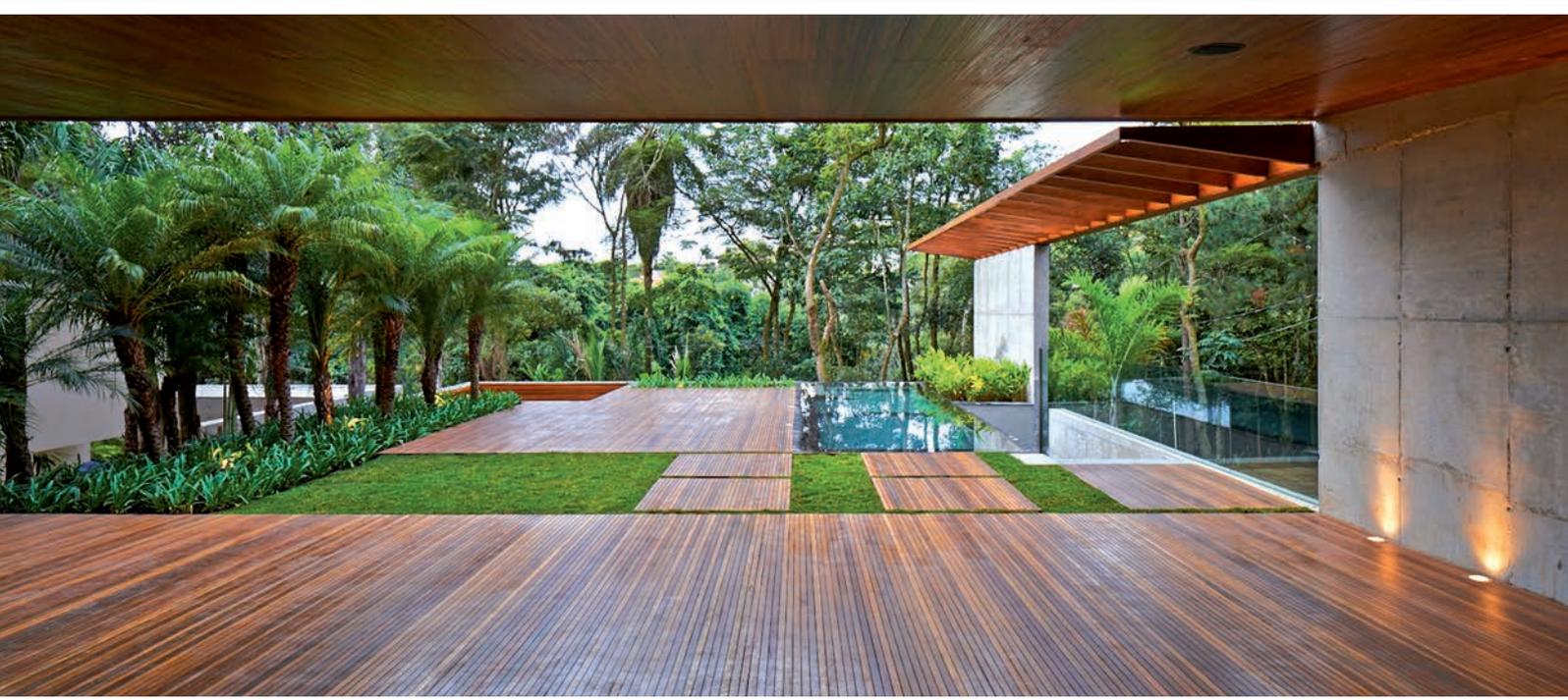


**Sopra: il salone-giardino su cui gravita la terrazza progettata all'interno del parallelepipedo e da cui è possibile godere della vista sulla piscina. A destra: uno degli spazi filtro tra interno ed esterno. Sotto: uno degli accessi. Nella pagina a fianco, in alto: poltrona di Gaetano Pesce; al centro: il parquet esterno che raccorda il costruito e la vegetazione; in basso: la piscina**



da filtro, tra il costruito del quartiere e il verde circostante. L'intento è non bloccare la particolare vista sul parco. E data la posizione favorevole, i progettisti hanno pensato di situare l'intero edificio in modo armonioso rispetto al contesto. Risultato ottenuto sfruttando interamente il vantaggio della foresta vicina e costruendo una volumetria sfalsata, da smorzare così l'impatto visivo dei volumi se osservati dalla strada. L'edificio ha una linea severa. Ra-

zionale e netta. Una linea che interpone spazi vuoti, ricchi di lussureggianti piante esotiche, a volumi chiusi ma molto spaziosi e tra loro collegati. L'esterno penetra all'interno e l'interno si lega a esso attraverso spazi riservati alla piscina e alla terrazza: un'ampia area ricreativa che preserva comunque la privacy degli abitanti grazie alla pendenza del suolo. Il paesaggio progettato per la residenza completa la relazione con la foresta e per



# Architettura



**Sopra: uno dei prospetti. Il ritmo dettato dal brise soleil e dai pergolati disegna delle ombre geometriche. Sotto: parte del volume vuoto con funzione da terrazza-salotto che aggetta sia sulla piscina che sul salone-giardino posto al piano terra**



proteggere la zona esposta al sole è stata progettata una balconata su due livelli che protegge dall'irraggiamento solare diretto, mentre la protezione dall'illuminazione zenitale è offerta da un pergolato in legno che coinvolge anche il salone. Dal punto di vista distributivo la Residence Bosque da Ribeira è così organizzata: sauna e zona relax al livello della strada, l'area destinata alla vita sociale è al piano terra (4 metri più in alto rispetto alla strada), le aree private sono invece distribuite al secondo piano.



# 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](http://www.realemutua.it)

 **REALE  
MUTUA**  
PARTE DEL TUO MONDO.

REALE GROUP

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



**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**

# *INTERIOR DESIGN*

## **FIRENZE**

All'interno di un edificio rinascimentale costruito lungo il perimetro di un loggiato opera del Brunelleschi, Claudia Pellizzari ha creato un appartamento confortevole ma elegante. Le volte a crociera connotano in modo univoco i diversi ambienti. L'antica pavimentazione in cotto è stata recuperata e conservata. Il soggiorno è caratterizzato da una volta affrescata e da una parte color Blu Amsterdam.

## **SETTIGNANO (FI)**

L'architetto Simone Micheli ha trasformato l'interno di una palazzina dei primi del Novecento in un'abitazione unica per se stesso e la sua famiglia. Un gioco di spazi a doppia altezza realizzato grazie a interventi che hanno permesso di superare i limiti imposti dalla muratura piena dell'edificio e dalla normativa antisismica. Gli ambienti sono collegati tra loro in ariose sequenze openspace.



## Interior design

**Spazi ampi e arredi dalle linee contemporanee. Una casa pensata per stare nell'oggi. Ricavata all'interno di una palazzina del secolo scorso. E intorno tante ville rinascimentali di Iole Costanzo**



**Il salone: l'arredo è lineare ed escludendo qualche complemento tutto è progettato dall'architetto Micheli. Il mobile specchiato, dalle linee ricurve, contiene al suo interno il televisore. Il tavolino "Trigigio" di Myyour ha un piano in vetro sagomato a trifoglio sorretto da tre sfere**



**DALLA STORIA  
ALL'INNOVAZIONE**



Sopra: il salone. I pouf sono rivestiti in skai bianco lucido. Sotto: il tavolo Mobilfar, in legno di cedro sorretto da gambe in ferro verniciato di bianco





Sopra: il mobile Axia, sul fondo, è composto da mensole in legno con laccatura verde lucida. Sotto: la cucina Axia, tutta bianca schermabile con le tende a rullo



## Interior design



**Sopra: la scala sul retrocucina (Edilco), comunque a vista, conduce al terzo livello ed è realizzata in ferro con rivestimento in rovere sbiancato. A destra: il salone a doppia altezza, visto dal piano superiore**

**A** Settignano, non lontano dalle ville del rinascimento fiorentino, l'interno di una palazzina dei primi del Novecento è stato trasformato in un'unica abitazione. Un "rifugio" contemporaneo l'ha definita l'architetto Simone Micheli. Un gioco di spazi ampi a doppia altezza realizzato grazie a interventi che hanno permesso di superare i limiti imposti dalla muratura piena dell'edificio e dalla recente normativa antisismica: "un ardito cesello di ingegneria strutturale costituito da travi ipe e pilastri in cemento armato gettati in opera". Il rifugio/dimora è un'abitazione aperta. Gli ambienti sono collegati tra loro in ariose sequenze openspace e gli scorci prospettici delle colline limitrofe riflettendo sulle superfici a specchio moltiplicano la leggera sensazione di relax e







benessere. L'architetto Simone Micheli, che ha progettato questa "casa" per se stesso e per la sua famiglia, così la descrive: "... uno spazio libero, flessibile, sereno, all'interno del quale vivere con semplicità la quotidianità, ... un ambito volumetrico candido punteggiato da brillanti toni verdi e arancio che rappresentano la materializzazione del senso che io e Roberta diamo alla vita. Ho immaginato di costruire un luogo ospitale come una grotta-rifugio metropolitana dove potersi rilassare e ritrovare... È una casa che mostra le matrici storiche attraverso la valorizzazione delle sue scabre superfici e dichiara il suo desiderio di avvicinamento alla nostra bolla temporale mediante la sua desiderata interattività spaziale, illuminotecnica e cromatica". L'abitazione dell'architetto Micheli si distribuisce su tre livelli e le generose altezze sotto le



**Sopra: disimpegno della zona notte con luce naturale zenitale. A destra: porta di sicurezza Okey, bianco opaco con scritta in specchio. Nella pagina a fianco: una foto del disimpegno che dà accesso alla zona giorno**



**La camera dei figli  
Cesar e Jalel: ampie  
armadiature laccate  
bianche, letti a cassettoni  
in legno giallo lucido e  
calceotto in legno laccato  
bianco lucido (Axia)**









**A sinistra: il bagno con la doccia sul fondo.  
Sopra: la camera da letto matrimoniale.  
Sotto: vista dall'alto della camera da letto**

falde di copertura hanno permesso la realizzazione di ampi sfondati a tutto volume nella zona living e la costruzione di soppalchi a ballatoio al di sopra della zona notte. Tutti gli arredi e i complementi, sempre progettati dall'architetto Micheli, hanno forme essenziali e stondate. A dominare è il bianco. Come i divani che fluttuano sul parquet sbiancato e

I vari interventi hanno permesso di superare i limiti dati dalla muratura piena dell'edificio e imposti dalla recente normativa antisismica

il mobile tv dal profilo curvo con ante a specchio che vi è posto di fronte. Sul living, con il tavolo da pranzo ricavato da un tronco di cedro grezzo appena sbozzato e intorno al quale gravitano sedute imbottite in eco-pelle e cavallino, si affaccia la cucina organizzata in due blocchi bianchi schermabili con alcune tende a rullo. In tutti gli ambienti il gioco è fatto di luce diretta e riflessa ampliata dalla copiosa presenza del bianco. Sono pochi e selezionati i colori acidi che spezzano ed esaltano la candida luminosità dei diversi ambienti. E gli arredi disegnano gli spazi in modo armonioso e fluido contrastando con eleganza la materia originaria delle murature che, riportata a vista scopre, tra le bozze di pietra, i vecchi mattoni di cotto e le profonde buche pontaeie, memoria di antiche tecniche costruttive.



Interior design



All'interno di un edificio rinascimentale, l'interior designer Claudia Pellizzari ha creato una piccola dimora con la giusta armonia tra arte e vita quotidiana  
di Iole Costanzo



# ATMOSFERE RINASCIMENTALI

**Sotto: in cucina il buffet presenta un piano in Corian e rivestimento in vetro retro laccato. A destra, in alto: sotto un'unica cappa, evocatrice di storiche cucine toscane, ci sono tutti gli elettrodomestici necessari alla preparazione dei cibi. A destra, in basso: particolare della mensola posta sopra al buffet**

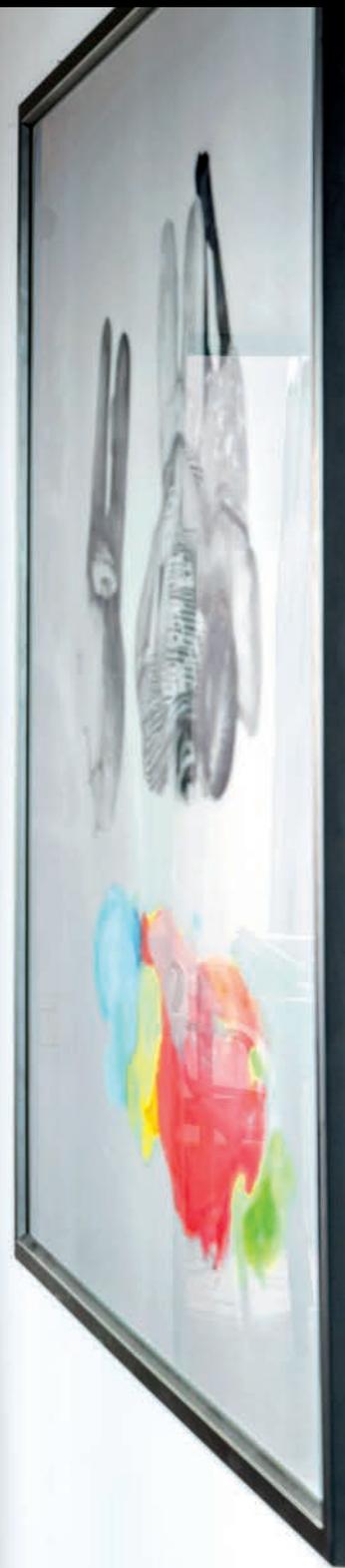




**U**n'abitazione ha sempre tanto da raccontare, bisogna saperla ascoltare e coglierne le peculiarità. In questo caso le caratteristiche storico-architettoniche sono rinascimentali, basta dire che la città in cui si trova è Firenze, tanto per sollecitare l'immaginario. L'appartamento è all'interno di un palazzo costruito lungo il perimetro di un loggiato, opera del Brunelleschi e per accedervi bisogna salire su un'unica rampa di scale in pietra Serena. L'antica pavimentazione in cotto è stata recuperata e conservata e le volte a crociera, quali dipinte e quali decorate, connotano in modo univoco i diversi ambienti. Nel soggiorno la volta affrescata ha delicate cornici che segnano le vele ed eleganti dipinti floreali azzurrati a cui si ricorda la parete in blu Amsterdam che tanto fa risaltare il divano letto in lino grezzo color sabbia, con a contrasto alcuni cuscini giallo limone. La semplice ed elegante accoglienza di questa stanza è anche dovuta ad altri elementi: le due poltrone in velluto acqua marina, il coffee table a doppio piano in legno grezzo e struttura in ferro naturale e dai due tavolini sui quali in appoggio insistono due



Sotto: l'accesso alla cucina. Il pavimento è quello originale rigenerato e riposto in opera. A destra: un particolare della sala da pranzo: un tavolo rotondo con base in legno e piano con finitura a taglio sega e bordatura in ottone acidato

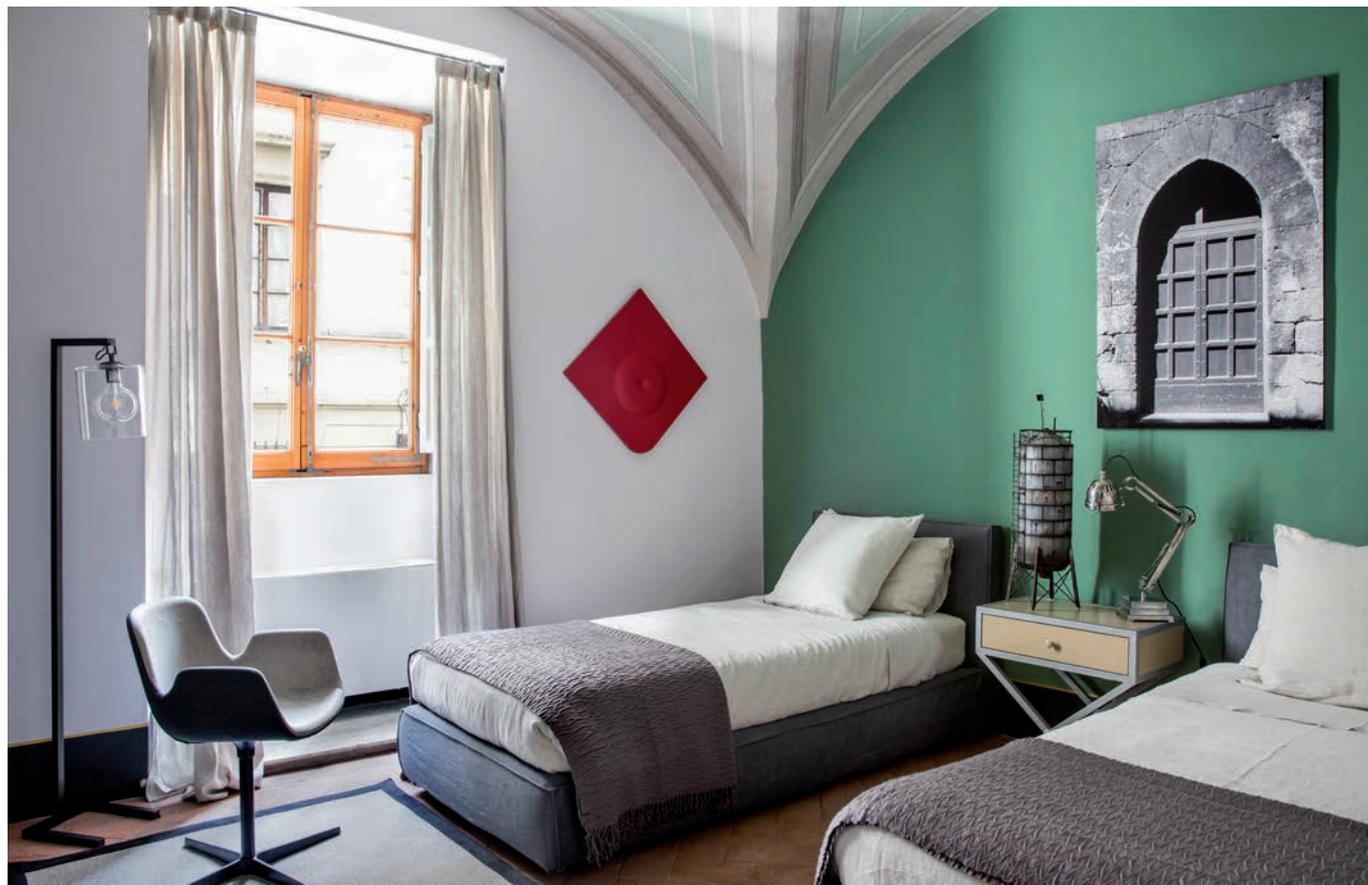






lampade con struttura ramificata e finitura in argento. Ha invece una base in legno laccato a poro aperto e un piano nero in "finitura taglio sega" con bordatura in ottone acidato il tavolo rotondo presente nella sala da pranzo. L'insieme tavolo e sedute imbottite in velluto grigio scuro poggia, al centro dell'ambiente, su una stuoia color sabbia chiara e in corrispondenza dalla volta un lampadario composto di anelli d'ottone irregolari e intrecciati che proietta giochi di luci e ombre. La cucina, un ambiente a sé, gioca sui toni del grigio e ha uno sviluppo su due pareti opposte, di cui una ospita una lunga cappa che raccoglie al suo interno il piano cottura e tutti gli elettrodomestici necessari, mentre sull'altra vi è un mobile con piano in Corian extra white e un paraspruzzi in vetro retrolaccato colore grigio scuro. Il Blu Amsterdam ritorna nella camera padronale ma il resto dell'arredo ha colori neutri, così le tende in lino grezzo come la stuoia a pavimento o il letto accompagnato dai due tavolini da notte in ferro verniciato con sopra due lampade.

**A sinistra: sotto la volta decorata la camera da letto con parete in Blu Amsterdam. Sotto: la seconda stanza da letto con due letti singoli ha invece la parete in verde salvia. A destra: il bagno della zona notte con le originali graniglie a pavimento**



# TIMELESS DESIGN FOR CONTEMPORARY LIVING.

Lago Welcome Asolo @ Canonica di Santa Caterina

MODULARITÀ E LEGGEREZZA  
DA VIVERE OGNI GIORNO,  
IN TUTTI GLI SPAZI, IN TUTTI  
I CONTESTI, COME VUOI TU.

LIVING ROOM  
DINING ROOM  
KITCHEN  
BEDROOM  
BATHROOM  
KIDS&YOUNG  
WORKSPACES

LAGO.IT [f](#) lagodesign [@](#)lagodesign

**LAGO**

# IL VERO PECCATO È NON ESSERCI

madeexpo.it



## COGLI LE OPPORTUNITÀ E LE NOVITÀ

13/16  
MARZO  
2019

FIERA INTERNAZIONALE  
DELL'ARCHITETTURA  
E DELLE COSTRUZIONI

FIERA  
MILANO  
RHO

CASBRIA BRANDUNIVERSE



**MADE** EXPO

4 SALONI SPECIALIZZATI / OLTRE 1000 ESPOSITORI

MILANO ARCHITETTURA DESIGN EDILIZIA

ITCA  
ITALIAN TRADE AGENCY

  
Ministero dello Sviluppo Economico

Promossa da

FLA  
FEDERLEGNOARREDO

UNICMI  
UNIVERSITÀ COMAS

Partner

  
FIERA MILANO

## 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.

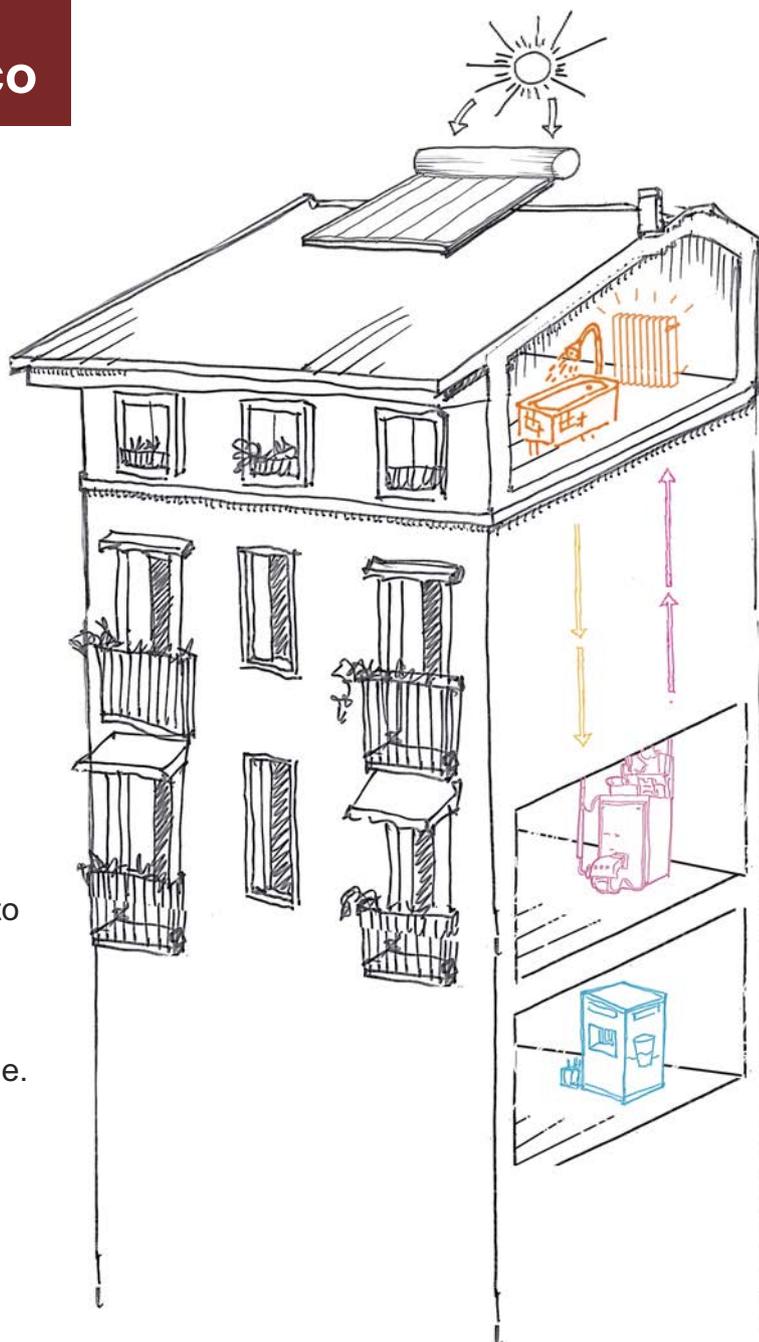
- Studio di fattibilità
- Progettazione
- Fornitura e installazione impianto solare
- Collaudo e messa in servizio

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](mailto:uff.tecnico.heb@gruppohera.it) sito <http://hse.gruppohera.it/>