

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione *Proprietari Immobiliari*

febbraio 2019 - Anno 10 - N.30

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

**BUONE PROPOSTE
DA SOTTOPORRE
AL GOVERNO**

**Cedolare secca
anche per i negozi**

**A CHE PUNTO È
LA CRISI IMMOBILIARE?**

**10 CANDELINE
SULLA TORTA
DI CONFABITARE**

Editoriale di Alberto Zanni

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti



Vittoria
Assicurazioni

CONFABITARE e VITTORIA

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



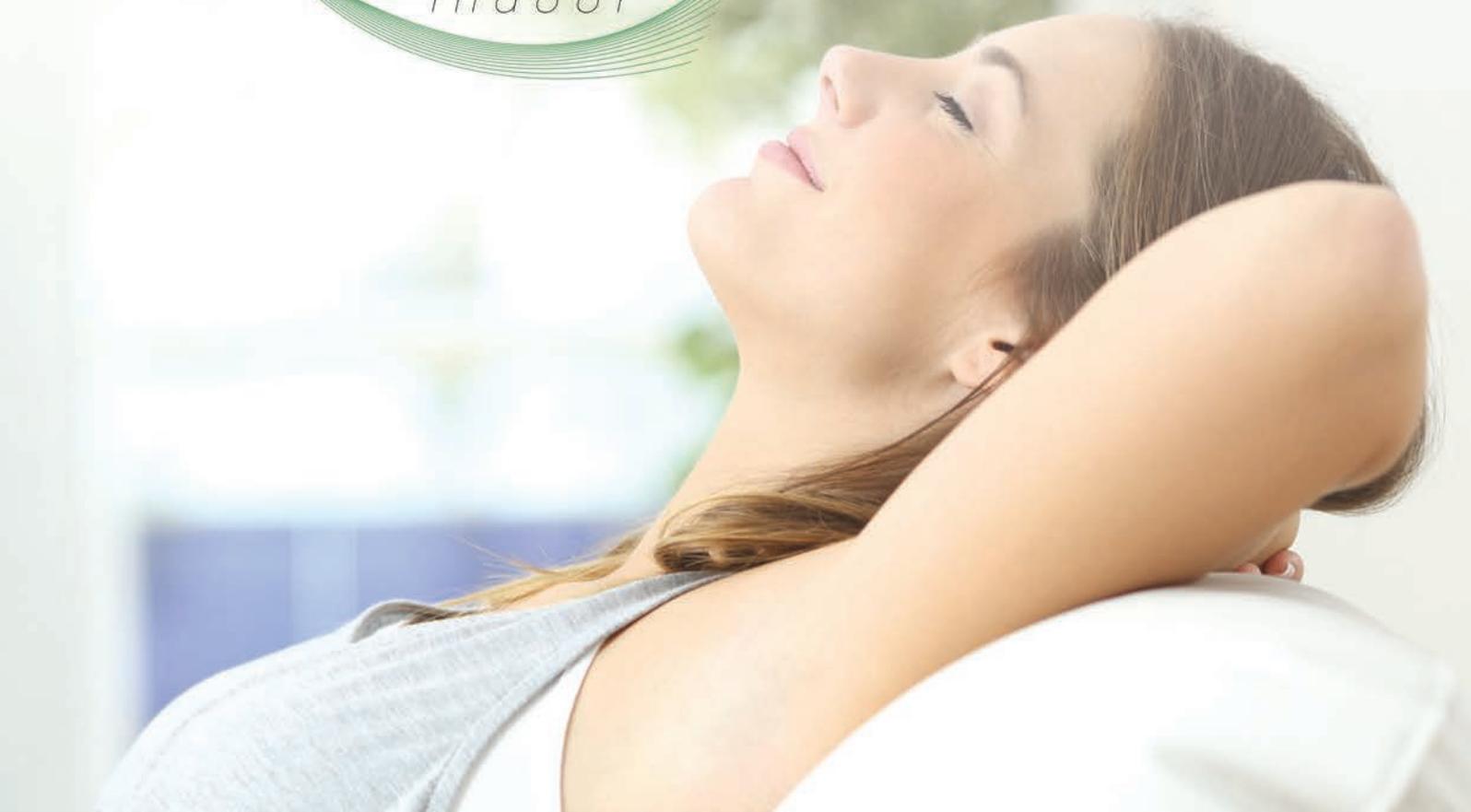
INSIEME

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

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

ARYA

indoor



Benessere per la tua casa

Abbattere la concentrazione di formaldeide negli ambienti interni permette di migliorare la qualità dell'aria che ogni giorno respiriamo, a tutto vantaggio del benessere abitativo.

ARYA indoor: la soluzione mirata che risponde attivamente al problema dell'inquinamento indoor, catturando la formaldeide volatile presente negli ambienti e rendendola innocua per l'uomo. **GypsoARYA HD** (lastra in cartongesso GypsoTech®) e **POTHOS 003** (pittura) sono il frutto della continua ricerca che si sviluppa all'interno del Fassa I-lab.



**FASSA
BORTOLO**
www.fassabortolo.com

CH₄

**Un servizio
semplice,
onesto,
che garantisce
risparmio e
consulenza
diretta.**



GAS

Ch4 può garantire la fornitura e la convenienza del mercato libero. **Mettici alla prova e scopri quanto puoi risparmiare!**



ENERGIA ELETTRICA

Ch4 si propone come partner nel consigliare l'utente finale e **suggerire le opportunità per il miglior prezzo d'acquisto**, a prezzo fisso o variabile.

IN COLLABORAZIONE CON



Climatizzare in pompa di calore in centro storico?

Oggi è possibile!



25 1992
years 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
Mail: commerciale@teknopoint.com



FALEGNAMI DA 4 GENERAZIONI

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

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



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

OMNIALEGNO di Dal Zotto Andrea

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

www.omnialegno.it

ABITARE OGGI

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

Anno 10 numero 30 febbraio 2019

Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale

Giovanna Borgia

Condirettore 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

Finito di stampare

in febbraio 2019

Per la pubblicità sulla rivista
telefonare al numero 051.270444

CONFABITARE

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

KORE
EDIZIONI

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



AFFITTI UN IMMOBILE? DA OGGI SEI **3** VOLTE PIÙ PROTETTO

Confabitare e Helvezia Mutua
da oggi insieme per chi vuole affittare
il proprio immobile in tutta tranquillità.

1 Garanzia Canone.

Subito per te la Garanzia del Canone di Locazione
fino a 12 mensilità.

2 Coperture Gratuite.

- ✓ Copertura spese legali fino a 500 €
- ✓ Copertura mancato pagamento spese condominiali fino a 500€
- ✓ Copertura danni all'immobile fino a 500€

3 La SanitaryCard di HelveziaMutua IN REGALO! Sia per locatore che per il conduttore una card piena di vantaggi!



Chiedi oggi più informazioni!

SOGNA.
VIVI.
VIAGGIA.

Estate **2019** in

sardegna

Il **paradiso** esiste, e si trova in **Italia!**



Scopri tutte le nostre offerte su

www.inviaggi.it



sommario

EDITORIALE

11 **Alberto Zanni**

10 candeline sulla torta di Confabitare

CONFABITARE

- 12 Le buone proposte di Confabitare
- 14 A che punto è la crisi immobiliare?
- 16 L'amministratore di sostegno
- 18 Nazionalizzare le Ipab ed ex-Ipab
- 20 Nuovi compiti dell'amministratore
- 22 Novità della Legge di Bilancio 2019
- 23 Cedolare secca per i negozi
- 24 Rendimenti e crisi immobiliari
- 25 Un registro per gli amministratori
- 26 Attenti quando acquistate casa
- 28 È in arrivo l'arbitro immobiliare
- 29 E il nostro patrimonio ereditario?
- 30 Eco-Sismabonus? Si può cedere
- 32 Insieme per l'emergenza casa
- 34 I servizi e le consulenze

L'OPINIONE

- 37 Come funziona il Rent To Buy
- 39 Attenzione alle aste immobiliari

PRIMO PIANO

- 41 Sempre dalla parte dei bambini
- 42 Come diminuire i tempi di vendita degli immobili





CONVENTION NAZIONALE 2018

- 45 Fisco e lavoro influenzano il mercato immobiliare?
- 48 Riflessioni sul futuro del mercato immobiliare

CONFABITARE PER SPAZIO POSITIVO

- 56 Ampliamento in legno per le nostre case in mattoni

DESIGN

- 59 Il colore dell'anno
- 63 La zona studio: come arredarla

FASSA BORTOLO PROGETTO ARYA INDOOR

- 66 Come avere ambienti più sani grazie alle pareti

ARCHITETTURA

- 69 Modulare ed ecosostenibile
- 73 Il fascino discreto del legno

INTERIOR DESIGN

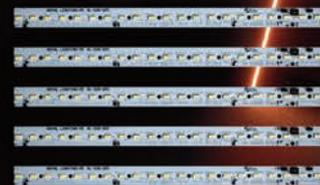
- 78 Eleganza a misura d'uomo
- 88 Fluidità degli spazi





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

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



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

10 candeline sulla torta di Confabitare

In questo numero della nostra rivista festeggiamo un compleanno. Un compleanno speciale che ci riempie di orgoglio e soddisfazione: 10 magnifiche candeline sulla torta di Confabitare. Lo festeggiamo in anticipo (la nostra associazione è nata nel novembre 2009), ma la ricorrenza merita un'attenzione particolare, anche perché ci consente di ripercorrere questi due lustri che hanno visto Confabitare diventare una splendida realtà a livello nazionale. La piccola zattera che sul finire del 2009 prese il largo nell'affollato mare di associazioni di proprietari immobiliari ha assunto le sembianze di una potente corazzata temuta e rispettata. Come dimenticare certe frasi pronunciate a denti stretti: "questi non arrivano a mangiare il panettone a Natale" oppure: "è una scommessa persa in partenza, un flop annunciato".

Bene, alla faccia del "flop annunciato", e dei gufi di renziana memoria, 10 anni dopo siamo qui, forti e radicati come neppure noi ci saremmo mai attesi, e qualcuno tra gli interessati profeti di sventura di allora si sta mangiando le mani. La crescita di Confabitare in questi anni è stata esponenziale: da Bologna si è estesa a tutto il territorio nazionale. Da quella prima storica sede sotto le due torri siamo passati a 80 sedi provinciali: dalla Sicilia alla Val d'Aosta. Parimenti è lievitato il numero degli iscritti: dalle poche centinaia ai 51 mila di oggi, che ci colloca sul gradino più alto del podio tra le associazioni di proprietari. Un primato che non può non inorgoglierci e che è sancito dal riconoscimento ufficiale del ministro delle Infrastrutture nel 2016 come associazione maggiormente rappresentativa della categoria.

***Radicamento capillare, visibilità, autorevolezza: Confabitare oggi è tutto questo.** E molto altro. Abbiamo concepito la nostra associazione come una realtà aperta, dinamica, pronta a ritagliarsi un ruolo di primo piano nella vita sociale economica e politica delle città in cui opera. Degrado, sicurezza, occupazioni abusive, lotta ai graffitari, barriere architettoniche, legittima difesa: tutti temi da anni tristemente alla ribalta che hanno visto Confabitare battersi in prima linea con prese di posizioni pubbliche, incontri istituzionali, convegni, manifestazioni, raccolte di firme. Centinaia di iniziative che hanno toccato centri grandi e piccoli in tutt'Italia, riscuotendo grande partecipazione.*

Questa filosofia "movimentista" si è rivelata una delle chiavi vincenti per farci conoscere e apprezzare da settori sempre più ampi della pubblica opinione, oltre che da decine di migliaia di proprietari di casa che hanno visto in Confabitare un punto di riferimento credibile ed efficace a tutela dei propri diritti e dei propri interessi. E sulla difesa della proprietà immobiliare siamo stati, e saremo, assolutamente intransigenti. La lotta contro un'oppressione fiscale intollerabile ci vede e ci vedrà sempre in prima fila. A questo riguardo non possiamo non ricordare le battaglie per l'impignorabilità della prima casa e per l'abolizione dell'Imu sulla prima casa.

***Due successi che recano anche la firma di Confabitare.** Così come possiamo andare fieri di altre importanti vittorie su temi per i quali ci siamo sempre battuti con grande determinazione: citiamo tra i tanti l'introduzione della cedolare secca sugli affitti a canone concordato che ora verrà estesa anche agli esercizi commerciali, il fascicolo del fabbricato, la legge di riforma del condominio. Senza dimenticare il fiore all'occhiello della nostra associazione che è stato il progetto della badante di condominio, creato nel 2010 per venire incontro alle esigenze delle fasce più deboli, anziani e disabili, e che tanto successo ha riscontrato in molte realtà.*

E non dimentichiamo che nel 2013 da una costola di Confabitare è nata Confamministrare, con il fine di formare una classe di amministratori condominiali qualificati e tutelare al meglio gli interessi dei proprietari. Cari lettori, l'anno del decennale è iniziato. Avremo modo di illustrarvi le tante iniziative in cantiere. Che la festa cominci dunque e auguri a tutti noi della grande famiglia di Confabitare!

Le buone proposte di Confabitare

Suggerimenti al Governo: sperando che diventino norme per dare fiducia ai contribuenti

Confabitare ha cercato di pianificare un elenco di “buone proposte” da sottoporre all’attenzione di chi ci governa e dare beneficio a tutte le parti coinvolte nel comparto immobiliare ormai da troppo tempo in difficoltà: utilizzatori, costruttori, produttori e fornitori di componenti e servizi, venditori, agenti immobiliari, amministratori e, perché no, anche il Fisco.

1 Estendere la cedolare secca ai contratti di locazione avente ad oggetto tutti gli immobili, quindi anche quelli non abitativi (locali commerciali, negozi, uffici ecc.). La Legge di Bilancio 2019 fa un piccolo passo verso questa direzione, in quanto si prevede la possibilità di applicare la cedolare secca al 21% anche ai contratti di locazione commerciali stipulati nel 2019, ma solo relativamente agli immobili di categoria C/1 (negozi) e solo di superficie non superiore a 600 mq. Vengono poi esclusi dalla possibile opzione i contratti stipulati nel 2019 se al 15/10/2018, tra le medesime parti e per lo stesso immobile, risultava in essere un contratto non scaduto ma interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale; questo naturalmente per evitare manovre elusive. Come si evince dal testo della legge, l’opzione è molto limitata in quanto esclude la possibilità di ottenere l’agevolazione per la maggior parte degli immobili commerciali, come ad esempio i capannoni, i laboratori artigiani, gli uffici.

2 Semplificare l’iter necessario per rendere valida l’opzione per la cedolare secca, eliminando ad esempio l’obbligo dell’invio della raccomandata all’inquilino prevista a pena di nullità dell’opzione stessa.

3 Prevedere la modifica dell’attuale normativa che regola la determinazione dei redditi da locazione sostituendo il principio di competenza con quello di cassa: le imposte devono essere pagate sull’importo effettivamente incassato e non su quello che si avrebbe dovuto percepire in base al contratto di affitto.

4 Allargare anche agli immobili commerciali la possibilità di recuperare le imposte pagate sui canoni di locazione non riscossi a seguito di convalida di sfratto oggi prevista solo per gli immobili abitativi.

5 Aumentare la percentuale di riduzione della base imponibile per la tassazione ordinaria dei redditi da locazione attualmente solo del 5%, riportandola almeno al 15% e al 40,5% rispettivamente per i canoni ordinari e per quelli concordati.

PER IL 2019 SARÀ POSSIBILE DETRARRE AL 50% LE SPESE DI RECUPERO EDILIZIO CON UN TETTO DI 96MILA EURO; LA DETRAZIONE DEL RISPARMIO ENERGETICO SARÀ INVECE DEL 65% E DEL 50%

6 Ampliare le attuali agevolazioni fiscali dei canoni di locazione concordati previste per la tassazione in cedolare secca (aliquota 10% fino al 2019) e irpef ordinaria (ulteriore riduzione del 30% della base imponibile) a tutti gli immobili, indipendentemente dall’ubicazione degli stessi, superando in tal modo l’attuale normativa inspiegabilmente discriminatoria.

7 Eliminare l’attuale tassazione del 50% della rendita catastale aumentata di un terzo degli immobili situati nello stesso comune, dove il contribuente ha la propria residenza, in quanto penalizza ancor più i proprietari che non riescono a collocare sul mercato delle locazioni i propri immobili. La suddetta tassazione, anche senza l’aumento di un terzo, va inoltre a colpire anche quegli immobili dati in uso gratuito ai propri figli e situati di norma nello stesso comune dove abitano i genitori.

8 Con riferimento all’imu si propone di superare l’attuale ginepraio di regole comunali diverse, che fa sì che un immobile con le stesse caratteristiche paghi oggi una

imu diversa a seconda di dove è ubicato e ciò non è certo sinonimo di equità fiscale. È quindi necessario prevedere una normativa uguale per tutto il territorio nazionale, in base alla quale sia prevista un’aliquota per gli immobili commerciali, e tre aliquote per gli immobili abitativi, di cui una per gli immobili sfitti, una per gli immobili affittati a canone libero e una ridotta per gli immobili oggetto di contratto di locazione concordato, agevolando di fatto la redazione degli stessi che rappresentano un importante strumento per regolare il mercato delle locazioni.

Con riferimento alle imposte sui trasferimenti immobiliari si propone di:

9 Prevedere la riduzione dell’imposta di registro attualmente del 2% per l’acquisto dell’abitazione principale e quella del 9% per le abitazioni diverse dalla prima casa. In questo modo si darebbe una mano a far ripartire il settore immobiliare così fortemente compromesso dalla crisi.

10 Introdurre incentivi fiscali per le permutazioni immobiliari: chi vuole cambiare casa ha la necessità di vendere il proprio immobile usato, ma deve aspettare molto tempo prima di trovare l’acquirente. Dall’altra parte l’impresa che vende il nuovo sarebbe anche disposta a permutare l’usato del cliente ma si deve scontrare con il costo fiscale dell’operazione troppo elevato. Si dovrebbe quindi esentare da imposte questi passaggi di proprietà, dando sviluppo in tal modo al settore immobiliare in quanto si venderebbe sia il nuovo che l’usato.

11 Ripristinare la detrazione irpef del 50% dell’Iva sull’acquisto da imprese costruttrici di immobili in classe energetica A o B.

12 Introdurre a livello nazionale l’iniziativa già promossa da alcuni comuni italiani in base alla quale le case fatiscenti, abbandonate e senza mercato ma solo fonte di pagamento di imu e imposte, vengono vendute dai privati cittadini ai comuni alla cifra simbolica di 1 euro, con l’impe-

gno dei nuovi proprietari di ristrutturarli entro un determinato periodo, pena la restituzione degli stessi in caso di mancato intervento edilizio. In tal modo si darebbe nuova vita agli immobili e ai luoghi dove sono ubicati. Il Comune incasserebbe gli oneri per l'intervento edilizio che una volta terminato porterebbe all'incasso di un'imposta imu più alta in quanto calcolata su una rendita catastale aggiornata. Il proprietario si libererebbe del fardello dell'immobile, visto che non ha più interesse al suo mantenimento e il nuovo proprietario acquisterebbe lo stesso a un prezzo simbolico, pagando imposte di trasferimento ridotte e ottenendo al contempo la detrazione delle spese di ristrutturazione grazie ai bonus fiscali.

13 Stabilizzare le agevolazioni fiscali collegate ai bonus edilizi, che devono essere previste a regime e non più sottoposte a proroghe annuali. Le proroghe annuali non danno la possibilità di pianificare in modo corretto gli interventi edilizi.

14 Semplificare le attuali normative che regolano le detrazioni fiscali del settore immobiliare: ad oggi si va infatti verso la direzione opposta, considerando ad esempio l'obbligo di invio della comunicazione all'Enea per i lavori conclusi dal 1/1/2018 riferiti ad alcune spese di ristrutturazione che generano un risparmio energetico. Questo adempimento è addirittura necessario anche per l'acquisto degli elettrodomestici fatto dal 2018 e collegato a lavori di ristrutturazione iniziati dal 2017. Adempimenti che servono solo a complicare la vita dei contribuenti con la possibilità di perdere la detrazione in caso di mancato rispetto dell'adempimento stesso.

15 Ampliare la detrazione del 50% per le spese sostenute per le ristrutturazioni edilizie anche agli interventi eseguiti su immobili non abitativi.

16 Prevedere che il bonus mobili possa essere usufruito anche se non accompagnato da alcun intervento edilizio.

17 Semplificare l'attuale normativa della detrazione delle spese per il risparmio energetico soprattutto in termini di limiti di spesa e di percentuale di detrazione, in quanto le ultime Leggi di Bilancio hanno porta-



to alla creazione di una torre di Babele di difficile interpretazione. Anche l'intento futuro sembra quello di rendere questa detrazione ancora più complicata, come si evince dalla bozza del nuovo decreto che sta elaborando il ministero dello Sviluppo Economico. In base alla suddetta, infatti, saranno previsti degli ulteriori limiti di spesa decisamente molto bassi e parametrati a unità di misura del metro quadro o del Kilowattora diversificati per zone geografiche. Questi limiti penalizzeranno la detrazione in capo ai contribuenti, in quanto la spesa che supererà tale soglia sarà indetraibile.

18 Semplificare l'iter per la cessione dei crediti dei bonus edilizi il cui scopo è molto importante perché consente al contribuente di monetizzare immediatamente il beneficio fiscale saldando il corrispettivo dei lavori solo in parte, anziché pagare l'intervento totalmente e poi recuperarlo in modo diluito nel lungo periodo attraverso la dichiarazione dei redditi. La normativa attuale è molto complicata e di difficile comprensione per il contribuente.

19 Ampliare la possibilità di cedere il credito generato dai bonus edilizi anche alle spese sostenute sulle singole unità abitative in termini di ristrutturazione edilizia.

In tema di detrazioni fiscali si sottolinea che la Legge di Bilancio 2019 prevede la loro proroga fino al 31/12/19 con le stesse percentuali, gli stessi massimali e la stessa tempistica prevista nel 2018. Anche per il 2019 sarà quindi possibile detrarre al 50% le spese di recupero edilizio con il tetto di euro 96mila a immobile in 10 anni; la detrazione del risparmio energetico sarà esercitabile nella misura sempre del 65% o del 50% per alcuni interventi: ad esempio gli infissi e le caldaie con gli stessi massimali del 2018; si potrà beneficiare del bonus verde sempre con la percentuale del 36% fino a euro 5mila in 10 anni e del bonus mobili al 50% con il tetto dei 10mila euro, ma solo se collegato a interventi di ristrutturazione iniziati dall'1/1/2018.

La speranza è quella che le nostre semplici proposte possano essere oggetto di interessamento da parte del nuovo Governo, in modo tale che Confabitare sia sempre di più l'intermediario e il portavoce di ogni singola volontà condivisa da ogni singolo cittadino e sia sempre in prima linea sulle barricate per la difesa dei diritti dei proprietari immobiliari.

(Dott. Alessandro Notari, presidente centro studi fiscale nazionale Confabitare)

A che punto è la crisi immobiliare?

In accelerazione il processo di crescita del mercato immobiliare delle nuove costruzioni

Molti sono gli studi sul mercato immobiliare italiano e internazionale da parte dei principali advisor del settore e quasi tutti convergono sull'inversione di tendenza in atto già dal 2013 e cioè anno in cui si è toccato il picco minimo delle compravendite. Se infatti nell'ormai lontano 2006 il numero delle transazioni immobiliari era arrivato al risultato eclatante di 845mila, nel 2013 il risultato si era più che dimezzato arrivando a consolidare il triste primato di 390mila compravendite immobiliari.

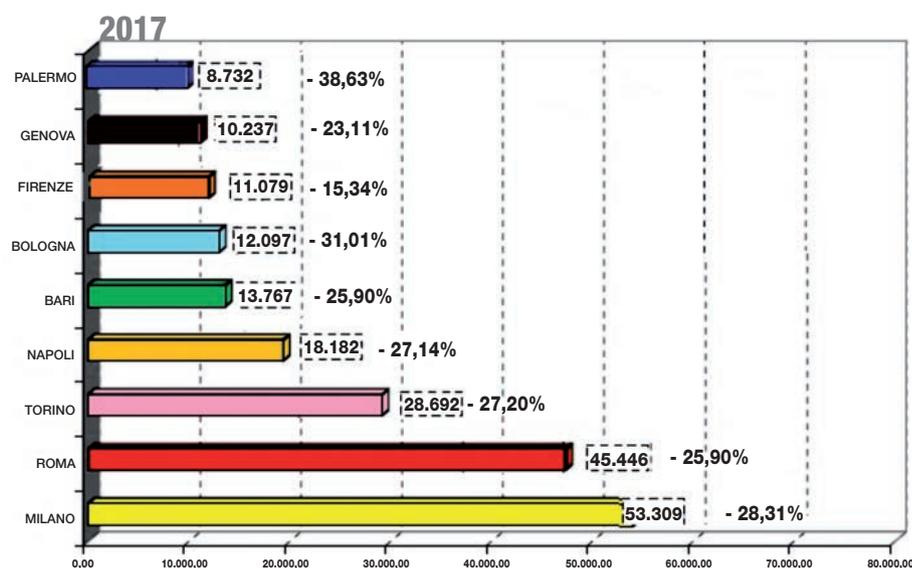
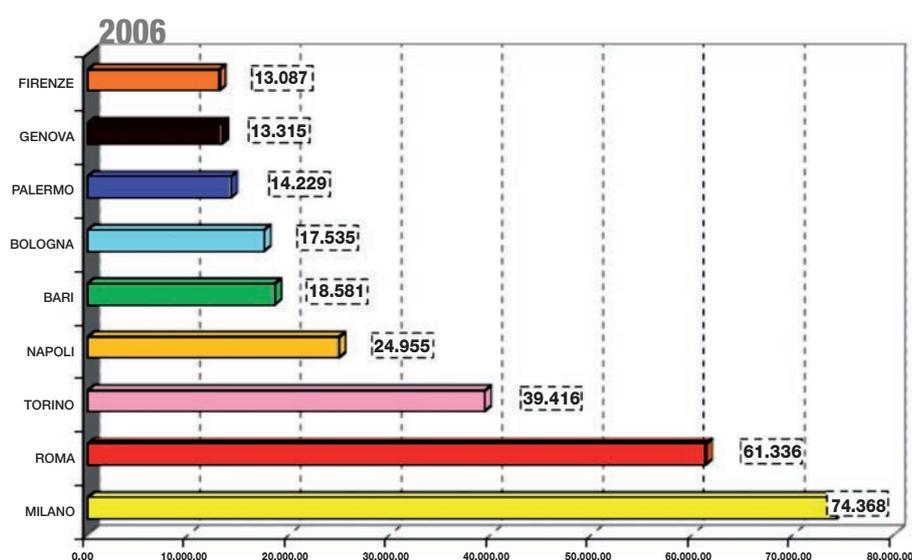
Da allora ad oggi, e cioè negli ultimi 5 anni, il mercato immobiliare è cresciuto costantemente aumentando del 40% e oltre il numero delle transazioni fino ad arrivare intorno alle 570mila del 2018. Uno studio recente dell'O.P.I. Osservatorio Patrimonio Immobiliare di Confabitare, presentato a margine dell'ultima convention nazionale dell'associazione, ha voluto focalizzare un aspetto spesso trascurato dagli studi di settore e cioè stimare il peso della crisi del mercato immobiliare sulle compravendite delle nuove costruzioni. Dalla ricerca, effettuata incrociando i dati dell'Agenzia del Territorio con quelli dell'Istat (vedi tabelle allegate), è emerso che, nelle città prese in esame, il calo dei passaggi di proprietà di abitazioni di nuova costruzione era molto più evidente rispetto a quello riscontrato sugli immobili usati.

I dati hanno messo in luce una profonda crisi dell'industria del mattone rilevando numeri allarmanti come quello di Roma dove, se dal 2006 al 2017 la discesa delle transazioni ha raggiunto il 25,9%, nello stesso periodo quella delle nuove costruzioni è stata più del doppio con oltre il 53% di compravendite in meno.

Ma non è stato un caso isolato, lo studio infatti ha preso in esame ben 14 tra le principali città italiane, spaziando tra il nord, il centro e il sud Italia e, fatta eccezione per Genova e Firenze, tutte le altre aree metropolitane studiate hanno fatto emergere che il mercato del mattone di nuova produzione ha subito una perdita nettamente

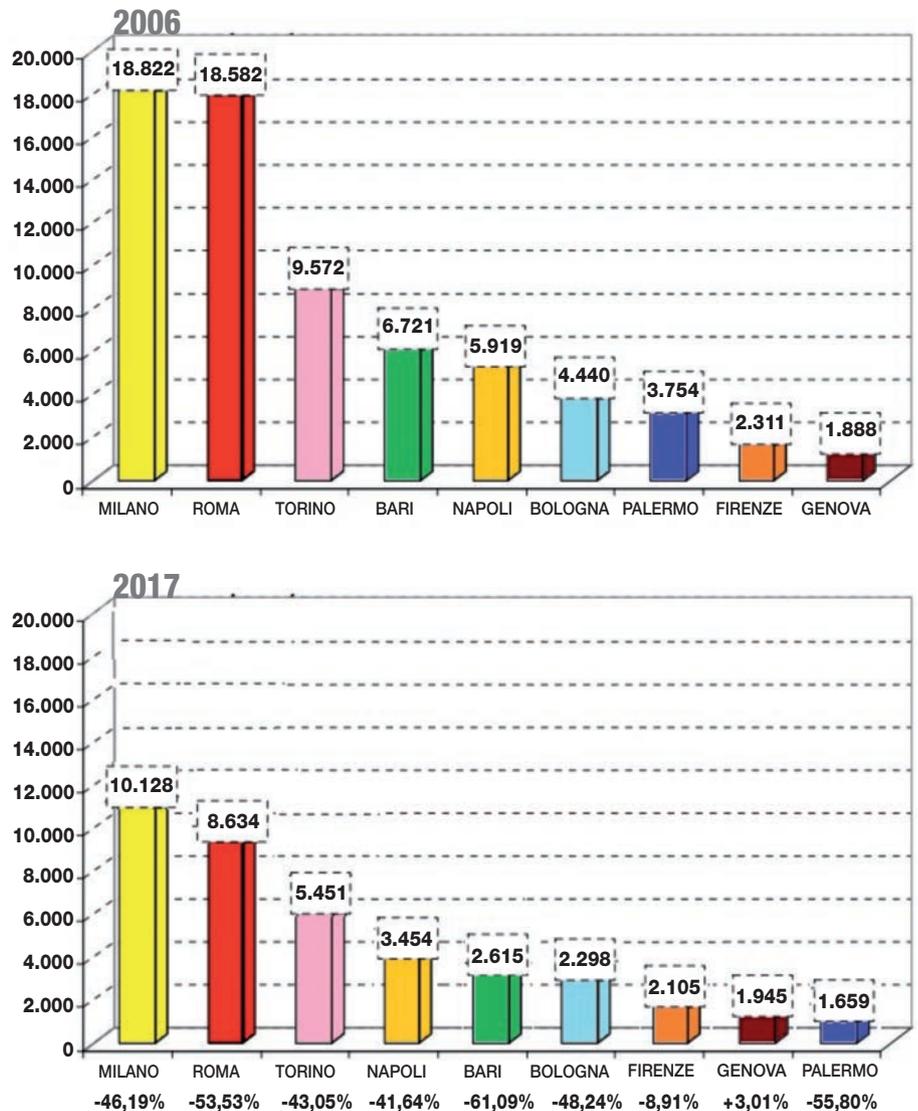
superiore a quella delle compravendite complessive, stimabile tra l'80 e il 100% in più rispetto alla decrescita generale del settore. L'analisi dell'O.P.I. Osservatorio Patrimonio Immobiliare di Confabitare ha voluto poi analizzare i fattori che hanno portato l'industria immobiliare ad over

performare la crisi con perdite così accentuate. I risultati hanno evidenziato che l'incidenza dell'imposizione fiscale applicata agli acquirenti di nuove abitazioni (da 4 a 5 volte superiore rispetto a quella applicata a chi sceglie l'usato) unita agli ingenti sgravi fiscali sulle ristrutturazioni edi-



Sopra: due grafici che indicano il numero delle compravendite nelle principali aree metropolitane negli anni 2006 e 2017. (fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare)

li (dal 50 al 65% nella maggior parte dei casi), oltre a un forte calo dei prezzi dell'usato (inapplicabile a un'industria del mattone che deve produrre immobili ad alta efficienza energetica e un'antisismica di ultima generazione) ha prodotto i risultati anzi detti. E il futuro quindi cosa ci prospetterà? Le nuove costruzioni segneranno il passo in favore dell'usato oppure i costruttori edili potranno sperare in una ripresa come quella già in atto nel mercato complessivo? L'O.P.I. spiega che, con il crescere della domanda, i prezzi dell'usato saliranno in linea con l'aumento del numero delle compravendite e, con l'assottigliarsi della differenza prezzo al mq tra l'usato e il nuovo, sempre più utenti propenderanno per l'acquisto del nuovo da impresa. D'altronde la tecnologia anche in campo edile sta facendo passi da gigante e il nuovo di 10 anni fa nulla ha a che vedere con le costruzioni più recenti. Oramai l'efficienza energetica ha raggiunto quasi di non consumare energia, la sicurezza sismica poi può veramente tranquillizzare anche i più timorosi (la sensibilità in tal senso è cresciuta molto negli ultimi anni a causa dei numerosi terremoti) e poi vi sono i nuovi strumenti per la pulizia dell'aria che eliminano ogni impurità fino a 4 micron (le sale operatorie sono a 2 micron) proteggendo i residenti da allergeni e inquinamento e infine, ma non per ultimo, vi è la domotica, che consente di gestire la casa con molta più semplicità (tapparelle elettriche che si abbassano tutte contemporaneamente, elettrodomestici gestiti con una app, allarmi e telecamere comandati in remoto ecc). In definitiva, con l'aumento delle compravendite e dei prezzi dell'usato, si rimetterà in moto anche il mercato delle nuove costruzioni ma in particolar modo per quegli imprenditori edili attenti alla qualità architettonica e tecnologica che attira la clientela sempre più esigente. Un aiuto al processo di crescita del mercato immobiliare del nuovo, potrebbe arrivare anche grazie alla diminuzione delle agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni dell'usato e l'auspicata riduzione dell'iva sugli acquisti delle case di nuova costruzione. Inoltre, da qualche mese oramai, si sono riaffacciati sul mercato anche gli investitori istituzionali che, parallelamente ai trader e ai piccoli investitori, stanno rafforzando la domanda nei vari segmenti di competenza. Ma la spin-



Sopra: due grafici che indicano le nuove costruzioni nelle aree metropolitane negli anni 2006 e 2017. (fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare)

ta più importante alla ripartenza del mercato delle nuove costruzioni paradossalmente arriverà dalle nuove norme in materia di consumo del suolo vergine. In pratica, in attesa di una normativa nazionale già in discussione in Senato, molte Regioni hanno legiferato in materia urbanistica bloccando di fatto le potenzialità edificatorie di molte aree attualmente verdi in favore del riuso di aree già edificate (aree industriali/artigianali in disuso, case coloniali, capannoni agricoli ecc). Se da una parte tale orientamento aumenterà i costi d'impresa (demolizione, bonifica, riqualificazione ambientale ecc), c'è da conside-

rare che spesso tali aree sono ubicate in posizioni strategiche, ai confini dei centri urbani, in zone ben servite da mezzi pubblici e strade di primaria importanza. Un quadro idilliaco per chi, cercando una nuova casa per la famiglia, fino a ieri era costretto a emigrare in altri comuni più distanti e oggi si trova ad avere un'alternativa dietro l'angolo. Le novità sono tante, ma l'Osservatorio Patrimonio Immobiliare di Confabitare continuerà a vigilare e informare i propri associati sulle evoluzioni del mercato immobiliare. (Giangiacomo Congiu, responsabile nazionale Osservatorio Patrimonio Immobiliare di Confabitare)

L'amministratore di sostegno

Che ruolo svolge questa figura negli atti di vendita, acquisto e locazione di immobili?

Con la Legge 6/2004 è entrata a far parte del nostro ordinamento giuridico l'amministrazione di sostegno, una nuova misura di protezione delle persone fragili. Attualmente il nostro sistema riconosce tre misure di protezione che sono tra di loro alternative: l'interdizione, l'inabilitazione e l'amministrazione di sostegno.

Due parole su ciascun istituto. Essere interdetti significa perdere in modo assoluto la capacità di agire (cioè la capacità di compiere atti giuridici); l'interdetto è sostituito infatti da un tutore, che lo rappresenta in tutti gli atti e ne amministra i beni. L'inabilitato, invece, conserva la capacità di agire ma solo per atti di ordinaria amministrazione, non potendo compiere, senza il consenso di un curatore, quelli che più incidono sulla sua vita o sul suo patrimonio, vale a dire di straordinaria amministrazione. Per questi ultimi occorre l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Nell'amministrazione di sostegno, infine, l'amministrato (detto beneficiario) conserva la capacità di agire per i soli atti non delegati all'amministratore di sostegno ed elencati nel decreto di nomina. L'amministratore di sostegno non sostituisce, infatti, il beneficiario, ma lo assiste e se ne prende cura sotto la "supervisione" del Giudice Tutelare.

MA CHI SONO I BENEFICIARI DELL'AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO?

Per rispondere a questa domanda occorre prendere le mosse dall'art. 3 della Legge 6/2004 (trasfuso nell'art. 404 codice civile), che afferma che i beneficiari di amministrazione di sostegno sono coloro che, "per effetto di una infermità ovvero di una menomazione fisica o psichica si trovano nell'impossibilità, anche parziale o temporanea, di provvedere ai propri interessi civili e/o patrimoniali". Si pensi alle persone disabili motorie, ai malati di mente, ai portatori di menomazioni psichiche di qualsiasi genere, ai non vedenti, ai sordomuti, agli anziani, agli alcolisti, ai tossicodipendenti, ai depressi, ai soggetti affetti da anoressia e/o bulimia o da forme tempora-

nee di amnesia o con disturbi transitori. Altri esempi serviranno per spiegare meglio ciò che intendiamo: persone semplici che possono essere raggirate o truffate, persone che vivono abitualmente in condizione di isolamento sociale, persone deboli, fragili psicologicamente, persone con disturbo di personalità, con comportamenti di-

L'INTERESSE DEL BENEFICIARIO È IL CARDINE DI TUTTA LA NORMATIVA IN MATERIA DI AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO, UN PO' COME L'INTERESSE DEL MINORE È CENTRALE NEL DIRITTO DI FAMIGLIA

sordinati, persone che hanno uno stile di vita fuori dalle norme della nostra società, ma che potrebbero essere reintegrati. I presupposti per richiedere la nomina di un amministratore di sostegno sono due: la malattia (o menomazione) e la conseguente impossibilità a provvedere ai propri interessi. Uno solo di questi presupposti non è sufficiente.

CHI PUÒ ASSUMERE L'INCARICO DI AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO?

È sempre la Legge 6/2004 a fornirci la risposta. L'amministratore di sostegno può essere il coniuge, il convivente, un parente, un amico, una persona di fiducia del beneficiario ma anche un professionista o un volontario, proposto dall'interessato o scelto direttamente dal Giudice Tutelare. L'incarico di amministratore di sostegno, che è revocabile, è svolto a titolo gratuito anche se, in presenza di due presupposti (l'entità del patrimonio e le difficoltà dell'incarico), può essere riconosciuto un rimborso delle spese sostenute a un'equa indennità.

QUAL È LA PROCEDURA PER LA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO

Molto brevemente, la nomina di un amministratore di sostegno può essere chiesta mediante una domanda (chiamata ricorso) da depositare presso il Tribunale, nella can-

celleria del Giudice Tutelare ove il beneficiario ha la sua residenza o il suo domicilio. A seguito della presentazione del ricorso, il Giudice Tutelare fissa un'udienza da notificare al beneficiario e ai parenti entro il quarto grado e affini entro il secondo. All'udienza il Giudice Tutelare ascolta personalmente il beneficiario (l'udienza si può tenere in Tribunale, ovvero, se necessario, nel luogo in cui il beneficiario dimora), la persona che ha proposto la domanda ed emette il decreto di nomina dell'amministratore di sostegno, il quale accetterà l'incarico con giuramento. Molto importante è il decreto di nomina perché è l'atto che prevede che cosa può fare l'amministratore di sostegno. A questo proposito è bene sottolineare che vi sono atti - come sopra definiti di straordinaria amministrazione - che l'amministratore di sostegno non può compiere senza la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare: tra questi rientrano gli atti di vendita, di acquisto e la locazione ultranovennale di beni immobili.

LA VENDITA E L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

La disciplina normativa di riferimento è quella di cui all'art. 376 codice civile (richiamato dall'art. 411 codice civile).

Per poter vendere o acquistare un immobile, nell'interesse e per conto del beneficiario, l'amministratore di sostegno deve presentare una domanda al Giudice Tutelare, motivando adeguatamente le ragioni poste alla base della vendita e dell'acquisto; deve, infatti, ravvisarsi sempre un interesse del beneficiario al compimento dell'atto. In caso di vendita, questo interesse può ravvisarsi, ad esempio, nella necessità di ottenere liquidità oppure di evitare spese, come ad esempio nel caso di bene immobile fonte di oneri eccessivi.

Nella diversa ipotesi dell'acquisto, la domanda può essere motivata illustrando l'obiettivo di migliorare la qualità della vita del beneficiario o la semplice intenzione di soddisfarne un desiderio.

Occorre tenere presente che in entrambi i casi il Giudice Tutelare dovrà valutare

con particolare rigore la congruità economica dell'operazione. A tal fine l'amministratore di sostegno dovrà supportare la domanda con una perizia asseverata (cioè giurata da un professionista abilitato) sul valore dell'immobile, dal momento che non si può vendere un immobile di proprietà del beneficiario a un prezzo inferiore a quello stabilito in detta stima, salvo che il Giudice non ne valuti comunque l'opportunità. Nel caso in cui la vendita avvenga avvalendosi di intermediari, occorrerà farsi autorizzare anche per il pagamento della provvigione eventualmente da corrispondere. Invece, non è necessario richiedere l'autorizzazione al compimento di tutti gli atti eventualmente connessi alla vendita (ad esempio, la stipula di contratti preliminari). È consigliabile inoltre che l'amministratore di sostegno indichi sin dall'inizio al Giudice Tutelare come intende reimpiegare il ricavato della vendita (ad esempio, versando il prezzo di vendita sul conto corrente del beneficiario o investendolo in strumenti finanziari che garantiscano il mantenimento del capitale del beneficiario). Un caso particolare, ma ricorrente, di vendita immobiliare è quello del bene che il beneficiario ha ereditato.

In tal caso, trattandosi di un bene ereditario, l'autorizzazione alla vendita dovrà essere richiesta dall'amministratore di sostegno non al Giudice Tutelare ma al Tribunale del luogo dell'ultima residenza/domicilio del defunto (cioè il luogo di apertura della successione), previo parere obbligatorio del Giudice Tutelare. Si tenga, infatti, sempre presente che il Giudice Tutelare sovrintende e controlla costantemente la gestione del patrimonio del beneficiario, al solo fine di tutelarne gli interessi personali ed economici.

LA LOCAZIONE

Nell'ipotesi in cui l'amministratore di sostegno abbia la necessità di stipulare un contratto di locazione immobiliare, nell'interesse del proprio beneficiario, dovrà presentare un'apposita domanda al Giudice Tutelare solo se la locazione avrà una durata superiore ai nove anni; diversamente, il contratto di locazione di durata inferiore (o proseguito per tacito rinnovo o proroga legale) potrà essere sottoscritto dall'amministratore di sostegno senza la preventiva autorizzazione. L'autorizzazione alla locazione

ultranovenale è necessaria sia quando il beneficiario è conduttore, sia quando è locatore. Nella domanda è opportuno indicare: l'oggetto del contratto (e dunque i beni che si intendono locare o condurre in locazione); la prospettiva economica/personale o il vantaggio di altra natura per il beneficiario; gli oneri in capo al beneficiario; le ragioni che portano a concludere il contratto. Si sottolinea che, diversamente dall'ipotesi della vendita, nella locazione non è necessario allegare alla domanda da presentare al Giudice Tutelare una perizia asseverata in relazione alla congruità del canone di locazione, essendo sufficiente specificare

CI SONO ATTI CHE L'AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO NON PUÒ COMPIERE SENZA L'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE TUTELARE: COME GLI ATTI DI VENDITA, ACQUISTO E LOCAZIONE ULTRANOVENALE DI IMMOBILI

le condizioni del contratto di locazione (allegando la bozza del medesimo), nonché precisando, se il beneficiario è proprietario/locatore, gli estremi del conto corrente sul quale versare i canoni di locazione mentre, se il beneficiario è conduttore/inquilino, se la liquidità del medesimo gli consente di assolvere alla prestazione.

COSA ACCADE SE L'AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO CONCLUDE CONTRATTI IMMOBILIARI SENZA AUTORIZZAZIONE?

L'operato dell'amministratore di sostegno è strettamente controllato, in maniera diretta, dal Giudice Tutelare. Allo scadere di ogni anno, l'amministratore di sostegno deve, infatti, presentare un accurato rendiconto della gestione economica. Se l'amministratore di sostegno sottoscrive un contratto, della tipologia di quelli sopra esaminati (ma il discorso vale anche per tutti gli atti indicati all'art. 374 codice civile), senza la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, il contratto sarà annullato ai sensi dell'art. 1443 codice civile, per incapacità di uno dei contraenti e potrà dare luogo all'obbligo di restituzione previsto dalla norma.

Più in generale, tutti gli atti compiuti in violazione della legge e del decreto di nomina sono annullabili ai sensi dell'art. 412 codice civile; tale articolo distingue l'ipote-

si in cui la violazione venga posta in essere da parte dell'amministratore di sostegno da quella commessa personalmente dal beneficiario. Nel primo caso, gli atti compiuti dall'amministratore di sostegno possono essere annullati su richiesta dello stesso, del Pubblico Ministero, del beneficiario o dei suoi eredi o aventi causa (si pensi al caso in cui il Giudice Tutelare incarichi l'amministratore della vendita di un bene immobile del beneficiario e questi lo venda a un prezzo inferiore a quello minimo autorizzato dal Giudice Tutelare).

Nel secondo caso, gli atti compiuti personalmente dal beneficiario possono essere annullati su richiesta dell'amministratore di sostegno, del beneficiario o dei suoi eredi o aventi causa ma non dal Pubblico Ministero. Resta inteso che, qualora l'amministratore di sostegno agisca in maniera disonesta e comunque contraria all'interesse del beneficiario, sarà passibile di responsabilità civile e penale.

COSA ACCADE SE L'AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO E IL BENEFICIARIO NON SONO D'ACCORDO?

Può accadere che l'amministratore di sostegno ponga in essere un atto nonostante il consapevole dissenso del suo beneficiario. Come abbiamo detto inizialmente, l'interesse del beneficiario è il cardine di tutta la normativa in materia di amministrazione di sostegno, un po' come l'interesse del minore è centrale nel diritto di famiglia. Ciò premesso, i contratti stipulati dall'amministratore di sostegno in presenza del dissenso del beneficiario sono da ritenere nulli (e non semplicemente annullabili), poiché manca uno degli elementi essenziali del contratto. Addirittura il Giudice Tutelare potrebbe arrivare a disporre la rimozione e la sostituzione dell'amministratore di sostegno qualora dovesse ravvisare gravi violazioni da parte sua, derivanti da una contrarietà manifestata dal beneficiario al compimento dell'atto. In buona sostanza, la legge commina una sanzione più grave (la nullità) agli atti compiuti contro la volontà del beneficiario rispetto a quelli compiuti in violazione della legge o del decreto di nomina, per i quali è prevista la meno grave sanzione dell'annullabilità.

(avv. Nadia Crea e avv. Ilaria Ottolina, consulenti legali di Confabitare)

Nazionalizzare le Ipab ed ex-Ipab

Confabitare vuol portare avanti una battaglia: migliorare la gestione di queste istituzioni

Le Ipab sono le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, un tempo “Opere Pie”, il cui controllo è stato demandato alle Regioni. Sono passati 18 anni dal D. Lgs. 207/2001, che demandava alle Regioni di legiferare per permettere la trasformazione entro il 16 dicembre 2003 delle Ipab in: Asp (aziende pubbliche di servizi alla persona), associazioni e fondazioni, che definiamo “ex-Ipab”.

Cosa è accaduto? L'unica che ha legiferato nei termini è stata la Lombardia (L.R. 1/2003); con lieve ritardo il Friuli (L.R. 19/2003 novellata dalla L.R. 16/2004); a seguire Toscana (L.R. 43/2004), Puglia (L.R. 15/2004), Val d'Aosta (L.R. 34/2004), Trentino-Alto Adige (L.R. 7/2005), Molise (L.R. 23/2007), Marche (L.R. 5/2008), Umbria (L.R. 25/2014), Liguria (L.R. 33/2014, preceduta, nel 2003, da due regolamenti) e Piemonte (L.R. 12/2017); l'Abruzzo aveva emanato la L.R. 17/2011, successivamente dichiarata incostituzionale (C. Cost. 20 giugno 2012, n. 161); le L.R. 2/2003 dell'Emilia Romagna, L.R. 23/2003 della Calabria, L.R. 23/2005 della Sardegna, L.R. 4/2007 della Basilicata, L.R. 15/2012 della Campania, non possono essere considerate “leggi di riordino delle Ipab”. Ad oggi, dopo diciotto anni dall'entrata in vigore del D. Lgs. 207/2001, il Veneto (con ben 208 Ipab), la Sicilia (con 149 Ipab) sono ancora totalmente inadempienti, mentre il Lazio (con 55 IPAB) ha approvato la legge di riordino (con contenuti inquietanti circa la possibilità di dismissioni del patrimonio immobiliare) soltanto in data 6 febbraio 2019. Laddove non sia stata emanata una legge di riordino, le Ipab sono ancora regolate dalla L. 17/07/1890 n. 6972, nota come “Legge Crispi”. Si deve concludere che l'impostazione data dalla L. 328/2000 e dal successivo D. Lgs. 207/2001 sia stata, sostanzialmente, un fallimento.

Questi Enti, un *tertium genus* a cavallo tra pubblico e privato (probabilmente un *unicum* nell'ordinamento italiano), sono “grandi proprietari immobiliari” con patrimoni di

pregio e in qualche caso di valore inestimabile. La *mala gestio* dei loro immobili è oggetto di diversi articoli di giornale e di richieste in alcune regioni d'Italia.

Confabitare ha analizzato la situazione, veramente originale, nella quale si trovano, ad esempio, le Ipab del Lazio, e più specificamente quelle di Roma, dove il “Settore Ipab” è caratterizzato da un'estrema riservatezza: interi palazzi in luoghi unici al mondo come piazza di Spagna, piazza Navona, via dei Fori Imperiali, piazza Montecitorio, il complesso immobiliare di via Margutta, con il giardino che arriva fino al Pincio, dove fu girata parte del film *Vacanze Romane*, sono di loro proprietà. Le sole più grandi tre Ipab di Roma hanno un patrimonio immobiliare di diversi miliardi di euro. La loro gestione dovrebbe essere caratterizzata da un alto indice di occupazione degli immobili - ovvero da ingenti entrate da canoni di locazione degli immobili - e conseguentemente da un elevato indice di attività istituzionale (servizi sociali erogati gratuitamente ai cittadini). Ma nelle principali Ipab di Roma si nota un'inversione di queste logiche, ovvero: lo svuotamento progressivo degli immobili (soprattutto di quelli di pregio) e la riduzione al minimo dell'attività istituzionale.

Sembra essere in atto, in modo assolutamente silente, una vera e propria strategia di svuotamento degli immobili, incompatibile con l'essenza stessa di una Ipab. In qualche caso, chi si è opposto, internamente, a questa strategia è stato letteralmente perseguitato, come si rileva da vari articoli di giornale e interrogazioni parlamentari.

E qui sorge il primo interrogativo: cui prodest lo svuotamento degli immobili?

E se non son vuoti, sono spesso locati a canoni di favore, totalmente fuori mercato. Ma non basta: possono anche essere improduttivi. Il caso più eclatante di immobile improduttivo è quello di piazza Capranica n. 72 a Roma, isolato ove insiste la chiesa di Santa Maria in Aquiro (la chiesa “di com-

petenza” della Camera dei Deputati) e il palazzo dove ha una propria sede il Senato della Repubblica. Per l'intero palazzo, pur essendo regolarmente locato con un contratto molto vantaggioso, dal 2018 l'Ipab “Istituti di Santa Maria in Aquiro”, che ne ha la proprietà, non percepisce più alcun canone di locazione (circa € 800mila annui), per effetto di una strana operazione che si è conclusa con una revisione del contratto. Il palazzo di cui si tratta è l'ex Collegio Salviatei, pervenuto all'Ipab per mezzo di una donazione di scopo da parte del cardinale Anton Maria Salviatei. Il cardinale aveva anche donato ai cittadini l'immobile del famoso Ospedale San Giacomo, sito nel cuore di Roma, ormai da anni chiuso, anche in questo caso per mezzo di una “strana” motivazione. Per entrambi gli immobili, l'erede del cardinale, Oliva Salviatei, è intervenuta più volte per richiedere l'adempimento del vincolo di scopo delle donazioni. Incredibilmente, da un paio di mesi la Regione Lazio ha approvato la (s)vendita dell'immobile, in totale spregio delle disposizioni del donante. In questo quadro di mancata redditività di immobili di pregio, un sindacato come Confabitare non può restare inerte. La *mala gestio* è un elemento distorsivo del mercato immobiliare che ha effetti negativi sui piccoli proprietari immobiliari, i quali tentano di locare avendo accanto gli immobili delle Ipab che vengono locati per dei “peanuts”. Ciò comporta un effetto indiretto di crollo della redditività degli immobili dei piccoli proprietari limitrofi. L'ingentissimo patrimonio non è realmente censito, e si sono riscontrate gravi storture, in difformità dalle disposizioni dei donanti, con grave *vulnus* per la legittimità della titolarità del possesso da parte delle Ipab ed ex-Ipab stesse.

Questo patrimonio deve essere soggetto a censimento, mappatura e valutazione. Bisogna interrompere le alienazioni e destinazioni illegittime, riconducendo la gestione delle Ipab ed ex-Ipab nei binari della piena occupazione del patrimonio e

della piena attività istituzionale di assistenza. Le Ipab ed ex-Ipab, ricondotte a efficienza, possono costituire il più importante strumento di sussidiarietà assistenziale per i cittadini italiani.

Confabitare pertanto scende in campo, chiedendo allo Stato di rendere produttiva la proprietà immobiliare delle Ipab ed ex-Ipab, reimmettendo sul mercato gli immobili a canoni di locazione congrui. Per far ciò non v'è che una soluzione: riportarle nell'alveo dello Stato. Un primo accenno è contenuto nella mozione presentata al Senato i primi di febbraio (primi firmatari i Sen. Granato e Perilli). Ma non basta. Confabitare chiede al governo di attuare una vera e propria nazionalizzazione delle Ipab ed ex-Ipab, al fine di invertire la rotta e salvaguardare il loro enorme patrimonio immobiliare, molto spesso anche di valore storico-artistico, costituendo con-

testualmente un'autorità nazionale per le istituzioni di assistenza e beneficenza, che ne eserciti il controllo e il coordinamento, verificandone gli indici di occupazione degli immobili e di attività istituzionale.

Chiede inoltre che venga effettuata:

1) una ricognizione del patrimonio immobiliare trasferito a terzi (anche mediante conferimenti a fondi immobiliari o enti di gestione diversamente denominati) negli ultimi dieci anni, disponendo perizie sulla congruità dei valori di trasferimento e anche valutazioni sulla convenienza o necessità del trasferimento stesso;

2) una ricognizione dei processi di privatizzazione di Ipab degli ultimi dieci anni, che ne valuti la legittimità ed eventualmente le ripubblicizzi.

Confabitare chiede, infine, la creazione di un portale unico nazionale per le locazioni degli immobili degli enti di assi-

stenza e beneficenza, sul quale vengano pubblicati i bandi di disponibilità e le modalità di partecipazione, vengano raccolte le domande e pubblicati tutti i procedimenti di assegnazione e i contratti stipulati, con divieto agli Enti di stipulare locazioni al di fuori della procedura contemplata dal suddetto portale. Una "casa di vetro" per gli immobili e le loro locazioni.

Confabitare, *nelle more*, si offre come punto di riferimento indipendente per gli amministratori delle Ipab ed ex-Ipab che vogliono mettersi in regola e locare, a canone libero o concordato, gli immobili e che si trovano a dover prima di tutto combattere le pressioni esogene in materia di assegnazioni e fissazioni dei canoni. Sappiamo che il traguardo è difficile. I valori in gioco sono altissimi, e gli attuali players del settore sono inevitabilmente eterodiretti.

(Alberto Zanni,
presidente nazionale Confabitare)

Ecco un elenco dei diritti riservati agli interessati alla protezione dei dati personali

Ciascuna persona fisica i cui dati personali e/o particolari sono oggetto di trattamento da parte di terzi nell'ambito di un'attività commerciale godono di una serie di diritti. Tali diritti sono stati dapprima previsti e disciplinati dal Codice della Privacy e successivamente dal Regolamento europeo 679/2016 così come trasposto in Italia dal D.lgs. n. 101/2018. Il titolare del trattamento ha il compito di agevolare l'esercizio dei diritti degli interessati, adottando ogni misura ritenuta idonea. La risposta fornita all'interessato deve avvenire entro un mese dalla formulazione delle richieste (estendibile a tre mesi in caso di particolare complessità) e deve essere concisa e trasparente utilizzando un linguaggio chiaro. L'esercizio dei diritti è, in linea di principio, gratuito per l'interessato, salvo le eccezioni espressamente indicate e per le quali il Garante della Privacy sta valutando l'opportunità di definire delle linee guida. I diritti degli interessati al trattamento sono i seguenti.

→ **Diritto di accesso:** consiste nel diritto di ricevere una copia dei dati personali oggetto di trattamento. Fra le informazioni che il titolare deve fornire non rientrano le modalità del trattamento, mentre occorre indicare il periodo di conservazione previsto o i criteri utilizzati per definire tale periodo, nonché le garanzie applicate in caso di trasferimento dei dati verso Paesi terzi. I titolari del trattamento possono consentire all'interessato di consultare direttamente i propri dati.

→ **Diritto di cancellazione (cd. diritto all'oblio):** laddove l'interessato eserciti il diritto alla cancellazione, il titolare al trattamento ha l'obbligo di informare il primo che i dati sono stati resi pubblici e provvedere quindi alla cancellazione. Il diritto all'oblio è esercitabile sia in caso di violazione dei presupposti di liceità del trattamento, sia nel caso in cui l'interessato chieda la rettifica dei dati (in attesa di tale rettifica da parte del titolare) o si opponga al loro trattamento (in attesa della valutazione da parte del titolare).

→ **Diritto alla rettifica:** consiste nella modifica di un dato personale che lo riguarda.

→ **Diritto alla limitazione:** l'interessato può richiedere la limitazione al trattamento dei dati personali. In tal caso, salvo la conservazione del dato personale, ogni altro trattamento del dato di cui si chiede la limitazione è vietato a meno che ricorrano determinate circostanze.

→ **Diritto alla portabilità:** laddove l'interessato eserciti tale diritto, il titolare del trattamento deve essere in grado di trasferire i dati portabili a un altro titolare indicato dall'interessato. Si applica solo ai trattamenti automatizzati e sono portabili solo i dati trattati con il consenso dell'interessato o sulla base di un contratto stipulato con l'interessato.

→ **Proporre reclamo** al Garante della Privacy.
(avv. Elisa Cocchi, consulente Confabitare)

Nuovi compiti dell'amministratore

Quali sono i profili deontologici e le responsabilità dell'amministratore di condominio?

Si è detto più volte che uno degli aspetti più interessanti e innovativi della riforma del condominio è quello di aver reso l'amministratore di condominio un vero professionista. Un soggetto che deve essere sempre all'altezza in ogni situazione e in grado di affrontare con la propria preparazione professionale ogni tipo di problematica che il mondo condominiale gli pone innanzi. Ovviamente questa evoluzione professionale non è fatta solo ed esclusivamente di meriti o di aggiornamento professionale continuo o di esperienza sul campo, al tempo stesso impone che la professione venga svolta seguendo determinate linee guida e sottostando a norme etiche. In poche parole anche l'amministratore di condominio è soggetto a un codice deontologico e/o di comportamento non solo nei riguardi dei condòmini e del condominio amministrato ma anche nei confronti dei colleghi.

Non esiste un vero e proprio codice deontologico stilato dalla legge di riforma del condominio, quest'ultima ha semplicemente lasciato il campo alle varie asso-

ciazioni di categoria il compito di redigerne uno per i propri associati.

È bene chiarire sin da subito che sotto il profilo deontologico non esiste alcun vincolo per gli amministratori di sottostare ai codici di comportamento né ai principi deontologici che possono essere individuati dalle singole associazioni di categoria, anche perché queste ultime non sono paragonabili né agli ordini professionali né ai collegi, che

LA RESPONSABILITÀ PENALE DELL'AMMINISTRATORE È UNA VIOLAZIONE SIA DEONTOLOGICA SIA DEL CODICE DI COMPORTAMENTO DELLE SINGOLE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA DI CUI FA PARTE

al contrario delle associazioni di categoria non sono organizzate su base volontaria e fanno del codice deontologico un elemento essenziale nello svolgimento della professione, con apposite commissioni che hanno il potere di irrogare sanzioni nei confronti

dei professionisti che hanno violato le norme deontologiche.

Esistono tuttavia delle linee guida che la L. n° 4/2013 sulle professioni non rientranti tra quelle che hanno un ordine professionale di appartenenza ha ritenuto debbano sempre essere presenti nei vari ed eventuali codici di comportamento e deontologici.

È ovvio che questi principi non si discostano da quelli tipici di ogni professione e regolano normalmente i rapporti con i condòmini, i rapporti con gli associati e i principi di trasparenza, correttezza, lealtà, professionalità e competenza nello svolgimento dell'incarico professionale sin dal momento del conferimento.

L'amministratore del condominio per assolvere nel migliore dei modi il proprio incarico deve avere come obiettivo primario l'interesse del condominio nella gestione e cura della cosa comune, nell'interesse dei condòmini intesi come insieme dei fruitori della cosa condominiale e nei confronti dei singoli. Un altro dei requisiti da tener presente è quello della onorabilità. Come si vede non sono requisiti e principi deontologici ed etici nuovi, pensati appositamente per l'amministratore, al contrario sono tutti requisiti ben presenti da sempre nel panorama delle professioni ordinistiche, ma il fatto che la legge della riforma condominiale e la legge che regola le professioni non ordinistiche li abbiano voluti applicare anche all'amministratore del condominio è il segnale chiaro che questa professione oggi non è più considerata semplice e non è più il terreno fertile per dilettanti allo sbaraglio. Proseguendo nell'analisi dei requisiti che l'amministratore deve avere al momento dell'assunzione dell'incarico professionale è utile, come sempre, dare uno sguardo al quadro normativo. In particolare l'articolo 71 delle Dis. Att. c.c. impone all'amministratore il godimento dei diritti politici, non aver ricevuto condanne per reati contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede



pubblica, il patrimonio e ogni altro reato non colposo per il quale la legge commina la reclusione non inferiore, nel minimo, a 2 anni e, nel massimo, a 5 anni; che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione definitive; che non siano interdetti o inabilitati; che non siano annotati tra gli elenchi dei protesti cambiari; che abbiano il diploma di scuola media secondaria; aver frequentato un corso professionale presso enti che svolgono formazione professionale periodica. La perdita anche di uno solo dei primi cinque requisiti richiesti dall'articolo 71 Dis. Att. c.c. comporta l'immediata perdita dell'incarico per l'amministratore.

La violazione di alcuni dei principi deontologici e di comportamento è strettamente collegata alla responsabilità penale e civile dell'amministratore. Perché una responsabilità penale dell'amministratore, ad esempio, è certamente anche una violazione deontologica o del codice di comportamento delle singole associazioni di categoria di cui eventualmente fa parte lo stesso amministratore. E l'associazione di categoria in questo caso assumerà provvedimenti disciplinari fino all'espulsione dell'associato che ha violato le norme deontologiche e in alcuni specifici casi potrà persino costituirsi parte civile nel processo nei confronti dell'amministratore infedele, ottenendo così un risarcimento dei danni anche in caso di responsabilità contrattuale o extracontrattuale.

Dunque, lo spunto deontologico mi dà la possibilità di illustrare, seppur brevemente, alcuni aspetti della responsabilità in cui può incorrere l'amministratore di condominio. Iniziamo da quella penale. In questo caso la responsabilità è essenzialmente di tipo omissivo. Ovvero l'amministratore è passibile di essere ritenuto responsabile penalmente nel caso in cui non compie un'azione o non tiene un comportamento che viceversa la legge gli imponeva di tenere e/o di svolgere. Meno frequente, ma non per questo impossibile, è il caso di una responsabilità di tipo commissivo. Lo schema tipico è quello dell'articolo 40 cp "non impedire l'evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo".

In ogni caso la responsabilità penale deriva sempre e comunque dai dove-



ri incombenti sull'amministratore e contenuti negli artt. 1130 n. 3 e 4 e 1135 n. 2 cod. civ., la mancata attuazione dei doveri in essi contenuti fa scattare il reato omissivo. Sotto il profilo penalistico i reati omissivi sono propri e impropri. L'omissione è propria quando il soggetto non compie un'azione che la norma gli impone di compiere, è impropria quando si viola l'obbligo di impedire un evento. Affinché l'azione diventi rea-

to è necessario: il verificarsi dell'evento; il nesso di causalità tra evento e mancata attuazione del comportamento richiesto dalla legge; obbligo del soggetto di impedire l'evento. Nel caso della professione di amministratore di condominio non esistono reati c.d. propri (che si configurano solo ed esclusivamente se commessi da un soggetto che riveste una determinata qualità), tuttavia moltissimi dei reati che riguardano la professione di amministratore fanno riferimento agli adempimenti relativi alla manutenzione delle cose comuni, alla loro cura e stabilità e messa in sicurezza (crollo colposo, incendio colposo, omissione di lavori in edificio o costruzioni che minacciano rovina), riguarda l'adozione di cautele necessarie a garantire l'incolumità dei condomini all'interno dell'edificio condominiale, ma anche dei terzi che vi accedono (lesioni colpose o addirittura omicidio colposo). Anche la mancata ottemperanza del passaggio di consegne al nuovo amministratore, se ordinato dal giudice, diviene un reato. Anche nel campo della sicurezza sul lavoro l'amministratore di condominio ha notevolissime responsabilità e doveri che nel caso dovessero essere violati sfociano in reati penali. In caso di lavori all'interno del condominio l'amministratore è considerato imprenditore e datore di lavoro.

Alla luce di questo, l'amministratore di condominio deve osservare integralmente la normativa antinfortunistica. Molteplici sono anche le implicazioni in materia di responsabilità civile sia contrattuale che extracontrattuale. In questa sede non mi è consentito dilungarmi oltre sul tema che pure merita un approfondimento molto più ampio sia per la vastità del tema che per l'importanza dello stesso nella professione. È sufficiente fare un breve accenno alla responsabilità contrattuale dell'amministratore che proviene dalla circostanza che l'amministratore con l'incarico diviene il legale rappresentante del condominio a tutti gli effetti, con le conseguenze del caso anche in tema di rappresentanza processuale del condominio. *(avv. Aldo Piscitello, responsabile Centro studi giuridici Confabitare e Confamministrare Palermo, segretario dell'Accademia di Confamministrare)*



Novità della Legge di Bilancio 2019

Alle tradizionali detrazioni si aggiungono l'agevolazione per acquisto mobili e il bonus verde

FISCALITÀ DELLE IMPRESE IMMOBILIARI

Per le società esercenti in via effettiva e prevalente attività immobiliare, i limiti e le regole di deducibilità previsti dal Tuir in materia di interessi passivi non si applicano agli interessi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati a locazione.

DEDUCIBILITÀ IMU IMMOBILI STRUMENTALI

Viene elevata dal 20% al 40% la percentuale di deducibilità dalle imposte sui redditi dell'Imu dovuta sugli immobili strumentali.

CEDOLARE SECCA SU IMMOBILI COMMERCIALI

Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14/03/2011 n. 23, con l'aliquota del 21%. Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15/10/2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

ESTROMISSIONE IMMOBILI STRUMENTALI

La disciplina dell'estromissione agevolata dei beni immobili strumentali viene estesa alle esclusioni dal patrimonio dell'impresa dei beni posseduti al 31/10/2018, effettuate dal 1° gennaio al 31 maggio 2019. I versamenti rateali dell'imposta sostitutiva dell'8% devono essere eseguiti, rispettivamente, entro il 30/11/2019 e il 16/06/2020.

DETRAZIONI RECUPERO EDILIZIO, RISPARMIO ENERGETICO E ACQUISTO IMMOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Vengono confermate le detrazioni fiscali relative alle spese sostenute per gli interventi di efficienza energetica (a seconda dei casi, 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%), di re-

cupero edilizio (50%) e per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (50%).

BONUS VERDE

Detrazione Irpef del 36%, nel limite massimo di 5mila euro, per gli interventi di sistemazione a verde.

ESENZIONE IMU COMUNI TERREMOTATI IN EMILIA-ROMAGNA

Nei comuni dell'Emilia-Romagna colpiti dal sisma del 20 e 29/05/2012, l'esenzione Imu è prorogata fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati interessati e comunque non oltre il 31/12/2019.

PROROGA TERMINI SISMA CENTRO ITALIA

I soggetti diversi dai titolari di reddito di impresa e di lavoro autonomo, nonché dagli esercenti attività agricole, versano i tributi oggetto di sospensione entro l'1/06/2019, con possibilità di dilazionare il pagamento fino a un massimo di 120 rate mensili, a partire dall'1/06/2019; gli adempimenti e i pagamenti dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria sospesi devono essere effettuati entro l'1/06/2019, con possibilità di dilazionare il pagamento fino a un massimo di 120 rate mensili a partire dall'1/06/2019; l'esenzione da Irpef e Ires dei redditi dei fabbricati distrutti o oggetto di ordinanze sindacali di sgombero viene estesa fino al 2020; i termini per la notifica delle cartelle di pagamento e per la riscossione delle somme risultanti dagli atti di accertamento e di quelle accertate dall'Inps, nonché per le attività esecutive da parte degli agenti della riscossione, e i termini di prescrizione e decadenza relativi all'attività degli enti creditori riprenderanno a decorrere dall'1/01/2020; per le attività non sono dovute l'imposta per le insegne di esercizio di attività commerciali e di produzione di beni o servizi e la tassa di occupazione per spazi e aree pubbliche.

ZONA FRANCA URBANA GENOVA

Le agevolazioni fiscali (esonero dalle imposte sui redditi, dall'Irap, dalle imposte lo-

cali e dai versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali) che le imprese con la sede principale o una sede operativa all'interno della Zfu istituita nel territorio di Genova (a seguito del crollo di un tratto del ponte Morandi) possono richiedere, per la prosecuzione delle proprie attività all'interno del capoluogo ligure, in alternativa ai benefici previsti dagli articoli 3 e 4, Dl 109/2018, sono concesse anche per il 2019. Tali esenzioni spettano anche alle imprese che avviano la propria attività all'interno della zona franca entro il 31/12/2019, limitatamente al primo anno di attività.

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

Rivalutabili, entro il prossimo 30/06/2019, terreni e partecipazioni posseduti alla data del 1° gennaio 2019. Si ridetermina il valore delle aliquote per il calcolo dell'imposta sostitutiva: 11% per le partecipazioni qualificate, 10% per le partecipazioni non qualificate e per i terreni edificabili e con destinazione agricola.

IMU-TASI PER IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO

La riduzione del 50% della base imponibile dell'Imu e della Tasi prevista per gli immobili concessi in comodato d'uso a parenti in linea retta entro il primo grado che li utilizzano come abitazione principale viene estesa, in caso di morte del comodatario, al coniuge in presenza di figli minori.

ACCONTO CEDOLARE SECCA

A partire dal 2021 la misura dell'acconto dovuto per la cedolare secca (attualmente pari al 95%) viene innalzata al 100%.

PROROGA MAGGIORAZIONE TASI

Per il 2019, i Comuni possono continuare a mantenere con espressa deliberazione da parte del Consiglio comunale la stessa maggiorazione della Tasi già confermata comunque per gli anni 2016, 2017 e 2018.

(dott. Pasquale Fallacara
Consulente fiscale Confabitare)

Cedolare secca per i negozi

Un passo avanti: ma ci sono interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate che vanno chiarite

Il comma 59 della legge di stabilità 2019 (legge 30/12/2018 nr. 145) recita: «Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locare congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento. Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale». Si tratta della possibilità di aderire al regime fiscale della cedolare secca (all'aliquota del 21%) per i proprietari "persona fisica" di negozi. È l'approvazione di un'importante norma, cavallo di battaglia di tutte le associazioni, Confabitare in testa. A prima vista la norma sembra chiara: nell'articolo 1 della legge composto da 1143 commi dove, per la maggior parte, si citano semplici locuzioni che modificano, annullano o prorogano articoli di leggi esistenti, senza comprenderne l'oggetto, il comma 59 è invece in maniera diretta norma e ambito di applicazione. Si applica ai contratti stipulati nel 2019; con effettive nuove locazioni, per unità immobiliari di categoria C/1 di superficie fino a 600 mq (pertinenze escluse dal calcolo dei 600 mq), aliquota 21% prevista dall'articolo 3 del DL 14/3/2011 n. 23. Qui inizia il primo problema: il comma 6 dell'articolo 3 del DL 14/3/2011 prevede che il regime di cedolare secca (fino ad ora applicabile solo ai contratti a uso abitativo) non si applica alle locazioni di unità immobiliari effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni. L'interpretazione logica della disposizione è che non possano optare per la cedolare secca i pro-



prietari "persona giuridica", mentre l'Agenzia delle Entrate e, il sistema per la registrazione telematica, interpreta la norma in maniera restrittiva, ovvero anche il conduttore deve essere persona fisica e non giuridica. Esistono alcuni pronunciamenti di commissioni tributarie che danno torto all'Agenzia, ma nessun provvedimento che riveda questa interpretazione restrittiva, espressa con la circolare 26E del giugno 2011, è stato intrapreso. Il problema non è di poco conto perché esclude una parte dei locatori dalla possibilità di usufruire della norma. Norma che, si pensi ai contratti abitativi a canone concordato, contribuisce in maniera determinante alla decisione su quale tipo di contratto scegliere (canone libero o canone concordato nello specifico dell'abitativo) e con risvolti anche sul piano sociale (l'effetto calmiera dei canoni concordati). Ora che la platea delle locazioni i cui locatori possono optare per il regime di cedolare secca si amplia, soprattutto in un campo dove i conduttori persona giuridica non sono una quota marginale (è infatti normale che il conduttore svolga la propria attività come società, sia questa di capitali o di persone. E il conduttore, per ovvie ragioni contabili, sia una società) è d'obbligo una diversa interpretazione da parte dell'Agenzia. Interpretazione che dovrebbe riguardare anche i contratti previsti dall'articolo 1 comma 6 (contratti stipulati da imprese o associazioni di imprese per alloggiare proprie maestranze non residenti) del decreto del Mi-

nistero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/1/2017, contratti che nel rinnovo degli accordi territoriali trovano spazio e applicazione. Continuando nell'analisi della norma uno dei punti su cui potrebbe nascere un contenzioso è la misura massima delle unità immobiliari: 600 mq escluse le pertinenze. Quale dato prendere in considerazione; la superficie riportata sulla visura catastale o una rilevata da un professionista? La logica direbbe quella presente in visura, ma qui sono presenti due valori: consistenza che per le categorie "C" viene espressa in mq e la superficie catastale. Quest'ultima comprende la superficie vani o locali accessori che hanno una "funzione principale nella specifica categoria" e vani o locali accessori, mentre la consistenza può considerare il solo vano adibito alla vendita. Sarebbe quindi quest'ultima la superficie da prendere in considerazione come limite per considerare il possibile assoggettamento al regime di cedolare secca? La categoria catastale ammessa è, come abbiamo visto, la C/1 - negozi e botteghe. Sono esclusi quindi: C/3 - laboratori per arti e mestieri e A/10 - uffici. L'ampliamento anche a questa categoria di immobili è una delle richieste che andranno avanzate. Se è vero che la motivazione principale, riportata dal governo, per l'introduzione, dopo anni di tentennamenti, di questa norma è quella di agevolare la locazione di negozi sfitti, è altrettanto una valida motivazione per non escludere dai benefici fiscali della cedolare secca i proprietari di immobili appartenenti a queste categorie. Possiamo salutare con soddisfazione l'introduzione della possibilità di optare per il regime di cedolare secca per i negozi ma poniamo nelle sedi opportune le istanze per una modifica dell'interpretazione che vede l'Agenzia negare la possibilità di usufruire del regime di cedolare secca per i proprietari i cui conduttori sono persona giuridica. La norma è entrata in vigore il 1 gennaio e i contratti vanno registrati entro 30 giorni. L'Agenzia delle Entrate deve porre presto rimedio per non creare disequaglianze. (Ernesto Poletti, Confabitare Torino)

Rendimenti e crisi immobiliari

Incerte politiche di sostegno al settore ed eccessiva pressione fiscale non aiutano il mercato

Rendimento immobiliare

Gli investimenti immobiliari consentono guadagni in termini di *income* (o reddito) e in termini di *capital gain* (incremento del capitale). Nel primo caso l'operatore guadagna detenendo in portafoglio l'asset immobiliare e fruendo del canone di locazione. Nel secondo caso l'operatore guadagna dalla differenza fra il prezzo di acquisto e il prezzo di rivendita. Di conseguenza, il rendimento di un investimento immobiliare può essere misurato attraverso i due rapporti indicati di seguito eventualmente depurati dall'inflazione. Il rendimento lordo quindi è misurato come segue:

$$1. \text{Rendimento Reddito} = \frac{R}{P}$$

$$2. \text{Rendimento Incremento Prezzo} = \frac{P_t - P_0}{P_0 t}$$

I predetti dati possono altresì essere depurati dalle imposte e dalle spese ottenendo così un rendimento netto. Sommando entrambe le componenti al netto di eventuali costi mantenitivi il rendimento totale è pari a:

$$3. R_t = \frac{NOI_t}{P_0} + \frac{P_t - P_0}{P_0 t} = \frac{NOI_t + (P_t - P_0)}{P_0 t}$$

Si immagini di aver comprato un locale commerciale che ha un canone di locazione di 7000 € annui ed è stato comprato per 100.000 €. Successivamente si è proceduto a rivenderlo dopo 3 anni a un prezzo di 107.000 €. Nella tabella che segue è determinato il calcolo del rendimento totale:

| | | |
|-------------------------|---|------------|
| Reddito Annuo Lordo | € | 6.000,00 |
| Prezzo di Acquisto | € | 100.000,00 |
| Prezzo di Acquisto | € | 100.000,00 |
| Prezzo di Rivendita | € | 103.000,00 |
| Tempo | | 3 |
| Rendimento Capital Gain | | 0,0100 |
| Rendimento Income | | 0,0600 |
| Rendimento Income | | 0,0600 |
| Rendimento Capital Gain | | 0,0100 |
| Rendimento Totale | | 0,0700 |

L'esempio evidenzia un rendimento dell'investimento dello 0,07 composto per parte *income* dello 0,06 e per parte della rivalutazione pari a 0,01. L'*income* può assimilarsi al rapporto fra reddito netto ottenuto dal bene immobile e prezzo di acquisto. In questo caso il guadagno è in misura percentuale sul capitale investito. La misura quindi dell'*income* rappresenta il rapporto fra quanto si ottiene annualmente dall'investimento negli immobili e il prezzi di acquisizione degli stessi. La misurazione empirica proposta del *capital gain* è invece determinata dalla variazione fra il prezzo di acquisto al tempo e quello di rivendita.

Rendimento e fiscalità immobiliare

La pressione fiscale sulla casa è cresciuta "...passando da 9,8 miliardi del 2011, anno in cui era in vigore l'Ici, ai 23,9 miliardi del 2014 per effetto combinato di Imu e Tarsu". Vediamo le conseguenze sul rendimento immobiliare. La crescita dell'imposizione fiscale agisce contemporaneamente sia sul reddito sia sul valore del bene diminuendo sia il numeratore sia il denominatore della relazione 1 con conseguente diminuzione dei rendimenti (indicati nella prima colonna della tabella sotto a sinistra). L'effetto si riverbera sul rendimento anche in termini di incremento del prezzo. In questo caso l'effetto agisce sia sul prezzo di acquisizione sia sul prezzo di vendita. Un eccesso di tassazione attraverso la contrazione dei valori immobiliari può determinare valori di rivendita più bassi con conseguente contrazione anche della seconda parte del rendimento immobiliare indicato nella formula 2. Un innalzamento del livello impositivo che non sia compensato da processi rigenerativi per incrementare il valore degli immobili tende a deprimere il rendimento in tutte e due le sue componenti, e in particolare sulla prima componente. Per attutire l'impatto dell'imposizione fiscale con il d.l.vo 23/2011 è stato proposto il regime fiscale della cedolare secca consentendo di diminuire gli effetti del contratto di locazione sulla tassazione del reddito complessivo. In tale maniera si cerca di

compensare l'incremento della tassazione sulla casa con la diminuzione della tassazione sulle persone fisiche o sulle società che detenevano un portafoglio di immobili. La crisi dei mutui non agency, "gestita" dalle autorità centrali statunitensi nel pieno di una crisi immobiliare, distribuendo risorse del contribuente all'industria dell'auto, ha generato un effetto fortemente depressivo sui mercati internazionali. Al fine di "attenuare" le tensioni speculative sul debito sovrano italiano, si sono scelte drastiche misure che dal 2011 hanno visto una impressionante crescita dell'imposizione fiscale: la conseguenza è sotto gli occhi di tutti. "Se paragonati al 2010 i prezzi delle case sono più bassi del 15,1% ... per le abitazioni nuove e di 20,5% registrato sui prezzi delle abitazioni esistenti". Un calo su cui gioca anche la decisione della Bce di liberare sul mercato gli NPL di proprietà delle banche senza l'ombra di un'analisi delle conseguenze sullo stato del mercato immobiliare. L'appartamento svenduto di fianco al mio deprezza anche quello di cui sono proprietario. Le banche italiane soltanto nel 2018 si sono liberate di 70 miliardi di NPL. Queste vendite sono avvenute nel quadro evidenziato.

Conclusioni

La crisi ha determinato una distruzione di risorse significative combinando un'azione congiunta sul rendimento locativo e sugli incrementi di capitale. Alcune ricette sono state messe in campo, quali la riforma delle locazioni immobiliari 431/98 e la liberalizzazione delle grandi locazioni, ma i loro effetti sono attutiti dalla permanenza delle conseguenze primarie della crisi, dall'ingombrante ruolo degli NPL in vendita, dalle politiche di sostegno al mercato locativo incerte e dalla pressione fiscale a livelli di guardia. Per il futuro l'unica via è costituita dalla realizzazione di un'azione che vada dal sostegno alle famiglie in difficoltà alla razionalizzazione della pressione fiscale.

(Maurizio d'Amato, professore associato *Metodi Quantitativi per la Valutazione Immobiliare* DICATECh Politecnico di Bari)

Un registro per gli amministratori

Confabitare e Confamministrare dicono sì all'istituzione di un registro unico nazionale

Si è svolta il 20 ottobre 2018, a Bari, presso la Fiera del Levante, la seconda edizione della Biennale Condominio Bari, il Congresso degli amministratori condominiali nato nel 2016 su iniziativa dell'associazione Arco di Bari, al fine di riunire tutte le sigle facenti parte del settore immobiliare, onde fare un bilancio di quella che è la condizione dello stesso e a scopi migliorativi delle condizioni di tutti i professionisti, in primis, degli amministratori condominiali. L'evento si tiene con cadenza biennale e, pertanto, si è nuovamente svolto a distanza esatta di 2 anni dalla prima edizione. Nella seconda edizione il numero delle associazioni aderenti (tutte del settore immobiliare: da quelle professionali degli amministratori condominiali a quelle degli agenti immobiliari, a quelle dei proprietari immobiliari) è notevolmente cresciuto, raggiungendo la cifra di 31. Ciò è sintomo di una forte volontà confederativa del settore, atteso che la normativa in materia non proprio soddisfa gli interessi di categoria.

La formula adottata nella giornata è stata una serie di tavole rotonde tematiche che si sono articolate nel pomeriggio dell'incontro. Tra le sigle presenti, sia Confamministrare, nella persona del suo attuale presidente, Dott. Giuseppe Buccheri di Palermo, sia, unica come associazione a tutela dei proprietari immobiliari, Confabitare, nella persona dell'autore dell'articolo, che ha sostituito il presidente nazionale, Dott. Alberto Zanni. Particolare interesse ha destato l'intervento di Confabitare, che si è sviluppato, con intento di stimolo del dibattito, su dei dati statistici (dell'ultimo censimento nazionale) che rivelano la presenza, in Italia, di un milione di fabbricati condominiali. Si è poi detto che, stimando che in un fabbricato condominiale tipo vi è una media di 30 unità immobiliari, nei 27 milioni di unità immobiliari complessivi vivono ben 14 milioni di famiglie e, a guidare quest'immenso esercito, vi sono 325mila amministratori condominiali, dei quali nemmeno il 10%, e cioè solo 25mila, sono professionisti, mentre il resto è riservato a condòmini, a persone che



svolgono doppio lavoro (una grossa fetta), a pensionati, a tecnici e a proprietari di grandi unità condominiali. Dati preoccupanti e soprattutto privi di coerenza, atteso che viviamo in un paese (unico in Europa) in cui l'80% dei fabbricati è di tipo condominiale e che è al primo posto per numero di proprietari di casa. Orbene, ci si è domandato proprio questo: come è possibile che in Italia, un paese avente queste caratteristiche, dove la prima abitazione di proprietà fa parte della cultura del cittadino medio, la L.220/2012 di cosiddetta "Riforma del Condominio" che da tanti anni si aspettava, si è rivelata deludente a fronte di quelle che erano le aspettative riposte, se si pensa allo stato attuale di capacità, competenza e professionalità degli amministratori condominiali? Perché i proprietari, per il tramite delle proprie sigle associative sindacali, illo tempore, a tutela dei propri interessi di settore, non si sono battuti per una legge che qualificasse professionalmente la categoria degli amministratori condominiali, atteso che gli stessi dovrebbero considerarsi degli strateghi di valorizzazione dei propri patrimoni immobiliari?

La volontà di Confabitare, pertanto, e che si è rivelata comune a tutte le sigle, è stata quella di dire sì alla istituzione del registro unico nazionale degli amministratori condominiali (era notizia di quei giorni che il sottosegretario alla Giustizia, On.le Morrone,

proponeva, per il marzo 2019, la presentazione di un disegno di legge in tal senso), a fini di controllo di capacità e competenza di questa professione, atteso che l'abusivismo nel settore è divenuto, allo stato attuale, una regola. Una netta divisione si è, però, manifestata tra le sigle aderenti, in ordine alla scelta dell'organismo a cui affidare la tenuta di questo registro. Una buona fetta di associazioni professionali degli amministratori condominiali presenti ha ravvisato la necessità che, come la formazione e l'aggiornamento, ai sensi della L.4/2013, sono effettuate dalle stesse, così la tenuta del registro debba rientrare nell'ufficio delle medesime. Confabitare, forse perché sigla a tutela di interessi ben più ampi di quelli degli amministratori, ha sottolineato, invece, l'importanza che la tenuta del registro sia effettuata da un organo del Ministero stesso, nel quale potrebbero rientrare anche soggetti qualificati appartenenti alle 59 sigle associative oggi esistenti nel panorama italiano. Ci si domanda: sarà questa la scelta giusta? Si spera di sì. Infatti, è indubbio che ciò che occorre in questo momento sia far ordine, atteso che lo stato di confusione è tale che risulta difficile avere garanzia di affidabilità, capacità e competenza di questa categoria professionale e che ogni proposta migliorativa (come il registro unico) sia ben accolta. (avv. Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli)

Attenti quando acquistate casa

Sono tanti i rischi che si corrono quando si acquista un immobile in regime condominiale

L' "universo condominio" nasconde spesso diverse insidie e in quest'ambito più che in altri, l'utente-consumatore dovrebbe svolgere approfondite indagini prima di acquistare un immobile. Se ovunque, infatti, vale la regola, insegnataci a inizio anni Settanta da un famoso carosello, secondo la quale non bisogna mai acquistare qualcosa a "scatola chiusa", ancor più tale principio trova fondamento nel complicato "universo condominio". Negli ultimi anni comunque lo stesso utente-acquirente è aiutato da agenzie immobiliari più attente, dalla maggioranza dei notai che sono consapevoli dei loro doveri in fase di stipula del rogito, nonché dalle associazioni della proprietà edilizia, sempre più preparate nel settore, fra le quali spicca Confabitare.

I rischi che potrebbe correre chi acquistasse incautamente un immobile in regime condominiale spaziano dalle eventuali inevitabili spese straordinarie, spesso anche elevate e magari da affrontarsi nell'immediato, alle possibili cattive condizioni economiche dell'edificio in generale (con pericolo magari di "stacco utenze"), sino alla molto probabile ipotesi di dover sostenere le spese non pagate da parte del venditore negli ultimi 2 anni. Alcuni elementi appena citati potrebbero essere "protetti dalla privacy", ma facilmente superabili in tal senso (come vedremo); altri invece, i primi che analizzeremo, non rientrano in quest'ambito, ma spesso chi dovrebbe fornire i dati relativi si confonde e riferisce quindi all'interlocutore di non poterli comunicare.

Sicuramente non rientrano nel modo più assoluto nella sfera della privacy quegli elementi relativi allo stato di manutenzione dell'edificio; non è certamente un dato personale infatti (anche perché per sua natura totalmente oggettivo, nonché fattore assolutamente non inerente la "persona") il fatto che il tetto sia magari in eternit o che, comunque, presenti ingenti infiltrazioni, magari a causa della vetustà (e questo elemento

non è normalmente valutabile a una mera indagine visiva da parte dell'utente-acquirente, risultando il tetto non visibile dalla strada o comunque da punti facilmente raggiungibili). Se la facciata avesse bisogno di un intervento manutentivo allora esso sarà, o potrebbe essere, immaginabile solo grazie a una ispezione visiva esterna all'edificio e l'acquirente potrà trarne da solo le conclusioni in merito, ponendole sul tavolo al momento della trattativa. Ma se vi fosse, invece, una caldaia vetusta, essa apparirebbe ancor più nascosta dell'eventuale tetto e solo una segnalazione da parte dell'amministrazione dello stabile potrebbe mettere in allerta chi si sta approssimando all'acquisto. Questi sono alcuni esempi, quelli normalmente più diffusi ma spesso anche i più costosi. Non si possono comunque escludere altre piccole (o medie) manutenzioni previste o in ogni caso "prevedibili" (vani scala da ritinteggiare, ascensore da mettere a norma, ecc.) e l'amministratore più solerte e a conoscenza delle normative non dovrebbe creare problemi nel rilascio delle informazioni di merito, convenendo fra l'altro anche a lui comunicare. E se poi l'acquirente, acquisite o non acquisite le informazioni richieste, decidesse in ogni caso di procedere all'acquisto, sarà a lui che l'amministratore dovrà prima o poi rendere conto. Una questione molto simile a quella appena sopra descritta, e anch'essa molto importante, riguarda la situazione economica generale dell'edificio. Certamente l'amministratore non potrà comunicare i nomi dei condòmini eventualmente morosi, ma non avrà preclusioni relative alla privacy nel riferire lo stato del condominio relativamente a eventuali grandi morosità presenti (in modo generico e non "personale") e problemi, quindi, con i fornitori; con rischio magari di stacco delle utenze. Anche in questo caso l'amministratore attento, per i medesimi motivi appena sopra citati, avrà cura di informare l'acquirente dei rischi. Il problema per

l'acquirente (e il venditore) in questo caso è ancor più complesso rispetto a quello delle grandi possibili manutenzioni. Potrebbe risultare, infatti, molto difficile, anche conoscendo il problema, valutarne i costi e porli "sul tavolo delle trattative" prima del rogito; potrebbe infatti in futuro succedere di tutto: pagamento del dovuto senza azione legale da parte del moroso (denaro quindi eventualmente scalato dall'acquisto inutilmente); pagamento ma solo dopo azione legale stragiudiziaria (stesso discorso appena fatto nel caso di abbassamento del prezzo d'acquisto per questa causa); incasso del capitale da recuperare solo dopo l'azione esecutiva (asta giudiziaria) messa in campo da parte del condominio (tutto o in parte, dipenderà dai casi e dall'andamento dell'asta, spesso imponderabile a priori e con risultati dopo anni), oppure solo recupero parziale (solitamente delle spese legali sostenute, ma non del capitale). Una cosa è certa, in questo caso l'eventuale debito diventa "reale" ed esigibile, quindi a carico di chi è condòmino in quel momento (per la propria quota millesimale), nel bene o nel male, solo dopo l'intero iter e i risultati giudiziari finali. Per quanto riguarda, invece, più direttamente il rapporto specifico venditore-acquirente, esso è regolato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile; il IV comma di tale articolo è forse il più conosciuto: *chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*; molto spesso tradotto, erroneamente, in: *chi acquista deve sostenere le spese non pagate da parte del predecessore per gli ultimi 2 anni (ritenendo in tal senso 24 mesi interi)*. In realtà il comma è un po' più complesso e la giurisprudenza ha chiarito che per "anno" si debba intendere il periodo di gestione condominiale; ciò significa che quanto l'acquirente debba pagare è legato parzialmente anche alla fortuna.



Facciamo un esempio, mettiamo il caso che la chiusura di gestione del condominio X cada al 31/12 di ogni anno, significherà che se il rogito si redigesse il 2 di gennaio l'acquirente si troverà a dover pagare al posto del venditore 367 giorni di spese (2 della gestione in corso e l'intera gestione precedente e appena finita). Se invece si sottoscrivesse, per eccesso, il rogito il successivo 31 dicembre allora l'acquirente si troverebbe a dover sostenere spese al posto del venditore per 730 giorni (l'intera gestione in corso al momento dell'acquisto e quella precedente, anch'essa ovviamente intera). Oggi come oggi, nella gran parte dei casi, tale fattore è tutelato dal buon lavoro dei notai. In tale caso, prima almeno del compromesso e salvo un mandato ben specifico in merito, il fattore "tutela della Privacy" è ben presente e l'amministratore dovrà fare attenzione a non diffondere il dato a persone senza un titolo effettivo (copia del compromesso o, meglio, richiesta notarile). Mentre una probabile spesa straordinaria da sostenersi, quali quelle analizzate in precedenza, potrebbe rientrare, se conosciuta, nelle fasi di trattativa per la definizione definitiva del prezzo d'acquisto, occorre fare attenzione nel ritenere "legge" (perché legge non è) il fatto, ormai conosciuto quan-

to il precedente comma dell'art. 63, secondo il quale *"una spesa già deliberata prima del rogito, anche se non ancora eseguiti i relativi lavori e anche se in scadenza le relative rate dopo l'atto, resta a carico della parte venditrice"*; in tal senso si è più volte espressa positivamente anche la Suprema Corte e ormai i notai ne pretendono il pagamento prima della sottoscrizione dell'atto o comunque redigono quest'ultimo ponendo ben chiara la questione con l'addebito al venditore; ma tale vincolo vale solo fra le parti, per quanto riguarda il condominio l'amministratore dovrà continuare a basarsi su quanto abbiamo visto in precedenza previsto dall'art. 63; se le rate scadevano prima del rogito saranno esigibili dalla nuova proprietà se cadenti nei "2 anni" precedenti e sempre richiedibili alla stessa parte acquirente, se scadenti post-rogito. Tornando all'art. 63 più volte citato: spesso passa inosservato quanto dettato dal nuovo (dal 2013) ultimo comma del medesimo, che recita: *"chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto"*. Quindi chi compra sa di rischiare di dover pagare

al posto del venditore sino a un massimo di due anni di gestione, chi vende, se non trasmettesse all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto, rischierebbe di dover far fronte alle spese non pagate dal successore a tempo indeterminato e potrebbe essere chiamato in causa magari anche dopo anni.

L'amministratore professionale dovrà ricordare questo fatto in modo ben specifico a chi si sta apprestando a vendere un immobile o, soprattutto, a chi l'avesse già fatto non trasferendo però copia del titolo di vendita. Questo, come già detto sopra, è uno dei punti oggi più "pericolosi" del nuovo art. 63 delle D.d.A. del C.C. e troppe volte disatteso. Attenzione quindi alle "mine", sia per chi compra che per chi vende un immobile, ma oggi esse si possono più facilmente evitare, grazie a utenti-consumatori più preparati (con l'assistenza di associazioni della proprietà sempre più di qualità e a conoscenza di tutte le sfaccettature giuridiche, quali Confabitare con l'Accademia Condominiale in comunione con Confamministrare) perché le varie indagini sopra richiamate competono indubbiamente a questi ultimi, che dovranno risultare sempre più attenti all'atto dell'acquisto e ora anche della vendita.

(Franco Pani)

È in arrivo l'arbitro immobiliare

Su quest'argomento stipulato un accordo tra Confabitare e Camera del Diritto Immobiliare

Confabitare ha sempre avuto a cuore tutte le problematiche che affliggono la categoria dei piccoli e medi proprietari d'immobili e, tra queste, in particolare, l'estrema lentezza della giustizia italiana nel giudicare le controversie giudiziarie di oggetto immobiliare che può, a ragion veduta, definirsi un male endemico del nostro Paese, che certamente contribuisce a sviluppare l'attuale fase di stallo del mercato immobiliare che è stata proprio oggetto di discussione della convention nazionale di Confabitare dell'anno 2018. La crisi della giustizia del nostro Paese richiede scelte per addivenire a una definizione delle controversie in materia civile mediante strumenti alternativi alla giurisdizione ordinaria che, per celerità, efficienza e costi possano contribuire a vivacizzare anche il settore immobiliare. Nelle liti che concernono il diritto immobiliare, la scelta del legislatore che ha reso

la mediazione obbligatoria, reiterando palliativi già falliti in passato nella materia del lavoro e delle locazioni, non ha prodotto i risultati sperati per la deflazione del carico giudiziario.

È necessario, invece, offrire all'utenza strumenti che portino alla risoluzione delle controversie non coartando bensì agevolando la volontà delle parti nella scelta di presidi alternativi che garantiscano competenza, tempi celeri e costi contenuti. Una rivisitazione dell'arbitrato, e in particolare di quello rituale, disciplinato dal codice di procedura civile, potrebbe essere la scelta vincente per la definizione del contenzioso in materia di proprietà, diritti reali, condominio e locazioni, in considerazione dell'equipollenza degli effetti del lodo alla sentenza, sancita dalla legge e ribadita dalla giurisprudenza di merito e di legittimità. Un'idea innovativa è partita da Bologna, nel corso della convention dell'associazione dei proprietari immobiliari Confabitare, che lo scorso 1 dicembre ha sottoscritto un protocollo di intesa con la associazione forense Camera del Diritto Immobiliare al fine di strutturare un organismo arbitrale nazionale denominato "arbitro immobiliare". Confabitare, con il supporto professionale e scientifico della Camera del Diritto Immobiliare, apre a tutte le associazioni di categoria che operano nel settore immobiliare e propone di istituire un organismo arbitrale sulla scorta di quanto già accade nella materia bancaria e finanziaria. Gli utenti e gli operatori del mercato immobiliare, in caso di controversia, potrebbero avere la possibilità di utilizzare uno strumento arbitrale che permette di arrivare a una decisione in tempi rapidi (massimo 240 giorni) con una razionalizzazione delle tariffe a concordarsi prima dell'apertura di un procedimento uniformemente amministrato da apposito regolamento sulla base di quanto disciplinato dal codice di procedura civile. Quella di Bologna è la prima iniziativa cui seguiranno altre, diret-

te a raccogliere le adesioni delle altre categorie rappresentative del settore immobiliare, alla formazione e all'informazione degli operatori e degli utenti.

Confabitare è ben lieta di essersi fatta promotrice di questa importante iniziativa, consapevole della possibilità che questo istituto, previsto e disciplinato dal codice di procedura civile, possa costituire una valida alternativa alla mediazione, rendendo una giustizia vera a opera di professionisti esperti del settore, e non tentando delle conciliazioni che magari non hanno margini di possibilità di divenire tali e che, diciamocelo pure chiaramente, sono per lo più del tutto estranee alla nostra cultura giuridica e che, quindi, solo con un'opera improvvida si è tentato di farle entrare nel nostro ordinamento giuridico.

Confabitare ha da sé una solida struttura nazionale che si articola in ben ottanta sedi provinciali sparse in tutt'Italia, e ci si augura che sarà in grado di sviluppare sul territorio nazionale una rete capillare di strutture che assicurino una giustizia efficace, rapida e, soprattutto, giusta, cioè atta a risolvere, realmente, le conflittualità che ruotano intorno al mondo immobiliare e in considerazione dell'estrema complessità della normativa del settore e della difficoltà degli utenti di aggirarsi in un campo che, molto spesso, nasconde insidie. Il forte auspicio è che Confabitare, fungendo da capofila, sia in grado di coinvolgere le altre associazioni a tutela della proprietà immobiliare, ma anche le associazioni professionali degli amministratori condominiali e quelle degli agenti immobiliari: tutte le associazioni che, insomma, hanno un interesse a uno sblocco del settore. Ragionare diversamente, significherebbe accettare l'attuale fase di stallo in cui versa il mercato immobiliare, i cui effetti sono sotto gli occhi di tutti e finiscono con il coinvolgere anche tutti gli altri settori del nostro Paese. Un tentativo di giustizia privata, in ogni caso, può far destare coscienze assopite da memorabile tempo. (avv. Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli)



E il nostro patrimonio ereditario?

Opportunità e vantaggi dei Contratti Vita, come strumento di pianificazione successoria

L'argomento legato alla pianificazione successoria in Italia è ritenuto un tabù, in conseguenza della carente cultura del passaggio generazionale. Secondo un'indagine del 2015 di Eurisko soltanto l'8% degli italiani fa testamento, a differenza di paesi come Gran Bretagna (80%) o Usa (50%).

Ma che cos'è la successione?

La successione ereditaria è quel processo giuridico che comporta il trasferimento del patrimonio ereditario dal soggetto defunto al suo, o ai suoi, successori; mentre la pianificazione successoria è il percorso con cui si programma la trasmissione del patrimonio, beni e capitali prima della morte del disponente. È un'attività motivata dal desiderio del disponente di sistemare il proprio patrimonio in vista della successione mediante atti compiuti in anticipo rispetto all'evento morte. Dovrebbe essere considerata da tutti una normale attività, a cui dedicare tempo per ottenere diversi vantaggi, come ad esempio l'ottimizzazione fiscale, per comprimerne il prelievo, oppure ovviare a spiacevoli contenziosi tra gli eredi o ancora per destinare i beni di cui disponiamo alle figure da noi designate. Concentriamoci sul primo aspetto, ossia quello finanziario/economico, inteso come imposte di successione, che può rappresentare una voce molto importante sui beni ereditati. Fortunatamente l'Italia - rispetto ad altri paesi europei - applica imposte di successione ancora basse, sebbene da diversi anni si stia parlando di un inasprimento di aliquote e franchigie, assegnando alla pianificazione successoria una valenza strategica. Volendo fare un esempio, confrontando la situazione successoria tra alcuni Stati dell'Unione Europea, ci troveremo di fronte alla seguente situazione: in caso di eredità di un milione di euro da parte di genitori al loro unico figlio, le tasse di successione ammonterebbero a: circa 400 mila euro in Gran Bretagna (imposta del 40% oltre 325mila euro); circa 450 mila euro in Francia (imposta del 45%); circa 300 mila euro in Germania (imposta del 30%); zero in Ita-

lia, in virtù della franchigia di 1 milione per ogni erede/beneficiario in linea retta (oltre il milione, imposta di successione del 4%).

Cosa stabilisce la legge al momento del decesso di una persona?

La legge sancisce che i beni del deceduto non possano rimanere "senza titolare", quindi il suo intero patrimonio viene trasmesso a eventuali eredi, che sono designati per legge o per testamento. Relativamente alla successione testamentaria, invece, ognuno potrà decidere gli eredi e ciò che erediteranno. Naturalmente senza ledere la "legittima". Più precisamente la legge prevede che i parenti più stretti non possano essere esclusi completamente dall'eredità. La successione deve essere studiata caso per caso e non esistono soluzioni preconfezionate. Esistono però diversi strumenti che consentono a ciascuno di gestire la pianificazione successoria: patti di famiglia, testamento, trust e le polizze vita. Per scegliere il modo di trasmissione più adatto è opportuno affidarsi a un consulente di fiducia. Un elemento molto efficace e versatile nel gestire una corretta pianificazione è senza dubbio l'**assicurazione vita: uno strumento di tutela e investimento patrimoniale versatile che, seppure entro alcuni limiti, è per sua natura impignorabile e insequestrabile**. Questa impignorabilità e insequestrabilità distingue la polizza dal testamento (che non beneficia della impignorabilità né della insequestrabilità, così come vi si applicano le tasse successorie), sia dai patti di famiglia (stessa cosa), sia dal trust (niente vantaggio fiscale). A livello fiscale poi la polizza vita garantisce dei vantaggi sia rispetto alla successione per testamento (soggetta alle tasse successorie a differenza della prestazione prevista dalla polizza), sia rispetto al regime applicato al trust. Non ultimo la **polizza vita garantisce**, rispetto al testamento (che viene pubblicato all'apertura della successione), **la privacy del beneficia-**

rio seppure sempre nel rispetto dei diritti ereditari. Le soluzioni a disposizione nel panorama assicurativo che rispondono alle esigenze di pianificazione successoria sono molteplici, sebbene siano da citare:

→ **coperture vita miste**: consentono di investire un premio unico, corrisposto alla sottoscrizione del contratto, ed eventualmente ulteriori versamenti aggiuntivi, al fine di costituire un capitale, il quale si rivaluta in base al rendimento di una gestione separata assicurativa. Il capitale maturato sarà corrisposto, alla scadenza o in caso di decesso dell'assicurato nel corso della durata contrattuale, ai beneficiari designati in polizza;

→ **rendite vitalizie**: immediatamente rivalutabili a premio unico con contro assicurazione, finalizzate all'erogazione di una rendita immediata, con una copertura in caso di decesso dell'assicurato a favore dei beneficiari designati.

Gli agenti Vittoria Assicurazioni sono a disposizione per offrire una consulenza personalizzata e maggiori informazioni sulle soluzioni assicurative. L'elenco delle agenzie **Vittoria Assicurazioni è consultabile sul sito www.vittoriaassicurazioni.com** o chiamando il **numero verde 800-016611**.
(Luciano Chillemi, responsabile marketing e comunicazione istituzionale di Vittoria Assicurazioni)



Eco-Sismabonus? Si può cedere

Vantaggiosa offerta di **Enel X** per la riqualificazione energetica e sismica dei condomini

Isolamento termico degli edifici, ammodernamento degli impianti di riscaldamento, sostituzione dei sistemi di illuminazione tradizionali con tecnologie più efficienti, installazione di sistemi di autoproduzione di energia. E ancora messa in sicurezza sismica, infrastrutture di ricarica elettrica e miglioramento del confort abitativo. Avere abitazioni più efficienti e sicure, veder ridurre i costi da dover sostenere per gli interventi effettuati e aumentare il valore dell'immobile è ormai una realtà grazie agli incentivi Eco-Sismabonus e alla nuova offerta di Enel X, la linea di business globale del gruppo Enel dedicata allo sviluppo di prodotti innovativi e soluzioni digitali nei settori in cui l'energia sta evidenziando il maggior potenziale di trasformazione: città, abitazioni, industria e mobilità elettrica. Il servizio è rivolto a tutti i condomini con più di 8 unità abitative con impianto di riscaldamento centralizzato (oppure autonomo ma presente in ogni appartamento), interessati a lavori di riqualificazione sulle parti comuni dell'edificio. In Italia sono circa 550 mila e di questi il 23 per cento si trova in condizioni di conservazione mediocri

o pessime, una situazione che include anche l'edilizia popolare. Ben più ampia è poi la platea degli immobili da mettere in sicurezza sismica con 6,1 milioni di edifici collocati in aree ad alto rischio.

Grazie agli incentivi Ecobonus e Sismabonus confermati dall'ultima Legge di Bilancio riqualificare il proprio immobile conviene: i condomini possono infatti cedere il credito maturato in funzione degli interventi effettuati contestualmente alla loro realizzazione e sono previste detrazioni delle imposte tra il 50% e l'75% (in presenza di interventi Ecobonus) che arriva all'85% qualora gli interventi ricadessero nel Sismabonus. Queste detrazioni spettano ai contribuenti privati e titolari di impresa che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile residenziale oggetto dell'intervento e danno luogo a un credito fiscale che può essere compensato in 10 rate annuali, oppure ceduto in un'unica soluzione alle imprese che eseguono i lavori, come parziale corrispettivo delle opere svolte. Enel X, cogliendo l'opportunità introdotta dalla normativa e mettendosi al servizio dei propri clienti per agevolare la transizione verso un mondo più

efficiente e sostenibile, scende in campo con un'offerta dedicata ai condomini e si rende disponibile all'acquisizione del credito maturato dai singoli condomini in funzione degli interventi effettuati. Questo si traduce a parità di costo finale d'intervento in una drastica riduzione dei costi che il condominio dovrà sostenere con conseguente impatto positivo sul bacino d'utenza di persone che potranno accedere a tali offerte e beneficiare di questo tipo di interventi legato alla riduzione sostanziale delle barriere economiche da dover superare. Enel X guida il processo, diventando l'interlocutore unico del condominio e, partendo dalle sue esigenze specifiche, offrirà un servizio che spazierà dalla consulenza energetica e definizione degli interventi passando dalla fornitura di prodotti, servizi ed esecuzione dei lavori, fino al supporto per la gestione delle pratiche amministrative e cessione del credito fiscale maturato. Un esempio pratico? Ipotizziamo che un condominio con 15 appartamenti voglia fare un intervento per installare un cappotto termico sull'edificio e sostituire la vecchia caldaia per il riscaldamento centralizzato con una più moderna pompa di calo-



Building automation e collettori solari

Incentivo del **65%**

Finestre e infissi

Incentivo del **50%**

Micro cogeneratori

Generatori ibridi

Incentivo dall'**80%** all'**85%** per interventi di miglioramento di 1 o 2 classi sismiche effettuati contestualmente all'installazione del cappotto termico (**eco-sismabonus**).

Cappotto termico

Serve a diminuire il fabbisogno di riscaldamento invernale e di raffreddamento estivo. Riduce le dispersioni termiche, il passaggio di umidità e i rumori provenienti dall'esterno.



Incentivi fino al **75%**

Impianto di riscaldamento centralizzato

La **Caldaia a Condensazione** e la **Pompa di Calore** sono due tecnologie che permettono in diverso modo di scaldare l'acqua dell'impianto centralizzato.

• Caldaia a Condensazione

La Caldaia a Condensazione* usa la combustione di metano o gasolio. Recuperando parte del calore contenuto nei fumi di scarico utilizza meno combustibile. Così sia i costi che le emissioni diminuiscono.

• Pompa di calore

La pompa di calore utilizza l'energia elettrica per assorbire il calore da una fonte a bassa temperatura come l'aria esterna o l'acqua di falda. Grazie a questo principio, riversa nell'edificio più calore di quanto non sia "disponibile" nell'energia elettrica usata, riducendo drasticamente i consumi e le spese di esercizio rispetto ad una tradizionale Caldaia a Condensazione.

Incentivi dal **50%** al **65%**

Incentivo del **65%**

* Per usufruire degli incentivi fiscali deve essere **Classe A**

re. Spesa prevista complessiva: 450mila euro, costo per il singolo appartamento 30mila euro. Se il condominio si muoverà autonomamente dovrà sostenere l'intera spesa (30mila euro) e ciascun condomino potrà poi recuperare il 70% dei costi sostenuti (21mila euro) aspettando le canoniche 10 rate ripartite su un arco di 10 anni tipiche degli interventi per cui è prevista la detrazione fiscale. La proposta di Enel X, invece, dà al condomino la possibilità di non dover sostenere queste spese e cedere il cre-

dito fiscale a Enel X. Sarà la società del gruppo Enel a farsi carico della quota parte cedibile (21mila euro) e attendere le 10 rate in 10 anni per rientrare della spesa. A ciascun condomino resterà da sostenere la sola quota non coperta da incentivo (9mila euro). Un vantaggio non da poco. Fare investimenti in efficienza energetica significa aumentare il valore di quello che è il patrimonio più importante per le famiglie: la casa. Un immobile riqualificato nelle sue prestazioni energetiche guadagna, in termini

di valore di mercato, tra l'8% e il 12% della sua quotazione. L'efficienza energetica condominiale comporta vantaggi per tutti: dal risparmio dei consumi energetici del singolo che arrivano fino al 60%, alla qualità delle nostre città, basti pensare che il riscaldamento degli edifici in inverno è la seconda fonte di inquinamento urbano dopo il traffico. Riqualificare e ammodernare il parco immobiliare italiano genera benefici per il sistema Paese con il rilancio del settore edilizio, impiantistico e dell'indotto.

Insieme per l'emergenza casa

Stretto un accordo tra Confabitare e Sicut. Lo scopo è quello di cercare punti di convergenza

Con 75 mila iscritti, oltre 300 mila famiglie servite, 20 sedi regionali e 110 strutture territoriali, il Sicut Cisl (Sindacato inquilini casa e territorio) è una delle realtà associative più rappresentative e ramificate nel mondo della casa. Fornisce una vasta gamma di tutele agli inquilini di immobili pubblici e privati. «Da oltre 40 anni - spiega Antonio Falotico, segretario generale nazionale - il Sicut Cisl è un punto di riferimento in materia di informazione e consulenza legislativa; riconoscimento del diritto alla casa; determinazione del canone e stipula dei contratti d'affitto; vertenze individuali e collettive per gli inquilini di edilizia privata e pubblica; ripartizione delle spese condominiali tra proprietari e inquilini; promozione e tutela dell'ambiente e del territorio; assistenza legale e tecnica». È un'organizzazione sindacale fondata nel 1974 e dal 1997 fa parte in modo organico della rete associativa e dei servizi della Cisl. «In linea con lo spirito e i valori della Cisl, - prosegue Falotico - il Sicut promuove la riforma dello Stato sociale e una politica dell'abitare inclusiva e sostenibile che realizzi il diritto alla casa di tutti i cittadini». Da qualche mese Confabitare ha stretto un accordo con il Sicut, come spiega Falotico: «pur tutelando interessi divergenti, il compito delle nostre associazioni è quello di cercare punti di convergenza in un gioco in cui non c'è chi vince e chi perde. Noi lavoriamo seriamente e con senso di responsabilità con tutte le nostre controparti nell'interesse dei nostri associati ma sapendo che ci sono altri interessi del tutto legittimi da considerare».

Cosa pensa dell'emergenza casa?

«È un fenomeno che la classe politica ha sottovalutato per troppi anni. Tutti sapevano che c'era la febbre, ma nessuno si è premurato di capire quale fosse l'origine. Negli ultimi vent'anni, mentre gli affitti delle case sono decollati, in particolare nei grandi centri urbani, i redditi si sono ridotti e sono diventati discontinui. Basti pensare che l'affitto assorbe in media oltre il 30 per cento del reddito familiare e per 7 famiglie su 10 questa percentuale supera il 50 per cento. Nel frat-



Antonio Falotico, segretario nazionale Sicut Cisl

tempo sono crollati gli investimenti pubblici in welfare abitativo e le poche risorse che ci sono restano sottoutilizzate per colpa della burocrazia. Il risultato è che nel 2017 si sono registrate quasi 60 mila nuove sentenze di sfratto, quasi tutte per morosità. Prima o poi queste famiglie dovranno trovarsi una nuova sistemazione. Ma dove?».

Il recupero degli alloggi popolari può essere una soluzione?

«Sulla carta ci permetterebbe di dare una risposta ad almeno un terzo di quella platea. Nel piano nazionale per il recupero del patrimonio abitativo pubblico si contano circa 24 mila alloggi. Finora le case recuperate e riassegnate sono state il 10 per cento. Lo scorso novembre il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha ripartito i fondi, pari a 321 milioni di euro, per il programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli istituti autonomi per le case popolari. Il decreto stabilisce anche nuovi criteri rispetto al passato per la ripartizione delle risorse e tempi certi per la realizzazione degli interventi, pena la revoca dei finanziamenti».

Un'altra possibile risposta alla crisi abitativa può venire dal mercato?

«Certamente, incentivando fiscalmente la contrattazione tra associazioni degli inquilini e dei proprietari. In Italia ci sono troppe case vuote che potrebbero allentare la tensione abitativa. È necessario riformare la legge 431/98 attraverso il superamento del doppio regime dei contratti assegnando al canone agevolato-convenzionato il ruolo di regolatore generale della locazione privata attraverso un contratto nazionale dell'affitto, integrato dagli accordi locali, da definire con la contrattazione collettiva».

Nel reddito di cittadinanza è previsto un contributo fino a 280 euro per le spese d'affitto. È una soluzione?

«Il reddito di cittadinanza può alleggerire provvisoriamente le forme più estreme di povertà, ma così come è stato concepito non affronta il disagio abitativo, un problema che riguarda sia i nuclei familiari in povertà assoluta sia le famiglie monoreddito, con la differenza che queste ultime non potranno accedere al sussidio e all'integrazione fino a 280 euro per l'affitto».

Quali sono gli obiettivi che vi prefiggete di raggiungere insieme a Confabitare?

«Il primo obiettivo è strategico: rafforzare l'alleanza sociale e istituzionale sulla casa per fare massa critica nei confronti del governo e riportare il tema della casa al centro dell'agenda politica. Nel 2017 abbiamo siglato un manifesto di proposte unitarie, responsabili e sostenibili per far uscire il Paese dalla situazione di emergenza abitativa in cui è precipitato a causa della crisi economica e della deregulation che ha investito il settore negli ultimi anni. Il secondo obiettivo è di contenuto: io credo che tra inquilini e proprietari ci sia uno spazio di convergenza per sviluppare una proposta di riforma della fiscalità sulla casa che sia reciprocamente vantaggiosa e che incentivi la contrattazione nazionale e territoriale. Infine, un terzo obiettivo è immaginare nuove forme dell'abitare nella città che cambia e nuove modalità di accesso al bene casa, sapendo che in futuro ci saranno sempre meno proprietari e sempre più famiglie in affitto. (di Cristiana Zappoli)

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.

PRENOTA A CONFABITARE LA TUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

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

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

MODELLO 730/2019 Redditi 2018
MODELLO GRATUITO
CONTRIBUENTE

MODELLO 730/2019 Redditi 2018
MODELLO GRATUITO
CONTRIBUENTE

QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

| | RENDITA | UTILIZZO | POSSESSO | CANONE DI LOCAZIONE | CASI PARTICOLARI | CONTINUAZIONE | CODICE COMUNE | CEDOLARE SECCA | CASI PARTICOLARI IMU | STATO DI EMERGENZA |
|----|---------|----------|----------|---------------------|------------------|---------------------------------|---------------|----------------|----------------------|--------------------|
| | | | GIORNI | % | | IMMOBILE (vedi rigo precedente) | | | | |
| B1 | 00 | | | | 00 | | | | | |
| B2 | 00 | | | | 00 | | | | | |
| B3 | 00 | | | | 00 | | | | | |
| B4 | 00 | | | | 00 | | | | | |
| B5 | 00 | | | | 00 | | | | | |
| B6 | 00 | | | | 00 | | | | | |
| B7 | 00 | | | | 00 | | | | | |

QUADRO C - Redditi di lavoro dipendente e assimilati
SEZIONE I - REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI

| | REDDITO | TIPOLOGIA REDDITO | DETERMINATO | REDDITO | TIPOLOGIA REDDITO | DETERMINATO |
|----|-------------------------|-------------------|-------------|-------------------------|-------------------|-------------|
| | (parr. 1, 2, 3 CU 2018) | | | (parr. 1, 2, 3 CU 2018) | | |
| C1 | 00 | | | 00 | | |
| C2 | 00 | | | 00 | | |



Una mano per tutelare il tuo affitto

EMEA, Società Cooperativa Mutuo Soccorso, offre

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

GARANZIA AFFITTO interviene

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

EMEA garantisce

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



Società Cooperativa Mutuo Soccorso

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



Avv. Raffaella Alcaro
consulente legale Confabitare

Come funziona il Rent To Buy

Il *Rent To Buy* è una tipologia contrattuale, introdotta nel nostro ordinamento dall'articolo 23 del Decreto Sblocca Italia, che permette al concedente/proprietario di consegnare subito l'immobile (inclusi i terreni) al conduttore/(eventuale) futuro acquirente, dietro il corrispettivo di un canone mensile. Una volta concluso il periodo di locazione fissato nel contratto, il conduttore può decidere se acquistare il bene e detrarre dal prezzo totale una parte dei canoni già versati. La convenzione alla base del *Rent To Buy* si articola in due momenti: il primo è quello di concessione dell'utilizzo dell'immobile, mentre il secondo è quello del trasferimento della proprietà. La regolamentazione non prevede l'obbligo per le parti alla conclusione del definitivo atto di vendita e nemmeno che il trasferimento del bene si verifichi automaticamente dopo la conclusione del periodo di utilizzo. Per quanto riguarda il canone, la somma pattuita è composta da due diversi coefficienti: quello destinato al pagamento per l'utilizzo e quello da imputare al prezzo della futura vendita, nel caso in cui il conduttore decida di esercitare l'acquisto. Il contratto di *Rent To Buy* è soggetto alla formalità della trascrizione proprio come un comune contratto preliminare e l'effetto detto "prenotativo" si estende per tutta la durata del godimento dell'immobile e fino a un massimo di dieci anni, quindi ben più dei tre anni previsti dall'articolo 2645 bis del Codice Civile per il preliminare e questo aspetto offre così una tutela maggiore a entrambi i contraenti. La trascrizione produce altresì gli effetti dell'opponibilità ai terzi, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1 n. 8 del Codice Civile, estendendoli anche a quei con-

tratti che prevedono un godimento del bene infranovennale. Il *Rent To Buy* può essere stipulato anche con lo schema del contratto cosiddetto "per persona da nominare", il che significa lasciare al conduttore la facoltà di farsi sostituire da un'altra persona, la quale assumerà tutti i diritti e gli obblighi discendenti dalla pattuizione originaria. E nell'eventualità in cui il conduttore decida di non procedere all'acquisto? In questo caso il contratto cesserà di produrre qualsivoglia effetto alla scadenza del termine convenuto, con la conseguenza che il proprietario avrà diritto a vedersi restituito l'immobile e a trattenere i canoni sino a quel momento percepiti per l'intera componente riferita all'utilizzo e, dal canto suo, egli dovrà restituire al conduttore la parte della componente da imputare a corrispettivo della vendita nella misura stabilita nel contratto. Nel periodo di vigenza del contratto le imposte statali e locali legate al possesso dell'immobile (come ad esempio l'IMU) rimangono a carico del concedente/proprietario. La TARI (la tassa sui rifiuti) è invece a carico del conduttore, riproponendo sotto questo aspetto la disciplina dei più conosciuti e utilizzati contratti di locazione residenziale e commerciale.

Quali sono i vantaggi del contratto di *Rent To Buy*? In un periodo di difficoltà nell'accesso al credito e di crisi del settore immobiliare, senza dubbio sia il proprietario sia il potenziale acquirente hanno molto da guadagnare. Per il compratore: il contratto comporta la possibilità di godimento dell'immobile senza dover pagare sin da subito l'intero prezzo e la facilitazione di poter richiedere, all'atto dell'acquisto, un finanziamento o un mutuo di minor importo. Per

il venditore: la possibilità di occupare subito l'immobile ai fini della successiva alienazione, senza rischiare di rimanere senza acquirenti, oltre all'introito immediato prodotto dai canoni, al pagamento complessivo finale e all'alleggerimento delle spese di gestione ordinaria dell'immobile che si addebitano al conduttore. Nella parte in cui disciplina la risoluzione del contratto e l'inadempimento delle parti, il comma 2 dell'articolo 23 prevede che: "il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo". Nell'ipotesi di inadempimento si applica l'articolo 2932 del Codice Civile sull'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, in base al quale la parte non inadempiente può ottenere una sentenza che produce gli stessi effetti del contratto non concluso. Il successivo comma 5 stabilisce nell'eventualità di risoluzione per inadempimento del concedente/proprietario che: "lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali"; se poi la risoluzione per inadempimento dipende dal conduttore: "il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità". Il seguente comma 6, infine, si occupa del fallimento sia del proprietario/concedente sia del conduttore: nella prima ipotesi, il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, comma 3, lett. c L.F. sulla revocatoria fallimentare, mentre nel secondo caso, si applica l'articolo 72 L.F., per cui spetta al curatore decidere se sciogliere o meno il contratto.

Certifichiamo la vostra sicurezza



CERTIFICAZIONI S.R.L.

organismo di ispezione (DPR 462/01)

organismo notificato 1791

Via Primo Maggio 86/C

40026 Imola BO

Tel. 0542-010488

Fax 0542-643499

info@certificazioni.it

www.certificazioni.it

PERCHÉ SCEGLIERE CERTIFICAZIONI S.R.L.

La nostra missione è offrire un servizio economico dagli elevati contenuti tecnici per offrire a tutti i Clienti la miglior sicurezza possibile. Questo obiettivo è raggiungibile con l'impiego di metodologie di misura oggettive, basate su norme internazionali e procedure standardizzate.

In caso di indisponibilità di norme internazionali e nazionali applichiamo criteri oggettivi, consolidati ed accettati dagli operatori e dal mercato.

Il nostro metodo di lavoro viene continuamente rivisto ed analizzato criticamente sulla base delle scoperte più recenti e delle applicazioni di tecnologie innovative.

Nel corso di oltre 25 anni di storia abbiamo continuamente migliorato il nostro metodo operativo lasciando immutato il risultato del nostro lavoro.

Abbiamo introdotto l'impiego del database relazionale accessibile via web nel 2001 ed il database documentale nel 2016.

I NOSTRI SERVIZI

Effettuiamo verifiche periodiche e straordinarie sia in ambito cogente che volontario. Ci occupiamo di:

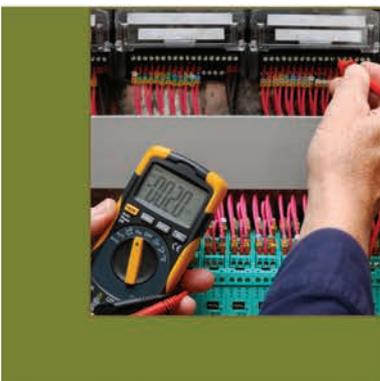
- ◆ Impianti di messa a terra
- ◆ Impianti di protezione contro le scariche atmosferiche
- ◆ Ascensori, piattaforme elevatrici, montacarichi, montascale
- ◆ Analisi delle acque potabili
- ◆ Analisi delle acque reflue
- ◆ Controllo della Legionella
- ◆ Linee vita
- ◆ Cancelli motorizzati
- ◆ CIS, Certificato di Idoneità Statica
- ◆ Verifica della Sicurezza del Condominio
- ◆ Controllo della documentazione del Condominio
- ◆ Scale mobili e tappeti mobili.

INNOVAZIONE

Il nostro sistema gestionale documentale consente l'invio al Cliente dei verbali in tempo reale subito dopo il riesame documentato sul verbale.

DISTRIBUZIONE

Con numerose sedi operative su tutto il territorio italiano ed all'estero, rispondiamo capillarmente e rapidamente a tutte le richieste.





Avv. Francesca Bilotti
consulente Confabitare

Attenzione alle aste immobiliari

Chi acquista un immobile all'asta giudiziaria procede con la dovuta ponderazione e richiede, incaricando un professionista competente, tutte le informazioni utili per poter procedere all'acquisto. Uno degli accorgimenti che bisogna adottare, per ridurre il rischio di un' incauta aggiudicazione, è quello di verificare se nella relazione di stima redatta dal perito incaricato dal Tribunale l'immobile risulti occupato da terzi in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura. A tal riguardo si considerano opponibili alla procedura esecutiva tutti i contratti di locazione che rispecchiano i criteri di opponibilità previsti dagli articoli 1599 e 1600 c.c. dettati per la vendita di diritto comune. Pertanto l'acquirente dell'immobile substato deve rispettare solo quei contratti di locazioni che presentano i seguenti requisiti:

1) Il contratto di locazione presenta una data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; per poter stabilire se un atto abbia data certa si fa riferimento a una specifica norma (art. 2704 c.c.) che detta la regola generale per attribuire certezza ai rapporti giuridici, che consiste nel giorno di registrazione dell'atto presso l'Agenzia dell'Entrate. È necessario che la data sia anteriore non al decreto di trasferimento dell'immobile substato, ma alla trascrizione del pignoramento. Non è rilevante il momento in cui si compie la vendita all'asta ma solo il momento del pignoramento. Pertanto, se il contratto di locazione presenta una data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, l'acquirente è costretto a rispettarlo e l'inquilino potrà continuare a condurre l'immobile fino alla scadenza pattuita. Alla regola che impone all'aggiudicatario nonché proprietario dell'immobile in seguito al provvedimento

emesso dal giudice di rispettare le locazioni anteriori alla trascrizione del pignoramento viene posta un'eccezione dall'art. 2923, per il quale qualora il prezzo convenuto nel contratto di locazione sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante dalle precedenti locazioni, l'aggiudicatario non è tenuto all'osservanza del contratto e può agire nei confronti del conduttore per ottenere la liberazione dell'immobile.

2) Il contratto è senza data certa ma detenuto prima della trascrizione del pignoramento: in questo caso sopraggiunge l'art. 2923 co. 4 c.c., che consente al conduttore di dimostrare che deteneva l'immobile già prima del pignoramento. Non deve però trattarsi di detenzione *sine titulo* o a titolo diverso dalla locazione poiché tali titoli non sono opponibili all'aggiudicatario, né potrebbe un contratto sopravvenuto dopo il pignoramento sanare l'antecedente situazione, giacché si tratterebbe di locazione inefficace nei confronti dei creditori e inopponibile all'aggiudicatario. Quindi l'inquilino dell'immobile potrebbe fornire la prova della sua detenzione anteriore con qualsiasi mezzo, e anche in via presuntiva. Il contratto stipulato per iscritto e le quietanze di pagamento dei canoni possono però valere come indizi della detenzione anteriore a titolo di locazione. Pertanto alla luce di tali considerazioni è consigliabile verificare che il perito o il custode abbiano acquisito copia di quegli stessi riscontri documentali che potrebbero essere spesi dall'occupante per far valere in giudizio il diritto di insistenza nell'immobile: come ad esempio i bollettini di pagamento delle utenze, intestati all'occupante, il certificato di residenza storico, con l'avvertenza che, da soli, tali documenti non provano di

per sé una locazione perché egualmente compatibili, ad esempio, con un rapporto di comodato. Qualora sia stata provata dal conduttore la sua detenzione anteriore al pignoramento, l'acquirente è tenuto a rispettare la locazione per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato. Diverso è il caso dei contratti di locazione rinnovati durante la pendenza delle procedure esecutive individuali e concorsuali. Occorre rifarsi all'art. 560 c.p.c.: questa norma dispone che è fatto divieto al debitore nominato custode al momento del pignoramento di dare in locazione l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ciò nel rispetto del principio dell'intangibilità dei beni pignorati. Anche se il contratto di locazione sia stato stipulato con data certa anteriore al pignoramento ma la sua durata legale sia spirata prima che l'immobile venisse aggiudicato, non si applica la regola della rinnovazione tacita della locazione.

3) Contratto di locazione con durata ultranovennale deve essere trascritto presso i Registri Immobiliari: in tali ipotesi previste per particolari contratti di locazione come ad esempio le locazioni alberghiere, occorre far riferimento alla data di trascrizione per individuare l'antiorità del contratto rispetto al pignoramento e quindi l'opponibilità della locazione. In mancanza di trascrizione, il contratto di locazione immobiliare ultranovennale è opponibile all'acquirente limitatamente a un periodo di nove anni dall'inizio del contratto, anziché per l'intera durata. Gli acquirenti devono svolgere un'indagine sulla documentazione che viene loro offerta dal Tribunale, proprio per non penalizzare l'affare.

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



Venturi

autospurghi - risanamenti - ispezioni



Spurgo

reti fognarie ed idriche



Videoispezione

reti fognarie ed idriche



Risanamento

reti fognarie ed idriche



Bonifiche

ambientali e serbatoi



Ricerca perdite

reti fognarie ed idriche



www.venturiambiente.it

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

PRONTO INTERVENTO 051 731110

Numero Verde
800-01.08.15



società attestata da
SOA RINA



Confabitare ha deciso di stare al fianco e sostenere il Comitato genitori bambini cardiopatici e il reparto di Cardiocirurgia e Cardiologia Pediatrica dell'ospedale di Ancona le Torrette. Lo scopo è migliorare le condizioni di vita dei bambini all'interno e all'esterno dell'ospedale di Cristiana Zappoli

Sempre dalla parte dei bambini

In Italia le eccellenze in campo medico non mancano. Tra queste rientra senza alcun dubbio il reparto di Cardiocirurgia e Cardiologia Pediatrica e Congenita dell'Azienda Ospedali Riuniti di Ancona, che si trova a Torrette ed è diretto dal dottor Marco Pozzi. «La qualità dei risultati chirurgici e dell'assistenza clinica - spiega il dottor Pozzi - ci pone a livello dei migliori centri internazionali. A questo si associa una forte attenzione a tutti i problemi (anche a quelli non strettamente clinici) dei nostri pazienti e delle loro famiglie». Sono state proprio le famiglie dei bambini ricoverati a creare il Comitato genitori bambini cardiopatici - Torrette di Ancona, un'associazione che riunisce i genitori dei bambini operati al cuore presso il reparto del dottor Pozzi, nata con lo scopo di migliorare la qualità di vita dei figli sia all'interno dell'ospedale sia all'esterno. «Le attività del comitato - spiega il dottor Pozzi - e i progetti che stiamo cercando di realizzare, sono finalizzati a rendere il più sereno possibile il periodo passato in ospedale dai nostri piccoli pazienti e dalle loro famiglie. Questi progetti sono finalizzati a restituire ai bambini una vita normale. Ciò significa assicurarsi che una volta usciti dall'ospedale abbiano una veloce re-normalizzazione di tutte le funzioni vitali, non solo del cuore». Per aiutare il lavoro del comitato e del dottor Pozzi è iniziata una collaborazione con Confabitare, un progetto ancora da sviluppare nato dall'amicizia fra Roberto Gianecchini, presidente provinciale di Confabitare Savona, e Marco Pozzi, che racconta: «Roberto è venuto a conoscenza del nostro reparto, dell'attività che svolgiamo e dell'attività che svolge il comitato. Ha deciso di proporre una collaborazione tra il nostro reparto/comitato dei genitori e Confabitare. Il presidente Alberto Zanni ha accolto questa proposta con entusiasmo e ci ha invitato a partecipare alla convention nazionale di Confabitare a Bologna. In quell'occasione, la presidente del



comitato, Valentina Felici, e io abbiamo illustrato ai rappresentanti delle delegazioni i risultati raggiunti nel nostro reparto e tutte le attività e i progetti del comitato». L'idea è quella di creare una collaborazione per supportare le attività in corso e quelle che verranno. Il comitato, nato spontaneamente per garantire che il reparto potesse continuare il proprio lavoro senza tagli o cambiamenti negativi, lavora molto attivamente nella direzione della sensibilizzazione di importanti tematiche relative alle problematiche dei cardiopatici, dell'organizzazione di attività ludiche a favore dei pazienti ricoverati e per sostenere un progetto di ricerca relativo all'osteopatia per i pazienti cardiopatici: si parla di un trattamento che porta dei miglioramenti fisici nel post-operatorio ai pazienti di tutte le età ma che al momento non è disponibile in ospedale. Il comitato ha quindi organizzato un ambulatorio fuori dall'ospedale, assolutamente gratuito per i bambini che ne usufruiscono. Anche il ri-

Nella foto, da sinistra verso destra: Roberto Gianecchini, presidente di Confabitare Savona; Marco Pozzi, direttore di Cardiocirurgia e Cardiologia pediatrica e congenita dell'Azienda Ospedali Riuniti di Ancona; Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare

torno a scuola e nella vita sociale è spesso ostacolato da preconcetti sulla loro capacità fisica, quindi il comitato sta portando avanti una campagna di informazione nelle scuole. I genitori riconoscono nel reparto un punto di riferimento per la cura del proprio figlio e sanno di potersi fidare, quindi difendendo il reparto difendono la sicurezza dei propri figli. «Quello che ci auguriamo - conclude il dottor Pozzi - è di continuare a migliorare il reparto e poter offrire la nostra assistenza a un numero sempre maggiore di bambini, non solo italiani ma anche di altre nazioni in cui questo livello di chirurgia non è ancora ai nostri livelli». E Confabitare darà il proprio contributo affinché tutto questo possa avvenire.

Possiamo preparare e allestire la nostra proprietà in vendita per renderla esteticamente migliore? E riuscire così a colpire l'attenzione dei potenziali clienti? Ne parliamo con Laura Vimercati, presidente dell'Associazione Professionisti Home Staging Italia di Cristiana Zappoli

Come diminuire i tempi di vendita degli immobili

Valorizzare al massimo gli immobili per venderli o affittarli più velocemente e al miglior prezzo: è questo l'obiettivo che si pone ogni home stager che si rispetti. L'attività di home staging è nata negli Stati Uniti, ma nel nostro Paese vanta già parecchi professionisti del settore e anche un'associazione che li rappresenta, l'Associazione Professionisti Home Staging Italia. «L'associazione si pone come obiettivo primario la qualifica di eccellenza nella valorizzazione immobiliare, al fine di riconoscere a quest'attività un valido supporto e valore aggiunto nel processo di vendita e di affitto di immobili e nella presentazione di questi ottimizzandone l'immagine sul mercato», spiega Laura Vimercati, home stager professionista e presidente dell'associazione.

Quando e dove nasce l'home staging?

«L'home staging nasce negli Stati Uniti durante gli anni Settanta grazie all'intuito di

Barb Schwarz, un'agente immobiliare con un passato da interior designer e una grande passione per il teatro. Barb si rese presto conto della totale mancanza di cura degli immobili posti in vendita: il suo intuito e le sue passioni la portarono alla creazione del concetto di home staging che rivoluzionò il modo di presentare gli immobili sul mercato, imponendosi con successo nel mondo real estate. Preparare e allestire le proprietà valorizzandole in modo che possano colpire l'attenzione e l'emozione del più alto numero di potenziali clienti: questo è l'obiettivo dell'home staging».

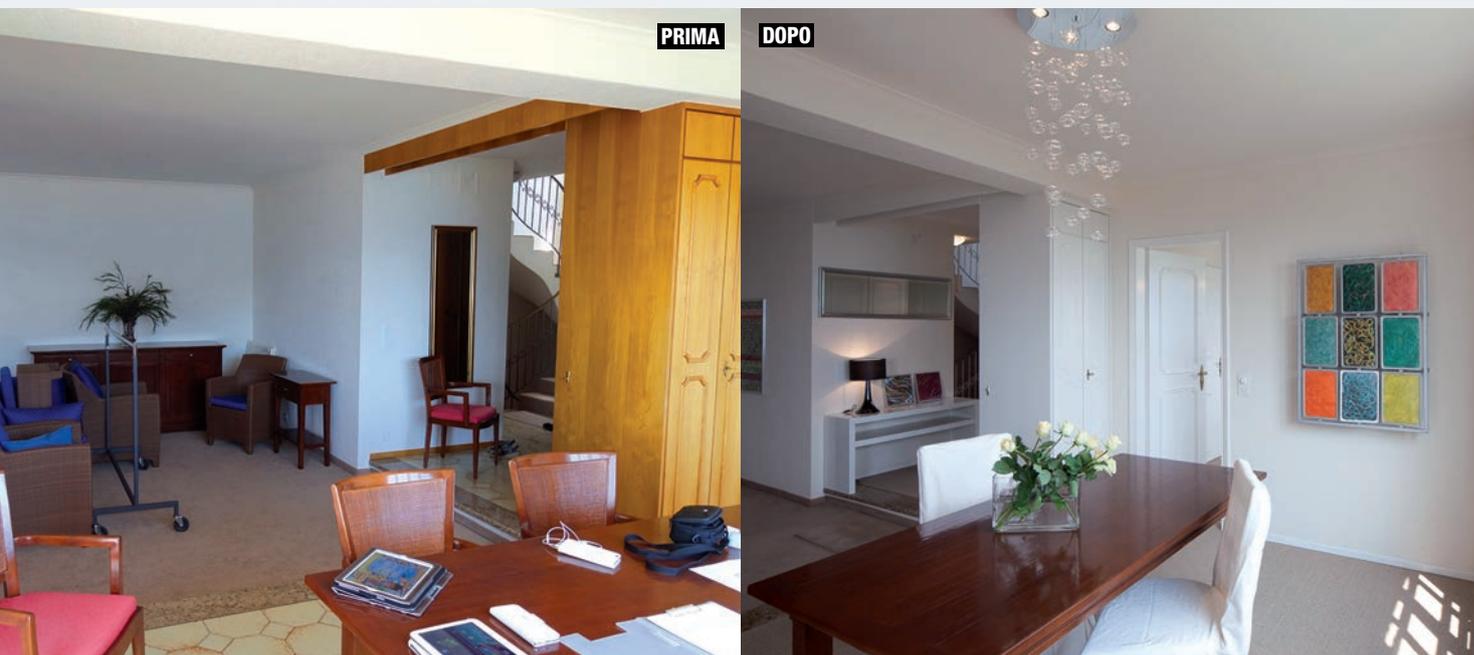
Come nasce l'Associazione Professionisti Home Staging Italia?

«APHSI nasce nel 2011 dalla passione e dalla volontà di tre colleghe, Rita Pederzoli, Valentina Venturin e Laura Vimercati, di divulgare correttamente l'home staging come strumento di marketing immobiliare, con-

ferendo il giusto riconoscimento professionale alla figura dell'home stager».

Quali sono gli obiettivi dell'associazione?

«L'associazione si pone come obiettivo primario la qualifica di eccellenza nella valorizzazione immobiliare al fine di riconoscere a quest'attività un valido supporto e valore aggiunto nel processo di vendita e di affitto di immobili. Di pari passo APHSI porta la sensibilizzazione degli operatori del mondo immobiliare attraverso percorsi formativi presso le maggiori realtà associative di categoria, al fine di diffondere e divulgare l'home staging come valido e prezioso supporto alle attività d'agenzia. Questo costante impegno ha portato APHSI a essere riconosciuta dal Ministero dello Sviluppo Economico. Seguendo, infatti, gli adempimenti richiesti dal ministero, in conformità con la legge 4 del 2013, è dal 2017 inserita nell'elenco delle associazio-

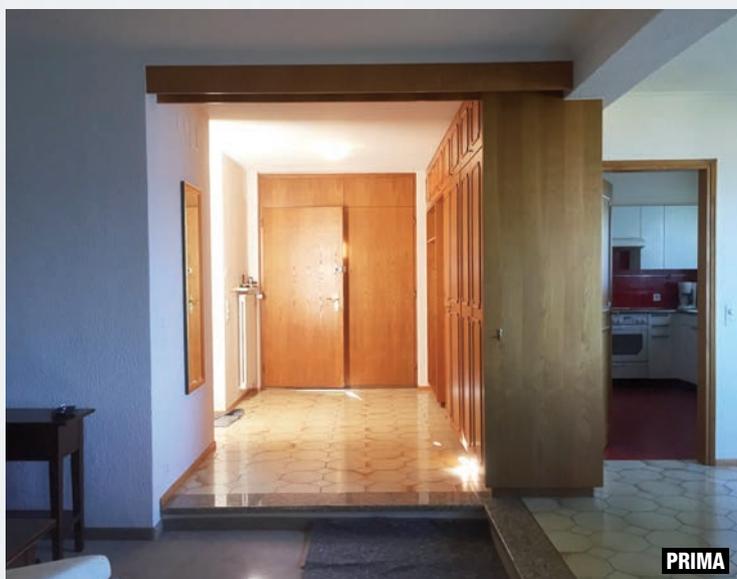




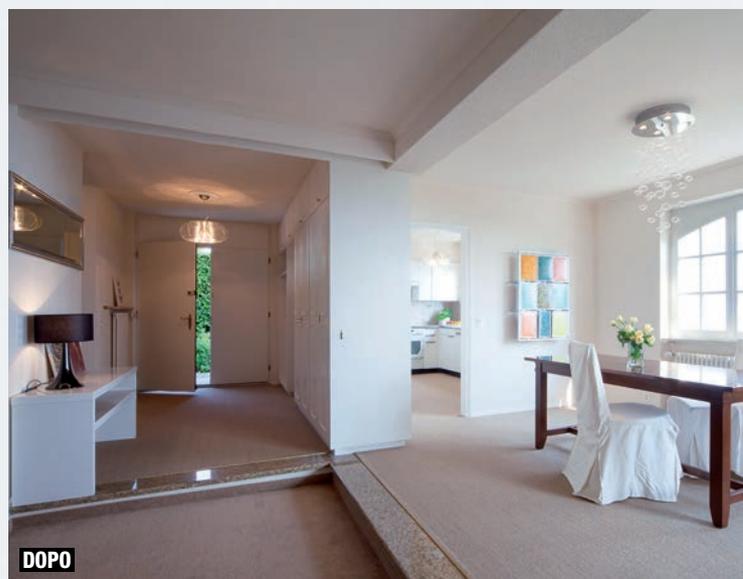
PRIMA



DOPO



PRIMA



DOPO

ni professionali che rilasciano l'attestato di qualità dei servizi».

APHSI opera in tutta Italia?

«Sì, siamo attivi su quasi tutto il territorio nazionale, presso le maggiori città, attraverso la presenza di referenti regionali».

Perché avete deciso di collaborare con Confabitare?

«La grande stima nei confronti del presidente Alberto Zanni ha portato la nostra realtà ad approfondire possibili sinergie, con la volontà di fornire un valore aggiunto a tutti i comparti di Confabitare».

In cosa consiste questa collaborazione?

«La finalità dell'accordo è quella di far rientrare l'attività di home staging promossa da APHSI e svolta dai propri associati, nella gamma dei servizi offerti da Confabitare ai propri associati. A breve verranno attivati, nelle diverse sedi regionali/provinciali che vorranno aderire, alcuni servizi, tra i quali: consulenze di home staging, servizi di home staging, servizi fotografici, video

Sopra e a sinistra: prima e dopo l'intervento di valorizzazione di un immobile sul lago di Garda, venduto in tre mesi. A destra: Laura Vimercati, home stager professionista e presidente Associazione Professionisti Home Staging Italia

professionali, render e formazione in marketing e comunicazione immobiliare. Si prevede l'apertura di uno sportello staging, specificatamente dedicato ai servizi di cui abbiamo parlato, presso le diverse sedi di Confabitare che vorranno aderire».

Quali obiettivi pensate di raggiungere collaborando con Confabitare?

«L'obiettivo primario è quello di creare e consolidare nel tempo un rapporto di collaborazione e sinergia reciproca. Attraverso i nostri servizi e le nostre consulenze desideriamo rappresentare un valido supporto per tutte le categorie degli associati Confabitare. Ci rivolgiamo a tutti i comparti dell'associazione, ai proprietari privati così come agli operatori dell'edilizia e dell'immobiliare».





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

Convention
nazionale
2018



Fisco e lavoro influenzano il mercato immobiliare?

Una panoramica non solo sulla città di Bologna, ma su tutto il mercato immobiliare nazionale, alla ricerca di risposte, ma anche facendo incetta di domande e di proposte da portare sui tavoli del Governo. È questa la sintesi operativa dell'ottava convention di Confabitare, che si è tenuta lo scorso 30 novembre, a Bologna, all'hotel Savoia Regency. Tanti gli interlocutori presenti, anche i rappresentanti di Confesercenti e di Assocasa, a dimostrazione di come Confabitare, che oggi conta in

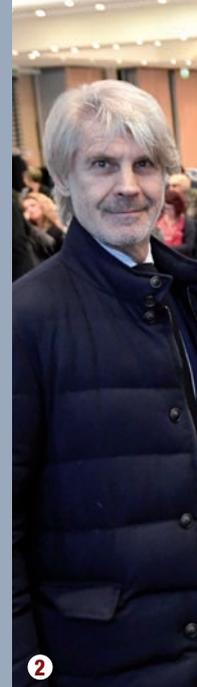
tutto il Paese più di 51mila iscritti, dialoghi e cerchi di intercettare partner solidi per la creazione di una sinergia forte con tutte le altre realtà che si occupano di casa e impresa.

«La casa non è più un rifugio», queste le parole pronunciate ad apertura della convention dal presidente di Assocasa, Gaetano Vassallo, che ha posto sul tavolo della giornata il cuore di un intero dibattito. Il convegno ha voluto, infatti, porre proprio l'accento sulla questione più "umana" che convive dentro al

In alto, al tavolo dei relatori, da sinistra verso destra: Alberto Zanni presidente Confabitare; Elisabetta Gualmini, vicepresidente Regione Emilia-Romagna; Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma; Giangiacomo Congiu, responsabile Osservatorio patrimonio immobiliare di Confabitare; Alessandro Notari, presidente del Centro studi fiscale Confabitare. Sopra: sala convegni dell'hotel Savoia Regency



1) Alberto Zanni, presidente di Confabitare, stringe la mano a Elisabetta Gualmini, vicepresidente della Regione Emilia-Romagna; 2) l'avvocato Michele Arnone, esperto di diritto condominiale, insieme a Mauro Tonolini, responsabile amministrazioni condominiali di Confabitare; 3) Virginia Gieri, assessore alla Casa e all'Emergenza Abitativa del Comune di Bologna; 4) Giuliano Cazzola, esperto di diritto del lavoro, di previdenza e di welfare



tema dell'abitazione. Oltre la dimensione giuridica e legislativa che attorno al bene casa si sedimenta, bisogna non sottovalutare, dice Alberto Zanni, presidente di Confabitare, «che la casa è anche il luogo delle famiglie, delle persone, è il centro della loro vita» e quindi lasciarla in balia di politiche repentine che non la garantiscono sarebbe un grave errore che potrebbe gettare ancora più in un fragile equilibrio quest'ultima generazione. Confabitare, associazione di proprietari immobiliari, per la sua annuale convention ha voluto ragionare su una serie di proposte e di argomenti che

dessero la misura dell'attualità di queste politiche e che ponessero però, tramite un accurato approccio costruttivo, anche uno sguardo oltre. «Abbiamo presentato una serie di buone proposte che siamo pronti a discutere con il Governo - spiega Alberto Zanni - anche e soprattutto per dare risposte a chi ha bisogno di una casa e di spazi abitativi. Per questo la mancanza di lavoro e la pressione fiscale sono due aspetti fondamentali sui cui abbiamo cercato di concentrare gli interventi e le riflessioni di oggi». Nell'elenco delle "buone proposte", così rinominate dal presidente, ci sono





l'estensione della cedolare secca anche agli immobili commerciali; l'ampliamento, sempre a quest'ultimo tipo di immobili, della possibilità di recuperare le imposte pagate sui canoni di locazione non riscossi, a seguito di convalida di sfratto, ad oggi prevista solo per gli immobili abitativi; e ancora la questione Imu, prevedendo una normativa uguale su tutto il territorio nazionale, con un'aliquota per gli immobili commerciali e tre per quelli abitativi. Malumore dichiarato, invece, rispetto al reddito di cittadinanza. «Con 780 euro non si può comprare una casa», spiega Zanni, che analizza il

provvedimento dalla prospettiva di un potenziale acquirente di un immobile e per questo lo giudica insufficiente e inappropriato ad aiutare il mercato. «Sarebbe meglio, piuttosto, agevolare le imprese tramite sgravi fiscali, creare nuovi posti di lavoro e dare così la possibilità soprattutto ai giovani di accedere a un mutuo». «La casa deve essere un luogo in cui tornare a mettere il cuore», conclude nella presentazione, e per questo occorre non tralasciare queste proposte e «fare tesoro di realtà e interlocutori come noi, che da molti anni si occupano di questo tema». (di Alessandra Arini)

5) La sala gremita di gente durante lo svolgimento della convention 2018; 6) desk degli espositori e sponsor; 7) Alberto Zanni; 8) alcuni dei partecipanti alla convention 2018



Riflessioni sul futuro del mercato immobiliare

L'obiettivo finale è stato raggiunto. Il tema della convention 2018, *Il mercato immobiliare nella morsa del fisco e del lavoro che non c'è*, è stato affrontato da molteplici punti di vista. Un incontro costruttivo che ha segnato il ritmo delle riflessioni di tutta la giornata. Uno spazio aperto dove si sono incontrati molti relatori, con le loro differenti competenze, specializzazioni e nuove proposte, finalizzate a trovare punti di convergenza per una soluzione definitiva o almeno per un cambio di strada. Grande la partecipazione del pubblico a questa ottava convention. A conferma del fatto che il tema suscita molto interesse.

a cura di Alessandra Arini

Andrea Cobianchi

Sentiamo parlare costantemente di crisi, specie nel mercato immobiliare, che ci viene spesso descritto come un mercato profondamente in crisi. Il nostro compito, in quanto addetti ai lavori, deve essere invece quello di imparare a valutare con attenzione ciò che è crisi da ciò non lo è, e a fare una cernita. Perché ogni momento storico va rapportato al suo precedente, seguendo uno schema che metta in relazione passato e presente e, dovendo fare una disamina, possiamo dire che questo momento per il nostro settore non è affatto negativo se confrontato alla situazione da cui proveniamo. A questo proposito può essere utile esporre una serie di dati che danno il senso di fiducia in quello che può essere l'avvenire del settore. Lo scorso anno si sono contati 50 miliardi di mutui intermediati, nel 2019 viene prevista una crescita, seppur minima, di questi e per quanto riguarda invece il numero delle compravendite anche lì è previsto un aumento: per il 2019 il numero delle compravendite è stimato a 600mila. Un rapido confronto ci permette subito di individuare le differenze e gli elementi positivi: basti

Direttore commerciale We Unit, ha oltre 15 anni di esperienza nel settore bancario e assicurativo (occupandosi della vendita nei segmenti retail e corporate, di prodotti finanziari e assicurativi) e nella creazione, sviluppo e mantenimento di reti di vendita



pensare che le compravendite raggiungevano quota 800mila negli anni del boom economico, mentre nel periodo immediatamente successivo alla crisi eravamo arrivati a 300mila. Sicuramente in questo mercato l'impatto del credito è importante, l'economia immobiliare è traino di tutta l'economia. Le banche negli ultimi anni sono scese in campo per finanziare molte delle operazioni di compravendita. Oggi si accede ai finanziamenti con più fatica. Da un lato è meglio, perché abbiamo più garanzie e siamo più tutelati dall'ipotesi di eventuali bolle speculative, ma dall'altro sicuramente non dobbiamo scoraggiare il sistema e dare spazio alle forme di incentivi. Per questo è importante non sottovalutare il contributo che può dare la politica. Veniamo da scelte illuminate. È stata chiara la linea dei precedenti governi nel dare una mano significativa al mercato grazie a provvedimenti che hanno dato vita a tanti tipi di agevolazioni per i potenziali acquirenti. Fra questi elementi di facilitazione voglio evidenziare il fondo Consap, che consente, a fronte di determinate caratteristiche dell'acquirente, di avere una finanziabilità al 100%. E che è stato di un'importanza straordinaria. Ecco, la domanda che l'attualità ci fa porre è: "Ci saranno ancora risorse per questo fondo e per dare spazio ad agevolazioni simili?". Visioni prospettiche sono positive. Se le istituzioni italiane ed europee decideranno di proseguire su questa strada, sarà più facile interagire con loro e operare in sinergia per puntare agli stessi risultati raggiunti finora, se invece reputeranno le politiche abitative e dei loro incentivi problemi di serie b sarà molto più complicato comunicare e andare nella direzione giusta.

Giampiero Bambagioni

Certamente i quesiti posti in questa convention sono complessi e stimolanti. Voglio trattare però entrambe le tematiche, sia quella del lavoro che quella della casa, in maniera trasversale e facendo le opportune premesse, parlandovi di una serie di precondizioni che renderebbero possibile la ripresa dell'economia. Sappiamo che affinché il lavoro cresca è necessario che cresca parallelamente anche il Pil: questa è un'interconnessione fondamentale. Quello che però non sappiamo o che sottovalutiamo è che assieme alla crescita di questi due elementi occorre anche che cresca la competitività tra persone, città e imprese, e serve sempre di più coscienza di questa necessità di competitività. Altra precondizione che è fondamentale per avere una spinta economica è la consapevolezza di quello che succede a livello internazionale. Quello che succede a livello globale è legato a quello che avviene qui. E infine altra precondizione è l'importanza che va riservata allo sviluppo individuale, come diceva Mattia Shen... Tutto questo complesso di cose insieme (competitività, connessione globale e sviluppo individuale) può darci quel benessere che è alla base di qualsiasi miglioramento economico e di qualsiasi ripresa del Paese. Non a caso, negli ultimi anni, ha preso piede l'idea di sviluppo sostenibile. Le Nazioni Unite hanno approvato nel 2015 l'agenda sostenibile, che ha come obiettivo il 2030 e contiene 17 punti da raggiungere entro quell'anno. Si tratta nello

Property Economist, è chairman dell'United Nations Economic Commission for Europe UNECE Real Estate Market Advisory Group Ginevra. È responsabile delle attività scientifiche di Tecnoborsa e presidente del relativo Comitato Tecnico Scientifico

specifico di un programma di azione per le persone, il pianeta e la prosperità sottoscritto da 193 Paesi membri dell'Onu. L'avvio ufficiale di questi obiettivi ha coinciso con il 2016 e ci impegnerà fino ai prossimi 11 anni. Anni che potrebbero rivelarsi decisivi per una vera rivoluzione di consapevolezza. Sono una serie di principi che dovrebbero fare da punto di riferimento per tutte le scelte internazionali e sulla base di questi punti sono state create delle vere e proprie linee di guida che ogni Paese è chiamato ad adottare. Questi punti, tornando al vivo del nostro discorso, sono declinati anche a livello immobiliare e riguardano le politiche abitative e l'introduzione di un principio di equità e di giustizia sociale che consenta a tutti di avere una dimora. Tutta questa panoramica sull'attualità internazionale e nostrana per invitarvi ad avere consapevolezza di come la nostra professione sia in evoluzione e debba interfacciarsi con ciò che sta avvenendo fuori. E affinché questo possa esserci utile, bisogna essere consapevoli di come fuori ci sia una complessità che non possiamo ignorare e la cui conoscenza può essere un punto di inizio anche per ripensare meglio al nostro ruolo e a cosa possiamo fare per far ruotare l'economia e anche l'economia immobiliare.



Giuliano Cazzola

La struttura dell'occupazione è profondamente cambiata negli ultimi dieci anni, e questa nuova realtà va affrontata approcciandosi a una serie di dati che ce ne danno la misura, investendo trasversalmente insieme al mondo del lavoro anche la demografia del Paese e i suoi mutamenti. La crisi ha colpito soprattutto le nuove generazioni di lavoratori. Da un punto di vista demografico ci sono 2,8 milioni di lavoratori over 44 in più, a fronte di una perdita di 2,9 milioni di lavoratori under 35. La perdita si è registrata fra i lavoratori di età compresa fra i 25 e i 34 anni, mentre sono cresciuti di 1,8 milioni gli occupati over 54. La retribuzione media nel 2017 è stata pari a 21,5 mila euro ed è differenziata sia per età che per genere. Aumenta al crescere dell'età, almeno fino a 55-59 ed è più elevata per gli uomini (25mila euro) contro 17mila euro delle donne. Il differenziale retributivo è connesso alla presenza maggiore nel lavoro stagionale o a termine. Lavoratori a termine sono 1/3 rispetto al complessivo e nelle cose che succedono anno per

anno abbiamo che 9 su 10 assunti vengono presi con contratto a tempo determinato. Solo il 20% viene promosso al rango di indeterminato, e c'è quindi anche un'entrata ritardata nel mondo del lavoro, fragilità di mercato del lavoro. Altro fenomeno che dobbiamo conoscere è il lavoro degli anziani (55-64 anni): il tasso di occupazione nella loro fascia è cresciuto dal 28,9% del 1993 al 50,3% nel 2016. Gli occupati fino a quella fascia di età sono del 75% in Svezia, del 68% in Danimarca, in Germania del 63%, Francia 49% e Spagna 46%. A determinare l'occupazione di questa fascia sono per il 61,7% uomini e per il 39,7% donne. Rispetto alla crescita della fascia occupazionale anziana, la statistica va rivista alla luce dei dati demografici: l'invecchiamento naturale sposta lavoratori occupati dalle fasce più giovani alle più anziane, senza un adeguato rimpiazzamento. Sembra che ci siano più anziani al lavoro, la realtà è che ci sono più lavoratori che diventano anziani. Si entra tardi sul mercato del lavoro, e l'esperienza formativa e quella lavorativa sono distaccate, mentre negli altri paesi è integrata. L'alternanza scuola lavoro non ha avuto un effetto funzionale. È importante che scuola e lavoro si parlino. *Garanzia giovani* è un programma europeo, finanziato a metà da noi, dal primo maggio 2015. In tre anni ha registrato 1,4 milioni di giovani, di questi molti sono riusciti a farsi assorbire. Offrire esperienza lavorativa è fondamentale ed è un passaggio che dobbiamo imparare a strutturare se vogliamo riiniziare a parlare di crescita.

È considerato uno dei massimi esperti di diritto del lavoro, di previdenza e di welfare. Editorialista e commentatore scrive per importanti quotidiani

Saverio Luppino

La valutazione che sento di poter portare in questa convention di Confabitare è senz'altro positiva: nel mercato immobiliare c'è più di un elemento che segna il movimento rispetto al passato. Se prima la situazione era completamente ingessata, ora sta riprendendo lentamente il suo corso. E tutto questo è dovuto anche ad alcuni importanti strumenti che sono stati introdotti nell'arco di questi ultimi dieci anni: sicuramente possiamo annoverare il leasing residenziale. Come funziona? La società di leasing si obbliga ad acquistare la casa o a farla costruire sulla base della scelta e secondo le indicazioni del cliente, quindi gliela mette a disposizione a fronte di un canone (mensile, trimestrale, semestrale). Alla scadenza del contratto, il cliente ha la facoltà di acquistare la proprietà pagando il pattuito prezzo di riscatto. Moltissime le tutele previste per il leasing prima casa, come la sospensione dei pagamenti fino a dodici mesi in caso di perdita del lavoro, la restituzione del ricavato in caso di rescissione del contratto e di

Esperto di contrattualistica e diritto immobiliare, collabora con la Fondazione Forense Bolognese, in qualità di docente, coordinatore e organizzatore di corsi ed eventi



vendita della casa (detratti i canoni dovuti e il capitale residuo). Il problema principale, come per la maggior parte di questi interventi, è che non hanno avuto il successo sperato, forse anche per una scarsa e inadeguata pubblicizzazione che c'è stata in merito. Anche sul versante delle locazioni il legislatore non è stato immobile e si è verificato un certo dinamismo: dal 2017, infatti, è stata introdotta una nuova possibilità ai contratti transitori con decreto ministeriale. In questo decreto viene data la possibilità ai proprietari di immobili di ottenere vari benefici fiscali. Tutto questo per dire che, nonostante i problemi siano stati finora palpabili nel settore, l'Italia è comunque l'unico Paese in cui i proprietari di casa superano l'80%, che è una percentuale di gran lunga maggiore rispetto a quella degli altri paesi, dove non conta la proprietà, quanto piuttosto "possedere" anche in maniera transitoria un bene immobile in cui stare. Quindi in tutti gli altri paesi l'affitto è una formula molto più apprezzata rispetto a quanto questa lo sia anche nella nostra dimensione culturale. Se non conviene acquistare casa, forse conviene affittarla? La risposta è sì, o quantomeno, "anche". Incoraggiare questo mercato darà i suoi frutti a breve termine e potrà portare a una spinta comunque complessiva. Anche Bologna sta diventando una città per affitti brevi, naturalmente occorrerà sempre sorvegliare con attenzione la situazione, cercando di conciliare questa nuova esigenza con il diritto di poter vivere qui. Diritto certamente goduto dagli studenti. Ma certamente sono segnali che non vanno trascurati, che ci aiutano a ripensarci in questo settore e che ci forniscono nuovi spunti.

Alessandro Notari

Oggi vi parlerò di una serie di proposte che sarebbe opportuno prevedere per semplificare la vita del proprietario di un immobile e incoraggiare così tutto il mercato. Circa la normativa che regola la base su cui si fonda la tassazione di redditi di locazione è indispensabile passare da principio di competenza a un principio di cassa. Ed è indispensabile che questa revisione venga allargata anche agli immobili commerciali. Per la tassazione ordinaria degli affitti è necessario innalzare l'attuale tariffa al 5% e riportarla al 15% per i canoni liberi e al 40,5% per i canoni concordati. Con riferimento alla tassazione che avviene semplicemente per il possesso dell'immobile è necessario abrogare la normativa che prevede la tassazione del 50% di immobili sempre registrati nel comune dove il contribuente ha residenza, ma acquista o cede a uso gratuito ai figli. Sicuramente l'Imu deve essere superata e occorre la previsione di una normativa nazionale e non di una normativa comunale che diversifica troppo immobili in base a dove sono ubicati e pertanto crea disuguaglianze tra immobili che presentano le stesse caratteristiche. Passando ancora a tassazione su trasferimenti immobiliari, occorre prevedere diminuzione di imposta di registro, al 2% per prima casa e 9% per altri immobili e sempre in tema di trasferimenti immobiliari è necessario ripristinare le agevolazioni del 2017, in base alle quali era possibile fare detrazione per immobili di classe energetica di

Commercialista abilitato. Scrive per il Sole 24 Ore e per gli inserti dedicati all'ambito fiscale. È presidente nazionale del Centro studi fiscale di Confabitare

serie A e di serie B. Spostandoci ancora su un altro versante delle proposte che possono dare una mano per gli immobili sfitti e fatiscenti, bisogna allargare l'area di intervento portata avanti da alcuni piccoli comuni italiani, che prevede la cessione al prezzo simbolico di 1 euro di questi immobili. Per quanto riguarda il proprietario si libererebbe del bene e l'acquirente potrebbe ristrutturare tramite bonus fiscali. Proprio per i bonus fiscali è necessario pensare a un restyling, come bonus mobili o bonus verde. Queste misure devono essere oggetto di stabilizzazione, non come succede ora che hanno solo una proroga annuale, e disorientano il proprietario e non si riesce a pianificare i propri interventi immobiliari. Anche la finanziaria attuale li prevede solo fino al 31 dicembre 2019. Chiudo questo ventaglio di proposte, proprio ribadendo al governo che il suo impegno per dare una continuità a tutte le normative più incentivanti deve essere costante e stabile, altrimenti il contribuente si troverà sempre più in balia degli eventi e delle scelte arbitrarie della politica e, in buona sostanza, non acquisterà né effettuerà opere di ristrutturazione.



Alberto Zanni

Quando abbiamo iniziato a pensare a questa edizione della convention, abbiamo deciso fin da subito di strutturarla in modo da affrontare insieme al tema della casa anche quello del lavoro, perché solo partendo da questa congiunzione che si può realmente comprendere qual è il gap nel mercato. Casa, economia, lavoro e welfare sono sullo stesso binario. E soprattutto abbiamo deciso di improntarla non solo sul profilo teorico, ma anche su quello pratico. Le proposte di Alessandro Notari saranno, infatti, presentate al governo, proprio al fine di dare di volta in volta un risvolto concreto alle nostre azioni associative. “I partiti si dimenticano della casa”, si dice spesso, ed effettivamente guardando a quest’ultima legge finanziaria non si può che convenire con questa impressione. La casa e la sua tutela non sono nelle priorità della politica. Però, non appena l’obiettivo diventa la tassazione, ecco che la casa ritorna in auge ed entra nel mirino di imposte sicu-

mente eccessive, specie se rapportate alla situazione economica media di oggi, non a caso l’attuale finanziaria prevede un aumento dell’Imu. E ancora a proposito di attualità, come associazione non possiamo che essere contrari al reddito di cittadinanza, che è solo un provvedimento “a pioggia” e che, specie per le modalità con cui sarà distribuito, non rappresenterà in nessun modo un aiuto per il nostro settore: i 780 euro, infatti, dovranno essere spesi obbligatoriamente nell’arco del mese, non potendo prevedere quindi alcun tipo di risparmio in vista di un acquisto futuro. Sarebbe senz’altro meglio agevolare imprese che creano lavoro, meglio se a tempo indeterminato, e dare così ai giovani opportunità reale di comprare casa o di accedere a un mutuo, ipotesi resa molte volte impossibile dalle eccessive garanzie richieste dalle banche. Il fatto di aver potuto da giovani acquistare una casa di proprietà ha rappresentato per la mia generazione un obiettivo di affermazione personale. Paragonare quei tempi alla fragilità economica di adesso è davvero ingiusto. La speranza non è solo data però da elementi di crescita che vediamo ma, come vi dicevo, dal fatto che stiamo cercando sempre più di far diventare concreta la nostra voce, ed è con grande orgoglio che vi comunico che dal 29 novembre 2018, Confabitare è entrata ufficialmente a far parte del registro dei portatori di interesse della Camera dei Deputati. Questo ci consentirà di avere un canale privilegiato sul mondo delle proposte e maggiore interazione con il governo.

Presidente nazionale di Confabitare, associazione che ha fondato nel 2009, e segretario nazionale di Confamministrare, fondata invece nel 2013

Elisabetta Gualmini

Sono qui come vicepresidente della Regione Emilia Romagna, e anche in qualità di delegata alle Politiche abitative. Questa è un’occasione preziosa per raccogliere le vostre proposte, ma anche per raccontarvi le trasformazioni a cui abbiamo cercato di dare atto. Non sono d’accordo con chi sostiene che il tema sia scomparso dall’agenda politica. Forse da quella nazionale, ma in quella regionale è fortemente presente. Noi abbiamo cercato di investire su entrambi gli argomenti, sia quello lavorativo, che quello abitativo. Se dal primo punto di vista possiamo considerarci una regione che fa eccezione rispetto alla media, perché abbiamo province, come quella di Reggio Emilia, a occupazione piena, dal punto di vista della casa anche l’Emilia Romagna presenta dei problemi in termini di sostenibilità e di ricerca. Come ci siamo mossi? Abbiamo cercato di intercettare più binari, in una visione multidisciplinare. Non ci siamo voluti concentrare esclusivamente sul tema delle case

Vicepresidente e assessore al Welfare e Politiche abitative della Regione Emilia Romagna. È stata presidente della Fondazione di Ricerca “Istituto Carlo Cattaneo” ed editorialista de “La Stampa”. Ha svolto attività di formazione e consulenza



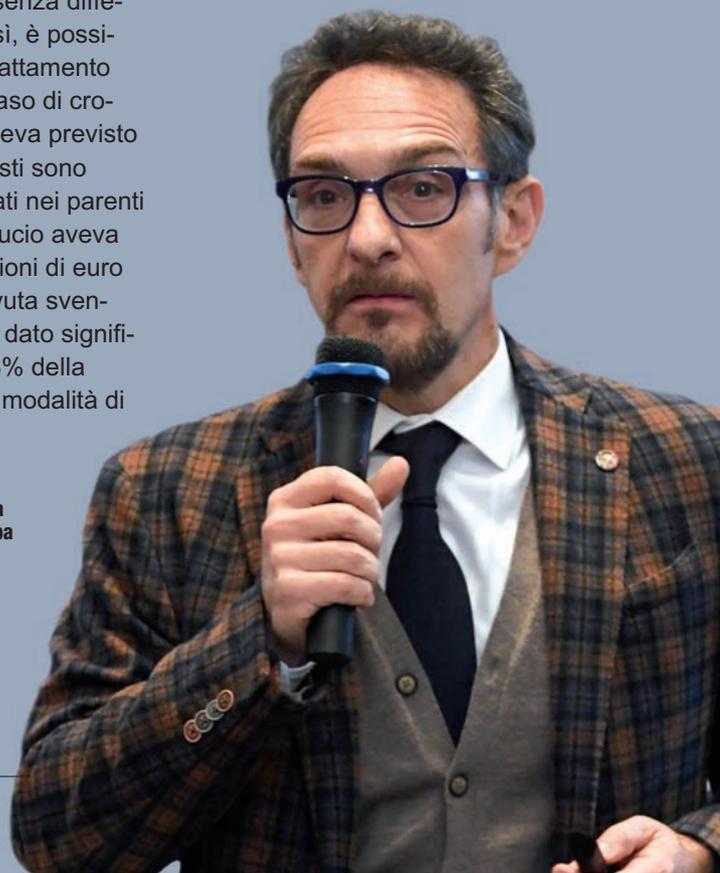
popolari e degli affitti universitari, ma la necessità è stata quella di diversificare gli interventi. Abbiamo potenziato il fondo regionale sulle barriere, che è un tipo di provvedimento che va ad agire su qualsiasi tipo di barriera architettonica e non che ostacoli la vita del soggetto nella sua casa e nella sua comunità. I cittadini per accedere possono presentare richiesta direttamente al Comune. Lo stesso è stato fatto con il fondo affitti, che viene dato a tutti i cittadini che sono in immobili privati: l'idea è quella di aiutare a pagare con regolarità l'affitto. Questo è un fondo ballerino, cancellato dall'attuale legge finanziaria. E ancora: il bando giovani coppie. Offriamo un finanziamento che consente a coppie di comprare casa e di rilanciare allo stesso tempo l'inventuto, siamo all'undicesima edizione e intendiamo riproporlo. Opera di revisione consistente è stata fatta anche sugli alloggi popolari: abbiamo infatti visto che molti di coloro che usufruivano di questo servizio avevano un reddito medio, per cui ci siamo chiesti in termini di equità: è giusto lasciare tutto com'è o introdurre criteri più stringenti per fare un welfare di qualità che vada incontro a chi ha veramente bisogno? Sarà nostra cura intervenire anche sugli affitti universitari, che sono senza dubbio, allo stato attuale, drogati e che necessitano di politiche nuove che possano avere come criterio quello dell'opportunità, per permettere ancora ai ragazzi di venire a studiare in questa città e di viverla. Nel complesso possiamo comunque approssimare un bilancio positivo dei nostri interventi e garantiamo il massimo impegno e la stessa attenzione anche per il resto del mandato che ci aspetta.

Antonio Giuseppe Fulco

Essere proprietari di casa in maniera sicura in quest'epoca è possibile? Porsi questa domanda oggi è necessario se vogliamo agire in maniera consapevole nel nostro campo: quello immobiliare, ma anche quello assicurativo. Perché i due campi sono connessi? Perché se non si fa buona pianificazione assicurativa dei nostri beni non si può essere buoni proprietari. Se non si fa una buona pianificazione in vita, gli eredi non potranno godere del patrimonio del *de cuius* o ne potranno godere solo parzialmente. Partiamo da alcune premesse: volete che i vostri eredi non possano utilizzare il vostro patrimonio? Volete che litighino per accaparrarselo? Se la risposta è no, è necessario fare una pianificazione. Una pianificazione assicurativa, infatti, ci consente non solo di lasciare il patrimonio integro, ma anche di scegliere una serie di opzioni che se non sono previste prima sono poi impossibili da realizzare. Ad esempio: destinare una parte di patrimonio a degli eredi preferenziali senza differenze giuridiche. O altresì, è possibile riservare lo stesso trattamento a tutti gli eredi. Cito un caso di cronaca. Lucio Dalla non aveva previsto degli eredi e, quindi, questi sono stati, per legge, rintracciati nei parenti di sesto grado. A Enna Lucio aveva una villa dal valore di milioni di euro e i suoi eredi l'hanno dovuta vendere per 600mila euro. Il dato significativo però è che solo l'8% della popolazione italiana usa modalità di

trasferimento testamentaria. Ed è un dato ancora più sconcertante se pensiamo che ben il 21% della popolazione ha più di 60 anni, il 6,10% ha più di ottanta anni, età in cui si dovrebbe iniziare a fare ricorso a questo strumento. La spiegazione principale è che probabilmente non è nel nostro mood pensare al dopo. Ma cominciare a farlo sarebbe indispensabile oggi più di ieri, perché stanno anche cambiando le forme di famiglia: ci sono figli legittimati, adottivi e la percentuale di natalità si è abbassata. In questo contesto complesso è più difficile dimenarsi e date tutte le nuove figure giuridiche che si stanno introducendo difendere i propri beni è più difficile. Questo patrimonio può essere difeso tramite successione, donazione o testamento. Ci sono altri strumenti? Le polizze vita. Dobbiamo aumentare la nostra cultura su questo importante strumento: queste consentono di dare agli eredi il denaro sufficiente per potere poi godere del patrimonio lasciato e di non intaccare il patrimonio, lasciandolo intatto e destinandolo all'occorrenza.

È commerciale convenzioni e vita di Vittoria Assicurazioni, si occupa di sviluppo, coordinamento e gestione commerciale di reti dirette e indirette



Giorgio Congiu

Il mercato immobiliare è stato costellato da più fasi. Partendo dalla prima fase, la più recente, per andare poi giù verso le fasi del passato, possiamo evidenziare subito come ci sia stato negli ultimi 4-5 anni un aumento delle compravendite. Nella fase antecedente, cioè quella corrispondente al 2010-2013 c'era stato un crollo. E continuando a muoverci a ritroso, troviamo un picco delle compravendite tra gli anni 2003-2006, picco che è anomalo rispetto a tutti gli altri cicli immobiliari, ma che evidenzia come in quegli anni ci fosse benessere che portava a domanda concreta: le case si acquistavano perché c'era una concreta possibilità. Se nel 2006 le compravendite in Italia toccavano quota 800mila, nel 2013 si erano dimezzate a solo 400mila. Questo crollo nelle fasi più recenti ha fatto sì che si registrasse anche un calo significativo dei prezzi. Tutte le principali città italiane hanno registrato un forte calo delle compravendite: nel 2017, a Palermo, si è verificata una

diminuzione del 38%. E assieme a questo dato abbiamo registrato anche un forte calo del nuovo. I motivi sono facilmente individuabili: l'usato è più commerciabile perché più economico, a differenza degli immobili nuovi che hanno costi più importanti, anche perché devono compensare i costi di tutti gli adeguamenti sismici che vengono apportati alle nuove costruzioni. Io per il futuro sono molto positivo, ci sono segnali di forte ripresa e in più non è vero che la tassazione sugli immobili sia così insostenibile. Almeno non lo è rispetto a quanto avviene negli altri paesi europei. L'Italia ha un prelievo medio dell'1,4%, la Gran Bretagna del 9,8%. E il prelievo sulle successioni e donazioni? Anche in questo caso abbiamo tassazione bassissima. Il problema è, semmai, la tassazione sulle compravendite, in questo caso siamo secondi solo alla Spagna. Dopo questa panoramica sulla situazione e sui suoi sviluppi, il consiglio che mi sento di dare agli addetti ai lavori è non solo di raccogliere la fiducia che viene da queste statistiche più recenti che sono incoraggianti, ma di concentrarsi sui profili individuali di chi acquista di più casa oggi. Come si diceva prima: sono i cinquantenni/sessantenni, e cioè chi ha un patrimonio solido. Ecco, bisogna sapere che si è aperto un nuovo mercato: il mercato della terza età e dobbiamo creare situazioni che possano agevolare questa fascia e renderla protagonista. Sperando che sia affiancata anche dalle nuove generazioni, se le politiche economiche lo consentiranno.

Responsabile nazionale Osservatorio patrimonio immobiliare di Confabitare. È stato presidente provinciale di Bologna della Federazione italiana agenti immobiliari professionali

Luca Dondi

Penso che ci sia una serie indiscussa di problemi di cui abbiamo una profonda contezza, in quanto non mancano nemmeno elementi che ce lo ricordino. Nonostante tutto, mi sento di poter dire che c'è una notevole apertura verso il miglioramento, data soprattutto dal fatto che il livello di fiducia delle famiglie italiane è tornato a essere buono, infatti tra il 2013 e il 2014 questa fiducia si è incrementata. Anche i dati occupazionali sono positivi, e questo è dimostrato dal fatto che sta cambiando il livello di tipologia contrattuale: i contratti a tempo determinato stanno aumentando e questa flessibilità nel mondo del lavoro sta portando comunque i suoi frutti. Ricordiamoci che in Emilia Romagna il livello di occupazione tocca il 70%, che è un dato difficilmente replicabile in altre aree d'Italia, ed è senz'altro un elemento a cui aggrapparsi e da cui prendere anche linfa per ripensare alla nostra realtà. Il problema che sta alla base è che il nostro fabbisogno rimane comunque compresso: finora, infatti, molta della

Ad di Nomisma, è economista con esperienza nella valutazione di progetti di investimento, con riferimento al settore immobiliare. Ha ricoperto il ruolo di responsabile dell'area Sistemi Immobiliari e Strategie Urbane



propensione all'acquisto immobiliare è stata sostenuta dal finanziamento. Ed è opportuno che i costi dei finanziamenti rimangano contenuti e che si vada a innescare tutta una serie di circuiti virtuosi, per cui i soggetti continuano a essere propensi ad acquistare. Per fare questo dobbiamo continuare a prestare attenzione al contributo che possono dare le banche. Le banche sono legate nel bene e nel male al mercato e alla crisi economica, quindi la loro attività è necessaria per il sostegno generale all'economia, possono dare una grande spinta propulsiva da cui il nostro settore deve attingere. Naturalmente, l'effetto spread può incidere negativamente, e dobbiamo contenerlo se vogliamo tutelare questa propensione all'acquisto e tutti i fattori che attorno all'acquisto ruotano, come i prezzi, che ne possono subire effetti. Quest'anno, per esempio, abbiamo guadagnato più di 300mila compravendite, che sarebbe un ottimo punto di arrivo, ma se guardiamo bene non lo è del tutto, perché i prezzi stanno continuando a calare rispetto al passato e questo ci avvicinerà a un effetto stabilizzazione. Ciò vuol dire che siamo ancora al di sotto del punto di svolta e che ancora abbiamo degli obiettivi da raggiungere. Fare leva sugli elementi visti prima è la chiave per aprire l'incremento e la risalita. Da questo punto di vista, dobbiamo guardare nel nostro settore a chi è punto di riferimento nel Paese e, sicuramente, Milano, in questo senso, è una città d'avanguardia, perché i prezzi stanno risalendo. A Bologna questo avviene più timidamente, ma ci sono elementi che ci consentono di vederlo sotto

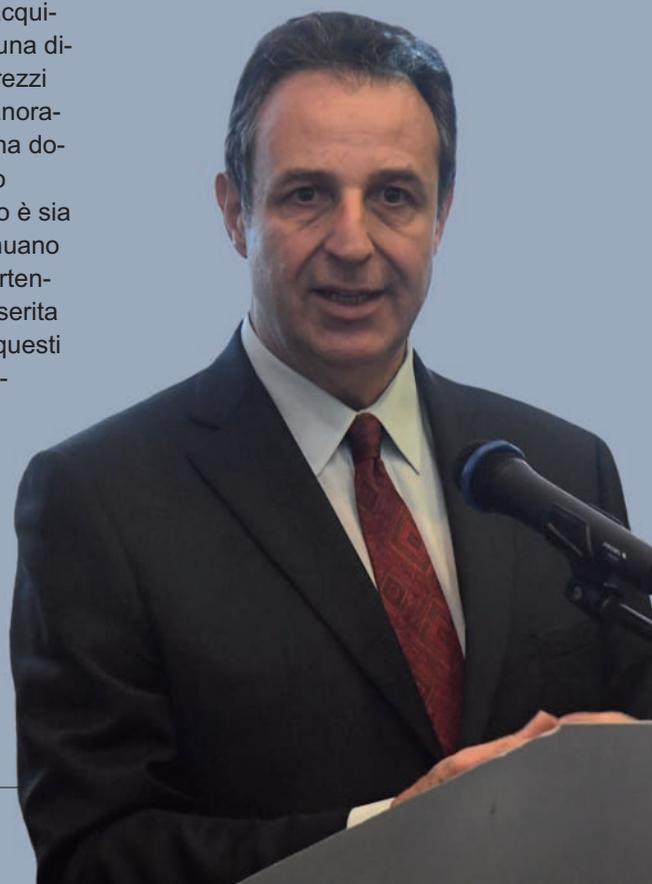
una prospettiva di crescita e così dobbiamo proseguire.

Saverio Fossati

In teoria, osservando le statistiche, dovrebbe essere più facile comprare casa perché il numero delle compravendite è tornato a essere quello degli anni buoni. La variante da considerare è che i prezzi continuano a segnare il passo della crisi. Il mercato è ancora sotto effetto di questa ricaduta, quindi nonostante le maggiori possibilità di acquisto, confermate dai dati, la ripresa effettiva non c'è stata. Quest'*impasse* nasce e può essere suggerito dalla domanda "quante annualità ci vogliono per comprare casa?". E la risposta è "troppe annualità", e difficilmente ci si può permettere di garantirle. Il numero delle persone che dispongono di stipendi a tempo indeterminato è, nel nostro Paese, davvero irrisorio e non c'è materialmente la possibilità di assicurare garanzie di credito. Stesso discorso vale per gli stipendi dei contratti a tempo determinato. In più tutte le retribuzioni salariali hanno subito in maniera significativa l'inflazione e quindi è diventata meno competitiva la loro capacità d'acquisto. Al contrario, non c'è stata una diminuzione proporzionale dei prezzi degli immobili. Dopo questa panoramica generale occorre porre una domanda: di chi è allora in questo momento il mercato? Il mercato è sia di quei cinquantenni che continuano a comprare casa, perché appartengono a una generazione già inserita nel mondo del lavoro e che in questi anni ha avuto la possibilità di risparmiare e che pertanto con-

Dal 2015 è responsabile del quotidiano digitale online del Sole 24 Ore dedicato al condominio e alle locazioni. Ha partecipato a numerose trasmissioni televisive

tinua con facilità a investire. E appartiene anche a quei cinquantenni/sessantenni che oggi aiutano i propri figli ad acquistare casa, offrendo garanzie al posto loro. Se questo potrebbe sembrare un cuscinetto che tiene ancora attivo il mercato, in realtà è un espediente fragilissimo. Perché fra cinque anni, quando i risparmi di questa generazione di cui io faccio parte saranno completamente esperiti, il mercato si troverà svuotato e vedrà protagonista una generazione che non saprà fare fronte ai suoi impegni e che non sarà più competitiva, né potrà dare nuova linfa all'economia. Quello che serve è una spinta propulsiva, non solo economica, ma anche psicologica. Per la precedente generazione la casa era un punto d'arrivo, c'era una psicologia sociale che ruotava attorno a questa meta. L'acquisto della casa era una conquista nella storia personale. Oggi questa prospettiva si è capovolta, e rende più fragile questa generazione che si trova senza punti fermi, in un'incertezza che non è da sottovalutare per le ripercussioni che potrebbe avere.





Necessità di ingrandire casa? Il modo più semplice e sostenibile per farlo sono i prefabbricati in legno. Come spiega il team di esperti di **Spazio Positivo**

Ampliamento in legno

per le nostre case in mattoni

I vantaggi del legno sono ormai riconosciuti da tutti: la naturalità di questo materiale aiuta a vivere una vita più sana e ad abitare un ambiente finalmente asciutto e ben isolato dal freddo in inverno e dal caldo in estate. Ma cosa succede se si affianca questo materiale a una casa in mattoni? La realtà è che l'ampliamento in legno è una soluzione versatile che libera da ogni preoccupazione strutturale. «In tanti - spiegano da **Spazio Positivo**, azienda costruttrice

di case prefabbricate in legno e specializzata in ampliamenti - non sanno di questa possibilità, pensano che con una casa tradizionale in mattoni non ci siano alternative se non il mattone. Il legno e le tecniche costruttive di oggi, invece, permettono di affiancare questo materiale naturale alle strutture tradizionali». Demolire e ricostruire la propria casa, magari perché si ha necessità di ampliarla, non è certo una soluzione semplice da attuare. Il legno rappresenta, in

questi casi, la soluzione perfetta per migliorare la vivibilità della casa così come le prestazioni energetiche. «Questa scelta diminuisce i costi energetici, - spiega ancora il team di **Spazio Positivo** - perché la nuova porzione della casa avrà un'alta efficienza energetica e ne aumenta il valore, infatti ampliando si procede anche a una riqualificazione energetica dell'intera abitazione. L'ampliamento in legno, inoltre, permette di avere più spazio,



con pareti moderne che diminuiscono gli ingombri». È possibile ampliare la metratura di tutte le case sia in orizzontale, aggiungendo una porzione strutturale prefabbricata a lato della costruzione iniziale, sia in verticale, aggiungendo quindi un piano. L'**ampliamento orizzontale** è la migliore alternativa quando si ha a disposizione del terreno edificabile accanto

alla casa. Questo ampliamento può essere fatto anche di pochi metri quadri, solo per ricavarne qualche nuova stanza. L'ampliamento con un prefabbricato è molto veloce e permette di non modificare la propria quotidianità durante i lavori. In poche settimane si può avere la casa completata perché l'intera struttura viene creata nella sede del costruttore e arriverà in

Nelle foto, in queste pagine:
Spazio Positivo ha dato nuova vita a una parte di una Corte Veneta che non era più agibile, il fienile. In questa zona è stato creato un soggiorno a doppia altezza, realizzato con parete a telaio in legno con cappotto esterno

loco pronta per il montaggio. Se manca il terreno su cui montare il prefabbricato, è necessario **ampliare in verticale**. L'aggiunta di un piano con il sistema costruttivo delle case prefabbricate può essere fatto anche su case in mattoni, quindi in questo caso nessun problema per l'affiancamento dei due materiali costruttivi. «Rispetto all'ampliamento orizzontale, - specifica ancora il team di **Spazio Positivo** - con la sopraelevazione non è possibile rimanere in casa durante i lavori perché il tetto deve essere smantellato per aggiungere un piano. Tutto il processo è comunque velocissimo e l'operazione si risolve in poche settimane».

Per maggiori informazioni:
www.spaziopositivo.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

www.minguzziantincendio.it





Il colore dell'anno

Pantone ha deciso: è il Living Coral il colore del 2019. Vivace ma delicato, avvolge con calore infondendo conforto e ottimismo in un mondo in continuo cambiamento. Alcune idee per accoglierlo in casa vostra di Cristiana Zappoli

1. Macchina di cottura professionale in acciaio inox ad alto spessore con finiture in ottone cromato, di **Officine Gullo**. **2.** Portaombrelli *Aki* di **B-Line**: monolitico dal carattere minimalista, prevede l'alloggio per quattro ombrelli. **3.** Collezione di lampade *Edison* di **Marioni**: disponibili in quattro differenti forme. **4.** Lanterna da terra in ferro zincato e verniciato a polvere: *Tropez* di **Officinaciani**. **5.** Comodino della collezione *Fes* di **Marioni** in legno massello. **6.** Un raffinato rivestimento in pelle avvolge completamente la morbida poltrona *Victoria*, caratterizzata da una linea molto fluida e armoniosa, di **Tonino Lamborghini Casa**. **7.** *New Kap* di **Borzalino** è un divano fatto a mano da pelli intere: le linee pulite contraddistinguono lo stile contemporaneo con risultati sia sul piano estetico che ergonomico. **8.** Tavolo *Ciak* di **Alma Design**, con struttura in alluminio lucido o verniciata. **9.** Seduta lounge *Mysa*, disegnata da Michael Schmidt per **Bross**.



Design



10



11



12



13

14



10. Poltroncina *Nora* e pouf *Wam*, entrambi di **Bross**.
 11. Lampada in vetro trasparente e colorato: collezione *Infiore* di **lvv**. 12. Sgabello con struttura in acciaio verniciato o cromato o frassino tinto, 4 gambe o slitta: *X Stool* di **Alma Design**. 13. Sedia da esterno della collezione *Trocadero* di **Talenti**. 14. *Belte e Bulé*: pouf con struttura in legno imbottita in gomma poliuretanic; di **My Home Collection**. 15. Ombrellone modello *King* di **Poggesi**: può estendersi fino a 5 metri. 16. Divano con struttura in metallo, *Ginevra* di **Formitalia**. 17. *Gala* è il lavabo da appoggio di **Glass Design**, realizzato in cristallo trasparente e decorato con una finitura "aperta" in foglia oro argento o rame. 18. *Net Bench*, panchina a due posti da esterno di **Nardi**.



15

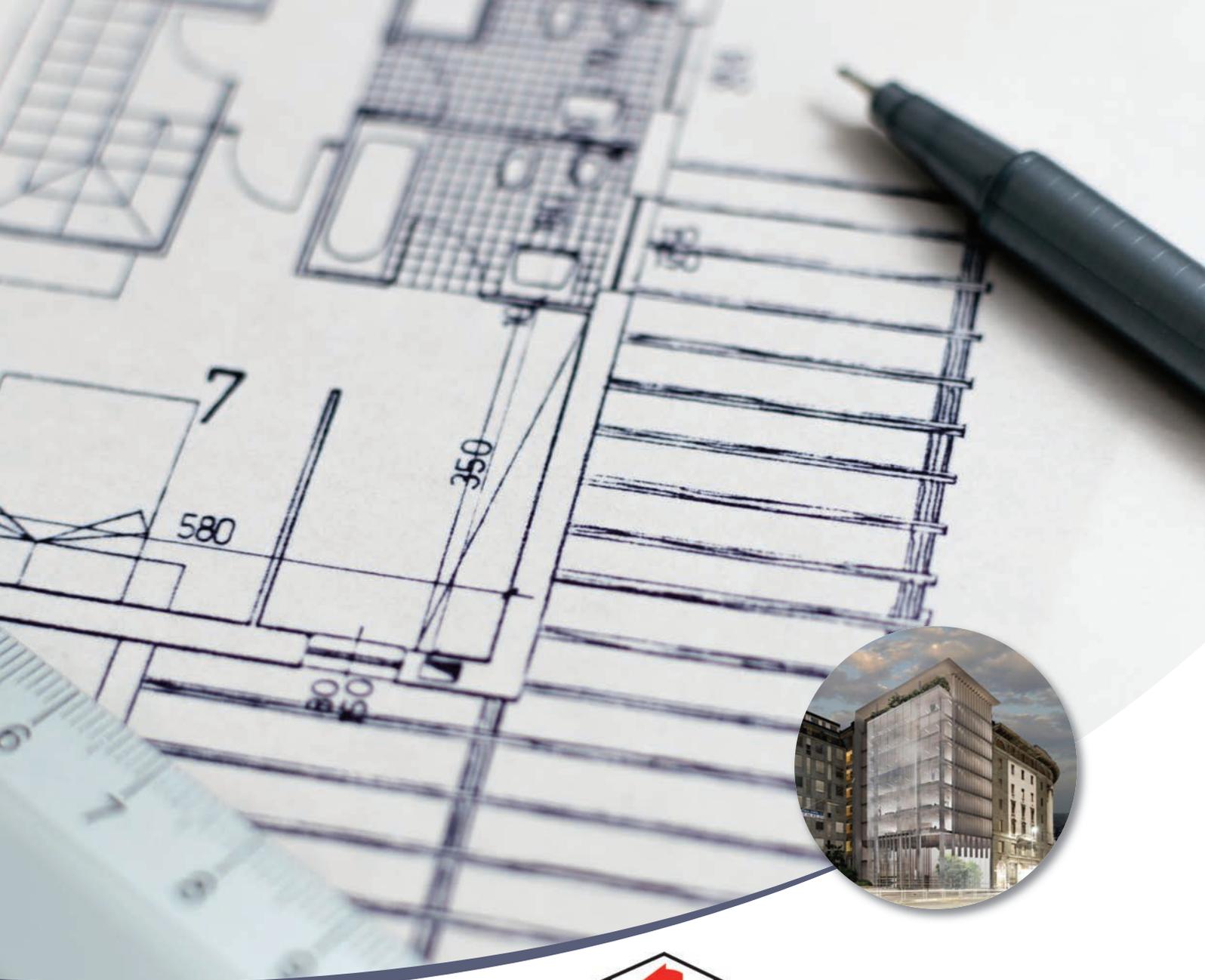
16



17



18



Tecnimp

Engineering & Construction

A SERVIZIO DEI TUOI PROGETTI MIGLIORI

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

Tecnimp S.p.A.

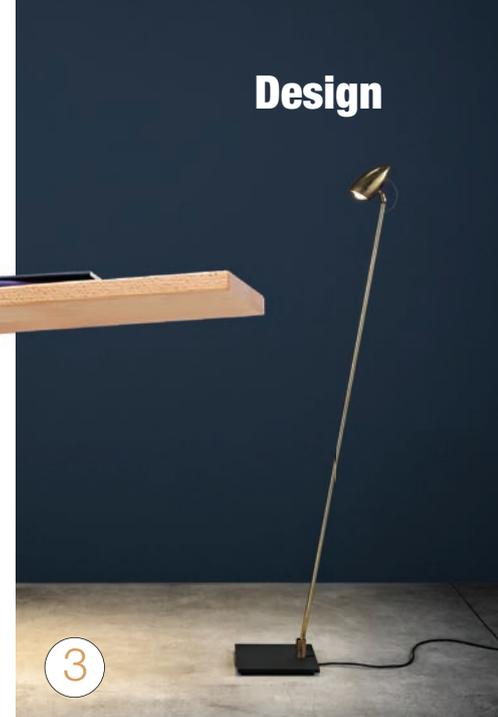
Via del Carrozzaio, 13 - 40138 Bologna - Tel 051.9846600 - Fax 051.9846603

www.tecnimpspa.com - info@tecnimpspa.com

 **Arblu**[®]
About bathrooms

otto
Infinite beauty.





La zona studio: come arredarla

Mobili contenitori, scrivanie, sedie, poltroncine, lampade: tutto quello che serve per trasformare una stanza della propria casa in un ufficio. Pratico ma anche accogliente di **Cristiana Zappoli**

1. *Local lamp*: lampade a sospensione di Jonas Wagell per **Normann Copenhagen** (in vendita su www.madeindesign.it).
2. Scaffale *Max* di **Compagnie**: caratterizzato dall'incastro di due elementi, un piano in legno di faggio massello naturale che si inserisce in una scatola di MDF colorato (in vendita su www.madeindesign.it). **3.** Lampada *CicloItalia* di **Catellani & Smith**: il fanale è stato realizzato impiegando una particolare lavorazione artigianale diffusa sino agli anni '50 e oggi ormai quasi abbandonata. **4.** L'iconico *Boby*, di Joe Colombo, parte della collezione permanente del MoMA di New York e della Triennale di Milano, è stato rimesso in produzione dall'azienda **B-Line** nel 1999. **5.** Si ispira al passato ma rinasce in chiave contemporanea, lo scrigno *Scribe* di **Alivar**. **6.** Un'elegante e funzionale scrivania, con piano realizzato in pelle nera, dotata di tre cassetti e due tirretti laterali estraibili con struttura decorata in oro Leggero, di **Roberto Giovannini**.



Design

7



8



9



10



7. Realizzata a mano, tutta in ottone, è la lampada *Lola T*, di **Catellani & Smith**. 8. Mobile-contenitore in stile anni settanta disegnato da Anna Castelli Ferrieri per **Kartell** (in vendita su www.madeindesign.it). 9. Sedia della collezione *X Wood 2* di **Alma Design**: si distingue per lo spessore della scocca, che la rende più comoda e accogliente (ph. *Tiziana Arici*). 10. Poltroncina *Y* di **Alma Design**, dalle linee morbide e raccolte (ph. *Tiziana Arici*). 11. *String* è un sistema di mensole modulari che possono essere combinate in base alle vostre esigenze, di **String Furniture** (in vendita su www.madeindesign.it). 12. Poltroncina *Adele*, **My home collection**: morbida e comoda, seduta e spalliera sono imbottite in gomma poliuretanica e fodera in fibra di poliestere. 13. Sedia *Ula*, disegnata da Serena Confalonieri per **My home collection**. 14. *Gaston*, secrétaire a parete ideale per occupare poco spazio, di **Hartò** (in vendita su www.madeindesign.it).

11



13



12



14



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



Come avere ambienti più sani grazie alle pareti

Da Fassa Bortolo due prodotti per ridurre la formaldeide negli ambienti domestici



Le persone trascorrono in ambienti chiusi circa l'80% del loro tempo, difficilmente però si preoccupano della qualità dell'aria che vi respirano. Studi dimostrano, invece, che l'inquinamento interno può essere fino a dieci volte maggiore di quello esterno.

Anche l'Organizzazione Mondiale della Sanità ha segnalato i pericoli dell'inquinamento indoor, biologico, elettromagnetico e chimico. Rientrano in quest'ultimo gruppo i VOC, Composti Organici Volatili, causa di patologie croniche come allergie, dermatiti o emicranie. Tra i VOC più pericolosi c'è certamente la formaldeide, elemento volatile tossico e cancerogeno, che viene rilasciato da una vasta gamma di arredi come mobili, tappeti e tessuti, fino ai disinfettanti e prodotti per la pulizia della casa. **Fassa Bortolo** lancia il progetto **Arya indoor**: una soluzione che risponde al problema dell'inquinamento interno attraverso due prodotti, la **lastra in cartongesso GypsoTech® GypsoARYA HD** e la **pittura per interni Pothos 003**. La loro speciale formulazione contiene un additivo utile a catturare la formaldeide nell'ambiente (dove si trova normalmente allo sta-

to gassoso) trasformandola in composti stabili e innocui. L'obiettivo di **Fassa**, realizzato in quasi tre anni di ricerche e test in laboratori sia italiani che stranieri, è migliorare il benessere abitativo, soddisfacendo le esigenze degli operatori del settore e di un consumatore sempre più consapevole. Nel farlo, **Fassa** può mettere in campo oggi un Sistema Integrato, così da essere un interlocutore unico per tutte le fasi di lavorazione e ogni tipologia di opera, sia in caso di costruzione che di ristrutturazione.



GypsoTech® GypsoARYA HD

È una lastra in cartongesso utilizzabile su pareti, contropareti o controsoffitti anche in combinazione con altre lastre. Nei test effettuati si ottiene una riduzione della molecola cancerogena addirittura fino all'82%, per una durata di circa 30 anni. Il sistema a secco è una soluzione sempre più apprezzata dagli operatori del settore. Questa tipologia di costruire, infatti, comporta cantieri più rapidi e meno invasivi, strutture più leggere e di facile personalizzazione: rispondono alle caratteristiche più richieste come isolamento termico, acustico, resistenza al fuoco ecc. A Calliano, in provincia di Asti, Fassa ha uno stabilimento per l'estrazione e la lavorazione del gesso, che utilizza le tecnologie più all'avanguardia nella sostenibilità ambientale.

2

POTHOS 003

Pothos 003 è un'idropittura per interni traspirante, inodore ed esente da solventi, coprente e superopaca, per una perfetta finitura. Oltre ad essere essa stessa "solvent free", è in grado di assorbire fino al 74% della formaldeide presente nell'ambiente, per una durata di ben 10 anni.





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

In tre settimane hanno costruito una casa vera, pronta per essere abitata e per di più con caratteristiche di autonomia energetica e sostenibilità uniche: sono i diciassette studenti di ingegneria e architettura del Politecnico di Torino che hanno lavorato insieme ai loro colleghi della South China University of Technology (SCUT) di Guangzhou per costruire la “casa solare”, chiamata Long Plan, che ha vinto la Solar Decathlon China 2018, il contest internazionale di architettura nel quale erano in

competizione 21 progetti delle principali scuole di architettura mondiali. Si tratta di uno dei più importanti concorsi internazionali di architettura, riservato a team congiunti di docenti e studenti delle principali scuole di architettura a livello globale. Nato negli Stati Uniti d’America, a oggi conta altre 5 edizioni parallele in Africa, Cina, Europa, America Latina/Caraibi e Medio Oriente. Il contest prevedeva la progettazione e la costruzione di una residenza monofamiliare innovativa ad alte prestazioni



Modulare ed ecosostenibile

Gli studenti del Politecnico di Torino hanno vinto l’edizione 2018 del contest internazionale Solar Decathlon China. Il progetto premiato è un’abitazione monofamiliare che si sviluppa su due piani. È completamente sostenibile ed energeticamente autonoma di Cristiana Zappoli



Architettura



Lo spazio lungo e stretto della casa è reso più luminoso e vivibile grazie a un patio centrale e a una serie di lucernai posti sul tetto della struttura. L'apertura di questi ultimi durante i mesi estivi garantisce una buona ventilazione naturale, fondamentale per raggiungere livelli ottimali di confort all'interno dell'edificio

energetiche, alimentata solo ed esclusivamente a energia solare, net Zero Energy Building. Durante lo svolgimento del concorso i team in gara abitano le abitazioni che sono sottoposte a dieci prove, durante le quali le giurie tecniche di professionisti ed esperti studiano e valutano a fondo i sistemi di generazione di energia.

La casa vincitrice del concorso è un parallelepipedo molto lungo e stretto di due piani, dotata di un sistema di climatizzazione, ma può avvalersi anche di un funzionamento passivo, che sfrutta i naturali moti convettivi. I patii interni ospitano due giardini verticali che contribuiscono a migliorare il controllo bioclimatico e acustico. Sulla parete verde accanto alla cucina sono coltivate piante commestibili con la tecnica dell'acquaponica. Per limitare il sur-



riscaldamento della casa, il patio principale è stato isolato con speciali vetri a camera, all'interno dei quali è creato il vuoto. E proprio i vetri a camera consentono alte prestazioni con ingombri molto contenuti. Al riscaldamento provvede un sistema di tubi capillari che è stato inserito al di sotto della pavimentazione. Completano la dotazione impiantistica i pannelli fotovoltaici double side, che consentono un incremento di potenza dal 10 al 30% grazie allo sfruttamento della luce riflessa.

La casa Long Plan nasce con l'intento e la finalità di essere inserita in tessuti urbani già esistenti, in spazi di risulta (ha infatti una forma allungata proprio per collocarsi nel migliore dei modi in questi spazi), in modo da giovare, per ragioni energetiche, anche delle case circostanti.

TIMELESS DESIGN FOR CONTEMPORARY LIVING.

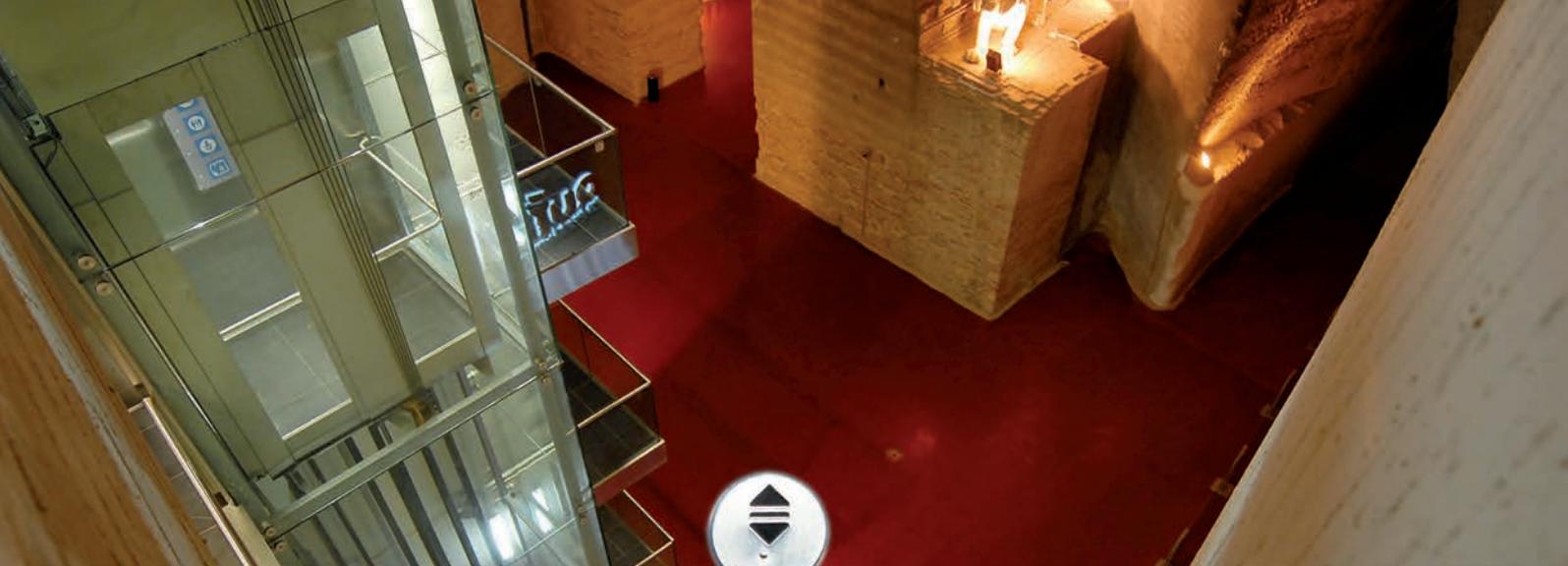
Lago Welcome Asolo @ Canonica di Santa Caterina

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



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 2019 e Iva ridotta al 4% per interventi finalizzati all'Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

Installazione "chiavi in mano" di impianti elevatori



ASCENSORI

del Bo®

dal 1908

Milano Roma Napoli Caserta Avellino Salerno Frosinone Latina

Numero Verde
800-216648

www.delboconsorzio.it
info@delboconsorzio.it



In un periodo storico in cui non è più possibile o non è consigliabile costruire un immobile ex novo per dar luce alla propria casa, l'interesse verso ciò che già esiste è sempre più in auge. A Correggio da una vecchia falegnameria prende vita un'abitazione funzionale e ariosa di Iole Costanzo

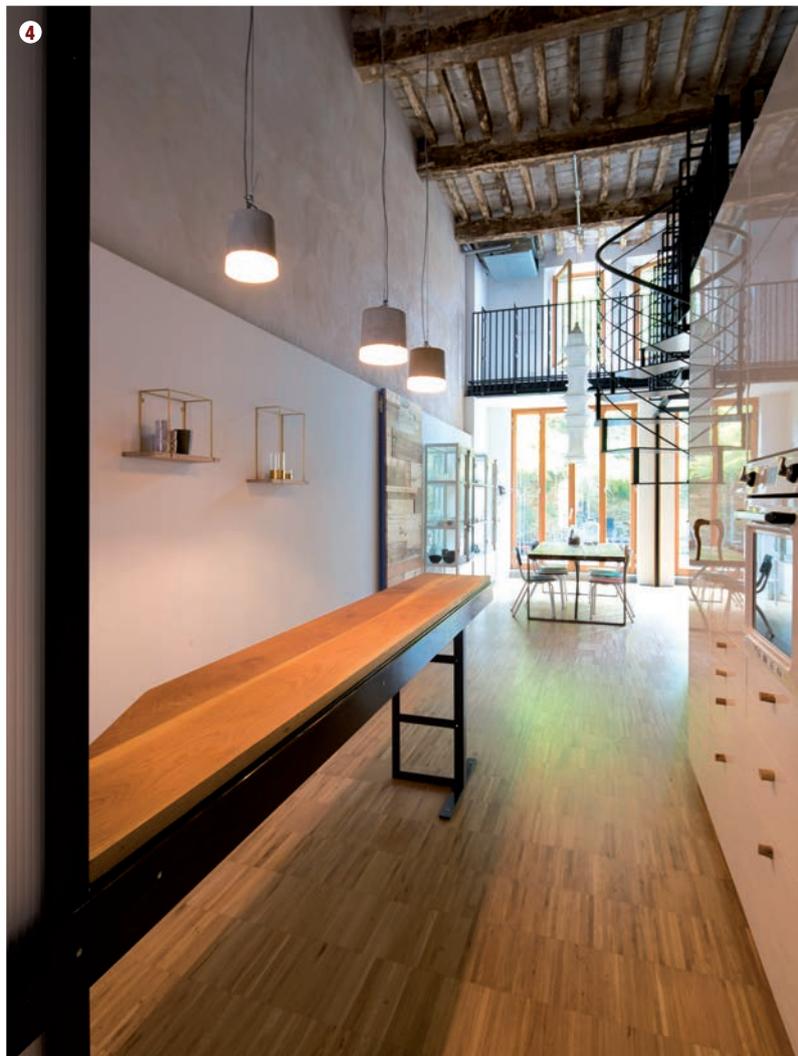
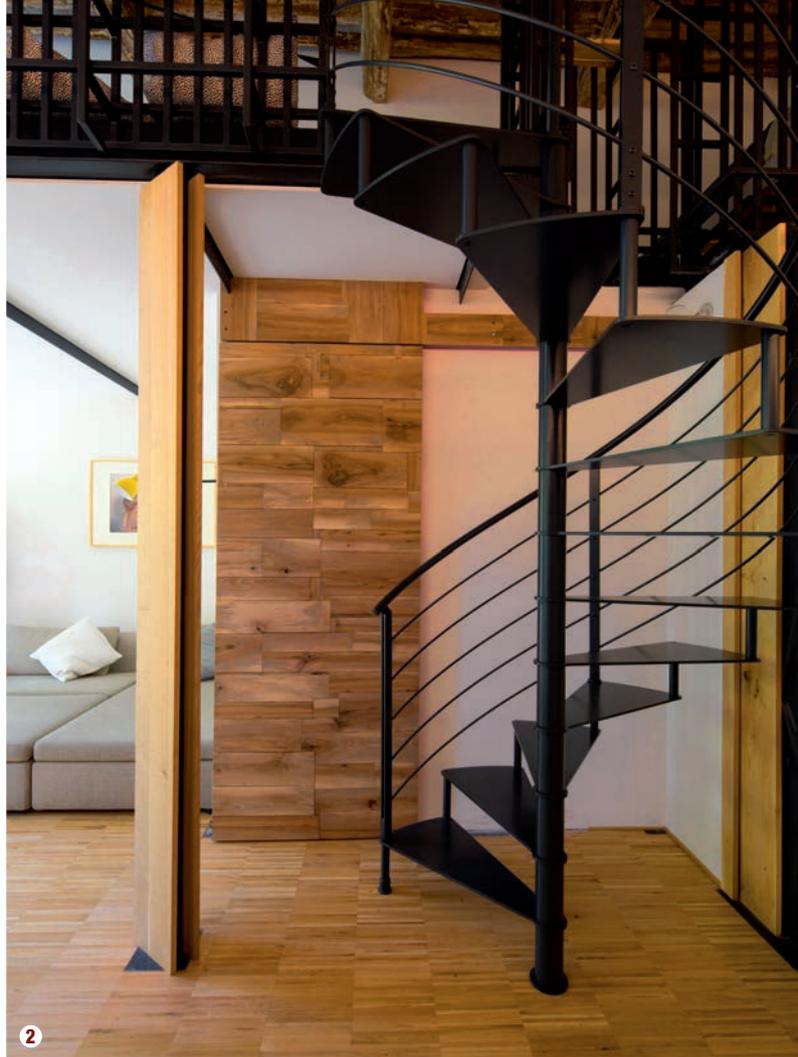
Il fascino discreto del legno

In alto: il prospetto che affaccia sul cortile interno. Le due ampie porte finestre e le tre sovrastanti illuminano tutto l'ambiente a doppia altezza. Sotto: gli accessi principali posti sotto al portico



Lì dove la normativa urbana rende possibile la rigenerazione e il cambio di destinazioni d'uso, la situazione dal punto di vista progettuale si fa interessante. Le possibili logiche da adottare sono tante, tra queste il restauro e il risanamento conservativo sono indicati soprattutto nel caso in cui l'immobile dovesse trovarsi nel centro storico. Così è il caso di questa nuova abitazione in pieno centro a Correggio, in Emilia-Romagna, ristrutturata dall'architetto Simone Testi. L'immobile, con due livel-

li e un piano terra a doppia altezza, in precedenza era stato usato come laboratorio di falegnameria. La normativa urbanistica locale ne permette il riuso e il mutamento in residenza anche al piano terra, ragion per cui l'approccio progettuale è consistito nello sfruttamento dell'intera altezza di questo piano per ricavarne un appartamento a due livelli con l'inserimento di alcuni soppalchi. La vecchia presenza di un'autorimessa all'interno del fabbricato con accesso diretto dal portico ne ha permesso la costruzione di una nuova, sottostante a uno

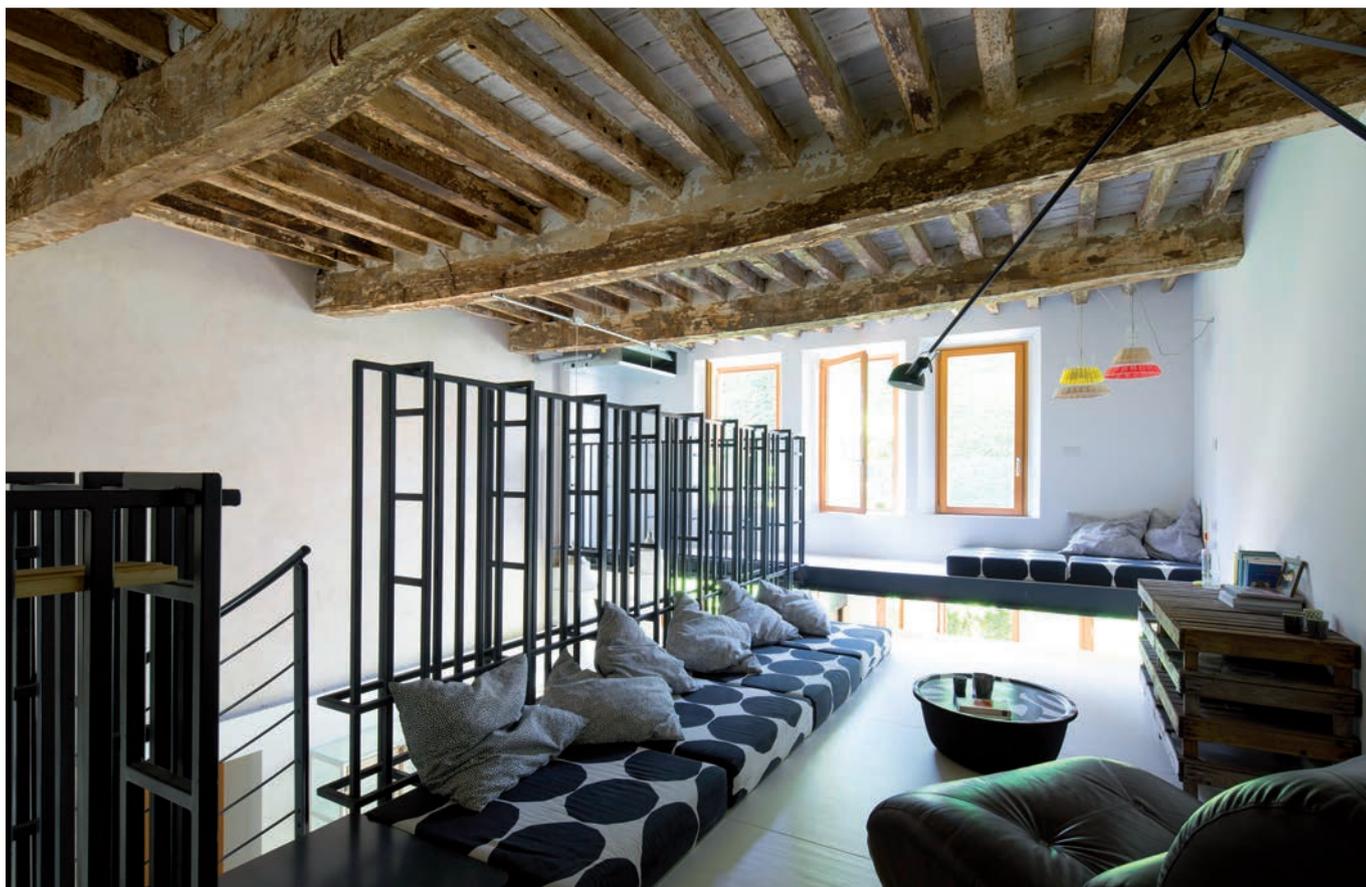




dei soppalchi con accanto anche la cantina celata dalla scala a chiocciola in metallo da cui si accede al livello superiore del soppalco. La presenza di questi due spazi di servizio, unici spazi chiusi all'interno di tutto il volume a doppia altezza, ex falegnameria, non pregiudica la percezione complessiva della nuova residenza, caratterizzata appunto dai leggeri soppalchi con struttura portante di metallo e dagli impalcati in legno a doppio strato incrociato indipendenti dalla muratura esistente, dall'ariosità dell'ambiente a doppia altezza illuminato da tutte le aperture esistenti e da una lunga parete attrezzata che connota in maniera incisiva l'angolo cottura sistemato non lontano dall'ingresso. I soppalchi sono stati posizionati secondo una logica

distributiva che ha tutelato la parete a sud, nella quale si aprono le due ampie vetrate che prospettano sul giardino antistante e le tre finestre al livello superiore che inondano di luce tutto il doppio volume. La porzione di soppalco addossata a questa facciata oltre a permettere l'utilizzo e la manutenzione delle tre finestre superiori dà la possibilità di avere a portata di seduta tanta luce e una diretta visione del giardino sottostante. Tra i due soppalchi un leggero dislivello enfatizza la permeabilità e la fluidità dello spazio, così come i parapetti in tubolare di sezione contenuta e assemblati secondo un reticolo leggero mantengono la percezione completa del volume garantendo comunque un'adeguata privacy agli spazi superiori.

Sopra: il bagno. Sotto: lo spazio studio/letto organizzato sopra ai soppalchi di metallo. Nella pagina a fianco: 1) l'ingresso principale adiacente all'angolo cottura; 2) la scala a chiocciola d'accesso al soppalco superiore; 3) vista d'insieme del salone/living soppalcato; 4) la cucina vista al di là del separè





Rifacimento coperto e installazione dispositivi linee vita / Palazzo dei Notai - Bologna



Rete rasatura, ripristino intonaco delle facciate, rifacimento balconi / via Rubbiani 1 - Bo



Rete rasatura e plastico spatolato / via Firenze 4 - Bo

Gallo costruzioni e restauri

Restauriamo insieme la tua città!

- NUOVE COSTRUZIONI
- RESTAURO INTERNO ED ESTERNO DI EDIFICI PRIVATI E PUBBLICI
- RIVESTIMENTO A CAPPOTTO E RIVESTIMENTO PLASTICO SPATOLATO
- IMPERMEABILIZZAZIONI E DEUMIDIFICAZIONI
- RIFACIMENTO TERRAZZI E LASTRICI SOLARI
- RIPASSO DI COPERTURE
- RINFORZI STRUTTURALI
- RIPRISTINO CEMENTO ARMATO
- RIFACIMENTO FOGNATURE
- NUOVE PAVIMENTAZIONI E INSTALLAZIONI DI LINEA VITA
- IMPIANTI IDRO-TERMO-SANITARI, GAS E CONDIZIONAMENTO
- IMPIANTI ELETTRICI

Sede legale: Via Castiglia, 5/g
 40068 San Lazzaro di Savena (BO)
 tel. 051.0019542 - fax. 051.0019547
 mobile 320.6032869 - 335.341705 - 334.9693817
 gallocostruzioni05@gmail.com
www.gallocostruzionierestauri.com

INTERIOR DESIGN

PUNTALDÌA, SARDEGNA

House Boat è una piccola dimora di media dimensione che può, però, ospitare fino a otto persone. 65 metri quadri molto ben organizzati, progettati dall'architetto Simone Micheli che ha ottimizzato gli spazi seguendo la logica della barca e senza rinunciare al bel design e all'idea di uno spazio arioso. Il bianco è il colore dominante. Parole d'ordine: luce, relax, dinamicità degli spazi.

MILANO

L'abitazione di Marco Balestri, nel quartiere di Lambrate, tra le zone più animate di Milano. Si sviluppa su due livelli sfruttando la doppia altezza del piano terra, grazie alla quale è stato ricavato uno spazio relax soppalcato con affaccio sul soggiorno. È funzionale e molto luminosa, grazie alle numerose aperture, alle pareti e agli arredi bianchi, arricchiti da interventi colorati dalle tinte molto vivaci.



Interior design

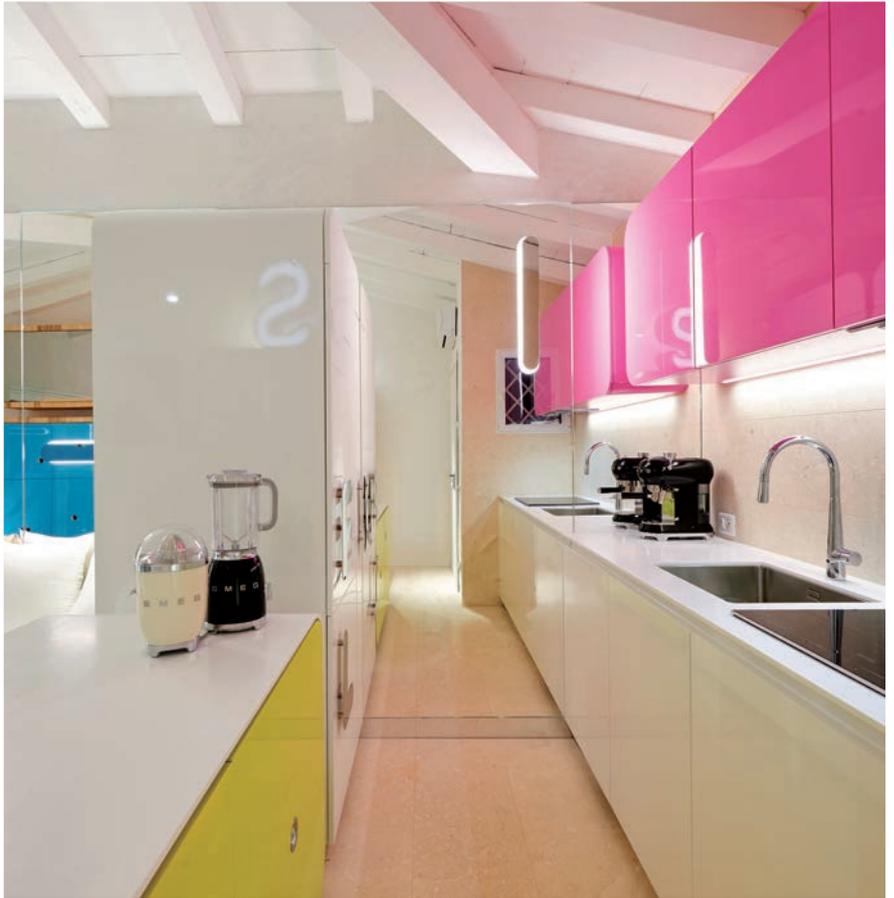
In Sardegna, in mezzo al verde e non lontano dal mare, una piccola dimora, progettata dall'architetto Simone Micheli, soddisfa le esigenze di una giovane famiglia che ama attornirsi di amici di Iole Costanzo



ELEGANZA A MISURA D'UOMO







A sinistra: tra la cucina e l'ampio salotto (foto pagina precedente) un piccolo soggiorno privato. Sopra: la cucina, ambiente a giorno organizzato su un unico asse e con arredi stonati dai colori fluo contrastanti tra loro

House Boat: una dimora “bucolica” di media dimensione che però può accogliere otto ospiti. Ed è proprio questa la ragione del perché una casa costruita in mezzo al verde abbia nel proprio nome il termine boat. 65 mq ben organizzati in cui, seguendo la logica della barca e senza soprattutto rinunciare al bel design e all’idea di uno spazio arioso, sono stati ricavati dall’architetto Simone Micheli un cospicuo numero di posti letto. Il luogo in cui è stata costruita questa casa è Puntaldia in Sardegna, e sicuramente questo spiega la particolare dicotomia del nome che rende anche facile comprendere il perché ci possa essere la possibilità di avere ospiti così numerosi. La zona è, infatti, poco distante dalle spiagge di San Teodoro e dal litorale Lu Impostu e il paesaggio è ricco di baie, calette, scogli e vegetazione da macchia mediter-

In questa foto: la camera da letto padronale. L'armadio ha ante a specchio che moltiplicano lo spazio. La luce naturale proviene da un'ampia porta finestra che affaccia sul giardino, mentre quella artificiale arriva da punti luce che riprendono il design "smussato" degli arredi presenti in tutti gli altri ambienti







ranea. In poche parole un paesaggio fatto di tanta luce, tanta acqua, colori e odori a non finire. Quattro importanti elementi della natura che entrano nella House Boat e si fondono con l'idea della vita in barca, della vita sempre aperta a nuove avventure ma che non rinuncia all'organizzazione e all'ottimizzazione degli spazi e che diviene pensiero avanguardistico in bilico tra design, innovazione e desiderio di un ritmo di vita un po' diverso. Giusto un po'. Quel che basta. E così lo spazio si adatta, si estende, si dilata. E i colori diventano elementi importanti che vivacizzano l'ambiente acuendone la dinamicità, mentre gli arredi dagli angoli smussati creano livelli e piani differenti che si sovrappongono e si ricompongono. Lo spazio è fluido e morbido. Accogliente, ma senza indugiare negli stereotipi del mondo bucolico. È dinamico ma rilassante. Ri-



Sopra: particolare dell'armadio della camera da letto. A fianco: una delle particolari lampade adottate nella zona notte. Pagina a destra: il disimpegno della zona notte e sul fondo la camera da letto dei bambini



for
re-
gene-
ration

for
sleep-
ing
or...







A sinistra e in alto: la camera dei bambini, divertente disposizione con posti letto collegati tra loro attraverso soluzioni simili a quelle delle barche. A destra: il bagno del piano notte

sponde alle esigenze di una famiglia contemporanea e smart. Gli ambienti si adattano ma senza perdere di identità. E così nella zona notte l'anta del grande armadio schiude un'area bagno completa di wc e lavabo dedicata agli ospiti mentre nella camera dei bambini l'ironia del sogno in barca proietta i piccoli in un mondo dinamico fatto di scale spartane che collegano tra loro i quattro posti letto. Negli ambienti diurni le superfici vetrate ampliano e dilatano lo stato di benessere globale verso l'esterno e contemporaneamente quelle specchiate ne aumentano la visione. Lo spazio si moltiplica e con esso aumentano le luci e i colori tra cui tanto bianco. È il bianco il colore dominante ed è così anche l'ampio divano che si trasforma in un letto king size, posto tra la cucina e la zona living. Ecco cos'è questa casa: luce, relax e dinamicità degli spazi.



Interior design

La città cambia e anche il *modus vivendi* dei cittadini. Cambiano le abitazioni e conquistano parti di città abbandonate. E l'idea di casa deve per forza relazionarsi con nuove realtà e stili di vita. È il caso di questa affascinante abitazione a Lambrate di Iole Costanzo / foto di Francesca Mandelli D'Agostini



FLUIDITÀ DEGLI SPAZI



In questa pagina: il soggiorno, arioso e contemporaneo, tutto aperto e dominato da un soppalco che vi si affaccia, al di sotto del quale è stata organizzata la cucina. A destra: lo stesso ambiente visto da punti di vista diversi





Fino a 15 anni fa era una zona industriale molto nota. Vi sono state costruite le Lambrette e le Innocenti. È uno dei quartieri più conosciuti dell'hinterland milanese. È Lambrate. Le condizioni economiche di questo territorio sono cambiate e oggi è in atto una prima fase del processo di rigenerazione/gentrificazione che, come spesso accade, coincide con l'interessamento da parte di artisti contemporanei. Un processo complesso che apporta un miglioramento al patrimonio immobiliare a cui segue però l'ascesa dei prezzi e il conseguente abbandono del quartiere da parte dei ceti meno abbienti. Lambrate è oggi vissuta come una delle zone più interessanti e animate del territorio milanese. È il quartiere in cui prende vita la *design week* ed è un continuo brulicare di gallerie d'arte contemporanea che organizzano eventi e richiamano migliaia di visitatori. Da quartiere periferico e lontano dalla vita della città, Lambrate è oggi associato a concetti di tranquillità e di qualità di vita, godendo oltretutto di alcune aree verdi alquanto lussureggianti. In un contesto così anche l'idea di casa è cambiata. Molti fabbricati vengono rigenerati e al



La camera da letto interamente bianca, con materasso su penisola stondata e testata retroilluminata da neon azzurrato. L'unica nota di colore, il rosso che connota la libreria posta a separè dall'armadio. Pur collocata sul soppalco ha una finestra che la illumina a giorno

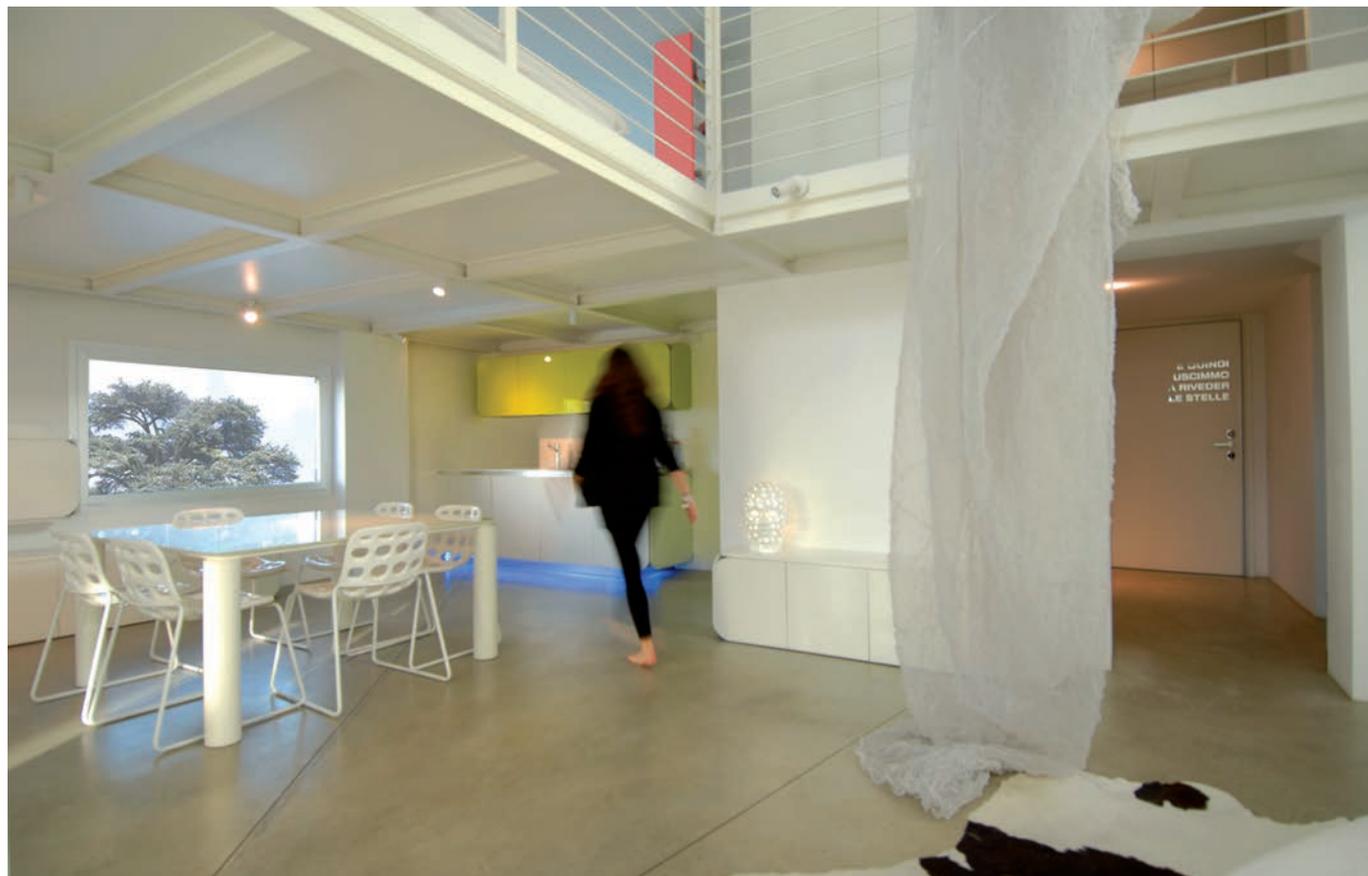






proprio interno crescono esigenze e immagini di interni familiari molto diversi. E così è per la casa di Marco Balestri, progettata dall'architetto Simone Micheli. Lo spazio è stato pensato per essere libero di offrire una quotidianità sospesa tra moda, design, cultura e relazioni umane. È un'abitazione a due livelli che sfrutta la doppia altezza del piano terra e vi ricava uno spazio relax soppalcato con affaccio sul soggiorno. È funzionale, luminosa sia per le aperture sia per le pareti e gli arredi bianchi, ma è anche arricchita da interventi colorati dalle tinte vivaci. La pavimentazione, in quarzo e cemento liscio, coinvolge la zona living fino alla cucina, confermando il desiderio di fluidità della zona giorno. Gli arredi sono stati in buona parte progettati dallo stesso architetto per note collezioni e vengono qui inseriti per esaltare la fluidità e l'interattività di questi nuovi spazi che altro non sono che la trasposizione di nuovi desideri di vita. Il *modus* anticonvenzionale di questi ambienti è anche proposto al piano notte, dove il bianco è confermato ma ammorbidito da tessuti leggeri e trasparenti.

In queste pagine: gli ambienti destinati alla vita diurna. A sinistra: la cucina, uno dei pochi elementi di colore su tutto il piano. Nella foto a destra: l'ingresso principale. Sotto: l'insieme visto da un altro punto di vista



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

CABRIA BRANQUINVERSE



MADE EXPO

4 SALONI SPECIALIZZATI / OLTRE 1000 ESPOSITORI

MILANO ARCHITETTURA DESIGN EDILIZIA

ITA[®]
ITALIAN TRADE AGENCY


Ministero dello Sviluppo Economico

Promossa da
FLA
FEDERLEGNARREDO


UNICMI
UNIONDIARCHITETTI

Partner

FIERA MILANO

HAI TROVATO UNA CASA
Perfetta?

MA NON RIESCI A TROVARE
il mutuo perfetto?

Chiedi al consulente del Credito We-Unit!

MUTUI Acquisito • Ristrutturazione • Costruzione • Sostituzione



MUTUI

Acquisito
Ristrutturazione
Costruzione
Sostituzione

PRESTITI

Personalì
Cessione del quinto
Deleghe di stipendio
Credito al Condominio

ASSICURAZIONI

DANNI
Perdita posto lavoro
Infortunio
Inabilità temporanea
Ricovero ospedaliero

CASA
Incendio e scoppio
Assicurazione
Contenuto
RC famiglia

VITA
Temporanea
Caso morte

www.weunit.it

Via Monte Rosa, 61 - MILANO
Tel. 02.840.76.572
direzione@weunit.it

Prodotto Cessione del Quinto



Scopri quanto credito puoi ottenere dalla tua busta paga

Prodotto Cap



Difendi il tuo mutuo dalle oscillazioni dei tassi

Mutuo Casa

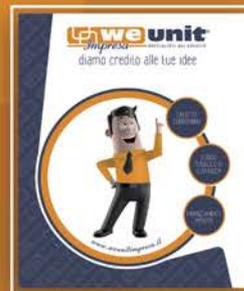


Ascolta il tuo consulente del credito per il nuovo Progetto Casa

Prodotto sostituzione mutuo



Rinnova il Tuo mutuo scegli fra le nuove offerte



We-Unit Group S.p.A. - Sede Legale: Via del Commercio, 11/12 - 17038 Villanova D'Albenga (SV) • Capitale sociale deliberato e versato € 460.000,00.
C.F./Partita IVA 01525970099 - R.E.A. N° SV-154117 - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M28 • Iscrizione IVASS sezione "E" n. E000307085

È possibile prendere visione delle condizioni economiche e contrattuali prima della conclusione del contratto attraverso i seguenti moduli: • Foglio informativo del Mediatore Creditizio • Contratto di Mediazione Creditizia idoneo alla stipula • Avviso delle principali Norme di trasparenza relative al Contratto di mediazione • Informazioni Europee di Base sul Credito ai Consumatori Disponibili: c/o le sedi We Unit Group S.p.A. o presso la sede dei collaboratori di zona. Concessione del finanziamento subordinata all'approvazione dell'ente erogante. È Mediatore creditizio il soggetto (nella forma di società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata o di società cooperativa) che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. Tale servizio non garantisce l'effettiva erogazione del finanziamento richiesto.



Le nuove agevolazioni per il risparmio energetico

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

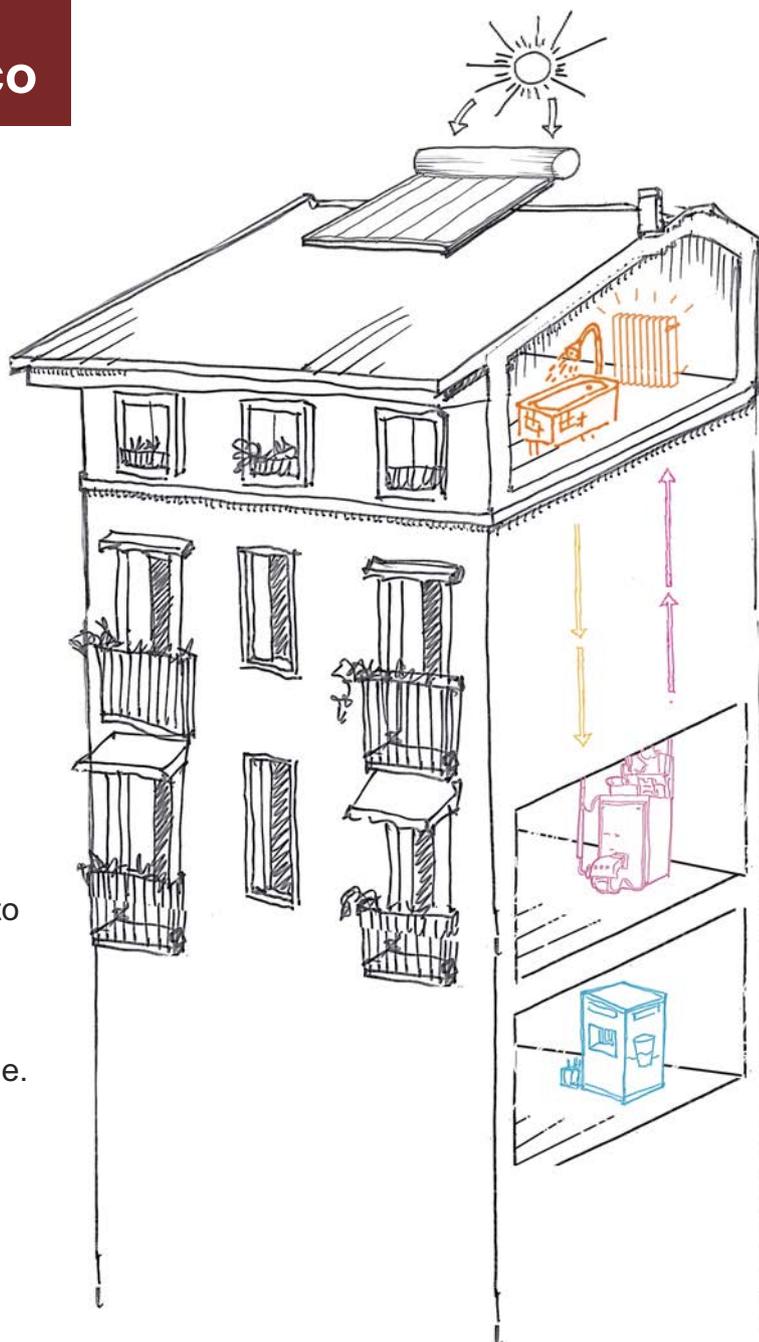
- Studio di fattibilità
- Progettazione
- Fornitura e installazione impianto solare
- Collaudo e messa in servizio

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

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

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

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



L'IMPIANTO SOLARE? LO PAGA IL SOLE!

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

HERA SERVIZI ENERGIA Srl

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

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