

# ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

luglio 2020 - Anno 11 - N.33

**REPORTAGE**  
**lo scenario**  
**idrico italiano**

**LO SPECIALE**  
IL CONDOMINIO  
DALLA A ALLA Z

**UN GOVERNO**  
**CHACCHIERE**  
**E PROMESSE**

Editoriale di Alberto Zanni

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

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

**Confamministrare**<sup>®</sup>  
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti





**Vittoria**  
Assicurazioni

# **CONFABITARE e VITTORIA**

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



## **INSIEME**

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

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



# RILANCIOITALIA

**Le difficoltà si superano insieme.**

UBI Banca mette in campo un programma per il Paese fino a 10 miliardi di euro a sostegno di famiglie e imprese. Per continuare ad essere un punto di riferimento per le nostre comunità e costruire insieme un solido futuro.



in filiale



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



800.500.200

**UBI**  **Banca**  
Fare banca per bene.



ARCIPELAGO FOSSILE

# SENTIERI D'ARTE

ALESSANDRO FERRI (DADO)  
FEDERICO TOSI  
T-YONG CHUNG

25\_07/  
02\_11

INAUGURAZIONE 25.07

CORTINA D'AMPEZZO

Sentiero Pian de ra Spines → ORE 9:00  
[PUNTO DI RITROVO: ENTRATA CAMPING OLYMPIA]

Sentiero Gores de Federa → ORE 11:30  
[PUNTO DI RITROVO: PONTE DE FEDERA]



a cura di:  
Fulvio Chimento  
Carlotta Minarelli

Con il Patrocinio  
del Comune di Cortina



ASSOCIAZIONE  
CONTRO-  
CORRENTE

LICEO  
ARTISTICO  
STATALE  
CORTINA D'AMPEZZO

Quiques

# ABITARE OGGI

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

Anno 11 numero 33 luglio 2020

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

Finito di stampare  
in luglio 2020

Per la pubblicità sulla rivista  
telefonare al numero 051.270444

## CONFABITARE

Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna  
Tel 051.238645 - Fax 051.227573  
[www.confabitare.it](http://www.confabitare.it) - [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)

**KORE**  
EDIZIONI

Via Laura Bassi, 71 - 40137 Bologna  
Tel. 051.343060 - [www.koreedizioni.it](http://www.koreedizioni.it)



# AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

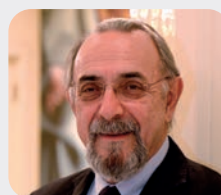
- \* Gentile Associato desideriamo informarti che da quest'anno abbiamo deciso di potenziare il servizio di amministrazione condominiale, per offrire una migliore assistenza ai proprietari immobiliari che vogliono nominare un nuovo amministratore per il proprio condominio, oppure richiedere consulenze per problematiche condominiali.*
- \* Abbiamo riorganizzato il settore dedicato all'amministrazione condominiale, con la presenza di un nuovo amministratore di condominio, **Mauro Tonolini**, e l'inserimento di nuovi collaboratori esperti nelle pratiche condominiali.*
- \* Ci potete contattare per avere tutte le informazioni necessarie e chiedere un preventivo gratuito per il vostro condominio. Presso la nostra sede troverete tutte le consulenze necessarie fornite da ingegneri, geometri, fiscalisti e avvocati, con la professionalità e la trasparenza che caratterizzano da sempre la nostra attività nel settore immobiliare.*

**Info:** VIA MARCONI 6/2  
**Bologna, tel. 051/270444**

**Uffici aperti:** da lunedì a venerdì, ore 9 - 13, ore 14 - 18.30



*Alberto Zanni*  
presidente  
nazionale  
Confabitare



*Mauro Tonolini*  
vicepresidente  
nazionale  
Confamministrare

# Energia per il tuo condominio.

Servizio Clienti dedicato agli amministratori di condominio, rete vendita su tutto il territorio italiano, soluzioni in tempo reale e molto altro.

Scopri tutti i nostri servizi sul sito  
[dufercoenergia.com](https://dufercoenergia.com)

Seguici sui Social





# sommario



## EDITORIALE

### 7 **Alberto Zanni**

Un governo chiacchiere e promesse

## REPORTAGE

### 8 Acqua: criticità e soluzioni

### 10 La gestione sostenibile delle acque: recupero e riuso

### 12 Certificati Blu: per incentivare le soluzioni di efficientamento idrico

### 13 Legambiente: per il futuro ci vuole più consapevolezza

### 16 Le aziende scendono in campo



## CONVENTION 2019

### 18 I primi 10 anni di Confabitare

## PRIMO PIANO

### 26 Efficientamento e riqualificazione energetica

### 28 Gas naturale: come individuare il fornitore migliore?

### 31 Una tutela per la famiglia



## SPECIALE CONDOMINIO

### 33 Il condominio dalla A alla Z

## DESIGN

### 67 Non è Trash e non è Kitsch... è Camp!

### 71 I grandi classici del design

## ARCHITETTURA

### 75 Abitare storia e tradizione

## INTERIOR DESIGN

### 78 Eleganza e ambienti eclettici

### 88 Scenografie primo Novecento





*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

## Un governo chiacchiere e promesse

**Rieccoci qui. Dopo mesi di quarantena forzata causa Coronavirus**, la nostra rivista torna al rituale appuntamento pre-estivo con i lettori. Sono stati mesi terribili: l'emergenza sanitaria, i lutti, i sacrifici, la paura, le città annichilite e invase da un silenzio spettrale. Immagini e sensazioni che ci porteremo dentro per lungo tempo. Ora però, grazie soprattutto al comportamento virtuoso della stragrande maggioranza degli italiani (alla faccia di chi ci ha troppo spesso descritto come un popolo anarcoide e poco incline al rispetto delle regole), lo tsunami della pandemia sembra quasi definitivamente passato. Ma se l'emergenza sanitaria è ormai solo un brutto ricordo, l'emergenza economica sta dilagando nel Belpaese con una virulenza senza precedenti.

**A fronte di una crisi che sta già mettendo in ginocchio milioni di Italiani e intere categorie** (basti pensare agli operatori del turismo, ai ristoratori, agli ambulanti) le risposte del governo Conte sono state tardive, lacunose, se non addirittura inesistenti. Abbiamo assistito da marzo in poi, a un'orgia di promesse non mantenute, di parole in libertà, di annunci non seguiti dai fatti, di inutili passerelle mediatiche con tanto di vip e artisti di corte. Un contrasto stridente con una realtà fatta di serrande abbassate, di capannoni vuoti, di alberghi chiusi, di milioni di italiani in gravi difficoltà economiche. Mai come ora il Palazzo appare lontano dal Paese reale, chiuso in una spocchiosa autoreferenzialità, sordo al grido di sofferenza che si leva da nord a sud dello Stivale.

**Confabitare guarda con preoccupazione a tutto ciò e in particolare alla crisi** che investirà pesantemente il comparto immobiliare nei prossimi mesi e i cui segnali sono già evidenti. Per quanto riguarda le locazioni, sia residenziali che commerciali, il credito di imposta varato dal Governo non è certo una misura sufficiente ad arginare le crescenti difficoltà, anche se è pur sempre meglio del nulla cui questo esecutivo ci ha abituati. Sul rinvio degli sfratti, poi, occorre essere molto chiari da parte nostra: la proroga può essere un provvedimento straordinario in tempi di emergenza, non certo la regola.

**O qualcuno pensa di poter bellamente calpestare il diritto di proprietà sancito dalla Costituzione?** Vogliamo sperare di no. Conte e soci si mettano in testa che i proprietari immobiliari non possono ancora una volta fungere da bancomat per rimpinguare le casse pubbliche, né possono diventare l'ammortizzatore sociale su cui scaricare il problema degli affitti. Confabitare in questi mesi non è rimasta con le mani in mano, ma ha elaborato documenti e formulato proposte per prevenire, per quanto possibile, la crisi che investirà il settore immobiliare. Tre in particolare le richieste che abbiamo sottoposto al Governo: estensione del regime della cedolare secca a tutte le locazioni commerciali; applicazione della cedolare secca al 10% per gli affitti residenziali a canone agevolato a tutti i Comuni fino al 31 dicembre 2022; sospensione del pagamento di IMU e TASI per l'intero 2020. Da Palazzo Chigi e dintorni nessuna risposta positiva alle nostre proposte, peraltro largamente condivise da associazioni di categoria e forze politiche di opposizione. Evidentemente a questo Governo i proprietari immobiliari interessano solo quando c'è da spremerli come limoni con tasse e balzelli di ogni genere, non certo quando c'è da ascoltare le loro necessità e le loro istanze. Ci attendono mesi difficili, ma Confabitare c'è, e ci sarà sempre, a fianco di milioni di italiani che chiedono soltanto la tutela dei loro sacrosanti diritti e un fisco più equo.

**Cari lettori, terminiamo queste note con un augurio.** Buona estate a tutto voi: a chi potrà godersi qualche giorno di meritata vacanza, ai tanti che dovranno rinunciarvi per problemi economici, a chi trascorrerà questi mesi sul posto di lavoro.

**Anche nel nostro Paese esiste un problema di scarsità di acqua. È bene correre ai ripari. Non solo grandi progetti: bisogna promuovere comportamenti e abitudini più sostenibili. Ne abbiamo parlato con Daniele Meregalli e Costanza Pratesi del Fondo Ambiente Italiano di Cristiana Zappoli**

# Acqua: criticità e soluzioni

**L'**acqua è una risorsa indispensabile per la vita, non solo dell'uomo ma di tutti gli esseri viventi presenti sulla terra. È un elemento centrale per la sopravvivenza degli ecosistemi e per la regolazione del clima, genera e sostiene l'economia e la società». Così Daniele Meregalli, responsabile dell'Ufficio Ambiente del FAI, il Fondo Ambiente Italiano, parla dell'importanza dell'acqua nella nostra vita. E prosegue focalizzandosi sull'Italia: «L'Italia è un paese particolarmente ricco d'acqua, grazie a un volume di piovosità superiore alla media europea e alla presenza dei ghiacciai. La ricchezza del nostro Paese deve però fare i conti sia con alti volumi di consumo sia con perdite nella rete di distribuzione molto alte, circa il 23% se consideriamo tutti gli usi, agricoli, industriali e civili. A complicare questo quadro i cambiamenti climatici stanno delineando nuovi scenari; la stessa struttura ecologica del nostro pianeta si sta

modificando e questo incide sia sui fattori climatici primari come la temperatura e l'umidità e sia su quelli secondari come l'evaporazione. L'intero ciclo dell'acqua è coinvolto: anche in Italia assistiamo all'incremento di eventi estremi, tra siccità e

## **IL PRIMO OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE È QUELLO DI DIFFONDERE LA CONSAPEVOLEZZA DEL VALORE DELL'ACQUA**

precipitazioni intense, con tendenza al progressivo aumento». Se consideriamo gli usi civili, in Italia consumiamo in media 220 litri di acqua potabile al giorno e di questi solo 2 litri per usi ove la potabilità è realmente necessaria. Secondo l'ISTAT poco meno della metà del volume di acqua prelevata alla fonte (47,9%) non raggiunge il

consumatore finale a causa delle dispersioni idriche dalle reti di adduzione e distribuzione. Inoltre tratteniamo solo l'11% dell'acqua piovana e, quindi, non la recuperiamo. L'acqua di cui disponiamo è minacciata dall'inquinamento di attività industriali e agricole non sostenibili, dallo sviluppo urbano, dallo scarico di acque reflue e da altro ancora. E non si deve dimenticare che 6 milioni di italiani non hanno un servizio di depurazione delle acque. «Siamo il primo paese in Europa per prelievo d'acqua (428 litri pro capite) e consumiamo il 25% in più del consumo medio di un cittadino europeo», spiega Costanza Pratesi, responsabile dell'Ufficio Paesaggio e Patrimonio del FAI. «Da un lato certamente le perdite del sistema di distribuzione producono un'ascesi dei numeri, ma probabilmente non è l'unica ragione. Con gli anni del boom economico abbiamo perso quelle attenzioni alla buona gestione delle risorse naturali, tipiche delle società più povere e





**A destra: un impianto per il trattamento delle acque. Le acque reflue vengono raccolte dalle singole reti fognarie e convogliate mediante collettori all'impianto di depurazione**

delle società contadine. Il benessere ha favorito lo sperpero, soprattutto dove la distribuzione dell'acqua potabile è abbondante. I tempi però sono oggi maturi per consolidare una rinnovata consapevolezza». La realtà, quindi, è che in Italia siamo ricchi di acqua, ma rischiamo di diventare poveri: la risorsa acqua potrebbe diventare più scarsa o comunque sarà più costoso renderla disponibile al consumo. Sempre più spesso si assiste in Italia a situazioni locali in cui l'acqua a disposizione non è sufficiente per coprire la domanda. Il nord Italia può contare sulla quasi totalità del prelievo da acque di falda (90%), mentre il sud dipende da un 15% a un 25% dalle acque accumulate negli invasi. Inoltre, poiché molti degli invasi sono destinati a usi plurimi, la scarsa piovosità mette in competizione tra loro diversi tipi di domanda, per esempio tra usi civili e agricoli o industriali. «Il nostro modello di utilizzo - prosegue Pratesi - è impostato sull'abbondanza di acqua: un modello intensivo di sfruttamento. È necessario e urgente passare dall'emergenza allo sviluppo di una strategia nazionale per l'acqua basata sull'uso efficiente della risorsa, altrimenti diventeranno sistemiche le crisi idriche che abbiamo registrato negli ultimi anni alla scala locale, come il picco del 2017 dove 11 Regioni hanno chiesto lo stato di calamità naturale e l'acqua è stata razionata a Roma e in altri 11 capoluoghi di Provincia». Appare evidente che il primo obiettivo da raggiungere debba essere quello di diffondere nei cittadini la consapevolezza del valore dell'acqua e favorire una rinnovata consapevolezza nei propri consumi, invitando al risparmio, al recupero e al riuso dell'acqua e promuovere un comportamento virtuoso. Il FAI ha lanciato una campagna, chiamata #salvalacqua, nella quale si parla di "idrocivismo". La sensibilità dei singoli può infatti muovere grandi cambiamenti: «Il futuro lo disegniamo noi, non ci sono scuse, dobbiamo agire, ognuno nel suo ruolo», come ha detto il presidente del FAI, Andrea Carandini. Secondo il FAI ci sono semplici azioni che ognuno può mettere in campo per ridurre i consumi di acqua ed essere "idrocivico":



- recuperare l'acqua piovana (con semplici oggetti) e riutilizzarla per bagnare i fiori o per usi non potabili, come le pulizie domestiche. Si può dotare la casa di un sistema di cisterne o chiedere al condominio di farlo;
- non sprecare acqua: utilizzando lavatrice e lavastoviglie a pieno carico, senza lunghi pre-lavaggi a mano e privilegiando cicli di lavaggio "ECO"; chiudere il rubinetto mentre laviamo i denti o facciamo la barba; installare un miscelatore con frangi-getto ai rubinetti, grazie al quale si può risparmiare fino al 50% di acqua al minuto;
- difendere l'acqua dall'inquinamento facendo attenzione a quello che rilasciamo nello scarico (evitando di rilasciare nei lavandini e nei WC gli scarti di olii ecc.) e lavare l'auto nei luoghi autorizzati;
- risparmiare acqua anche a partire dalle nostre scelte di consumo, scegliendo cibi che hanno bisogno di meno acqua per essere prodotti (per 1 kg di carne bovina sono necessari circa 16mila litri di acqua, 140 litri servono invece per una tazza di caffè e 900 litri per 1 kg di granoturco);
- mantenere efficiente l'impianto idraulico di casa genera un immediato risparmio della risorsa: un rubinetto che perde una goccia ogni due secondi spreca 6mila litri di acqua all'anno. Quindi anche la manutenzione significa risparmio di acqua.

## Allarme siccità

Per effetto delle precipitazioni, praticamente dimezzate in un 2020 che si classifica come il più caldo dal 1800 con temperature superiori di 1,52 gradi rispetto alla media, in Italia si teme la siccità. Emerge da un monitoraggio della Coldiretti sulla base dei dati Isac-Cnr relativi al primo trimestre dell'anno con fiumi in magra al nord e invasi svuotati nel Mezzogiorno che mettono a rischio i raccolti e la stabilità dei prezzi in un mercato alimentare già segnato dall'emergenza del Coronavirus.





## La gestione sostenibile delle acque: recupero e riuso

**L'economia circolare applicata al settore idrico è un argomento centrale quando si affronta il problema della scarsità dell'acqua. Ne abbiamo parlato con il professor Francesco Fatone, esperto in materia**

Di 777 milioni di fatturato, circa 386 milioni di euro e 4000 posti di lavoro sono dovuti alla circolarità del servizio idrico integrato (fonte: *Circular Economy in Italy*, Duccio Bianchi, Edizioni Ambiente). Le potenzialità però sono più alte: l'edizione del 2017 del rapporto sullo sviluppo idrico delle Nazioni Unite porta un titolo decisamente eloquente, *Acque reflue: la risorsa non sfruttata*. Tra i maggiori esperti di gestione sostenibile delle acque e del loro recupero e riuso c'è il professor Francesco Fatone, dell'Università Politecnica delle Marche. Le sue attività di ricerca si focalizzano principalmente sui processi biologici per il trattamento e valorizzazione delle acque reflue municipali, fanghi di depurazione e rifiuti organici umidi e coordina l'azione di innovazione europea Horizon2020 "Smart-Plant", che mira a recuperare risorse dagli scarti della depurazione. È stato il presidente della IWA (International Water Association) Resource Recovery Conference che si è tenuta a Venezia a settembre 2019: un summit sul tema dell'economia circolare nel settore idrico.

**Professor Fatone, cosa si intende per riutilizzo delle acque?**

«Quando usiamo l'acqua, da fonti convenzionali o alternative, ne compromettiamo l'iniziale qualità chimica, fisica e/o microbiologica. Quando sostenibile, con trattamenti meccanici, chimico-fisici, biologici e/o naturali possiamo eliminare completamente i contaminanti dovuti al primo utilizzo. Di conseguenza abbiamo disponibilità di una rinnovata risorsa, riutilizzabile per diversi scopi, proprio

dovuti alla sua rinnovata qualità a valle del trattamento. In Italia il riutilizzo può essere agricolo, industriale o urbano, comunque non idropotabile, che è invece ammesso in paesi a critica scarsità d'acqua come, ad esempio, Singapore. Questo dimostra come la tecnologia è disponibile, ma non sempre è localmente sostenibile da un punto di vista tecnico, economico e ambientale».

**Come si inseriscono le azioni per il riutilizzo delle acque nel più generale concetto di economia circolare su cui l'Unione Europea ha investito molto?**

«Secondo un approccio di economia circolare, prodotti, materiali e risorse sono gestiti in maniera efficiente e socialmente responsabile nell'ambito dei prerequisiti ecologici locali, in modo da dare accesso alle future generazioni almeno alla stessa prosperità di risorse di oggi. Quanto più abbiamo approccio olistico al valore e ai costi delle risorse, quanto più teniamo conto dei naturali tempi di rinnovamento di qualità e quantità della stessa, tanto più l'economia circolare ha impatto positivo, non solo ambientale, ma anche finanziario e sociale. Il tempo di ritorno dell'investimento in economia circolare dovrebbe essere considerato in riferimento alla gestione sostenibile della risorsa utilizzata. Il riutilizzo delle acque potrebbe essere in molti casi non sostenibile da un mero punto di vista economico-finanziario, essendo difficile quantificare il costo della risorsa non rinnovata. D'altra parte, in un contesto di forti cambiamenti naturali e climatici, riu-

tilizzare l'acqua, anche quando nell'immediato non sembra economicamente conveniente, ci rende più resilienti ai cambiamenti stessi. Anche per questo l'Unione Europea ha inserito l'adozione di un regolamento comunitario sui minimi standard di qualità per il riutilizzo delle acque».

**Lei sostiene che il ruolo dell'acqua nell'economia circolare può essere cruciale.**

«L'economia circolare nel settore idrico non vuol dire soltanto riutilizzo dell'acqua. La sfida Europea è conservare il valore dell'acqua e il valore nell'acqua. I numeri che leggiamo nel testo "*Circular Economy in Italy*" sono verosimilmente sottostimati. Questo perché il necessario approccio sistemico non facilita la definizione di un giro d'affari che dovrebbe anche includere, ad esempio, attività di sistemazioni naturali e infrastrutture verdi fino al recupero e riuso di fertilizzanti e chemicals dalle acque reflue. L'acqua è un vettore di energia e materia che può essere recuperata e valorizzata, integrando le nostre infrastrutture esistenti con impianti e tecnologie che possono avere ritorni di investimento decisamente convenienti. La sfida consiste nel validare opportuni strumenti incentivanti, di finanza sostenibile, piuttosto che superare barriere legislative e regolatorie».

**Quali sono i progetti di economia circolare più importanti nel settore idrico?**

«Come presentato nell'ultima Resource Recovery Conference dell'International Water Association, tenutasi a Venezia, la Commissione Europea ha finanziato progetti per centi-

Se non cambiamo i nostri comportamenti, cosa dobbiamo aspettarci per il futuro? Il mondo scientifico si è espresso con grande chiarezza: «Il World Resources Institute – racconta Daniele Meregalli – ha stimato che nel 2040 lo stress idrico dell'Italia, cioè il rapporto tra l'uso dell'acqua e la sua disponibilità, si collocherà nella fascia critica 'alta' (la quarta su cinque fasce). L'Agenda Europea dell'Ambiente, nel descrivere gli effetti futuri dei cambiamenti climatici

sulle regioni mediterranee e montane ci ricorda che dovremo affrontare, tra le tante conseguenze, un rischio crescente di siccità e un diffuso incremento delle calure estreme. Infine l'OCSE stima che da qui al 2050 l'aumento della domanda mondiale di acqua salirà a +55%». Il sistema Italia dei prossimi anni dovrà diventare sempre più resiliente per poter "reagire" agli scenari critici prospettati dagli organismi di ricerca internazionali, per questo il FAI ritiene ne-

cessario che l'Italia si doti di una strategia nazionale per l'acqua, un nuovo accordo nazionale, sociale ed economico per l'acqua, un Blue New Deal. «La Fondazione - prosegue Meregalli - caratterizza da sempre il suo operato con la concretezza delle azioni e, per questo, la campagna #salvalacqua prende avvio e spunto dalle azioni di 'efficientamento' idrico apportate nei Beni che il FAI gestisce in tutta Italia. Alcuni di questi Beni sono testimonianze significative di





**A sinistra: il professor Francesco Fatone, dell'Università Politecnica delle Marche, tra i maggiori esperti di gestione sostenibile delle acque e del loro recupero e riuso**

naia di milioni di euro nell'ambito del prestigioso programma di ricerca e innovazione Orizzonte2020. Uno di questi progetti, a coordinamento italiano per un budget complessivo di circa 10 milioni di euro, si chiama "Smart-Plant", che da tre anni sta dimostrando, in sei depuratori reali, fattibilità e sostenibilità tecnica, economica e ambientale di recupero e riuso di cellulosa, biopolimeri, nutrienti e combustibili solidi per il loro riuso come biocompositi, materiale da costruzione, additivi chimici o fertilizzanti. Con Alto Trevigiano Servizi, presso il depuratore di Carbonera, recuperiamo biopolimeri e fosforo, ormai da due anni. È poi rilevante l'interesse delle aziende italiane per l'economia circolare. Utilities come Gruppo CAP hanno progettato depuratori/bioraffinerie in piena scala, a Sesto San Giovanni, che saranno pienamente operative in qualche anno».

#### **Cosa si intende per gestione integrata di acqua e rifiuti urbani nelle città?**

«La gestione sostenibile della città è senza dubbio la sfida del presente. Entro il 2050 saremo in 9 miliardi e vivremo nelle città per circa il 75%. In questo contesto, puntare a città circolari, oltre che smart, è una strate-

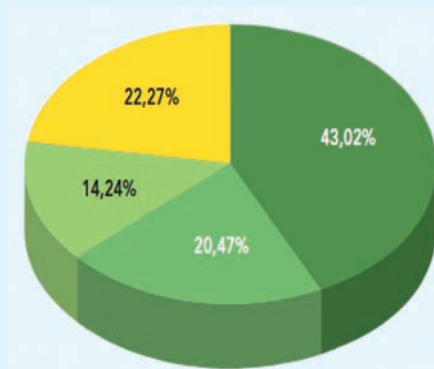
gia che sembra non solo auspicata, ma obbligata. Un caso è Amsterdam e l'intera Olanda, che ha pianificato città e Paese completamente circolare entro il 2050. Qui i flussi di scarto prodotti dalle città, siano essi acque reflue o rifiuti solidi urbani, specialmente organici, possono essere trattati e valorizzati biologicamente negli stessi poli multifunzionali, dove trasformare lo scarto in fertilizzanti, biogas e materiali bio-based, anche da costruzione».

#### **Quanto sono utili le tecnologie digitali per la gestione delle risorse idriche?**

«Economia circolare, infrastrutture verdi e digitalizzazione sono alla base di sostenibilità, resilienza ed efficienza. Oggi abbiamo già a disposizione quantità enormi di dati e algoritmi di macchine learning e intelligenza artificiale che possono efficientare grossi sistemi con investimenti molto limitati. Anche su questo stiamo lavorando nei nostri progetti Orizzonte2020, in particolare con il progetto Digital-Water.City ([www.digital-water.city](http://www.digital-water.city)) guideremo il ciclo idrico urbano di Milano, Parigi, Copenaghen, Sofia e Berlino verso la trasformazione digitale. Non distinguerei i concetti di circular water (applicazione di principi di economia circolare alla gestione di servizi e risorse idriche) e digital water (applicazione di principi di industria 4.0 alle infrastrutture idriche ed alla loro gestione), perché entrambi portano efficienza e sono strettamente sinergici e potenzialmente complementari.

carattere storico-culturale legate all'approvvigionamento e alla gestione dell'acqua in zone 'estreme': ad esempio il Giardino Pantesco Donnafugata sull'isola di Pantelleria oppure il Giardino della Kolybethra nella Valle dei Templi di Agrigento, dove ancora oggi è attivo un sistema di captazione delle acque di impianto cartaginese. Ugualmente interessante l'esperienza di Villa Panza a Varese, dove il FAI ha restaurato una cisterna da mille metri cubi

che consente di utilizzare l'acqua piovana per l'irrigazione dei giardini e per alimentare le fontane. In altri casi abbiamo realizzato, in fase di recupero e restauro dei siti, una gestione altamente efficiente del ciclo dell'acqua, focalizzata sul recupero delle acque meteoriche da un lato e delle acque di scarico, sia grigie sia nere, dall'altro. Emblematico in questo senso il recente caso di Podere Case Lovara a Punta Mesco nel Parco Nazionale delle Cinque Terre».



■ Agricoltura ■ Civile  
■ Industria ■ Perdite

**Nell'infobox in alto: i dati del consumo di acqua in Italia per diversi usi. Nel nostro Paese troviamo un quadro piuttosto sconcertante dei consumi, ben lontano da quella consapevolezza necessaria per affrontare le sfide future e costruire un sistema più resiliente. I consumi complessivi di acqua, per gli usi agricoli e civili rappresentano poco meno del 78% del totale di acqua prelevata, questo significa che il sistema distributivo generale ha una perdita complessiva pari al 22,27%, quasi un litro ogni quattro immessi in rete**



Il FAI si è anche dato un obiettivo per i prossimi 10 anni: ridurre ulteriormente la sua impronta idrica del 20% attraverso interventi per consumare sempre meno acqua potabile. Proprio perché il FAI considera i suoi Beni come dei “laboratori” dove sperimentare e dimostrare la fattibilità delle sue numerose scelte, grazie alla campagna #salvalacqua vuole dialogare con tre importanti interlocutori: il singolo cittadino, i principali attori del sistema (dai gestori, ai consorzi, agli agricoltori, a tutte le imprese) e soprattutto con il mondo della politica. Facendo leva sul sostegno e la condivisione dei suoi iscritti e dei cittadini, il FAI ha deciso di lanciare un sentito appello alla politica nazionale affinché si avvii finalmente un percorso innovativo sull’acqua che faccia uscire il Paese da una situazione di ordinaria e crescente emergenza andando verso un modello di gestione razionale, sostenibile ed efficiente. Un modello già oggi possibile, con al centro il risparmio, il recupero e il riciclo in un’ottica fondamentale di economia circolare.

«Sulla base di questi argomenti, lanciati al mondo politico in occasione del Convegno Nazionale 2018 a Palermo, - concludono Costanza Pratesi e Daniele Merigalli - il FAI ha coinvolto i principali portatori di interesse nella condivisione di un ‘Patto per l’acqua’ per favorire norme e buone pratiche finalizzate a raggiungere un ciclo dell’acqua sostenibile, virtuoso e circolare, per una nuova politica della risorsa idrica. Il Patto, presentato a novembre del 2018 nella Sala Koch del Senato, ha raccolto oggi le più importanti adesioni del mondo della scienza, della ricerca, della salute, dell’agricoltura, delle utilities, dell’industria e del mondo della tutela dell’ambiente.

Oggi, insieme a quanti si sono uniti al FAI nel Patto per l’Acqua, siamo impegnati a lavorare alla stesura di un Libro BLU, finalizzato a supportare la richiesta di una strategia nazionale per l’acqua: una strategia di medio-lungo periodo per affrontare efficacemente sia le carenze infrastrutturali nazionali, sia gli effetti del cambiamento climatico globale, sia una gestione integrata tra i diversi impieghi dell’acqua, per innescare cicli virtuosi di risparmio, recupero e riciclo. La strategia dovrà avere un orizzonte almeno decennale e un piano di investimenti di ampio respiro, immaginando un assetto del settore premiante per tutti gli operatori efficienti e competenti».

## Certificati Blu: per incentivare le soluzioni di efficientamento idrico

Introdurre i Certificati Blu, sulla falsa riga dei Certificati Bianchi adottati con successo nel settore dell’efficienza energetica, per supportare attraverso meccanismi di incentivazione le necessarie azioni di risparmio, riuso e riutilizzo dell’acqua. È una proposta concreta quella lanciata dal terzo Water Management Report 2019, redatto dall’Energy&Strategy Group della School of Management del Politecnico di Milano. I Certificati Bianchi sono titoli che certificano il risparmio energetico conseguito da diversi soggetti con interventi specifici e implicano il riconoscimento di un contributo economico. «Come è emerso dall’evoluzione del mercato dell’efficienza energetica - spiega Vittorio Chiesa, direttore dell’Energy&Strategy Group - una policy incentivante per i risparmi d’acqua potrebbe portare, oltre alla mitigazione della barriera economica, a una spinta allo sviluppo di soluzioni di riuso e riciclo della risorsa». Certo, a fronte del modesto costo dell’acqua, perché ci sia una reale convenienza nell’investire in innovazione tecnologica occorre che gli incentivi siano veramente cospicui. L’analisi contenuta nel Report dimostra con le cifre che nel nostro Paese nessuno percepisce lo spreco di acqua come un reale problema. «Non se ne preoccupa il mondo industriale - conferma Vittorio Chiesa - che confessa un impatto trascurabile del costo dell’acqua sul proprio conto economico e quindi non vede perché dover fare investimenti per ridurre il consumo. Ma non se ne curano nemmeno i gestori del servizio idrico, perché stretti tra lungaggini burocratiche e mancanza di lungimiranza politica».

### Lo stato del Servizio Idrico Integrato

Ma qual è lo stato del Servizio Idrico Integrato, ossia quali caratteristiche ha oggi la “prestazione” relativa alla gestione della risorsa acqua? Dallo scorso anno sono stati introdotti indicatori omogenei di qualità, con l’obiettivo di mappare il livello di servizio offerto alla popolazione. Il nord Italia risulta aver investito di più sulla maggior parte degli indicatori, in primis le perdite idriche e l’interruzione del servizio, garantendo una durata complessiva delle interruzioni

inferiore alle 6 ore per utente interessato, e lo smaltimento dei fanghi in discarica con valori di sostanza secca smaltita inferiori al 20%: tutte categorie in cui riporta punteggi alti o medio-alti, rispetto a centro, sud e isole, dove invece i livelli risultano bassi. Centro, sud e isole mostrano un profilo caratterizzato da performance inferiori su tutte le categorie, a eccezione dell’adeguatezza del sistema fognario che purtroppo raggiunge punteggi minimi in tutto il territorio italiano. Le principali carenze si concentrano sull’interruzione del servizio (durata complessiva superiore alle 15 ore per utente interessato), sull’incidenza di ordinanze di non potabilità e sullo smaltimento dei fanghi in discarica. Quanto agli operatori del Servizio Idrico Integrato, il profilo di quelli di grandi dimensioni evidenzia nel 2018 un posizionamento decisamente più virtuoso della media per quanto riguarda le perdite idriche percentuali, l’interruzione del servizio e lo smaltimento fanghi. I punti deboli principali risultano invece essere legati alle perdite idriche lineari, performance dovuta al fatto che i grandi operatori gestiscono un numero di chilometri di rete significativo rispetto ai piccoli. La situazione del sistema idrico italiano è complessa, ma dove si è investito di più, cioè nel nord, si ottengono risultati buoni.

### L’introduzione dei Certificati Blu

Il meccanismo di incentivazione che l’E&S Group propone è strutturato in maniera analoga al sistema dei Titoli di Efficienza Energetica (o Certificati Bianchi). Al fine di valutare quale valore del Certificato Blu permetta di rendere economicamente conveniente un intervento di risparmio della risorsa idrica si sono presi in esame 13 casi rappresentativi di altrettante soluzioni. Dall’analisi emergono numeri importanti che fanno pensare che i Certificati Blu potrebbero portare miglioramenti. «Senza una convergenza di intenti e di vedute tra i vari attori dell’ecosistema dell’acqua, - conclude Chiesa - senza la disponibilità della politica e senza un cambio culturale che renda comprensibile ai consumatori finali la necessità di investire nel risparmio idrico, stiamo parlando di risultati impossibili».



Lo scorso ottobre Legambiente ha organizzato un forum dedicato alla filiera della sostenibilità della risorsa idrica: «Facciamo diventare l'acqua la prima grande opera pubblica d'Italia, mettendo insieme tutti gli attori in gioco per garantire un servizio equo, efficiente e sostenibile» di Cristiana Zappoli

# Legambiente: per il futuro ci vuole più consapevolezza

**I**l cambiamento climatico in atto, e le sue conseguenze, insieme a fenomeni di inquinamento delle risorse idriche - tanto dei fiumi quanto delle falde, basti pensare all'inquinamento da PFAS (sostanze perfluoroalchiliche) in un'ampia parte del Veneto - rendono sempre più necessario e urgente un nuovo approccio gestionale alla risorsa idrica. Per questo Legambiente, con il patrocinio del ministero dell'Ambiente e della Regione Lazio e il sostegno di Utilitalia (la Federazione delle imprese idriche, ambientali ed energetiche), Celli Group ed Ecomondo, ha organizzato lo scorso ottobre una giornata di dibattito sulla sostenibilità e sulla corretta gestione dell'acqua, per rimetterla al centro dell'attenzione pubblica, partendo dalle buone pratiche e dalle esperienze migliori già adottate in questa direzione. Tutela, zero sprechi e riuso sono le tre parole chiave intorno alle quali è ruotato il dibattito, a cui sono intervenuti rappresentanti delle istituzioni e di alcune delle più autorevoli realtà del set-

tore. «Alla luce dei cambiamenti climatici in atto - ha dichiarato il direttore generale di Legambiente, Giorgio Zampetti - che ci mettono di fronte a nuovi scenari che minacciano la disponibilità e l'accesso all'acqua, è necessario mettere in campo nuovi approcci e strategie per gestire e tutelare la risorsa idrica. Partiamo da quanto di buono è stato già messo in atto finora, da quei gestori del servizio idrico integrato e dai Comuni che hanno messo l'acqua al centro delle loro priorità, e facciamola diventare una priorità a livello nazionale, la prima grande opera pubblica del nostro Paese. Occorre affrontare e risolvere le criticità presenti, dalla depurazione alla tutela dall'inquinamento e alla riduzione dei prelie-

vi, e garantire l'accesso all'acqua per tutti, anche per le generazioni future. Per questo è sempre più necessario rispondere in maniera efficace a quanto richiesto a gran voce da milioni di cittadini italiani con il referendum del 2011».

## Tutela

In particolare la sfida della qualità della risorsa idrica riguarda i corsi d'acqua, ma anche le falde, spesso utilizzate anche come approvvigionamento per le acque potabili e dove ancora si continuano a registrare situazioni critiche per inquinamento. In base ai monitoraggi eseguiti per la direttiva Quadro Acque, nel quinquennio 2010-2015 lo stato attuale dei corpi idrici italiani - secondo gli ultimi dati Ispra - vede nella Penisola solo il 43% dei 7.494 fiumi in "buono o elevato stato ecologico", il 41% al di sotto dell'obiettivo di qualità previsto e ben il 16% non ancora classificato. Ancora più grave la situazione dei 347 laghi, di cui solo il 20% è in regola con la nor-



mativa europea mentre il 41% non è stato ancora classificato. Lo stato chimico non è buono per il 7% dei fiumi e il 10% dei laghi, mentre il 18% e il 42% rispettivamente non è stato classificato. La maggior parte dei fiumi non classificati si trova nei distretti idrografici dell'Appennino Meridionale e della Sicilia (55% e 56% rispettivamente), così come per i laghi (73% e 84%).

### Zero sprechi

I consumi di acqua in Italia riguardano per il 55% il settore agricolo, per il 18% gli usi civili e per il 27% quelli industriali. L'agricoltura, il settore che risente principalmente della scarsità della risorsa ma è al tempo stesso il principale protagonista nella sfida per ridurre sprechi e consumi, necessita di una riconversione del sistema di irrigazione che punti a sistemi di microirrigazione a goccia (che potrebbero garantire almeno il 50% del risparmio di acqua utilizzata) e di una revisione del sistema di tariffazione degli usi dell'acqua basato su premialità e penalità che valorizzino le esperienze virtuose. Anche nel settore civile è importante intervenire a partire dalle perdite di rete, dove ogni giorno, secondo i dati Istat, le perdite ammontano a circa 10 milioni di metri cubi di acqua (il 47,9% dell'acqua immessa). Stando ai dati di Ecosistema Urbano

2018, il 60% delle reti idriche in Italia è stato messo in posa oltre 30 anni fa (la percentuale sale al 70% nei grandi centri urbani) e il 25% di queste ha più di mezzo secolo di vita (il 40% nei grandi centri urbani). La rete idrica ha bisogno di investimenti urgenti, anche in considerazione delle mutate condizioni climatiche che ripropongono periodicamente lunghi periodi di siccità.

### Riuso

Per ridurre i prelievi di acqua e gli scarichi nei corpi idrici, occorre praticare il riutilizzo delle acque reflue depurate nell'industria, in agricoltura e nell'ambito civile; per questo è urgente modificare il decreto 185/2003 del Ministero dell'Ambiente. Per praticare il riuso delle acque reflue occorre investire in tecnologie e impianti innovativi. Nelle città, attraverso i regolamenti edilizi, vuol dire attuare una migliore gestione delle acque meteoriche, con possibilità di accumulo e di maggiore capacità di ricezione, una politica imprescindibile anche alla luce dei cambiamenti climatici.

### 10 proposte

In occasione di questo forum dedicato all'acqua, Legambiente ha elaborato 10 proposte per effettuare un'efficace politica di tutela della risorsa idrica.

**1)** Occorre un nuovo approccio gestionale, con piani strategici che puntano a ridurre i prelievi e i carichi inquinanti, prevedendo nuove regole di partecipazione attiva, con strumenti di condivisione e luoghi di consultazione con il pubblico (come previsto dalle direttive europee, recepite anche in Italia), che coinvolgano settori pubblici e privati, istituzioni, associazioni, cittadini, tecnici ed esperti per individuare le criticità e le politiche da mettere in campo.

**2)** Per garantire un approccio complessivo e promuovere l'integrazione delle politiche sull'acqua e i servizi igienico sanitari Legambiente ritiene prioritarie sia la ratifica italiana del Protocollo OMS UNECE Acqua e Salute che l'attuazione su tutto il territorio nazionale dei Piani di Sicurezza dell'Acqua. Il protocollo, finalizzato alla protezione della salute e incentrato sulla sicurezza, sulla gestione sostenibile delle risorse idriche e sull'equità, tra gli aspetti più importanti comporta una sinergia nelle politiche di tutela e gestione dell'acqua con un tavolo inter-istituzionale che vede coinvolti tutti gli attori in gioco, in particolare ministero della Salute, ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare e Istituto Superiore di Sanità; i Piani di Sicurezza dell'Acqua invece, che prevedono l'intro-





duzione di un sistema integrato di prevenzione e controllo esteso alla filiera idropotabile, permetterebbero di superare l'approccio del controllo "a valle" e di prevenire fenomeni di inquinamento e le situazioni di rischio connesse con la contaminazione delle fonti. Legambiente ritiene necessario che i Piani di Sicurezza dell'Acqua vengano finalizzati e approvati entro il 2025, e sia ratificato il prima possibile il Protocollo acqua e salute OMS UN, per consolidare soluzioni e risposte in un percorso di prevenzione ambientale e sanitaria, equità di accesso e sostenibilità di cui il settore idrico ha bisogno.

**3)** Per ridurre gli sprechi occorre intervenire sulle perdite di rete, partendo dalle buone pratiche e dalle innovazioni già oggi messe in campo in alcune aree del Paese e prevedendo un piano di investimenti destinato all'ammodernamento della rete di distribuzione. Un'azione che minimizza i volumi prelevati lasciando ai corpi idrici l'acqua necessaria al mantenimento o al ripristino del loro buono stato di qualità.

**4)** L'attenzione alla risorsa idrica rappresenta un fattore chiave per la sostenibilità in edilizia. Occorre adottare sempre più misure per la riqualificazione delle città e degli edifici anche dal punto di vista idrico, prevedendo su queste misure di incentivazione e defiscalizzazione, sull'esempio degli interventi di efficientamento energetico degli edifici. Sono scelte obbligate, per una concreta politica di tutela della risorsa. Oltre a fermare l'impermeabilizzazione dei suoli, occorre favorire il recupero della permeabilità attraverso la diffusione di Sistemi di drenaggio sostenibile e rendere obbligatorio, per le nuove costruzioni e per gli interventi di ristrutturazione degli edifici, la separazione tra le acque nere, che vanno in fognatura, e acque bianche e grigie da riciclare per usi domestici e civili non potabili e azioni finalizzate al risparmio idrico. Sono interventi a basso costo, da parte delle amministrazioni, che consentono da subito risultati concreti.

**SOLO IL 43% DEI 7.494 FIUMI È IN "BUONO STATO ECOLOGICO", IL 41% AL DI SOTTO DELL'OBIETTIVO DI QUALITÀ PREVISTO**

**5)** Per garantire misure risolutive calibrate sulle problematiche di ciascun bacino idrografico, è necessario completare la rete dei controlli ambientali, inserendo nei piani di monitoraggio anche le sostanze prioritarie e gli inquinanti emergenti, aggiornando su questo anche la legislazione riguardante i limiti di riferimento, e uniformare su tutto il territorio nazionale il monitoraggio. Ancora oggi infatti risulta non classificato circa il 40% dei corpi idrici, soprattutto nelle regioni del sud Italia.

**6)** Serve un'azione diffusa di riqualificazione dei corsi d'acqua e rinaturalizzazione delle sponde, impedendo l'impermeabilizzazione dei suoli, interventi che perseguono il duplice obiettivo di migliorare la risorsa idrica e ridurre il rischio idrogeologico, soprattutto ora che gli effetti dei cambiamenti climatici si stanno inasprendo. Principi che devono essere alla base dei Piani di gestione delle acque e dei Piani alluvioni redatti dalle Autorità di Distretto.

**7)** I ritardi sulla depurazione chiamano alla necessità di riqualificare o costruire impianti, facendoli diventare luoghi di produzione, ma possono essere anche l'occasione per investire soprattutto sulla ricerca e lo sviluppo di sistemi innovativi, sulla maggiore diffusione della depurazione alternativa (come la fitodepurazione), sul riutilizzo di acque reflue, anche attraverso una modifica del decreto 185/2003, e materia organica con reinserimento in una catena di valore che guarda a una nuova ed efficace economia circolare. Un intervento, quello sulla depurazione, reso urgente anche dalle quattro procedure di infrazione aperte dall'Unione Europea a causa della cattiva depurazione del nostro Paese, che coinvolgono 1.122 agglomerati urbani e 32 aree sensibili, di cui due sono già sfociate in condanna e altre potrebbero arrivare presto. Su questo fronte occorre, quindi, creare una cabina di regia unica come già si è iniziato a fare con il commissario di Governo. Un intervento necessario anche per tutte le reti fognarie, dove occorre completare il sistema di raccolta degli scarichi, attivando fin da subito interventi volti alla separazione delle acque di pioggia (acque bianche, da trattare per favorirne l'infiltrazione) dalle acque di scarico (acque nere) per migliorare l'efficienza e la qualità della depurazione.

**DEI 347 LAGHI SOLO IL 20% È IN REGOLA CON LA NORMATIVA EUROPEA IL 41% NON È STATO ANCORA CLASSIFICATO**

**8)** È molto importante, inoltre, migliorare anche il trattamento delle acque industriali (attraverso l'applicazione delle migliori tecnologie che oggi abbiamo a disposizione, così come indicato dalla stessa direttiva IPPC), evitando il mescolamento dei reflui industriali con quelli civili, per far sì che le prime vadano a finire in impianti non idonei al trattamento specifico di inquinanti chimici, con conseguente rilascio di questi ultimi purtroppo nell'ambiente circostante.

**9)** Sull'agricoltura è necessario agire ripensando una riconversione del sistema di irrigazione, puntando a sistemi di microirrigazione a goccia, che possono garantire almeno il 50% del risparmio di acqua utilizzata, e rivedere completamente il sistema di tariffazione degli usi dell'acqua, grazie soprattutto a un sistema di premialità e penalità che valorizzi le esperienze virtuose. Occorre poi ragionare in modo approfondito sugli scenari futuri di riconversione agricola verso colture meno idroesigenti, o comunque più adeguate alle condizioni climatiche e alle disponibilità idriche che offre il nostro territorio, senza tralasciare il controllo sull'utilizzo dei fitofarmaci e pesticidi, la cui presenza è stata riscontrata (dati Ispra) nel 67% delle acque superficiali e nel 34% di quelle sotterranee e la diffusione nelle aree agricole di soluzioni Nature Based per la riduzione dell'inquinamento.

**10)** Nel reperimento di risorse da destinare alla tutela della risorsa idrica non si possono non considerare gli emungimenti delle acque minerali a fini idropotabili da parte delle società imbottigliatrici (specialmente in quelle aree dove vi sono difficoltà di approvvigionamento idrico), che devono essere sottoposti ad attente regole di assegnazione e gestione, nonché a canoni adeguati: solo così si possono evitare abusi e rendite. Quello delle acque in bottiglia rappresenta un importante settore di intervento, dal momento che il nostro Paese è tra i primi consumatori a livello mondiale con circa 206 litri/abitante all'anno.

# Le aziende scendono in campo



## BAXI

L'azienda vicentina, che si occupa di sistemi di riscaldamento e climatizzazione, da anni è orientata verso la sostenibilità ambientale e le energie rinnovabili. L'esempio più eclatante del forte impegno aziendale nei confronti dell'ambiente è l'impianto fotovoltaico di recente costruzione posto sul tetto dello stabilimento di Bassano del Grappa (VI), il maggiore sito produttivo del settore in Europa: dal mese di luglio 2018, periodo di attivazione dell'impianto, sono stati prodotti 1.326.000 kWh di energia, e risparmiate all'atmosfera 400 tonnellate di CO<sub>2</sub>. Sono tante, però, anche le iniziative dell'azienda volte alla tutela dell'ambiente. Baxi adotta e propone principi etici quali il rispetto ambientale calandoli in ogni aspetto della sua attività. Non si limita ai soli fattori produttivi, ma suggerisce anche alle risorse interne comportamenti il più possibile environmental friendly. Un altro esempio di comportamento virtuoso dell'azienda riguarda il riciclo di tutte le acque di processo, che vengono opportunamente purificate e rese a emissione zero. Grazie al suo complesso sistema di riciclo a ricircolo, poi, Baxi non genera alcun tipo di scarico da processi industriali.

## LEVI'S

Le collezioni Waterless® rappresentano l'ultima frontiera dell'innovazione firmata Levi's: sono prodotti utilizzando quantità ridotte di acqua. L'azienda ha innovato il processo produttivo tradizionale necessario a realizzare un paio di jeans, identificando una metodologia di produzione sostenibile, riducendo il consumo di acqua, riuscendo, nel 2018, a realizzare ben il 67% di tutti i suoi capi con la tecnologia Waterless. Fino a oggi nella sua attività produttiva ha di fatto risparmiato il consumo di oltre 3 miliardi di litri di acqua e al momento utilizza più di 20 tecniche di finitura con risparmio di acqua. Ha scelto di condividere questo processo produttivo con tutte le industrie del settore al fine di diffondere la cultura della produzione sostenibile da parte di tutti gli operatori e si è posta l'obiettivo di realizzare entro il 2020 l'80% di tutti i suoi capi utilizzando esclusivamente il processo Waterless. "Care Tag for the Planet" è l'etichetta che identifica i capi della collezione Waterless e riporta alcuni consigli pratici rivolti al consumatore con cui è possibile ridurre sensibilmente la quantità di acqua che viene usata per il lavaggio.



## SODASTREAM

Secondo le stime del Consiglio Nazionale delle Ricerche, nel vortice subtropicale del Pacifico settentrionale si accumulano circa 335mila frammenti di plastica per km quadrato, mentre nel Mediterraneo si parla di una media di circa 1.25 milioni. Ogni anno nel mondo vengono prodotti circa 300 milioni di tonnellate di plastica (250 mila solo in Italia) e si pensa che fino a 12 milioni di tonnellate finiscano in mare. Nonostante la qualità dell'acqua di rubinetto in Italia sia la migliore in Europa, il nostro Paese ha il primato mondiale per il consumo dell'acqua in bottiglia di plastica: 224 litri annui pro capite (fonte Censis 2018) con un consumo di circa 11 miliardi di bottiglie di plastica che vanno nei rifiuti. Già alla fine del 2018 SodaStream, brand leader nella produzione e distribuzione di sistemi di gasatura domestica di bevande, ha lanciato una campagna video incentrata sul danno globale causato dalle bottiglie di plastica monouso. L'azienda ha attivato sul proprio sito un calcolatore in grado di quantificare l'emissione di CO<sub>2</sub> sulla base delle proprie abitudini di bere acqua e bibite e promuovere così un atteggiamento responsabile. Una volta informati, i consumatori possono fare le proprie scelte in un modo sostenibile. Per esempio, riducendo il consumo di bottiglie di plastica, bevendo l'acqua del rubinetto o preparando a casa le bibite gasate preferite in modo da ridurre il consumo delle lattine. Tra l'altro, come dimostrano le analisi condotte da Altroconsumo, l'acqua potabile degli acquedotti italiani è di ottima qualità. «SodaStream, da sempre impegnata sul fronte della sostenibilità, mette in atto azioni di sensibilizzazione nei confronti dei consumatori e si impegna a trovare soluzioni che rendano il consumo dell'acqua più sostenibile, promuovendo il consumo dell'acqua del rubinetto, che è buona e sicura», afferma Petra Schrott, direttore marketing SodaStream Italia. «Il calcolatore di CO<sub>2</sub> disponibile sul nostro sito è in grado di dare delle risposte sul proprio impatto ambientale. Riteniamo sia molto importante promuovere l'attenzione verso l'ambiente e la diffusione di comportamenti più sostenibili».





## Sono tante le realtà aziendali che hanno intrapreso iniziative di diverso genere per tutelare la risorsa idrica italiana. E che si impegnano tutti i giorni ad avere comportamenti sostenibili durante tutte le fasi della filiera produttiva. Vi presentiamo i progetti realizzati da alcune di loro

### FINISH E BOSCH

Finish, brand di RB fra i leader nel mercato dei prodotti per la lavastoviglie, presenta *Acqua nelle nostre mani*: un progetto volto a sensibilizzare gli italiani riguardo al problema della scarsità d'acqua per arrivare a cambiare il comportamento di tutti in favore di abitudini più sostenibili. Ad accompagnare Finish in questo percorso FAI, Bosch e National Geographic, in qualità di content partner. RB è attenta a un uso consapevole delle risorse e, attraverso il brand Finish, si impegna attivamente per ridurre i consumi di acqua nella quotidianità, promuovendo la cultura del risparmio di acqua tra i consumatori italiani. «Abbiamo avviato un progetto in grado di coinvolgere tutti, partendo dalla nostra popolazione aziendale, passando ai nostri partner e stakeholder esterni, fino ad arrivare ai nostri consumatori», ha commentato Enrico Marchelli, regional director Italia, Grecia e Israele RB Hygiene Home. Il progetto *Acqua nelle nostre mani* prevede diverse attività di sensibilizzazione riguardo l'uso consapevole della risorsa idrica. In quest'ottica nasce la collaborazione con il FAI, attore principale nella salvaguardia e valorizzazione del patrimonio artistico e naturale italiano. Diffondere la conoscenza del problema è il primo passo per iniziare a cambiare le cose e la collaborazione con National Geographic nasce con questo intento. «National Geographic racconta storie che contano attraverso immagini suggestive, un giornalismo basato sui fatti e un intrattenimento senza rivali. I contenuti sviluppati per la campagna Finish diffonderanno la conoscenza del problema della scarsità d'acqua e mostreranno come apportare piccoli cambiamenti alle nostre abitudini quotidiane può fare la differenza», spiega Deborah Armstrong, senior vice president di National Geographic. Fra le misure che si possono adottare per contribuire alla salvaguardia della risorsa idrica e che rientrano nel progetto *Acqua nelle nostre mani*, c'è l'uso più frequente e consapevole della lavastoviglie. L'utilizzo di questo elettrodomestico consente, infatti, di ridurre ogni volta il consumo di acqua da 122 litri a soli 12 litri grazie all'effetto combinato di lavastoviglie e detergente. Per questo motivo, al fianco di Finish per diffondere questa buona abitudine c'è Bosch: «La sostenibilità è parte integrante della storia del marchio Bosch e si concretizza attraverso innovazioni di prodotto che mettono al centro il benessere delle persone e la tutela dell'ambiente, risparmiando risorse

preziose come energia e acqua. A partire dal 1964, anno in cui abbiamo lanciato la nostra prima lavastoviglie, non ci siamo mai fermati e, attraverso importanti innovazioni tecnologiche, abbiamo contribuito a semplificare la vita quotidiana di milioni di famiglie in tutto il mondo. Come azienda leader, garantire il benessere delle persone e la salvaguardia dell'ambiente è parte integrante di tutto ciò in cui crediamo», afferma Giorgio Marazzi, amministratore delegato di Bosch Italia. Non solo l'impiego della lavastoviglie, ma anche i comportamenti che accompagnano il suo utilizzo possono fare la differenza. Oggi ancora il 56% degli italiani pre-lava i piatti prima di metterli in lavastoviglie, sprecando fino a 38 litri di acqua ogni volta. Se si riuscisse a convincere gli italiani ad abbandonare questo gesto non necessario, una singola famiglia risparmierebbe ogni anno una quantità di acqua equivalente a circa un mese del proprio fabbisogno idrico. «La nostra ambizione è rendere i consumatori italiani consapevoli dell'importanza della salvaguardia dell'acqua e convincerli a cambiare le proprie abitudini per proteggere questa importante risorsa», conclude Enrico Marchelli.

### GROHE

Almeno 8 milioni di tonnellate di plastica finiscono in mare ogni anno per un totale di 150 milioni nei mari di tutto il mondo. Se entro il 2050 non ci sarà una diminuzione della produzione e una maggiore attenzione allo smaltimento, il dato potrebbe quadruplicare. Un tema, quello dell'inquinamento marino da plastica, sentito da Grohe, importante azienda nel settore idrosanitario, che ha voluto sostenere il LifeGate PlasticLess, per contribuire alla diminuzione dell'inquinamento dei mari italiani. Il progetto prevede l'utilizzo e l'installazione nei porti del dispositivo Seabin, un innovativo "cestino" che raccoglie, ogni anno, fino a mezza tonnellata di rifiuti plastici. Partito nel 2018 e già attivo in 42 importanti porti italiani ed esteri, il progetto Seabin è stato sposato da Grohe, che ha scelto di sostenere l'installazione a settembre 2019 del "cestino salva oceani" nell'area portuale del Porto Antico di Genova. «L'ecosistema marino rappresenta un patrimonio di vitale importanza per il mondo intero e per l'umanità - ha commentato Domenico Rizzo, marketing director dell'azienda - l'acqua è una risorsa importante e acquisire oggi un comportamento attento alla sostenibilità deve diventare priorità»



## Convention 2019

Proprietari immobiliari riuniti a Bologna per la Convention nazionale di Confabitare, dove è stato fatto un bilancio sui 10 anni di attività con uno sguardo al futuro. Tema della giornata: la salvaguardia del patrimonio immobiliare  
di Francesca Druidi





# I primi 10 anni di Confabitare







A sinistra: Luca Dondi, AD Nomisma. Nella foto a destra, da sinistra: Valerio Racca, segretario nazionale di Confabitare; Luca Dondi; Alessandro Servadei, dottore commercialista di Bologna; Claudio Cavallera, del Centro studi giuridico Confabitare; Alberto Zanni, presidente Confabitare; Saverio Fossati, giornalista de Il Sole24Ore; Francesco Montanari, docente di Diritto tributario all'Università di Chieti-Pescara; Maria Traficante, commercialista e rappresentante di Sofir Trusts Company; Elena Tradii, notaio; Luca Marchi, direttore della Fondazione Dopo di Noi

**P**iù dell'80 per cento degli italiani possiede la casa in cui abita, un primato a livello europeo. E tutelare i proprietari immobiliari è esattamente l'obiettivo che ha guidato la nascita di Confabitare. L'associazione ha voluto festeggiare i primi dieci anni di attività in occasione della nona Convention nazionale lo scorso 29 novembre proprio a Bologna, città dove tutto è partito.

#### Dieci anni di battaglia

«Non ci attendevamo di ottenere questi risultati: 51mila associati e 80 sedi provinciali», ha esordito **Alberto Zanni**, presidente di Confabitare, elogiando lo spirito di squadra dell'associazione. «Nel 2016, il

riconoscimento del ministero delle Infrastrutture quale associazione tra le maggiormente rappresentative della proprietà immobiliare, ci ha permesso di partecipare ai tavoli per la definizione degli accordi territoriali sui canoni concordati. Nel 2018 un altro traguardo: l'inserimento nel Registro dei rappresentanti di interessi presso la Camera dei Deputati. Quest'anno l'azione con Assocasa per scongiurare

**Alberto Zanni con la senatrice Anna Maria Bernini. Sotto e nella pagina a fianco, la sala del Savoia Hotel Regency gremita di persone**

l'aumento della cedolare secca sui canoni concordati». La filosofia di Confabitare è sempre stata molto chiara: essere proprietari non è certamente una colpa. La casa, bene facile da tassare, non deve essere un bancomat da cui lo Stato può attingere a piacimento. Di rapporto pubblico-privato e politiche di rilancio dell'immobiliare hanno parlato gli ospiti della Convention: le senatrici **Anna Maria Bernini** e **Lucia Borgonzoni**, oltre a **Mirko De Carli** del Consiglio nazionale dell'Anci.







## Mercato, pesa il rallentamento dell'economia

A fornire un quadro delle prospettive del settore immobiliare in Italia è l'ad di Nomisma **Luca Dondi**. «Pur restando consistente la domanda potenziale di abitazioni, negli ultimi mesi la progressiva debolezza economica si riflette sulle intenzioni di acquisto, perché non vi sono le condizioni per concludere le transazioni, a causa della mancata concessione di credito». A fronte di tassi mai così bassi, nel 2019 si registra, infatti, una riduzione del numero di mutui erogati, vuoi per la maggiore selettività da parte delle banche, vuoi per la parziale autocensura di chi sa che il mutuo non gli sarà concesso. «Non è però prevista una flessione

delle compravendite perché le famiglie fanno ricorso a una rete allargata di supporto per ovviare all'indisponibilità della banca a concedere credito». Questo scenario potrebbe non durare a lungo, serve un contesto economico sicuramente più favorevole. «Le previsioni al 2020 confermano una grande diversificazione dei valori, con mercati che cresceranno e mercati ancora in affanno, per cui forse non avrà più alcun senso parlare di prezzi medi».

## Dal tradizionale fondo patrimoniale al trust

*Strumenti e strategie per la salvaguardia del patrimonio immobiliare* è il tema a cui è dedicata la nona edizione della Convention,

moderata dal giornalista del Sole 24 Ore **Saverio Fossati**. «Nel nostro ordinamento - spiega **Claudio Cavallera**, del Centro studi giuridico di Confabitare - non esistono strumenti di protezione del patrimonio. Esistono piuttosto degli istituti che, se concepiti e strutturati in modo corretto, hanno come effetto naturale ma secondario quello di riuscire a proteggere il patrimonio immobiliare». Partendo dall'articolo 2740 del Codice civile, Cavallera si è concentrato sulla descrizione e comparazione di due istituti in particolare: il fondo patrimoniale (introdotto nel 1975 e disciplinato negli artt. 167/171 del codice civile), che è costituito da uno o entrambi i coniugi per destinare alcuni beni, ad esempio un im-







A sinistra, l'intervento di Claudio Cavallera durante la convention. A destra, parte degli ospiti seduti in prima fila. Sotto, Valerio Racca e la senatrice Lucia Borgonzoni, anche lei ospite di Confabitare. Nella pagina a fianco: Alberto Zanni insieme a Carlo Mungiguerra, presidente Confabitare Caserta, e Mauro Tonolini, vicepresidente nazionale Confamministrare

mobile, al soddisfacimento dei bisogni della famiglia; il Trust, originario del sistema giuridico anglosassone, che manca di una disciplina interna, anche se è stato introdotto per effetto della ratifica della Convenzione dell'Aia del 1° luglio 1985 (legge n. 364/1989). «Il trust è un fenomeno gestorio, in base al quale il disponente stabilisce un programma e ne affida l'attuazione a un altro soggetto, il trustee, destinando un determinato patrimonio alla realizzazione di questi obiettivi. Con questa figura giuridica, a differenza del fondo pa-

trimoniale, il disponente si spopessa dei beni». Il trust può andare a vantaggio di alcuni soggetti, i beneficiari, ma vi sono anche trust di scopo, caritatevole o meno, e liberali (trust di famiglia). Cavallera caldeggia la nomina di un guardiano che vigili sull'attività del trustee. «Il fondo patrimoniale - sintetizza - è più rigido, ha limiti oggettivi, soggettivi e di durata. Il trust è più duttile, è un vestito sartoriale che può essere costruito sulle esigenze del disponente». Con questi istituti si creano patrimoni separati, evitando che possano essere coinvolti in eventuali azioni da parte di creditori o nell'andamento negativo di attività professionali o imprenditoriali. Va posta però molta attenzione alla situazione eco-

nomica, tributaria e patrimoniale del soggetto nel momento in cui pone in essere un trust o un fondo patrimoniale. Il notaio **Elena Tradii** ha illustrato le regole di amministrazione del fondo patrimoniale, soffermandosi sulle problematiche, ma anche sugli aspetti difensivi che questo istituto può offrire. Centrale è il ruolo del notaio nell'attività di consulenza e redazione del fondo, stipulato tramite una convenzione per atto pubblico in presenza di due testimoni. «L'atto istitutivo deve essere ben costruito a monte per soddisfare le esigenze specifiche della famiglia e rendere trasparente l'effettività del fondo stesso». Di grande interesse è il Trust testamentario, «con cui il disponente stabilisce le "regole del gio-







co» che entreranno in vigore alla sua morte. Resta il limite della tutela dei diritti degli eredi legittimari, che non possono essere esclusi». Il presidente dell'Ordine dei Notai di Bologna, **Claudio Babbini**, nei suoi saluti ha sottolineato l'importanza di una programmazione tempestiva della protezione del patrimonio immobiliare attraverso questi istituti e di una maggiore attività divulgativa di questi ultimi. Nel suo intervento **Francesco Montanari**, docente di Diritto tributario all'Università G. D'Annunzio di Chieti-Pescara, si è occupato di fiscalità. «La variabile tributaria degli istituti deve essere tenuta in considerazione; sono atti a titolo gratuito che mostrano qualche criticità, pur senza evocare particolari paure». Chi

costituisce un trust o un fondo patrimoniale non deve trovarsi in una situazione patologica dal punto di vista tributario, se non vuole rischiare di incorrere nell'illecito di sottrazione fraudolenta al pagamento di tributi. Sul fronte dell'imposizione diretta, «prevale la tesi oggi codificata nel Testo unico delle imposte sui redditi che il trust sia il soggetto passivo Ires. Il regime impositivo applicabile al trust dipende dalla sua struttura, opaca o trasparente». La tassazione risulta a capo dei beneficiari individuati del reddito derivante dai beni del trust.

In tema di gestione del patrimonio, **Alessandro Servadei**, dottore commercialista di Bologna, ha messo in guardia sul mal utilizzo di questi istituti in ottica elusiva, a

fronte anche dell'attuale rafforzamento della tutela del creditore, e sollecitato massima attenzione da parte dei soggetti che li costituiscono per quanto riguarda la loro effettiva situazione finanziaria e patrimoniale in quel momento, «per evitare che il negozio possa essere revocato in cinque anni». Ad aprire una strada, aggiunge Servadei, per la gestione del sovraindebitamento e il rischio di insolvenza è l'ancora poco conosciuto Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza.

#### **I diversi utilizzi del trust**

**Maria Traficante**, dottore commercialista e rappresentante di Sofir Trusts Company, ha evidenziato con esempi pratici la ver-







Da sinistra: Elena Tradii, Luca Marchi, Francesco Montanari, Mirko De Carli, consigliere nazionale dell'Anci, Alessandro Servadei. Sotto, Maria Traficante e Alberto Zanni insieme a Manes Bernardini, presidente di Insieme Bologna Città Metropolitana

satilità di questo strumento che offre diverse soluzioni. «Il trust può essere impiegato per regolare il passaggio generazionale di un'impresa, per operazioni societarie, ragioni di solidarietà sociale come la tutela di soggetti diversamente abili, a cui i genitori intendono garantire assistenza morale e materiale (un'abitazione ad esempio) dopo la loro morte». E proprio la costituzione di trust, così come di vincoli di destinazione di beni immobili, sono tra gli strumenti previsti dalla legge 112/2016 detta "Dopo di

noi" per garantire un futuro certo ad adulti fragili affetti da grave disabilità. «La legge - spiega **Luca Marchi**, direttore della Fondazione Dopo di Noi Bologna Onlus - mira anche alla deistituzionalizzazione di queste persone, favorendo interventi innovativi di residenzialità». Il video presentato da Luca Marchi durante la giornata di lavori della Convention ha illustrato proprio uno dei progetti della Fondazione, *Una casa in San Donato*, che propone un esempio virtuoso di massima tutela del patrimonio immobiliare teso a concretizzare la convivenza abitativa e l'autonomia di persone con disabilità alquanto gravi, in preparazione al difficile ma progressivo distacco dal contesto familiare.

### Le sfide del futuro

Il 2020 sarà per Confabitare l'anno dell'ambiente. «Territorio e ambiente sono fattori importanti per le variazioni dei valori immobiliari e per la qualità della vita - ha ricordato Alberto Zanni -. Per questo ci impegneremo a combattere degrado, inquinamento e consumo del suolo lavorando per la riqualificazione energetica». Sulla stessa linea **Valerio Racca**, segretario nazionale di Confabitare, che ha concluso con gli obiettivi dell'associazione: «proporre soluzioni, non utopie, rese dalle idee e dalla conoscenza. Le priorità? Tutela del patrimonio, riforma della legge 431/1998 sulle locazioni, un nuovo testo di legge sugli espropri, una norma ragionata sul consumo di suolo».





CON LA RETE  
INTERAMENTE  
IN FIBRA OTTICA  
L'ITALIA ENTRA  
NEL FUTURO.

openfiber.it



VERIFICA SE LA TUA ZONA È STATA RAGGIUNTA  
DALLA FIBRA FTTH, L'UNICA CHE ARRIVA  
FIN DENTRO CASA TUA. VAI SU OPENFIBER.IT.

open fiber

Per raggiungere gli obiettivi di risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento stabiliti dall'Unione Europea serve la consapevolezza dei cittadini sulle reali condizioni del loro habitat

# Efficientamento e riqualificazione energetica

**R**iprendiamo il tema Ecobonus e Riqualificazione Energetica per approfondire gli argomenti del numero di luglio 2019 ed evidenziare come trasformare gli incentivi fiscali in opportunità per migliorare la qualità dell'abitare, instaurare buone pratiche di riduzione dei consumi energetici e contribuire alla salvaguardia dell'ambiente.

L'Unione Europea ha stabilito gli obiettivi di risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico, da attuare entro il 2030, con riduzione delle emissioni di CO2 del 40%, ed incremento dell'utilizzo di fonti rinnovabili ed efficienza energetica del 27%. È evidente che il risultato di ridurre i consumi energetici globali per la climatizzazione degli edifici può essere ottenuto solo intervenendo sul **patrimonio edilizio esistente**; infatti nei

nuovi edifici i concetti di efficienza sono ormai acquisiti, con utilizzo di materiali eco-compatibili, ricorso a fonti energetiche rinnovabili, limiti all'inquinamento acustico, ecc. Si tratta ora di trasferire tali concetti anche sul patrimonio edilizio esistente, per ridurre i consumi energetici, e consentire alle persone di migliorare il proprio *comfort* abitativo.

Nel prossimo futuro una grande quantità di edifici costruiti negli ultimi sessant'anni sarà inadeguato perché di scarsa qualità architettonica e costruttiva, generalmente non antisismici, costruiti con materiali non *sostenibili*, e con impiantistica obsoleta (e spesso non rispondente alle norme di sicurezza). Per raggiungere gli obiettivi non basta la pur necessaria sinergia tra politica, tecnici, imprese e finanza: serve la consapevolezza dei cittadini sulle reali condizioni del loro *ha-*

*bitat*. Recenti ricerche indicano che la metà dei cittadini italiani ritiene di abitare in appartamenti con impianti a norma e sismicamente sicuri, mentre in realtà meno del 10% del campione considerato vive in case progettate e realizzate con criteri adeguati. Altrettanto vale per l'interno degli alloggi; oltre l'80% degli intervistati ritiene che nella propria abitazione non vi siano materiali nocivi, mentre la gran parte vive in edifici costruiti prima del 1991, cioè prima dell'emanazione delle principali norme sulla qualità dei materiali utilizzabili in edilizia. Poiché il primo destinatario di una **riqualificazione energetica** deve essere il cittadino è necessario acquisire, da parte di tutti, la consapevolezza dello stato della sicurezza e dell'efficienza dell'abitare.

In ambito residenziale gli interventi di **riqualificazione energetica** sono quindi quelli che possono migliorare la sicurezza, l'efficienza energetica e la qualità dell'abitare, come ad esempio gli isolamenti termici delle strutture, infissi adeguati, la sostituzione dell'impiantistica con tecnologie di maggiore efficienza, gli interventi sul verde, la sicurezza antisismica. Per questi interventi sono previsti incentivi importanti, fino all'85% delle spese sostenute, da recuperare in 10 anni sotto forma di detrazione fiscale.

In questo modo, però, il singolo proprietario/condomino dovrebbe anticipare somme potenzialmente ingenti, con detrazione fiscale da recuperare in un arco temporale lungo (10 anni appunto). È invece ora possibile una formula di recupero più rapida, costituita dalla possibilità di *cedere* il credito fiscale maturato all'impresa che realizza i lavori o ad un soggetto terzo.

Il credito fiscale maturato verrà subito liquidato ai proprietari/condomini, i quali potranno così monetizzare subito il proprio credito d'imposta senza attendere di recuperarlo

Lo stesso edificio prima (in questa pagina) e dopo (nella pagina successiva) un intervento di efficientamento e riqualificazione







dell'edificio interessato, che permetterà di valutare i possibili interventi ed i relativi risparmi gestionali, consentendo così al singolo proprietario/condomino una consapevole valutazione basata su dati oggettivi. Consideriamo ad esempio un condominio di 10 alloggi che realizza un intervento di isolamento delle pareti esterne con una spesa di 100.000 euro, ottenendo una detrazione fiscale pari al 70%; ogni condomino dovrebbe investire subito in media 10.000 euro per poi recuperarne 7.000 (il 70%) in 10 anni. Con la formula della cessione del credito fiscale, che comporta un costo per interessi nell'ordine del 20/25%, ogni condomino può cedere il proprio credito incassando immediatamente circa 5.000 euro, riducendo l'investimento iniziale, fino a poterlo azzerare con specifici contratti di finanziamento a copertura della parte residua della spesa: l'importo della rata mensile solitamente è modesta, e parzialmente coperta dal risparmio di gestione sui consumi.

(Mauro Grazia,  
perito industriale termotecnico)

in 10 anni. Ovviamente l'operazione ha un costo sotto forma di interessi da riconoscere a chi acquisisce il credito d'imposta, che, tuttavia, viene facilmente recuperato con il risparmio di gestione ottenuto.

Per valutare al meglio la convenienza dell'intervento è sempre opportuno incaricare un professionista esperto e abilitato di elaborare preventivamente la *diagnosi energetica*, cioè il documento tecnico di studio

# PROGETECH

CONSULENZA E PROGETTAZIONE PER L'EFFICIENZA ENERGETICA

**PROGETTIAMO E GESTIAMO**

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO  
CON ECO-BONUS 110%  
ANCHE CON CESSIONE DEL CREDITO FISCALE

RISTRUTTURAZIONE FACCIAE  
CON DETRAZIONE FISCALE 90%

CENTRALI TERMICHE AD ALTA EFFICIENZA

ADEGUAMENTO PREVENZIONE INCENDI

Via S. QUASIMODO, 46 - 40013 CASTEL MAGGIORE - BO  
☎ 051.6826127    @ INFO@PROGETECH.ORG    🌐 PROGETECH.ORG

# Gas naturale: come individuare il fornitore migliore?

Da quando il mercato del gas è stato liberalizzato si è creata una maggiore competitività tra le offerte dei diversi fornitori. È bene quindi confrontarle per scegliere quella più adatta alle proprie esigenze

**F**orse non tutti sanno che, così come per l'energia elettrica, anche il mercato del gas naturale è stato liberalizzato già da diversi anni, per l'esattezza dal 1° gennaio 2003. Questo significa che ogni cittadino può decidere liberamente il proprio fornitore di gas, per le sue utenze domestiche nonché per la sua attività, tra i diversi operatori energetici presenti sul mercato. La liberalizzazione del mercato ha comportato, come sempre avviene, una maggior competitività delle offerte proposte dai diversi fornitori a beneficio del cliente finale. Se questo, da un lato, rappresenta un vantaggio indiscusso, dall'altro può mettere in difficoltà il consumatore stesso che non sempre ha una conoscenza così approfondita del mercato del gas, per poter analizzare e comprendere tutte le componenti di spesa che vanno a comporre la bolletta che dovrà poi pagare.

A tal fine, alcune associazioni di consumatori nonché la stessa Autorità per l'energia elettrica il gas e il sistema idrico hanno reso disponibile online alcuni comparatori che permettono all'utente finale di confrontare in modo semplice le offerte dei principali fornitori di energetici.

Tra gli operatori energetici meglio posizionati nei più autorevoli comparatori di offerte troviamo **Dolomiti Energia S.p.A.**, uno dei più importanti fornitori di energia e gas del mercato italiano, che ha fatto della sostenibilità a 360° il suo valore principale. Infatti le offerte di fornitura di energia e gas di Dolomiti Energia vengono costruite tenendo in considerazione i **tre aspetti della sostenibilità**:

→ **ambientale**, grazie all'energia proveniente esclusivamente da fonte rinnovabile prodotta nelle centrali del Gruppo ed al gas CO2 free che permette di compensare le emissioni di anidride carbonica legate al suo consumo;



→ **economica**, studiando le soluzioni che garantiscano un risparmio nel tempo ai clienti;

→ **sociale**, devolvendo parte dei proventi di alcune offerte sviluppate in collaborazione con Organizzazioni Non Governative, Associazioni e Fondazioni che aiutano le persone in difficoltà.

**Un'attenta scelta del proprio fornitore di gas naturale**, oltre alla possibilità di risparmiare, dovrebbe tenere conto di diversi aspetti come appunto la possibilità di tutelare l'ambiente e di avere a disposizione servizi di supporto post vendita, come un consulente che possa seguirci e consigliarci al meglio, nel mutevole scenario di mercato delle utility.

**Un altro elemento di valutazione** da tenere in debito conto nel decidere il proprio fornitore di gas naturale è la possibilità di af-

fidare allo stesso anche le proprie forniture di energia elettrica, così da avere un unico interlocutore per tutte le proprie esigenze energetiche. In questa maniera, tramite un'unica area web riservata (piuttosto che una app), un unico servizio clienti o un energy point sul territorio, si potranno gestire in modo semplice e veloce tutte le proprie forniture.

La scelta sicuramente non è facile, in quanto gli elementi di cui tener conto, come si è visto, sono diversi e numerosi. Per questo, oltre ai comparatori sviluppati dall'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente di cui si è parlato precedentemente, diverse Associazioni di categorie, per aiutare i propri associati ad orientarsi in questo mercato, hanno stipulato convenzioni ad hoc con gli operatori energetici ritenuti i migliori in ottica di rapporto qualità/prezzo.





## Idea Gas Confabitare, la soluzione che cercavi

L'offerta di gas naturale destinata alle famiglie che ti consente di **risparmiare fino al 6% sul costo della materia prima.**

### Approfitta dei numerosi vantaggi:



#### 6% DI SCONTO

Calcolato sulla componente materia prima dall'autorità.



#### BONUS DI 25M<sup>3</sup> ANNUALE

Rimani con noi per 12 mesi per il Bonus\* fedeltà.



#### SERVIZI ONLINE GRATUITI

Così comodità e vantaggi aumentano



#### DOMICILIAZIONE BANCARIA O POSTALE

La comodità del pagamento senza inutili code

Offerta di gas naturale per le utenze domestiche, del mercato libero, riservata ai dipendenti ed ai soci Confabitare.

\*Il bonus verrà erogato al dodicesimo mese di fornitura e sarà pari al valore di 25 metri cubi moltiplicato per il valore della componente relativa alla materia prima del trimestre nel quale verrà erogato il BONUS.

Per ulteriori informazioni contatta [confabitare@dolomitienergia.it](mailto:confabitare@dolomitienergia.it)

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

# Conforama

LA TUA CASA MERITA PIÙ SCELTA



**-50%**  
**SCONTO**  
SU TUTTE LE CUCINE  
COMPONIBILI

**Conforama**  
divisione  
**B2B**

 Viale Alcide De Gasperi, 2 - Milano

 [a.grottola@conforama.it](mailto:a.grottola@conforama.it)



# Una tutela per la famiglia

**Assicurarsi per i danni procurati dai figli minori è importante, anche se non tutti lo fanno. Eppure, in maniera involontaria, i bambini possono essere una fonte illimitata di guai**

**Q**uando si parla di assicurazioni, non è facile districarsi tra le varie proposte delle compagnie assicurative; la materia è complessa, la numerosità delle offerte e delle garanzie proposte dai vari canali di distribuzione possono davvero disorientare chi non tratta quotidianamente l'argomento. Per fortuna esistono gli Intermediari professionali (Agenti di assicurazioni) che, conoscendo la materia e le esigenze dei loro clienti, possono individuare le soluzioni più idonee in ciascuna situazione.

**Avvalersi di “polizze assicurative” è infatti molto importante**, poiché rappresenta una modalità di protezione, dei singoli, delle famiglie e del patrimonio da pericoli e imprevisti della vita quotidiana. Molto spesso infatti sono sottovalutati gli effetti che eventi inaspettati possono comportare per la serenità della nostra esistenza. Tra le innumerevoli situazioni che ci possono tutelare attraverso le soluzioni assicurative vogliamo oggi soffermarci sull'importanza di considerare **l'assicurazione a garanzia di danni procurati da figli minori**, che in maniera involontaria possono essere fonti illimitate di guai.

L'art. 2048 del Codice Civile prescrive a carico dei genitori (e dei soggetti a essi espressamente equiparati: tutore ed affiliante) **la responsabilità** per il fatto illecito commesso dai figli minorenni con essi conviventi. Le polizze assicurative di Responsabilità Civile del Capofamiglia hanno lo scopo di tutelare nel caso accadano piccoli e grandi **incidenti nella vita quotidiana**, evitando così effetti deleteri sul proprio conto in banca. L'assicurazione di Responsabilità Civile del Capofamiglia appartiene alla categoria delle polizze assicurative a protezione del patrimonio della famiglia ed è quasi sempre inserita nell'ambito della **polizza casa**.

Benché la denominazione della copertura possa essere fuorviante, ad essere coperto non



è solo il capofamiglia (inteso come contraente che firma la polizza) – ma anche i familiari con lui conviventi o altre persone risultanti dallo stato di famiglia. La garanzia consiste nel risarcire i danni che una persona estranea alla famiglia assicurata subisca dai figli minori di quest'ultima, per il verificarsi di un fatto accidentale della vita.

La copertura Responsabilità Civile del Capofamiglia si estende non solo ai figli di minore età, ma anche ad altri minorenni che non siano “figli” dell'assicurato e alle persone “alla pari”, purché ospitate temporaneamente dall'assicurato stesso. Di fatto le circostanze più comuni che si possono descrivere sono quelle legate ai danni che un figlio può procurare rompendo accidentalmente un lampadario a casa di amici, oppure provocando un graffio con la bicicletta alla macchina del vicino, o facendo cadere un vaso sul tetto di una macchina parcheggiata.

**Le estensioni delle coperture** nelle polizze più complete possono però anche includere la responsabilità civile che può derivare da fatti commessi da figli minorenni quando sono alla “guida” di un veicolo. Tale garanzia tutela, infatti, gli assicurati per i danni procurati a terzi - trasportati e non - quan-

do, all'insaputa dei genitori o di chi ne ha la responsabilità, alla guida del veicolo si trovi il figlio minorenni dell'assicurato. Ovviamente non sono risarcibili danni provocati intenzionalmente.

Infine, un doveroso cenno ai soggetti che, non essendo “terzi”, non possono vantare pretese nei confronti dell'assicuratore mediante il risarcimento dei danni. Ebbene, non sono terzi il coniuge, i genitori e i figli di ciascun assicurato. Altri parenti sono invece terzi, salvo che convivano con la famiglia assicurata.

Vittoria Assicurazioni S.p.A. e Confabitare hanno definito un accordo per offrire ai loro associati soluzioni assicurative innovative costruite sulle specifiche esigenze dei soci, volte a garantire coperture complete e convenienti. Grazie alla presenza di oltre 550 Agenti distribuiti su tutto il territorio, gli Associati Confabitare e i relativi familiari conviventi potranno avvalersi della consulenza di esperti professionisti nel settore assicurativo e godere delle opportunità a loro riservate per la sottoscrizione di coperture in ogni ambito. L'elenco completo delle agenzie **Vittoria Assicurazioni è consultabile sul sito [www.vittoriaassicurazioni.com](http://www.vittoriaassicurazioni.com)** o chiamando il **numero verde 800-016611**.



# La vera energia risparmiata è quella non consumata

**Casa+++**  
IL VALORE È DI CASA

**SUPERBONUS  
110%**



**CONFORT ABITATIVO**  
Intervento  
sull'involucro edilizio



**EFFICIENZA IMPIANTISTICA**  
Centrale termica  
e sistemi intelligenti



**ENERGIA A COSTO ZERO**  
Fonti energetiche  
rinnovabili

Intervento contemporaneo sull'involucro edilizio e sugli impianti,  
per **ridurre il fabbisogno energetico** e **tagliare i costi delle bollette**

**COMAT**  
SERVIZI ENERGETICI

SPECIALISTI DELL'ENERGIA INTELLIGENTE

Sede e Uffici Torino  
Via Novara, 30 - 10098 Rivoli (TO)  
Tel. +39 011 4027011 - info.torino@comatservizi.it

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



# IL CONDOMINIO DALLA A ALLA Z

**Come riuscire**  
a sopravvivere  
**nella giungla**  
di burocrazia  
**E REGOLE**

**UNA GUIDA** CHE RACCOGLIE I QUESITI  
PIÙ FREQUENTI **E LE RELATIVE POSSIBILI**  
**SOLUZIONI, DA CONSULTARE PER ORIENTARSI**  
*fra normative urbanistiche, POSTILLE*  
**DEL CODICE CIVILE** *e parametri da rispettare*





## AFFITTO E LAVORI

**\* Mia madre vive in affitto in un condominio e ha l'antenna della televisione che non funziona da tempo. A chi tocca la riparazione? Chi deve accollarsi i costi dell'intervento e la chiamata a un tecnico per una verifica? Deve occuparsene mia madre o è compito del proprietario della sua abitazione?**

**Giancarlo**

Nel rapporto locativo il principio generale è che tutte le spese ordinarie spettano al conduttore (la persona in affitto) e quelle straordinarie invece al locatore (ovvero al proprietario di casa) in base all'articolo 1576 del codice civile.

In virtù di tale principio le spese relative alla riparazione di un bene spettano quindi al conduttore mentre quelle relative alla sostituzione al locatore. Se però la sostituzione è legata alla mancata ordinaria manutenzione a carico del conduttore, anche la spesa straordinaria rischia di essere di spettanza del conduttore. Nel caso specifico, per quanto riguarda l'antenna, quindi, se si tratta soltanto di una semplice riparazione, l'intervento e il relativo pagamento spettano certamente a sua madre; se invece dovesse risultare necessario sostituire tutto l'impianto per metterne uno nuovo, in questo caso l'onere ricadrebbe sul proprietario dell'appartamento. Per capire bene cosa sia necessario fare, ovvero se l'antenna sia riparabile oppure no, deve chiamare un tecnico di sua fiducia e, in base al tipo di danno che lui troverà, chiedere successivamente l'intervento del proprietario per un esame congiunto della situazione visto che la spesa potrebbe essere a suo carico.

## AMMANCO DI CASSA

**\* Avrei necessità di una consulenza su ammanco di cassa e possibilità di far dimettere l'amministratore dal giudice tutelare.**

**S.R.**

Gentile lettrice, l'ammanco di cassa è un fatto rilevante sia da un punto di vista civile che penale. Infatti denota che i denari versati dai condomini per far fronte alle spese sono stati utilizzati dall'amministratore per altre finalità e nell'interesse di soggetto diverso dal condominio.

Con la Legge 220/2012 il condominio ha l'obbligo di avere un conto corrente e l'amministratore è obbligato (art. 1129 comma 7 c.c.) a farvi transitare tutte le somme ricevute e/o erogate dal condominio. Se dei soldi escono per interessi diversi scatta il fatto giuridicamente rilevante.

Per la revoca, l'art. 1129 comma 11 c.c. è chiaro: il condominio può revocare in ogni tempo l'amministratore, insomma non c'è alcun cordone ombelicale. In caso si verificano irregolarità lo stesso dato normativo legittima anche il singolo condomino a chiedere la convocazione dell'assemblea con l'ordine del giorno "Revoca amministratore per grave irregolarità". Se l'amministratore dovesse ricevere protezione dalla maggioranza dei condomini contrari alla revoca, quello stesso condomino in possesso di documenti e di prove può legittimamente rivolgersi al giudice della volontaria giurisdizione affinché provveda alla revoca. Le spese di tale procedimento (se accolto) sono rimesse in capo al condominio con diritto di rivalsa sull'amministratore revocato.



## AMMINISTRATORE E CARICA

**\* Faccio una semplice domanda: quanto dura in carica l'amministratore e il rinnovo vale per sempre?**

**Una lettrice**

La domanda è breve, ma non semplice. La nomina dell'amministratore deve avvenire con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea, che a sua volta rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136 commi 4 e 2 codice civile). Viene nominato per un anno (contabile) e alla scadenza si rinnova per uguale durata (art. 1129 comma 10 codice civile).

Sul punto sono sorte due diverse valutazioni interpretative-dottrinali. C'è chi ritiene che il rinnovo operi di anno in anno senza limitazioni di tempo. Questo anche perché l'assemblea può in ogni tempo revocare l'amministratore. L'articolo 1129 comma 11 codice civile recita "La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio" (le maggioranze del regolamento non possono mai essere inferiori a quelle di legge, se lo sono si intendono applicabili quelle dell'articolo 1136 commi 4 e 2 codice civile). Quanto sopra prescinde dalla revoca legata a gravi inadempienze e/o addebiti professionali per i quali, in difetto della volontà assembleare, decide il giudice. L'altra interpretazione è che il rinnovo opera per un solo anno, così che poi in modo turnario l'assemblea deve tornare a decidere, con le maggioranze previste, la conferma dell'amministratore o la nomina di un altro professionista. In pratica, si vedono applicare entrambi i principi.

## AMMINISTRATORE E SPESE

**\* Perché nel rendiconto le spese studio dell'amministratore sono separate dal suo compenso? In cosa consistono? E ancora: nel mio condominio, con riscaldamento centralizzato, il bilancio (proprio per il centralizzato) va dal 1 maggio al 30 aprile dell'anno successivo. Ho chiesto che dal prossimo anno, l'anno fiscale possa essere uguale all'anno so-**



**lare, ovvero dal 1° gennaio al 31 dicembre, perché secondo me questo semplificherebbe i conti. Mi dicono però che è un problema, senza darmi spiegazioni precise. Vi chiedo quindi: è vero? E come mai succede?**

**Daniela T.**

Per sapere la ragione della separazione delle spese, occorrerebbe conoscere il preventivo dell'amministratore approvato e allegato al verbale dell'ordinaria assemblea annuale. Forse, ma dico forse solo immaginando, sono divisi i compensi (onorari) dalle spese vive documentate e non (per esempio postali, cancellerie, sala riunioni, ecc.). L'altra questione è più delicata, ma anche più semplice da risolvere. Non è detto che l'anno contabile di un condominio coincida con l'anno solare, anzi, spesso non lo è. Così, nel caso della nostra lettrice, la contabilità inizia il giorno 1° maggio di ogni anno per concludersi il successivo 30 aprile. In questo quadro, non è possibile contabilizzare le spese secondo anni di gestione e/o contabili diversi. L'anno contabile è solo uno e tale rimane.

## ANIMALI DOMESTICI

**\* Abito in una villetta a schiera con un'area verde e un parcheggio comuni recintati. Nel condominio abita una coppia con un grosso cane e purtroppo io ho molta paura dei cani. I vicini continuano a lasciarlo libero e, nonostante le mie continue richieste, fatte con gentilezza, insistono nel dire che il loro cane è innocuo e che non c'è alcun motivo di non mandarlo in giro. Così non riesco più a uscire di casa da sola, neppure per prendere l'automobile. Posso fare qualcosa?**

**Adriana**

Gentile lettrice, a prescindere dalla paura, che peraltro potrebbe ricevere una potenziale tutela, quando si posseggono cani e si vive in ambienti comuni occorre rispettare soprattutto le regole di buona educazione e di legge. In primo luogo l'articolo 2052 del codice civile prevede la responsabilità di chi ha in custodia il cane. Nel suo caso ritengo però importante l'ordinanza datata 6 giugno 2013 del Ministero della Salute: nell'articolo 1 comma 3 si legge che il proprietario di un cane

deve adottare delle accortezze tra le quali: "utilizzare sempre il guinzaglio a una misura non superiore a mt 1,50 durante la conduzione dell'animale nelle aree urbane e nei luoghi aperti al pubblico, fatte salve le aree riservate a soli cani individuate dai Comuni; portare con sé una mu-seruola da applicare (...); affidare il cane a persone in grado di gestirlo correttamente; assicurare che l'animale abbia un comportamento adeguato alle esigenze di convivenza con persone e animali".

Le consigliamo quindi di esaminare il regolamento del Comune in cui vive e del suo condominio, non è da escludere che arrivino ulteriori ragioni di tutela. Non deve assolutamente tollerare oltre questa limitazione della sua libertà.

## ASCENSORE

**\* Lo stabile dove vivo è di 6 piani. I proprietari del quinto e del sesto, circa 8-9 anni fa hanno fatto installare un ascensore a proprie spese. Ora tutti gli altri condomini (a parte il piano terreno) hanno chiesto il cosiddetto "allaccio". Qual è la corretta procedura?**

**Un gruppo di condomini**

Il diritto al richiesto allaccio è sacrosanto. Il criterio generale è che i condomini che "ab origine" non avevano espresso la volontà d'installare l'ascensore, mantengono a vita (anche per gli aventi causa - acquirenti o eredi) il diritto di allacciarsi all'impianto acquistandone, pro quota, la proprietà. L'allaccio è un acquisto pro quota pari ai millesimi indicati nella relativa tabella e, come tale, deve essere pagato. Su questo aspetto sono nate aspre dia-tribe che, negli anni, hanno portato anche la Suprema Corte di Cassazione a intervenire. In sintesi, il costo deve essere parametrato al valore attuale (costo iniziale indicizzato o valore al nuovo), abbattuto di un coefficiente di svalutazione perché l'impianto non è nuovo, implementato per il valore di eventuali interventi di manutenzione, conservazione o adeguamento. Il risultato va valutato poi nei millesimi dei singoli richiedenti.

**\* Nel nostro palazzo di sei piani l'ascensore arriva solo fino al quinto. I proprietari de-**

**gli appartamenti del sesto piano hanno così chiesto di pagare la stessa cifra di quelli del primo, perché secondo loro hanno lo stesso tipo di disagio (devono cioè fare un piano di scale obbligatoriamente a piedi). Il nostro amministratore sta cercando di mediare, anche perché la gestione di questo problema sta prendendo una piega alquanto antipatica. A tutti noi sembra una richiesta certamente assurda, ma vorremmo capire cosa dice la legge a riguardo. Quanto devono pagare in proporzione rispetto agli altri?**

**Giorgia P.**

La questione dimostra come la casistica del "vivere il condominio" offra elaborati casi più di quanto ne possa certamente partorire la fantasia. A tutto questo contribuisce l'impostazione culturale tipica italiana di voler e poter sempre agire inevitabilmente con furbizia. Nel caso specifico, non vi è dubbio che il condomino del sesto piano debba fare l'ultima rampa di scale senza godere dell'ascensore, ma fortunatamente lo può utilizzare per gli altri cinque piani, e questo non è poco. Paragonare quindi la sua proprietà a quella del primo piano parrebbe errato. I costi da addebitare al condomino in questione saranno rapportati al fatto che per i primi cinque piani gode del bene ascensore ogni qualvolta gli serve. Se il problema è nato adesso, ma la struttura dello stabile è così da sempre, sarà rilevante esaminare gli incartamenti storici del condominio, per verificare come nei precedenti bilanci siano state ripartite le spese, senza che il condomino abbia mosso contestazioni e impugnazioni.



## B

### BARBECUE E PARCHEGGI

**\* Vivo in un condominio (13 condomini) e sono l'unica abitante per buona parte dell'anno. In estate l'immobile si popola di vacanzieri, proprietari e inquilini. Abbiamo un'autonoma rampa che accede a un cortile di spazio manovra che dà accesso ai posti auto-garages. Alcuni in quel cortile fanno il barbecue con macchine parcheggiate fuori dagli spazi che delimitano i box o fuori dai garage. Pongo al vostro esperto due domande: possono parcheggiare i veicoli dove vogliono rendendo difficoltoso o impossibile fare manovra per gli altri? Il barbecue può essere fatto in quella parte comune del condominio?**

Luciana

Gentile Luciana, le problematiche sono serie e gravi. Fare il barbecue con veicoli parcheggiati, quindi con serbatoi di combustibile vicino, è una semplice e pura follia. Da un punto di vista giuridico: in primo luogo non si può usare lo spazio comune oltre le facoltà concesse dall'articolo 1102 cc e, nello specifico, quello che avviene è «abuso» e non «uso».

Infatti, coloro che impediscono agli altri di utilizzare le proprie pertinenze (come ad esempio un box o un garage) pongono in essere un atto illecito e, come tale, perseguibile; in secondo luogo l'area in questione ha una precisa destinazione: passaggio e manovra dei veicoli. È evidente che l'attività di barbecue, anche per la ragione espressa, è certamente inconciliabile e dunque inaccettabile. Deve quindi avvisare l'amministratore che, anche al fine di evitare di incorrere in propria responsabilità, deve attivarsi senza indugio per porre fine a questa giungla.

### BARRIERE ARCHITETTONICHE

**\* Abito in un piccolo condominio che non ha mai avuto amministratore. Recentemente uno dei condomini ha avuto dei problemi di salute e deve muoversi con sedia a rotelle.**

Paolo O.

La situazione può avere più soluzioni. La prima: il diretto interessato può installare il montacarichi a proprie spese e per il proprio uso e, se un domani altri lo desidereranno, potranno acquisire la loro quota pagando il dovuto. La seconda: il condominio può deliberare l'installazione che, rappresentando un'innovazione, dovrà incontrare i voti di cui all'articolo 1136 comma 5 del codice civile "maggioranza degli intervenuti che rappresenti due terzi del valore dell'edificio". La terza è quella di ricorrere alla normativa avente a oggetto l'abbattimento delle barriere architettoniche. In questo caso potreste godere di sgravi fiscali. In via analogica potreste valutare l'installazione di un montascale o piattaforma, la cui spesa potrebbe godere di un regime Iva alleggerito.

### BED & BREAKFAST

**\* Nel mio condominio un vicino ha organizzato un bed & breakfast. Spesso affitta a ragazzi, che fanno confusione sulle scale e negli ambienti comuni, lasciando bottiglie rotte e sporcia. Possiamo imporgli dei limiti?**

Mauro M.

Il B&B è un'attività che può svolgersi in immobili destinati a civile abitazione, senza cambi di destinazione d'uso. Solo questo avrei potuto dire sino a qualche tempo fa. Ma oggi, grazie all'intervento della Corte di Cassazione, la risposta ha un seguito. Con la sentenza n. 109 del 7.1.2016 la Corte ha enunciato che il regolamento condominiale di natura contrattuale può vietare la destinazione dell'immobile ad attività turistico ricettiva. Ciò va letto in combinato disposto con la sentenza della Suprema Corte n. 19212 del 28.9.2016 ove si legge: "Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano

enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione nell'atto di acquisto, si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione". Il regolamento vale per i nuovi condomini, anche se non lo hanno deliberato, purché nel loro atto di acquisto lo si nomini, citi o allegghi.

### BICI E RIPOSTIGLIO

**\* Il nostro condominio ha uno stanzino per le bici. Io sono tornata da poco a vivere qui e il precedente proprietario non usava lo spazio. I ganci installati per appendere le bici sono stati tutti assegnati a chi aveva interesse e ogni proprietario di bici ha copia delle chiavi della stanza. Ho chiesto di avere un gancio ma mi è stato risposto che quando la stanza è stata attrezzata il vecchio proprietario non ha partecipato alle spese. Inserire il gancio per la mia bici richiederebbe modifiche che non vogliono fare. Hanno ragione? Non ho diritto di richiedere un posto?**

Lucia

Penso che lei abbia pieno diritto ad avere la chiave della porta e a ricoverare la sua bici. Il vano è un bene immobile e parrebbe condominiale, e come tale anche pro quota di sua proprietà. In ogni caso esamini bene l'atto notarile per vedere se il vano è stato, pro quota millesimale, oggetto di compravendita; verifichi la relazione tecnica fornita e redatta per l'atto di acquisto. La regola generale dettata dalle norme civilistiche di riferimento è che i beni comuni sono indivisibili e il condomino non può rinunciare alla proprietà. Faccia questa analisi e si attivi: il passare del tempo non giova al suo caso.

### BIDONCINI DEI RIFIUTI

**\* Il nostro condominio ha due appartamenti ricavati da vecchi locali commerciali al piano terra, accanto al portone d'ingresso. Io abito in uno di quelli. Da quando il Comune ha attivato la raccolta di rifiuti porta a porta, tutto il condominio lascia i bidoni o i sacchetti davanti alla mia porta. Posso imporre ai**



**condomini di tenere la sporcizia dentro al portone condominiale lasciandolo aperto? O ditemi cos'altro posso fare. Grazie.**

**Franca**

La pattumiera non può trovare alloggio davanti al suo portone di casa, né essere collocata così vicino da creare immissioni e cattivi odori. La questione deve essere posta all'ordine del giorno e trattata in sede assembleare in modo urgente. Non conosco il condominio, né so in quale città si trovi, ma occorre che sia studiato bene come risolvere il problema permettendo che la raccolta differenziata abbia luogo. La pattumiera dentro il portone può essere una soluzione, ma certo non la soluzione, in quanto il disagio e le immissioni invaderebbero il vano scale condominiale.

## BUCATO E UMIDITÀ

**\* Sto litigando con alcuni studenti che abitano nell'appartamento posto al piano superiore e che appendono continuamente i panni non strizzati ai fili all'esterno della terrazza. Si crea così uno stillicidio continuo sul mio terrazzo, ogni volta che c'è un briciolo di sole e che, appunto, i vestiti vengono messi ad asciugare. La proprietaria di casa dice di parlare con gli affittuari, ma loro non ascoltano. Devo sopportare e basta?**

**Lucia R.**

Sicuramente il problema è generato dall'utilizzatore dell'appartamento e non dal proprietario che, da parte sua, ha comunque l'obbligo di attivarsi affinché il problema abbia fine. Consideri che i conduttori sono obbligati a rispettare le norme di diritto condominiale e il regolamento, ove presente, al pari del proprietario. Può anche far scrivere all'amministratore del condominio, atteso che con la riforma del 2012, i "conduttori" sono a tutti gli effetti inseriti nell'anagrafica condominiale quali soggetti aventi un diritto personale e definiti dalle norme come "aventi diritto" anche ai fini assembleari. Ciò detto, se le vie brevi e bonarie tentate fino ad oggi non hanno sortito gli effetti desiderati, occorre che formalizzi le sue doglianze in modo ufficiale, magari intanto con una lettera da inviare sia agli inquilini che all'amministratore stesso.



## CALDAIA

**\* Avrei bisogno di alcune precisazioni sulla ripartizione della spesa di una caldaia condominiale. La stessa viene utilizzata da tre stabili ed è stata deliberata in assemblea la sua sostituzione. Desidererei conoscere se tale spesa deve essere suddivisa tra i vari condomini utilizzando la tabella "temo" o se occorre invece dividere per la tabella di proprietà, essendo un bene che interessa ogni singolo condomino. Ringrazio anticipatamente per la vostra attenzione.**

**N. L.**

Il quesito da lei posto non precisa quale sia la tabella applicabile in alternativa a quella di proprietà ("temo" è un tipo di tabella che lo scrivente non conosce). In linea generale si può sostenere che la spesa relativa alla sostituzione della caldaia, quale bene comune dello stabile, deve essere ripartita secondo la "Tabella A Generale". Ritengo che questa sia quella che il lettore definisce "di proprietà". La norma di riferimento è l'articolo 1123 c.c. Molto spesso accade che i condomini, che nel tempo si sono staccati dall'impianto centralizzato, si oppongano all'attribuzione a loro carico di questa spesa. Questa opposizione è certamente infondata e non trova assolutamente il conforto della legge. Infatti, al condomino distaccato spettano le spese relative al mantenimento in vita e all'adeguamento a norma di legge dell'impianto e, se necessario, alla sua sostituzione. La ratio comune è che anche coloro che non usufruiscono più dell'impianto, per loro scelta, perché distaccati, ne rimangono comunque pro quota proprietari.

## CANNA FUMARIA

**\* Il nuovo proprietario di un appartamento della palazzina nella quale abito mi ha sollecitato a prolungare il tubo della canna fumaria della mia caldaia sino a 65 cm dal suo balcone. Mi ha spiegato che i tubi di scarico delle caldaie non a condensazione devono sporgere dal balcone nel quale è posta la canna fumaria di 1 metro circa, anzi dovrebbero essere incanalate in una colonna di raccordo di tutte le canne fumarie che raggiunga il tetto. Ho cambiato la caldaia circa 8 anni fa e il tubo che mi è stato messo sporge appena di pochi centimetri dal soffitto del balcone. Qual è la regola?**

**Chiara C.**

Caso molto complesso il suo. Il vicino ha sicuramente comprato nello stato di fatto e di diritto in cui i luoghi si trovavano, compresa la sua canna fumaria. Ciò non toglie che le irregolarità possano essere contestate. Aspetti importanti: la canna fumaria è solo per generare acqua calda o anche riscaldamento? Quando il tecnico ha creato l'impianto, perché ha deciso di espellere dei fumi in orizzontale e non dal tetto? Non era realizzabile la seconda tipologia di intervento o era troppo cara o realizzabile? L'espulsione "a parete" deve rispettare distanze verticali di non facile calcolo. Senza conoscere lo stato dei luoghi è difficile dire altro. Fossi in lei verificherei che all'epoca della realizzazione l'impianto fosse rispettoso del regolamento edilizio e delle normative di settore e questo lo deve certificare, se non lo ha già fatto, chi ha installato l'impianto.

## CONSUMI IDRICI

**\* Ho ricevuto dalla ditta che legge e ripartisce il consumo dell'acqua che i condomini consumano trimestralmente, l'invito a fornire la dichiarazione di residenza del mio appartamento condominiale, per differenziare il costo a mc del consumo idrico. Visto che l'appartamento è dichiarato ai fini dell'imposta Imu-Irpef come immobile a disposizione, devo dichiarare la non residenza? Nel caso verrà conteggiato il consumo idrico a costo domestico o non domestico? E come faranno ad addebitare la differenza dei costi sul consumo di un singolo condomino visto che la bolletta trimestrale è emessa in base alla**

**lettura del contatore globale di utenza e non in base alle singole letture che sono effettuate dall'incaricato della ditta ripartitrice? Grazie.**  
Nicola

L'indagine compiuta dall'ente erogatore ha generato molti quesiti nei destinatari, nonché una mole complessa e inaspettata di lavoro agli amministratori di condominio. In estrema sintesi, l'ente che eroga il servizio dell'acqua in alcune province, ha chiesto di sapere la destinazione dei beni immobili, se chi vi vive è residente o non residente. Pare che ciò serva ad applicare una tariffa differenziata tra chi risiede nell'immobile e chi usa invece l'acqua da non residente. Gli amministratori di condominio, in particolare, devono riempire un modulo ove attestano quanto richiesto sotto la propria responsabilità anche in ordine penale. Alla domanda del lettore non è facile rispondere: servirebbe una spiegazione in dettaglio da parte della società in questione.

### CONTO CORRENTE

**\* Vivo in un condominio con meno di 10 condòmini e la maggioranza dei millesimi è di una sola persona, così ovviamente decide tutto lui. Vorrei sapere se è mio diritto avere copia degli estratti conto del conto corrente condominiale visto che l'amministratore (da lui scelto) non vuole inviarmelo. Inoltre sono a chiedere se ho diritto di aver la chiave di una porta da cui si accede agli appartamenti della persona che ha la maggioranza ma anche a un vano condominiale.**

S. F.

I fatti narrati rivestono connotati di gravissime violazioni di norme. Per il rendiconto bancario l'articolo 1129 del codice civile al comma 7 cita: "L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condòmino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica". Negare copia dei documenti del condominio,

potrebbe anche legittimare la richiesta di revoca dell'amministratore, attivando l'iter previsto dalla legge. Per il secondo quesito: sì, ha diritto ad avere la chiave. A dirlo sono le norme basilari del diritto istituzionale e il fatto che il partecipante al bene comune, per la rispettiva quota, ne vanta il diritto di proprietà e quindi abbia pieno diritto di potervi accedere. In ogni caso, sussiste il diritto che non venga a nessuno precluso l'accesso.

### CORTE INTERNA

**\* Il nostro condominio si affaccia su una corte interna comune a un altro condominio. Fino ad oggi, l'uso della corte è stato regolato in base al buonsenso. Ultimamente però il piano terra della palazzina vicina, che ha alcuni appartamenti che si affacciano proprio sulla corte, è stato frazionato. A causa del poco spazio interno, gli inquilini mettono gli stendini nella corte, oltre a varie altre cose (giochi dei bambini, bici ecc). Questo crea molto degrado. Come possiamo fare?**

Mauro P.

Ancora una volta, i disagi sono l'evidente sintomo di assenza di educazione e poco rispetto del prossimo. In punto di diritto, l'uso del bene comune è disciplinato dall'articolo 1102 c.c. che prevede: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto". Inoltre, l'ultimo comma recita: "Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti (...)". Nel caso di specie, la corte comune, si suppone volta al passaggio, è stata destinata a ricovero di biciclette e giochi e a zona di servizio per stendere il bucato ad asciugare. Questa situazione, così come da lei descritta, genera un certo degrado sia nella destinazione del bene comune (diverso parrebbe dalla sua fisiologica e naturale destinazione) sia a livello estetico-visivo. Se lo stabile ha un amministratore occorre investirlo nell'attivarsi per la tutela e la conservazione del bene comune. L'iter da seguire sarebbe certamente facilitato nel caso in cui lo stabile abbia un proprio regolamento di condominio.

### CUSTODIA ANIMALI

**\* Nel nostro palazzo il vicino ha comprato da poco un cane. Nulla di male ma l'animale viene lasciato a lungo da solo e abbaia disperatamente. Succede durante il giorno ma anche la notte, se i proprietari sono fuori e rientrano tardi. Abbiamo aspettato diversi mesi e la situazione non cambia. Abbiamo parlato con il proprietario ma dice che è solo questione di tempo e che l'animale smetterà. Molti di noi hanno animali e non abbiamo nulla contro il cane ma vorremmo obbligare il condòmino a gestirlo e abituarlo diversamente. Che strumenti abbiamo per imporglielo?**

Lucia R.

I disagi narrati sono l'evidente sintomo di mancato rispetto del prossimo, prima ancora che comportamenti giuridicamente valutabili. Un corso di educazione civica potrebbe essere appropriato. Il povero cane non vuol stare da solo e quando accade abbaia. Fermo il diritto a tenere nelle proprie abitazioni i cosiddetti "pet", resta il dovere di controllo e vigilanza dei padroni che devono osservare l'art. 2052 c.c. che prevede: "Il proprietario di un animale o chi se ne serve per tutto il tempo in cui lo ha in uso, è responsabile dei danni cagionati dall'animale, sia che fosse sotto la sua custodia, sia che fosse smarrito o fuggito, salvo che provi il caso fortuito". Se il disturbo dovesse superare la normale tolleranza, si può invocare l'applicazione dell'art. 844 c.c. In questo caso vi sono parametri chiari per individuare se la fonte di rumore vada ricondotta alla liceità, utilizzando i misuratori di decibel.







**AFFITTI  
UN IMMOBILE?  
PROTEGGILO CON**

**AFFITTA SERENO**

CONFABITARE ed HELVEZIA MUTUA insieme per **tutelare i proprietari di immobili!**

Con **AFFITTA SERENO** 3 volte più protetto.

Con **AFFITTA SERENO** avrai:

# 1 Garanzia Canone

Rimborsiamo il Canone di Locazione fino a 12 mensilità.

# 2 Coperture Gratuite

- ✓ Spese legali fino a 500 euro
- ✓ Mancato pagamento spese condominiali fino a 500 euro
- ✓ Danni all'immobile fino a 500 euro

# 3 SanitaryCard in regalo



PROTEZIONE  
**CASA**



PROTEZIONE  
**PERSONA**



PROTEZIONE  
**AUTO**



**CHIEDI ADESSO PIÙ INFORMAZIONI**

## D

### DANNI E RISARCIMENTI

**\* Il nostro condominio, che è formato da una serie di case a schiera, ha un parcheggio interno al quale si accede da un cancello. Il mese scorso un condomino (ma non sappiamo chi) ha lasciato aperto il cancello e, durante la notte, tre auto sono state danneggiate e derubate di vari oggetti. I proprietari vogliono chiedere i danni al condominio. È corretto? Essendo un condomino estraneo ai fatti non vorrei pagare. Grazie.**

**Maurizio78**

La questione in punto di diritto è molto delicata con profili di complessità. In primo luogo occorre verificare quando, come e con quali regole è stato installato il cancello, se è o meno munito di dispositivo elettrico, ecc. Occorre cioè capire se al momento dell'installazione e relativa destinazione a uso parcheggio di un'area comune il condominio si è dato delle regole. Capire anche se il dispositivo di apertura/chiusura (se elettrico), non abbia



avuto problemi al momento del fatto. In secondo luogo è importante esaminare il regolamento del condominio, se esiste. Insomma, per una corretta e più esauriente risposta bisognerebbe avere qualche informazione in più. In generale, si può ragionevolmente sostenere che le aree comuni, destinate a parcheggio o a passaggio pedonale (come portoni e androni d'ingresso degli stabili), non hanno un obbligo di custodia in capo al condominio, non sono insomma come i parcheggi custoditi ove si paga un ticket. Occorre che i fruitori si attengano a regole comportamentali corrette, di buon senso e, visti i tempi, di attenzione volta alla protezione. Alla prima assemblea potreste, se non lo avete già fatto, darvi delle regole.

### DATI CATASTALI

**\* Il mio amministratore di condominio, per la seconda volta in due anni, mi sta chiedendo ogni dato del mio immobile: estremi catastali, nome proprietario, eventuali altri aventi diritto. Avendo acquistato due anni fa ha anche chiesto al venditore l'atto notarile. Ma mi chiedo: saranno affari miei? Possibile che debba subire queste angherie?**

**Paola P.**

Gentile lettrice, non sta subendo alcuna angheria, ma è solo destinataria del buon esercizio della professione da parte del suo amministratore. Infatti, con la nuova legge 220/2012 è stato riformato l'articolo 1130 del codice civile ed è stato, tra gli altri, introdotto l'obbligo di tenuta da parte dell'amministratore condominiale di un nuovo registro che si chiama "Anagrafica Condominiale". All'interno di questo nuovo registro devono essere inseriti tutti i dati utili dell'immobile, tutti i dati (nome, cognome, residenza) di coloro che sul bene vantano diritti reali o diritti personali (comproprietari, usufruttuari, ecc.). La logica è abbastanza chiara: in ogni momento l'amministratore di condominio deve essere messo in grado di conoscere e sapere chi sono i suoi amministrati e, in caso di necessità o anche solo per la ordinaria convocazione annuale, dove scrivere loro. Anche la richiesta di copia dell'atto al precedente proprietario è un atto dovuto nell'interesse proprio del destina-

tario della richiesta. Infatti, per legge chi cede un diritto (la proprietà ne è il tipico esempio) non si libera dell'onere di assolvere al pagamento delle spese condominiali in solido con chi subentra sino a quando non trasmette copia autentica (non in bollo) dell'atto di cessione all'amministratore di condominio.

### DATI E PRIVACY

**\* L'amministratore di condominio dell'immobile in cui vivo ci ha chiesto di fornirgli i dati sull'uso dei vari appartamenti (vuol sapere se siamo o no residenti) perché dice di doverli comunicare al gestore del servizio idrico per le bollette. Ha il diritto di farlo? Non esiste più la privacy?**

**Giuliano P.**

Partiamo dall'inizio. Due anni fa, quando scoppiò la polemica sul distacco dei contatori dell'acqua da parte di alcune società erogatrici in presenza di morosità (privando interi stabili di acqua), le società sostennero che, dai contatori in poi, la questione era interna allo stabile.

Oggi, varie società chiedono agli amministratori di condominio di certificare con "atto di notorietà ex artt. 46-47 DM 445/2000 rispondendo dei dati trasmessi sotto la propria responsabilità penale ex art. 76 DPR 445/2000 nel caso d'informazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi", chi vive, a che titolo e cosa fa nelle singole unità abitative (in quanto le tariffe sono diversificate). Tante sono dunque le criticità. Con l'istituzione dell'anagrafica condominiale (L. 220/2012) l'amministratore è tenuto a chiedere ai condomini quanto prevede la norma. Non ha il "dovere-potere" di verificare se realmente i dati che gli vengono trasmessi sono veritieri. Se però dovesse fornire dati non veritieri (magari semplicemente perché non aggiornati), ne risponderebbe personalmente. Punto di grande criticità. Quindi la richiesta non è scelta arbitraria dell'amministratore di condominio, ma figlia di altri. Questione diversa e che al momento non ha risposta certa, è se si sia effettivamente tenuti a fornire dati personali. Ad ogni buon conto l'anagrafe è comunale e la società che eroga l'acqua può accedervi.



## DEPOSITO BICI

**\* Il nostro condominio ha un vano dedicato a deposito bici. Alcuni condomini lo usano continuamente e, per loro comodità, lasciano la porta d'ingresso (del condominio, non del vano) aperta e bloccata con un fermo, per entrare e uscire più agevolmente con le bici. In inverno questo incide sui consumi e sulla dispersione di calore, soprattutto per il primo piano. Sarebbe possibile prevedere un canone per l'uso del deposito da addebitare a chi lo sfrutta? C'è modo di costringere i condomini a comportamenti più civili?**

**Roberto62**

Si tratta del caso tipico in cui il diritto fornisce connotati certi, ma la pratica offre una situazione difficile da sanare. Infatti il cattivo uso del bene comune e l'esposizione del condominio e dei singoli a rischi, oltre che a maggiori costi, è frutto della maleducazione o indifferenza al rispetto altrui e su questo poco si può fare. In primo luogo è opportuno che l'amministratore apponga un cartello o invii una circolare a tutti, in cui diffida, muove doglianze e invita a tenere chiuso l'ingresso. Eventualmente è corretto che tutti i condomini abbiano diritto al pari uso del bene comune, dando una regola al parcheggio così che tutti ne possano godere. Il condominio in sede assembleare e con le maggioranze dovute potrà adottare decisioni che soddisfino le varie esigenze. I maggiori costi ritengo siano difficili da provare, ma il condominio può raccogliere



un parere dal suo consulente energetico. Se il fenomeno di cattiva educazione perdurasse, nulla vieta che, prove alla mano, si possa attivare idonea via tutelativa nelle opportune sedi.

## DIFFERENZE LINGUISTICHE

**\* Nel nostro condominio si è trasferita, all'ultimo piano, una famiglia straniera. Dovendo rifare prima dell'inverno la guaina del terrazzo che appartiene al loro appartamento ma che fa da copertura ai piani inferiori e incide sul vano scale, dobbiamo confrontarci con loro che però non hanno partecipato mai alle riunioni e parlano poco italiano. L'amministratore ha proposto di prendere un interprete a spese del condominio, ma non mi sembra giusto. Ci sono delle regole in questi casi?**

**Franco**

Gentile lettore, la questione offre una duplice valutazione: umana e giuridica. Umanamente ognuno deve fare ciò che il cuore detta. Il lettore però scrive a una rubrica giuridica e la risposta che si aspetta, suppongo, è "cosa dice la legge". La legge condominiale nulla dice a proposito. Soccorrono i principi di base del diritto civile e la logica. Questi signori hanno acquistato l'immobile con un atto notarile e il notaio sicuramente ha dato atto se vi era o meno un interprete. L'atto è stato trasmesso, o lo dovrebbe essere, all'amministratore ai fini dell'anagrafica condominiale. Da esso potrete sapere se il notaio ha rogato senza interprete: se così fosse a maggior ragione senza questa figura si potrà tenere un'assemblea, di natura privatistica, come quella condominiale. Se invece è atto pubblico che questi signori non parlano la nostra lingua, sarà loro onere avvalersi degli strumenti necessari per partecipare alle sessioni condominiali previste dalla legge. Non scordiamoci però che siamo in Italia e, anche nei processi, tutti gli atti devono essere scritti in lingua italiana.

## DISSENSO E PAGAMENTI

**\* Sul verbale della seduta condominiale risulta che l'amministratore ha preso formalmente atto della mia manifestazione del dis-**

**senso a intraprendere un'azione giudiziaria contro un'opposizione a decreto ingiuntivo. Per questa lite conclusa con una mediazione sono esonerata dal contribuire a tutti gli oneri e alle spese legali fatturate dall'avvocato e dall'ingegnere incaricati dagli altri condomini?**

**Isa B.**

Cara lettrice, il suo è un caso complesso. Per rispondere occorre partire dalla norma di riferimento (art. 1132 cc) che prevede: "Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente". È evidente che un accordo in sede di mediazione è scelto dalla compagine del condominio che aveva già deciso di attivare o resistere in una causa. Scelta che deve essere anche appositamente approvata con una delibera. Messa e letta così alla lettrice nulla può essere chiesto, atteso che gli oneri sorti in capo ai condomini non sono legati al mancato recupero delle spese dopo una sentenza favorevole, ma frutto di un accordo libero. In buona sostanza, se il condominio, pur prendendo atto del dissenso della lettrice, sceglie di trovare un accordo che sarà figlio di rinunce e accettazioni (cammino transattivo), non può poi presentare il conto a chi era dissenziente. Il caso è però nuovo e non si possono escludere valutazioni diverse.



## E

### EDUCAZIONE CIVICA

**\* Vivo in un condominio-giungla: musica ad alto volume, panni stesi nel lato principale dello stabile, macchine parcheggiate nella rampa di accesso ai garage, motorini lasciati nell'androne del palazzo. Quando ho comprato l'appartamento ero felice per la gradevolezza dello stabile e per il fatto che c'era un regolamento che vietava tutto questo. Negli anni il degrado ha vinto. Cosa posso fare?**

**R. Grosseto**

Una volta nelle scuole veniva insegnata una materia considerata secondaria: educazione civica. Era invece un insegnamento basilare per un adolescente a cui venivano impartite le linee guida della nostra normativa costituzionale e civile. Soltanto di recente il Parlamento e il Governo stanno parlando di reintrodurla come materia nelle scuole. Nel suo caso ogni aspetto che ha scritto viola il regolamento condominiale di cui va fiera e l'amministratore ha l'obbligo di farlo rispettare. Su come "far ragionare" i suoi vicini il compito è arduo, in quanto l'educazione civica in parte si può apprendere studiando, in parte è insita nel nostro bagaglio personale, o c'è o non c'è. Intanto stimoli l'amministratore a fare ciò che gli compete.

### ELETTRICITÀ E FOTOVOLTAICO

**\* Nel nostro stabile stiamo deliberando il rifacimento del tetto e l'ingegnere ci ha consigliato di installare impianti fotovoltaici. In pochi anni dovremmo recuperare la spesa che gode di recuperi fiscali importanti. Il condominio però si è diviso. Questa nuova opera da**

**quanti condomini deve essere approvata: 1000/1000 dello stabile o anche meno?**

**Antonio**

Caro Antonio, il fotovoltaico da qualche lustro è al centro di interesse degli operatori del settore, tanto che il legislatore del 2012 (che ha scritto la riforma del diritto condominiale) lo ha previsto in un apposito articolo. L'art. 1120 del Codice civile, infatti, annovera le opere volte al contenimento del consumo energetico tra le innovazioni. Per eseguire queste opere occorre che siano oggetto di apposita voce all'ordine del giorno dell'assemblea richiesta anche da un solo condomino. L'amministratore entro 30 giorni dalla richiesta deve convocare l'assemblea e qui la proposta deve essere condivisa. Secondo l'art. 1136 comma 2 del codice civile serve il voto favorevole.

### ELETTRODOMESTICI E RUMORE

**\* Vicino al mio appartamento ce n'è un altro, e sopra a questo altri due. Dopo le 23 e fino alle 3 del mattino, il rumore di un apparecchio (lavatrice?) in funzione non mi fa riposare. La situazione va avanti da anni. L'amministratore ha denunciato il problema ai condomini, ma il responsabile non si è fatto avanti. Che posso fare?**

**Virginia**

Relativamente ai "rumori", per la legge rilevano solo quelli "intollerabili" e solo in presenza di questi il soggetto disturbato appare meritevole di tutela giuridica. In pratica un "rumore" deve essere ridotto o cessare quando, misurato con apposito apparecchio, superi di un certo numero di decibel la soglia del rumore di fondo in assenza della fonte di disturbo. In primo luogo occorre dunque che sia necessariamente individuata l'origine del rumore per poi misurarlo. Per questo servono tecnici esperti che si occupino di "immissioni di rumore". Trovata la fonte, occorre muoversi con apposite diffide. La vicenda ritengo esca dalle competenze dell'amministratore e approdi alle controversie tra privati. Potrebbe comunque trovare una doppia tutela: una dalla normativa civilistica e un'altra dal regolamento condominiale ove presente.

### ENERGIA E CONTABILIZZAZIONE

**\* L'anno scorso abbiamo messo in ogni radiatore di casa una macchinetta che misura il consumo di calore, così che ognuno del nostro condominio paga ciò che consuma. È arrivato il primo resoconto e non comprendo assolutamente nulla, vedo però che oltre il consumo pago altro. Non penso che sia dovuto. A che titolo lo devo pagare?**

**Francesca**

In realtà lei ha ragione, la norma è volta a far pagare a ogni condomino e/o fruitore quanto effettivamente consumato. Vero è che c'è una parte di calore che va dispersa e, per chi si è negli anni distaccato, esiste un beneficio radiante ricevuto dalle condutture che passano dentro le mura o dal calore ricevuto dagli appartamenti confinanti. Per questo, con normativa recente, è stato introdotto il principio che ogni unità immobiliare paga una quota (la maggioritaria) secondo il consumo (quindi il distaccato sarà "0") e una quota di cosiddetto consumo involontario.

### ESTRATTI CONTO

**\* Il nostro amministratore, ampiamente latitante, non ci fornisce gli estratti conto della banca, i documenti, i consumi del gas. Dopo vari tentativi siamo riusciti a fare alcune verifiche e abbiamo riscontrato gravi irregolarità: ci sono pagamenti fatti due volte, operazioni bancarie non autorizzate che ci sono state giustificate come banali errori. Vogliamo cambiare amministratore. Come facciamo? E soprattutto: possiamo?**

**A.A.**

I fatti che indica sono di inaudita gravità. C'è materiale per la rimozione forzata dell'amministratore e per una consequenziale nuova nomina. Le vostre richieste sono legittime e contemplate dalla legge. Grave e illegittimo è il rifiuto che avete trovato nell'amministratore, che ha scheletri nell'armadio o comunque una gestione non professionale. Munitevi di un avvocato e di un nuovo amministratore: saranno loro a guidarvi nell'iter di recupero dei documenti e azioni a vostra tutela. Competenza e moralità: di questo avete bisogno.





## FINESTRE E PERSIANE

**\* Vivo in un piccolo stabile senza amministratore di condominio e in cui siamo sempre andati molto d'accordo. Ora, abitando al primo piano, vorrei cambiare le vecchie persiane di legno con alcune di metallo, blindate, per motivi di sicurezza. Gli altri condomini non vogliono, perché le nuove persiane (anche scegliendole dello stesso colore) hanno un aspetto un po' diverso e secondo loro potrebbero modificare la facciata. Come devo comportarmi in questo caso? Stante che sto cercando di arrivare comunque a una soluzione condivisa, mi piacerebbe avere un vostro parere in merito. Grazie.**

**Pierantonio**

Caro Pierantonio, il diverso colore può essere certamente un problema, atteso che la legge vieta interventi che possano modificare il decoro architettonico dello stabile. Ciò detto, la piccola differenza di colore o anzi, nel suo caso, solo di materiale (da legno a metallo) che rende presumibilmente più lucida la tinta, non penso che possa arrivare a costituire violazione della norma, tanto più che lei ha esigenze di sicurezza. Comunque, anche se un altro condomino decidesse di ritinteggiare le persiane, la ristrutturazione ridarebbe tono e vita alla persiana, così da farla apparire diversa dalle altre. Il "diverso" insomma è legato nel suo caso alla manutenzione e all'obsolescenza. Deve comunque sapere che questo tipo di problematica è molto ricorrente, ed è legata all'interpretazione del singolo, quindi, in caso in cui sorga controversia, nessuno in via anticipata può darle rassicurazioni in un senso o in un altro.

## FOTOVOLTAICO

**\* L'assemblea condominiale ha votato, a larga maggioranza, la sistemazione dello stabile tutto in unica soluzione (grandi lavori), approfittando di un finanziamento che viene concesso da chi installa il fotovoltaico sul tetto (pure da riparare) senza obbligo di adesione totale. Mi chiedo quindi: se coloro che rifiutano l'installazione e il finanziamento, dovendo pagare a breve l'importo dei soli (ma preponderanti) lavori di riparazione, non ottemperano all'obbligo, a chi spetta coprire le somme che mancano? Agli altri condomini in quota? O l'amministratore può proporre la via giudiziaria di riscossione coatta dai debitori?**

**Walter B.**

Il quesito pone il grosso problema del recupero dei crediti nell'ambito del condominio. La questione in esame è peraltro ancora più complessa, perché il condominio non solo ha deliberato importanti interventi da eseguire, ma parrebbe anche aver acceso un finanziamento. Allora se così fosse, bene farà l'amministratore ad attivarsi senza indugio verso i morosi, ma nelle more l'ente che ha erogato il finanziamento non sarà disposto ad aspettare. Al fine, dunque, di evitare il peggio, è opportuno che i condomini "virtuosi" si accollino temporaneamente pro quota la somma mancante per coprire la rata di finanziamento. Ciò costituisce sicuramente un'ingiustizia morale e tecnica, ma ha una sua forte ragione pratica. Diverso sarebbe stato se non ci fosse stato il contratto di finanziamento.

## FRAZIONAMENTI

**\* Nel mio condominio il proprietario del fondo interrato che una volta veniva affittato soltanto a scopo commerciale, ha realizzato nove box per automobili che ha venduto e affittato senza avvisare nessuno dei condomini. Chiedo, dunque, se è contemplato il diritto di prelazione, sia per la vendita sia per l'affitto dei garage. Chiaramente, bisogna dire, molti di noi sarebbero stati interessati all'acquisto, oltre che a evitare l'ingresso nel condominio di soggetti estranei. Grazie per il suo gentile interessamento.**

**Lorenzo**

Gentile lettore, a meno che non esista un diverso accordo o una qualche specifica convenzione, il caso che lei prospetta non parrebbe contemplato dalla legge come quello in cui ricorre una prelazione per la locazione o l'acquisto dei box. Vero è però che, allorché si esegue un frazionamento con creazione di box o garages, è buona prassi sentire in prima battuta i vicini che sono sicuramente i più interessati all'acquisto. Forse, in particolare per i box che sono stati affittati o non ancora venduti, potreste tentare la strada del dialogo e della collaborazione con il nuovo proprietario. Potrebbe anche lui essere interessato a mantenere buoni rapporti con il condominio e a dare gli spazi a persone residenti nello stesso immobile.

## FURTI E IMPALCATURE

**\* Il condomino del secondo piano farà a breve alcuni lavori con impalcatura. Io abito al primo e in quel periodo sarò assente per ferie. Ho paura che, con l'impalcatura davanti a terrazza e finestra, mi possano entrare i ladri in casa e vorrei che il vicino rinviasse l'intervento al mio rientro. Ho qualche strumento per imporre questa mia decisione?**

**Paolo77**

La questione è stata trattata dalla magistratura soprattutto quando chi appalta i lavori è un condominio, ma il principio è lo stesso. Secondo un primo orientamento, l'imprenditore che utilizzi un ponteggio è responsabile ai sensi dell'art. 2043 c.c., quando abbia trascurato le norme di diligenza e non adottato le cautele idonee a impedirne l'uso anomalo (Cass. Civ. 11 febbraio 2005 n. 2844; 25 novembre 2005 n. 24897). Con una sentenza del 9/12/2014 n° 26900, la Cassazione ha affermato che in caso di furto ci sia, verso il danneggiato, la responsabilità solidale dell'impresa appaltatrice e del committente. Esiste una responsabilità della ditta per la mancata adozione di idonee misure anti-intrusive e una del condominio per l'omessa vigilanza. La clausola del contratto di appalto, secondo la quale la ditta è l'unica responsabile in caso di furto, ha valore solo tra le parti contraenti e non solleva il condominio davanti a un terzo danneggiato.

## G

### GARAGE E CANCELLI

**\* L'assemblea ha deliberato di automatizzare il cancello dei garage, ma qualcuno ha contestato non sapendo se si tratti di innovazione e/o miglioramento. In quale categoria rientra? Come deve essere adottata la delibera? Come va ripartita la spesa?**

E.G.

La mera automatizzazione del cancello non è innovazione, non venendosi a creare e/o modificare un nuovo bene comune, né viene alterato quello in essere. Si tratta di un intervento che rende più agevole l'uso del bene esistente. Rientra nella categoria che potremmo definire di "miglior utilizzo di un bene comune". La Corte di Cassazione ha detto: "per innovazione (...) deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale (...)". La delibera sarà valida se la questione era all'ordine del giorno. La spesa può essere ripartita secondo la tabella A generale, salvo diversa convenzione.

### GARAGE E MANUTENZIONE

**\* Nel nostro piazzale condominiale si trovano i locali tecnici e alcuni posti auto e garage di proprietà privata. Tenuto conto che detta superficie è stata determinante per il rispetto degli indici urbanistici del fabbricato, dovendo ora ripartire la spesa per gli interventi di manutenzione, quale percentuale si deve considerare a carico di tutti i condomini e quindi dei proprietari dei posti auto e autorimesse?**

P.P.

Quest'area comune costituisce un condominio in parte parziale, ove condomini siete tutti (parti comuni) e solo alcuni (autorimesse private). Se non esiste già occorre predisporre una tabella millesimale ad hoc per il piazzale, i cui millesimi saranno utili per poter ripartire le spese di oggi e del futuro.

### GARAGE E SICUREZZA

**\* Abito in un condominio dove è presente una rampa per il garage con una curva a sinistra. Ho il primo garage sulla sinistra e, avendo comprato una macchina più lunga, quando faccio manovra invado tutto l'accesso. Se arrivano altri veicoli, la situazione diventa pericolosa. Vorrei mettere uno specchio: come posso fare? Cosa succede se nel frattempo si verifica un incidente?**

Patrizia

Ha assolutamente diritto a mettere lo specchio per due motivi. Il primo è la sicurezza sua e degli altri condomini che utilizzano la rampa. Il secondo è che, anche se il muro è condominiale, lo specchio può essere messo da un solo condomino e collocato nel bene comune purché non lo pregiudichi o arrechi danni o limiti l'uso del bene agli altri condomini. Può quindi provare a chiedere all'amministratore di mettere lo specchio, facendo inserire la richiesta all'ordine del giorno della prossima assemblea. In caso contrario potrebbe anche metterlo autonomamente, comunicandolo prima. Se nel frattempo si dovesse verificare un incidente, per l'attribuzione della responsabilità si deve far uso delle norme che regolano la materia. La zona prospiciente ai garage è comunque un'area di manovra ed è quindi previsto che ci siano auto in movimento, quindi massima attenzione per tutti!

### GESTIONE DATI E PRIVACY

**\* Con le nuove leggi l'amministratore deve compilare un registro dei proprietari degli immobili. Nel mio stabile alcuni hanno negato questi dati. Riteniamo che non sia questione di buonsenso, ma di rispetto delle leggi. Sapete dirci cosa prevedono di preciso?**

Paola

Gentile Paola, nella chiarezza della norma non c'è bisogno di interpretazione: l'amministratore in virtù dell'articolo 1130 n. 6 del codice civile "deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza (...). L'amministratore, in caso di inerzia, di mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili". La legge questo prevede e questo deve essere applicato dall'amministratore di condominio.

### GESTIONE E FOGNATURE

**\* Abito in un complesso in cui, al primo piano, ci sono tre unità abitative. Le fognature non funzionano per vizi antichi da eliminare. Quando entra dalla strada troppa acqua le fognature traboccano all'interno del giardino dell'abitazione più bassa. Essendoci tanti problemi a fare i lavori coinvolgendo il condominio, posso io, a mie spese, rifare l'allacciamento dell'impianto fognario?**

Marta

Lodevole la sua volontà. Personalmente seguirei il seguente iter: intimerei al condominio di adoperarsi per eliminare i vizi. Trattandosi di lavori d'urgenza non occorre la delibera, ma se vuole l'amministratore può convocare immediatamente un'assemblea. Nella stessa diffida, significherei che in difetto di interessamento eseguirà lei le opere rimettendo il costo al condominio. L'alternativa sicuramente più saggia, in caso di disinteresse dello stabile, è quella di rivolgersi al tribunale civile con la prevista procedura cautelare volta ad accertare lo stato dei luoghi per poi eseguire, anche anticipando i costi, gli interventi in commento. In questo modo potrà poi rivalersi con forza giuridica verso il condominio.



## GIARDINO E ALBERI

**\* Nel nostro condominio abbiamo un giardino con molti alberi. Alcuni sono pericolanti e altri malati. Ho evidenziato all'assemblea la situazione e gli altri condomini hanno votato contro ogni accertamento e abbattimento se necessario. Cosa posso fare?**

**Franco**

La vicenda forse non era nemmeno da portare in discussione assembleare. L'amministratore ha l'obbligo di conservare il bene comune, potrebbe quindi d'ufficio far fare un accertamento e se la perizia del suo tecnico fosse confermata, procedere alla messa in sicurezza delle aree in comune. Porti la relazione del suo agronomo all'amministratore di condominio. Se ha timori particolari può agire in proprio e d'urgenza in tribunale, con forte speranza che le vengano anche riconosciute le spese legali della lite.

## GIARDINO E CATTIVI ODORI

**\* Ho da poco cambiato casa e adesso abito in una villetta a schiera con parcheggio e giardino frontale condominiale. Nel giardino comune c'è un albero di ginkgo che fa dei frutti dall'odore terribile. Questi finiscono tutti nella mia porzione di parcheggio. Vorrei eliminare la pianta e sostituirla con un'altra. Gli altri condomini non vogliono. Cosa posso fare?**

**Roberto T.**

Il ginkgo è un vero fossile vivente, utilizzato come prodotto per alcune patologie, grazie alle sue proprietà terapeutiche. Il disagio che lei avverte è sicuramente legato al periodo della produzione dei "coni". Da qui a ottenere di rimuovere una pianta lì presente da anni che lei ha trovato quando ha acquistato l'immobile e che parrebbe non arrecare alcun disturbo se non a lei... la vedo dura. Quello che invece ha pieno diritto a chiedere e, soprattutto, a ottenere, è la maggior manutenzione e pulizia dell'area che in quel periodo è interessata dal problema di cui scrive. Il diritto si radica nella norma di legge e si rafforza nel diniego che lei ha ottenuto in assemblea a tagliare la pianta e, in sostituzione, a piantumarne un'altra.



## IGIENE E ANIMALI

**\* Nel nostro piccolo condominio abbiamo vissuto sempre in grande armonia. Adesso una vicina, invecchiando, ha preso l'abitudine di dare da mangiare ai gatti. Il problema è che mette moltissimo cibo, richiamando non solo mici, ma anche topi e insetti. Così non si va avanti. Cosa possiamo fare?**

**Andrea L.**

Il lettore ci presenta un problema assai ricorrente. Molte persone trovano conforto del dare da mangiare agli animali. Questo, in alcuni casi, oltre a generare vere e proprie colonie di animali che possono essere portatori di agenti batterici o infettanti, hanno anche lo spiacevole effetto di attirare altri animali o insetti. La questione è così delicata e importante, oltre che ricorrente, che diversi comuni mesi fa hanno organizzato una giornata di studio e ap-



profondimento sulla questione. Il lettore lo dice chiaramente nella sua lettera: l'anziana vicina nel dare da mangiare ai gatti richiama anche topi, zanzare e formiche. L'iter da seguire è quello di inviare una lettera alla signora palesandole i disagi e i danni che vi sta arrecando, auspicando che adegui poi il comportamento. Se così non fosse, occorre fare un esame dei luoghi e di eventuali interessamenti batteriologici e agire di conseguenza. Se invece la signora è anche condomina dello stesso stabile, potreste valutare la questione anche con l'amministratore.

## INCIVILTÀ E DISAGI

**\* Abito in un condominio di quattro piani e da tempo trovo sulla tenda del mio giardino i segni lasciati da sigarette accese, che quindi vengono evidentemente gettate dai piani superiori. Oltre al danno, la cosa mi preoccupa parecchio perché questa abitudine poco civile potrebbe anche provocare un incendio. I condomini dei piani di sopra, contattati, negano di essere loro e danno l'uno la colpa all'altro. Come devo fare per farmi ripagare i danni alla tenda e soprattutto per farli smettere?**

**Franca F.**

Il disagio narrato dalla signora Franca è comune al 99% dei condomini verticali e riconducibile al 100% alla maleducazione. Qualche anno fa nelle scuole si insegnava educazione civica, materia preziosa nella sostanza e nel fine che si poneva: speriamo che reintroducano presto la materia nell'ordinaria didattica. Ciò detto, i condomini che si trovano nella proiezione verticale ascendente alla terrazza della lettrice sono facilmente individuabili, così come coloro che hanno il pessimo e dannoso vizio del fumo. In prima battuta consiglio quindi alla signora di scrivere all'amministratore affinché inoltri una circolare a tutti i condomini che abbia a oggetto i fatti in commento e che dia forte risalto al reale pericolo di propagazione di un incendio. Il fuoco, se dovesse succedere un fatto del genere, coinvolgerebbe non solo la sua tenda, ma tutto lo stabile. Se ciò non dovesse sortire effetti, occorre un'opera investigativa per scoprire il colpevole. La prova del fatto per potere puntare il "dito contro" è necessaria.

## INFILTRAZIONI D'ACQUA

**\* Da due mesi viviamo in un appartamento ristrutturato. A pochi giorni dal trasferimento, nel soffitto del bagno sono apparse infiltrazioni d'acqua. Gli operai del condominio e il nostro responsabile di cantiere hanno escluso un collegamento con le opere murarie appena concluse. Sono poi comparse infiltrazioni ancora più estese in bagno e in altri locali. I proprietari del piano di sopra hanno collegato l'accaduto a un tubo rotto, poi sostituito. È possibile far eseguire una perizia alle condutture idriche del proprietario del piano di sopra e, se è necessario, coinvolgere il vecchio proprietario e l'amministratore del condominio visto che erano a conoscenza del problema in fase di acquisto, pur avendo dichiarato, anche all'intermediatore immobiliare, che era risolto?**

Paolo Q.

Il quesito implica: il vizio occulto del bene in compravendita; l'istituto degli accertamenti peritali. Il primo è sicuramente contestabile al vecchio proprietario, se si ha certezza e prova dell'accusa. La contestazione va fatta con tempistiche strette (termini decadenziali e prescrittivi) che nel caso specifico mi sembrano decorse. L'accertamento alle tubature sussiste, ma presenta pro e contro. Lo strumento è di natura cautelare (ricorso) e competente a oggi è il Tribunale. I pro sono che l'accertamento verrebbe fatto da un soggetto terzo, un pubblico ufficiale, le cui risultanze difficilmente possono essere messe in dubbio. I contro sono che in questa fase, salvo diversa statuizione, i costi sono a carico del richiedente.

## IMPIANTO CENTRALIZZATO

**\* Nel mio condominio è stato votato no all'adeguamento dell'impianto centralizzato, anche se io e altri tre condomini (comunque in minoranza) volevamo fare il lavoro. Ho letto i vostri interessanti articoli sul tema e mi chiedo: come faccio? Non posso certo fare il lavoro per gli altri, ma se il condominio non è in regola rischio anche io?**

Paolo

Il caso è il tipico esempio in cui il condominio in modo autonomo si infila in un vi-

colo cieco, senza uscita. La delibera da un punto di vista pratico è "folle", dal punto di vista giuridico è "nulla". La nullità si radica sul fatto che la maggioranza ha adottato una decisione "contraria alla legge", legge che obbliga i condomini a eseguire le opere di contabilizzazione degli impianti centralizzati di calore o climatizzazione. L'obbligo nasce da normativa comunitaria recepita in Italia (decreto 102/2014 di recepimento della direttiva 2012/27/UE), la cui genesi va ricercata nella volontà di contenere i consumi energetici attraverso la contabilizzazione di quelli individuali e la suddivisione delle spese in base agli utilizzi effettivi. Restano fuori dall'obbligo le deroghe previste: tra queste gli impianti che è impossibile adeguare o i casi di manifesta antieconomicità (la sintesi non rende merito alla complessità della questione). I casi di deroga non sono comunque di libera gestione deliberativa, ma devono essere certificati da un tecnico abilitato. Tornando alla lettera, la posizione del condominio non va bene: il lettore, se non vuole rimanere coinvolto, deve tutelarsi.

## INQUINAMENTO LUMINOSO

**\* Il mio vicino di casa (piano di sotto) ogni Natale addobba con tantissime luci una grande palma che ha nel suo giardino. Il problema è che la palma è molto alta e arriva (e supera) le mie finestre. Oltre al problema della luce che risolviamo chiudendo appunto le finestre, i cavi sfrigolano e fanno rumore: la cosa mi dà fastidio e mi preoccupa. Non vorrei che un giorno prendesse fuoco. Lui però dice che va tutto bene e che per qualche settimana posso sopportare. Che devo fare?**

Mirella P.

La vicenda che crea disagio alla nostra lettrice non è di facile soluzione. Per poter fare un'attenta e puntuale analisi tecnico giuridica occorrerebbe conoscere lo stato dei luoghi. In generale si può ragionevolmente ritenere che il proprietario della palma sia il soggetto responsabile dei danni che essa e il suo utilizzo possono arrecare ai vicini e/o a terzi. Il custode del bene è il proprietario. Nel merito non è dato sapere se le luci installate in questo periodo natalizio siano potenzialmente pe-

ricolose. Oggi molte città, anche a cura delle amministrazioni, addobbano gli alberi di Natale con le lucine che, se led o similari, pare non abbiano controindicazioni. Chi scrive non è però un tecnico o un elettricista e non può sapere se quelle della palma in commento sono di vecchia o di nuova generazione. La lettrice potrebbe, congiuntamente al vicino, fare una richiesta di verifica dell'impianto a un tecnico e ricevere così le rassicurazioni del caso e/o i giusti consigli affinché l'impianto sia messo in totale sicurezza nell'ipotesi in cui oggi ancora non lo sia.

## INTEGRAZIONE

**\* Abito in una palazzina di cinque piani e sopra di me vive una famiglia straniera (in affitto) che, seguendo le tradizioni del proprio Paese, ha l'abitudine di stendere alcuni alimenti (inclusi crostacei) al sole a essiccare. Questo provoca cattivi odori e tanti insetti, oltre al fatto che periodicamente mi trovo pezzi di cibo sul terrazzo. Abbiamo fatto presente il problema all'assemblea di condominio, alla quale però la famiglia in questione non partecipa mai. Lo abbiamo detto al proprietario dell'immobile, che dice di non saperne nulla. Abbiamo provato a parlare con gli inquilini in questione, ma non abbiamo ottenuto nulla. Cosa possiamo fare?**

Franco F.

Il problema descritto è molto rilevante, con forti disagi e pericoli igienico-sanitari. Occorre concentrarsi bene sul da farsi, individuare la strada più agevole e meno costosa per risolvere il problema. Non vi è dubbio che in questa vicenda debba essere coinvolto l'amministratore, il quale può segnalare il caso agli uffici comunali. Non solo, lo stesso amministratore e anche ogni singolo condomino in sua inerzia può attivare con urgenza le vie giudiziarie. L'amministratore lo può fare ai sensi dell'articolo 1130 del codice civile che gli impone (la norma usa il verbo "deve", quindi nella forma imperativa) di "eseguire le delibere", "disciplinare l'uso delle cose comuni" e "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio". In ogni caso deve fare di tutto affinché questi focolai di ingestibilità del condominio siano sedati al nascere.



## Con Civis, sei in buone mani.

Contattaci al Numero Verde

**800 185005**

IMPIANTO D'ALLARME - COLLEGAMENTO CENTRALE OPERATIVA - PRONTO INTERVENTO



CENTRALE  
OPERATIVA  
CIVIS  
ATTIVA H24



PATTUGLIA  
PRONTO  
INTERVENTO

[info@civisspa.com](mailto:info@civisspa.com)

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

MILANO | ALESSANDRIA | BELLUNO | BERGAMO | COMO | CREMONA | FIRENZE | LECCO | LODI  
MANTOVA | MONZA BRIANZA | NOVARA | PADOVA | PAVIA | PRATO | ROVIGO | TORINO  
TREVISO | VENEZIA | VERBANIA | VERONA | VICENZA



# 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](mailto:info@certificazioni.it)

[www.certificazioni.it](http://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:

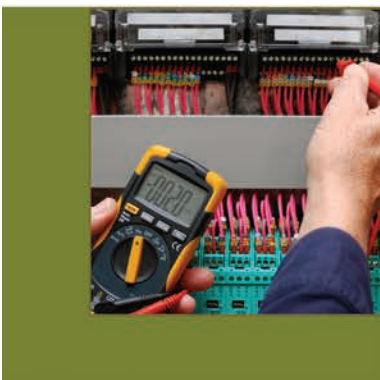
- ◆ Impianti di messa a terra
- ◆ Impianti di protezione contro le scariche atmosferiche
- ◆ Ascensori, piattaforme elevatrici, montacarichi, montascale
- ◆ Analisi delle acque potabili
- ◆ Analisi delle acque reflue
- ◆ Controllo della Legionella
- ◆ Linee vita
- ◆ Cancelli motorizzati
- ◆ CIS, Certificato 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.







## LABORATORIO DOMICILIARE

**\* All'interno del nostro palazzo, esattamente sotto la mia abitazione, una condomina ha creato un piccolo laboratorio nel suo garage, dove svolge i suoi lavori di cucito e tessitura. Non so se l'attività sia regolare o meno, ma di fatto c'è un continuo rumore di macchine per cucire e un via vai di auto e furgoncini. Allora vi chiedo questo: secondo voi è normale che una cosa del genere possa avvenire in un condominio?**

**Franco77**

Caro Franco, in astratto non è normale. La sua lettera fa emergere più questioni da trattare e prendere in esame. La prima: i rumori. A prescindere se un fondo venga usato come da destinazione catastale, i rumori non possono assolutamente arrecare disturbo e superare la normale tollerabilità concessa dalla legge. Per capire se un disturbo deve essere ridotto e/o cessare occorre fare attente e precise misurazioni. La seconda: la destinazione catastale. Ogni immobile appartiene a una categoria individuata da lettere (A, B, C, ecc) che contraddistingue l'uso che ne può essere fatto: rimessa/garage, cantina, abitazione di lusso o meno e così via dicendo. Nel caso specifico il fondo, escludendo la destinazione industriale e/o commerciale con apertura al pubblico, nel suo caso, dovrebbe avere come destinazione "C3: laboratorio per arti e mestieri". Può facilmente verificarlo facendo una visura catastale e interessando il Comune ove risiede. La questione è molto delicata e più importante di quello che potrebbe apparire. Per esempio, se il fondo non fosse utilizzato per la sua naturale de-

stinazione catastale e si propagasse un incendio o una perdita di acqua o altro da danneggiare cose o persone, l'abuso pregiudicherebbe l'operatività della polizza assicurativa laddove presente.

## LASTRICO SOLARE

**\* Vivo in un condominio di 30 appartamenti e 7 anni fa abbiamo rifatto la pavimentazione del lastrico che copre molti garage. Ho partecipato alla spesa, ma il mio garage si trova sotto la terrazza di un appartamento il cui proprietario aveva rifiutato di rifare la guaina. Da allora il mio garage ha iniziato ad allargarsi, rovinando tutto ciò che era dentro. L'amministratore ha tentato più volte di fare interventi, ma inutilmente. Ora paveremo anche questo terrazzo, però mi dicono che dovrò pagare 2/3 mentre chi sta sopra 1/3. Non mi sembra giusto visto che non uso il garage da 7 anni (non per colpa mia) e ho avuto molti danni. Avrei piacere di avere una vostra opinione.**

**M.A.**

Una questione sono i lavori di rifacimento del lastrico solare, altra il risarcimento dei danni. Per le spese relative agli interventi è corretta la ripartizione indicata di 1/3 e 2/3 (art. 1126 cc). In tal senso occorre analizzare chi si trovi nella proiezione verticale del lastrico solare al fine di farlo partecipare alle spese. Per i danni in-



vece, sono compensabili solo se c'è la volontà delle parti coinvolte, altrimenti occorre tutelarsi nelle sedi preposte, certo è che aver atteso così tanto tempo è stato sicuramente inopportuno. È importante capire se i danni sono fisiologici alla necessità di eseguire la manutenzione (nel caso seguono la ripartizione 1/3 e 2/3) o frutto di atteggiamenti ostativi ai lavori. In pratica se un'infiltrazione subito "curata" poteva causare un piccolo danno e questo è lievitato per l'errato comportamento altrui, la differenza è richiedibile in via esclusiva "all'oppositore".

## LAVORI E CONSENSO

**\* Siamo due proprietari di una villetta piano terra - primo piano e da due anni rimaniamo la tinteggiatura della facciata. Ora il proprietario del piano terra ha deciso di fare i lavori e di realizzare anche la cappotta, con una spesa gravosa, visto che andrebbe isolato anche il tetto per avere beneficio al primo piano. Noi non siamo propensi data la spesa e la nostra età (80-75 anni). Sapendo la nostra contrarietà hanno pensato di cappottare solo il piano terra: noi non siamo d'accordo e ci sentiamo danneggiati per l'estetica della facciata e per lo spessore che viene occupato nel passaggio dei già stretti corridoi condominiali. La legge che cosa dice?**

**Piera C.**

A quanto è dato capire si tratta di un condominio minimo (tre condomini) che si trova a discutere di un intervento di base (tinteggiatura delle facciate) o più sostanzioso (tinteggiatura facciate con isolamento/cappotto termico). La differenza non è solo nell'approccio tecnico-esecutivo degli interventi, ma anche nella spesa e nella modifica alle parti comuni. Si può presumibilmente ritenere che, per realizzare i secondi interventi, un solo condomino su tre non arrivi ad avere potere decisionale per varie ragioni, tra le quali: la facciata non si può ritenere divisibile per piano, ma è bene comune indiviso tra tutti (art. 1117 c.c.); l'articolo 1122 c.c. vieta i lavori del singolo che modificano l'estetica del condominio; gli interventi procurerebbero un restringimento del passaggio nei corridoi comuni, già attualmente non comodi.



### LAVORI E SPESE

**\* Un condomino del nostro palazzo si è offerto di restaurare l'ascensore facendoci pagare solo i costi del materiale. La cosa è passata in assemblea ma i costi del materiale (dovevano essere soltanto alcuni pannelli in legno) successivamente sono aumentati in modo esponenziale, a suo dire per una serie di problemi che purtroppo hanno richiesto una serie di interventi imprevisti. I lavori continuano e i costi crescono... personalmente non sono più d'accordo a procedere in questo modo: cosa devo fare?**

M.C.

Prima di rispondere a questa domanda, una premessa rilevante: il lettore parla di assemblee e verbali, esaminare questi documenti è determinante nel mirare la giusta risposta. Senza aver esaminato gli incartamenti, si può sostenere che il condominio è vincolato a quanto è stato precedentemente deliberato. Auspicio che nella delibera, o meglio negli allegati, sia chiaro il capitolato degli interventi. Questo permetterebbe di capire se questa lievitazione dei costi è legata direttamente a interventi in effetti "necessari", ma non preventivati oppure ad altri e vari motivi. Giunti a questo punto occorre che nell'ambito condominiale facciate il prima possibile il cosiddetto punto della situa-

zione, in modo che sia a voi del tutto chiaro che i costi sono solo relativi ai materiali necessari e non anche alla manodopera o ad altre varie voci a cui il condomino esecutore dei lavori in essere ha generosamente rinunciato. Nulla vieta comunque che decidiate di eseguire un'attenta verifica tecnica in corso d'opera per "aggiustare" quel capitolato preventivato e decisamente disatteso dai fatti. Determinante nella decisione è il profilo morale e professionale del condomino esecutore e questo lo potete sapere solo voi.

### LAVORI VOLONTARI

**\* Nel nostro condominio avevamo una ditta che curava la manutenzione del giardino. Poi un condomino ha iniziato a svolgere lavori di pulizia in modo volontario nell'area verde quando la società non riusciva a venire per troppo tempo. Dopo un anno, al momento dell'assemblea di condominio, invece di approvare il nuovo preventivo della ditta, è stato deciso di affidare l'incarico di curare il giardino proprio al condomino "volontario". Solo successivamente è venuto fuori che l'attività non era gratuita, ma che la persona voleva essere pagata circa 250 euro l'anno, somma che gli viene detratta dagli oneri condominiali. È giusto tutto questo? Cosa succede se questa persona si infortuna?**

Daniela T.

Per fare gli interventi di manutenzione nei condomini occorre affidarsi a ditte preposte, perché ci sono precise norme da rispettare, a partire da quelle per la sicurezza sul posto di lavoro (vestiario, scarpe, utensili, ecc.). Il lavoro "alla buona" o, per dirla meno diplomaticamente, "a nero", non è più tollerato ed espone a grossi rischi sia l'amministratore che tutti i condomini consapevoli della sua esistenza. Dovete quindi diffidare l'amministratore dal proseguire ancora questa pratica e far sì che la manutenzione dell'area verde del vostro giardino sia affidata a una ditta con regolare partita Iva che rimetta fattura per il lavoro svolto. Per far ciò potete seguire la classica procedura: delibera che sceglie tra i vari preventivi, affidando dell'incarico e l'esecuzione degli interventi da parte di personale formato e attrezzato in modo idoneo.

### LUCI STRADALI

**\* Nel nostro condominio abbiamo continuamente problemi con una vecchia plafoniera che illumina la strada posta davanti al palazzo e che si trova nella facciata. La luce funziona a intermittenza ed è molto fastidiosa. Il condomino più vicino alla lampada dice di non poter intervenire. Mi chiedo allora: chi deve occuparsene? Come funziona in questi casi? Grazie, intanto, per l'aiuto.**

Valeria

Gentile lettrice, molte città italiane, negli ultimi mesi, in maniera quasi impercettibile, sono state oggetto di un'importantissima trasformazione della pubblica illuminazione dai vecchi impianti alle luci a led. Questo ha permesso di ridurre sensibilmente l'inquinamento luminoso e, soprattutto, ha garantito un risparmio enorme di denari nelle casse dei comuni. Mi pare piuttosto strano che questa vecchia lampada sia pubblica, forse attiene uno degli stabili di cui scrive oppure si trova in una delle vie, se ve ne sono, ancora non oggetto di manutenzione. Ne parli con gli amministratori degli edifici (scriva se al telefono ha avuto problemi, così resterà anche traccia del carteggio). In ogni caso, se il problema dovesse persistere, contatti anche direttamente le società preposte a questo servizio, spesso predispongono una linea mail dedicata ai condomini, a disposizione degli amministratori.





# Climatizzare in pompa di calore in centro storico?

## Oggi è possibile!



25 years  
1992  
2017

## GLI SPECIALISTI DELLA CLIMATIZZAZIONE INVISIBILE SENZA UNITÀ ESTERNA

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

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

### Come fare? Abbiamo le soluzioni!

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

### VANTAGGI:

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

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



Split



Duct



Cassette

Contattaci per scoprire le condizioni riservate agli associati Confabitare



Rocco Bolgan - Referente Commerciale  
Cell: 340-1683683

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

## M

### MALTEMPO E DANNI

**\* Spero che questa lettera venga pubblicata con urgenza, perché indica un problema comune a tanti e che anzi ultimamente mi pare in continuo aumento. I danni prodotti dalla furia del maltempo da chi vengono pagati? Che responsabilità ha il condominio?**

Francesco

Gentile lettore, prima di tutto quali danni? Occorre distinguere i danni subiti in modo diretto dall'evento atmosferico (rottura di una tenda da sole, un vetro, ecc.), dai danni procurati da terzi (una tegola di un tetto caduta sull'autovettura). Per i primi occorre che il danneggiato abbia idonea copertura assicurativa che copra anche l'evento. Per quelli procurati da terzi il discorso è speculare, occorre che il condominio dal cui tetto è caduta la tegola o il proprietario dell'albero abbia una polizza in grado di coprire l'evento dannoso. Il vero problema è che quanto accaduto possa inquadarsi tra gli eventi di natura eccezionale e che le assicurazioni neghino il ristoro dei danni. In questo caso le consiglio di recarsi dal suo legale di fiducia.

### MANUTENZIONE CALDAIA

**\* Ho un appartamento affittato ammobiliato a studenti. Gradirei sapere a chi spetta la spesa annuale della pulizia caldaia.**

Aldo

Gentile Aldo, la risposta è: agli studenti. La motivazione trova genesi nell'articolo 1576 del codice civile che pone in capo al conduttore le opere di manutenzione or-

dinaria. Tra di esse rientra pacificamente la manutenzione annuale della caldaia, che appunto è resa necessaria (in realtà obbligatoria per legge) dall'uso quotidiano. Personalmente, ma questo è un mio modesto pensiero, la soluzione migliore è che il contratto contempli tale aspetto unito a quello della "prova fumi" biennale. Nella chiarezza del contratto di locazione non sorge necessità di interpretare, né discussione.

### MANUTENZIONE ORDINARIA

**\* Sono proprietario di un appartamento all'ultimo piano di uno stabile. Sarei intenzionato a fare dei lavori di manutenzione e miglioramento, forse con l'abbattimento del controsoffitto (siamo ancora in fase di valutazione). Uno dei vicini però mi ha detto che ci vuole una delibera all'unanimità del condominio. Mi potete dare il vostro parere? Grazie.**

Lettera firmata

Gentile lettrice, il nuovo art. 1122 del codice civile, così come novellato dalla L. 220/12, impone al condomino di dare comunicazione (preventiva) di ogni tipologia di intervento che vorrà eseguire nel proprio immobile. Ciò non significa che deve ottenere una delibera favorevole. Non possono invece essere eseguiti interventi che arrechino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dello stabile. Ciò detto, mi pare che gli interventi siano di manutenzione ordinaria, eseguibili quindi dopo la preventiva comunicazione. Si faccia dare il "semaforo verde" dal suo tecnico.



### MANUTENZIONE STABILE

**\* Abbiamo eseguito importanti opere di manutenzione nel nostro stabile. Le prime rate le abbiamo pagate tutti; l'ultima, che include lavori extra capitolato approvati, vede purtroppo due condomini morosi. Ci è giunta una raccomandata dall'amministratore: la ditta farà ingiunzione al condominio e agirà verso noi che siamo stati puntuali nei pagamenti. Premetto che penso che il nostro amministratore sia molto bravo e competente in materia, ma cosa dice la legge a proposito? Debitori e impuniti?**

Un lettore

Gentile lettore, la legge a proposito è molto chiara e l'articolo 63 della disposizione di attuazione al codice civile fornisce un aiuto determinante. Il principio generale è che i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. Fermo restando il dubbio se il titolo esecutivo (l'ingiunzione di cui parla l'amministratore) possa già essere emesso contro il condominio, vero è che la parte esecutiva prima deve vedere coinvolti i due soggetti debitori che, come vede, non rimangono impuniti. Occorre però considerare che se questi "nulla avessero da perdere" (immobile già pignorato, niente stipendio, ecc), il creditore dopo aver tentato detto recupero in modo infruttuoso, si potrà rivolgere purtroppo a uno dei condomini virtuosi.

### MEDIAZIONE

**\* Nel nostro condominio è sorta una causa e l'amministratore ha convocato l'assemblea in cui dovremo dare mandato a lui e all'avvocato per partecipare alla cosiddetta "mediazione" presso un organismo preposto a ciò. Già su questo siamo abbastanza divisi e vi chiedo quindi di poter avere dei chiarimenti su cosa sia esattamente questa mediazione. Al momento ci è stato detto solo che è una cosa che dobbiamo fare.**

Marco P.

Quesito bello che richiederebbe spazi ampissimi. In sintesi, la mediazione è nata in Italia su recepimento di una direttiva comunitaria. Per alcune materie è stata



prevista come obbligatoria, tra queste c'è il condominio e tutte le sue controversie. Partecipare è un obbligo per la parte, con l'assistenza del suo legale; la mancata partecipazione potrebbe comportare delle sanzioni. Prima ancora dovrebbe essere però un sentimento, un animus spontaneo ove la parte, soggetto focale e centrale della mediazione, senta sinceramente la voglia di tentare quantomeno un accordo. Quindi la convocazione è correttamente stata fatta dall'amministratore e il consiglio è di approvare tale incarico. Poi, esaminando le singole fattispecie, emerge che alcune tipologie di controversie sono obiettivamente difficili o quasi impossibili da conciliare; altre ancora sono radicate con volontà poco limpide, diverse e più ampie di quelle espresse. Ad ogni buon conto, a prescindere da come la si pensi, ove obbligatoria, la mediazione va esperita in modo reale, altrimenti l'eventuale successiva causa rischia di arenarsi.

## MOROSITÀ DELL'INQUILINO

**\* Ho affittato l'azienda circa un anno fa. Ho scoperto da pochi giorni che l'affittuario non solo non mi paga l'affitto, ma non paga nemmeno il canone ai proprietari del fondo da circa 8 mesi. Questi adesso si sono rivolti a me e pretendono che a pagare sia io. A me tutto ciò non sembra affatto corretto. Allora vi chiedo cortesemente un parere in merito.**

Giulio

Gentile Giulio, in questo momento storico i contratti di affitto di azienda danno non pochi problemi. Chi ha la sua veste giuridica ha la titolarità di due distinti diritti: percepire il canone relativo all'affitto di azienda e che l'affittuario paghi il canone di locazione (laddove l'azienda occupi locali in conduzione). La prima voce prevede un'entrata direttamente nella sue casse; la seconda diciamo che è più complessa. Infatti, se l'affittuario non paga il canone di locazione, il locatore può pretendere il pagamento dall'originario conduttore, cioè lei, mai liberato da tale obbligazione nel passaggio dell'azienda. La richiesta appare quindi più che fondata e le conviene addivenire al più presto a un accordo per evitare successivamente onerose conseguenze.

**\* Ho un piccolo appartamento locato con regolare contratto registrato. L'inquilino da alcuni mesi ha smesso di pagare il canone e mi garantisce che presto si rimetterà in pari. Intanto però passano i mesi e non cambia niente. A me quei denari servono in parte per vivere. Come posso fare per recuperarli? E questo signore in casa mia ci starà a vita? Sono veramente ignorante in materia e il vostro aiuto mi serve molto.**

Una lettrice

Gentile lettrice, la sua vicenda, purtroppo molto comune, porta in sé due diversi problemi: recupero del credito e liberazione dell'immobile. Parto dal secondo che è più semplice. Ritengo che lei abbia atteso anche troppo a notificare uno sfratto per morosità. Questa è l'unica via per arrivare a liberare l'appartamento e ciò avverrà al termine della fase esecutiva (tempi effettivi variano da comune a comune). Il primo problema è ben più complesso, non tanto da un punto di vista giuridico, trattandosi di recupero del credito, ma pratico. Infatti, la procedura di recupero del credito è legata a un fattore importante: il debitore ha beni da perdere? Ha uno stipendio? Ha un conto in banca? Ha una casa? Insomma, avrà un'effettiva felice conclusione del recupero del credito non solo se il professionista a cui si dovrà rivolgere per la pratica lavorerà bene, ma anche se il debitore sarà perseguibile.

## MOROSITÀ E INGIUNZIONI

**\* Gentili avvocati, immagino che ne avrete parlato e scritto tanto, ma mi potete spiegare in modo chiaro quando e come può l'amministratore fare una causa per recuperare le spese condominiali (decreto ingiuntivo) contro un condomino? Non voglio influenzarvi e non vi dico da che parte sto io.**

Patrizio

Gentile Patrizio, la legge è molto chiara su questo punto. L'amministratore entro termini abbastanza stringenti deve azionarsi verso i condomini morosi i cui nomi, se richiesto, devono essere forniti ai fornitori insoddisfatti. Di prassi, approvati i bilanci in sede di assemblea ordinaria, vi sono delle scadenze da rispettare (rate). In caso di mancato pagamento l'amministratore fa

una prima raccomandata alla quale, se dovesse rimanere lettera morta, farebbe seguito quella di un legale e poi, a seguire, mancando il pagamento, il ricorso per decreto ingiuntivo. Da questo momento le spese lievitano in modo considerevole (solo gli esborsi, marche e contributo oggi sono tre volte più elevati di pochi anni fa).

## MURO CONDOMINIALE

**\* Abito al quarto e ultimo piano di un immobile. Lo stabile che confina con la mia camera da letto e il salotto è di tre piani: ne consegue che il muro delle mie due camere è esposto alle intemperie. Spesso quando piove ho delle infiltrazioni che fanno saltare l'imbiancatura e creano macchie sulla parete. Pongo una domanda: essendo il muro condominiale, ho diritto al rimborso delle spese d'imbiancatura oppure sono a mio carico?**

G.L.

Occorre capire se le problematiche sono fisiologiche allo stato dello stabile, nel qual caso nulla si potrebbe fare, oppure se esiste un problema di tipo tecnico-strutturale alla parete esposta, risolvibile con un intervento. Una perizia tecnica potrebbe aiutare a inquadrare meglio il fenomeno e a decidere il da farsi. In ogni caso chiederei all'amministratore di condominio di far decidere all'assemblea di adottare tutte le misure possibili per evitare che il fenomeno si ripeta, con pagamento delle spese a carico del condominio. Contemporaneamente provi anche a chiedere il ripristino del vano danneggiato.



## N

### NATANTE IN SOSTA

**\* Vi chiedo un parere a proposito di un'imbarcazione che viene tenuta in sosta su carrello nel parcheggio del condominio. Preciso che il piazzale è di proprietà privata, ma sotto ci sono servitù condominiali. In più la presenza della barca, che è anche in cattive condizioni, non mi pare sia un "bel vedere" per chi frequenta il palazzo. Cosa dice la legge?**

Francesco

Pare di capire che la barca sia parcheggiata su area privata e non condominiale. Peraltro la stessa barca è adagiata su supporto posto al margine dell'area e che la rende spostabile. Ciò premesso, con il poco che sappiamo, riteniamo che la barca possa rimanere dove si trova e non pare che vi sia pregiudizio alle servitù, anche se lei nella lettera non dice esattamente di che natura sono. Sembra di comprendere che comunque non si tratti di servitù di passaggio e pare che questo, in ogni caso, non sia pregiudicato o ostacolato. Se invece la barca impedisse la servitù, potreste chiedere di spostarla in un'altra zona della stessa area. Infine, se dovesse vantare un preciso diritto reale, il caso andrebbe forse rivalutato.

### NIDO DI CALABRONI

**\* Nella cappa del mio camino c'è un nido di calabroni. Sono venuti i vigili del fuoco e hanno detto che, essendo animali vaganti, non faranno altri interventi. I condomini vogliono che faccia fare io un intervento da un'azienda privata e che ne paghi il costo. Che devo fare?**

P.G.

Gentilissimo lettore, per dare risposta al suo quesito abbiamo contattato e parlato con il preposto ufficio dei vigili del fuoco, che ci ha fornito esaustive spiegazioni inerenti la sua problematica. I vigili del fuoco, laddove chiamati, intervengono per eseguire un apposito e specifico sopralluogo. La finalità ultima del loro operato è garantire la sicurezza all'interno delle unità abitative. Così se il nido - in questo caso di calabroni - si colloca in una parte della canna fumaria ben collegata all'appartamento, l'intervento verrà eseguito; in difetto potrebbe non esserlo. Altra circostanza rilevante è la presenza o meno di soggetti allergici ai pizzichi di calabrone. Insomma, i vigili hanno competenza e sensibilità per esaminare caso per caso e porre in essere il miglior intervento da effettuare e sul punto poco conta cosa pensano i suoi vicini. Se i vigili del fuoco le hanno detto che l'intervento non può essere effettuato da loro, può assolutamente fidarsi. Pare logico che a questo punto dovrà farlo a sue spese.

### NONNI E NIPOTI

**\* Mia madre ha ereditato (assieme alle due sorelle) la casa della nonna che vorrebbe vendere. Il problema è che una delle due sorelle non è assolutamente d'accordo. Mi è stato detto che se una delle eredi non vuole vendere non è possibile procedere. Mi potete rispondere e dare indicazioni a riguardo? Cosa prevede la legge in questi casi?**

Lorenza

Gentile Lorenza, la comunione ereditaria (o incidentale) è caratterizzata dal fatto che sorge non per volontà delle parti che, loro malgrado, si trovano comproprietarie del bene immobile di cui parla lei. I beni pervengono agli eredi in proprietà pari alla loro quota ereditaria, quota ideale che va poi divisa. Procedere a questa divisione non è certo semplice: o l'immobile ha dimensioni tali da potere essere frazionato in parti di valore pari o approssimativo alla quota o, se non è possibile, occorre procedere a una vendita giudiziaria. Il veto di un erede quindi non blocca la vendita, la rende purtroppo solo molto costosa. Spero che la zia ci ripensi, soprattutto se informata di quanto scritto sopra.

### NORMATIVA ANTIFUMO

**\* Nel condominio in cui vivo c'è il divieto di fumo per legge. In casa mia io posso ovviamente fumare ma alcuni condomini mi contestano che dalla finestra che si apre nel vano scale esce il fumo. Secondo loro questo violerebbe la legge. A me sembra una sciocchezza, sono convinto di non violare nulla e in casa mia credo di poter fare quel che voglio (intendo fumare). Che ne pensate?**

Gianluca

Gentile lettore, in effetti la legge vieta di fumare nelle zone condominiali (tipo il vano scale). Lei può fumare dentro il suo immobile. Il fumo, fuoriuscendo dalla finestra che si affaccia nel vano scale, di per sé non costituisce violazione alla normativa detta. Vero è però, che esiste norma di portata generale che vieta le emissioni dannose. In particolare può fare riferimento all'articolo 844 del codice civile. Al di là di tutto ciò e andando oltre la normativa, esiste però la cosiddetta buona educazione. Se il fumo disturba, faccia in modo di evitare che da un suo legittimo, seppur dannoso, vizio, sorga disagio ad altri condomini.

### NORMATIVE SUGLI ANIMALI

**\* Nel condominio in cui vivo esiste un regolamento che vieta di tenere nelle abitazioni animali pericolosi. Ho saputo che con la nuova legge il divieto decade e che si possono tenere animali in casa. Mi può dare qualche dettaglio e riferimento di leggi?**

P.L.

La nuova formulazione dell'articolo 1138 del codice civile testualmente prevede al comma 5 che: "Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici". Quello che gli inglesi chiamano "pet" (in italiano animale domestico appunto) è generalmente di piccola stazza e, soprattutto, domestico. L'animale pericoloso si coniuga difficilmente con il "domestico" e quindi su questo punto il regolamento condominiale potrebbe restare valido. Vero è che la problematica è tutta nuova e sarà interessante verificare come si muoveranno i magistrati quando investiti di questo problema.



## NOTTI INSONNI

**\* Combatto con una serie di rumori che mi impediscono di dormire. La causa è un locale situato sotto la mia abitazione (che fa parte del condominio e ospita un bar), ma anche una serie di situazioni collegate come le auto in transito, chiacchiere, risate e altro.**

**Cristiano**

Gentile lettore, prima di tutto occorre misurare il rumore e verificare se ricade o meno all'interno della soglia dell'intollerabilità. Se così fosse occorre intimare al "disturbatore" di ridurre il rumore e interessare l'autorità amministrativa. La seconda strada da seguire è quella che implica solo gli aspetti civilistici. In particolare, laddove un rumore superi la soglia di tollerabilità (che si misura in decibel), diviene appunto "intollerabile". In estrema sintesi in questo caso ha la possibilità di ricorrere al giudice d'urgenza e ottenere, se ci sono i presupposti, la tutela che chiede.

## NOTULA ESOSA

**\* Un condomino non paga le spese del condominio e l'amministratore, fatti tutti i pagamenti, ci ha detto che non ci sono i soldi per pagare la bolletta della luce delle scale e la manutenzione dell'ascensore. In primo luogo intanto ha pagato la sua notula e, anche se non è dato sapere perché, l'ha presentata con un bel salasso: il 20% più alta dell'anno scorso. Lui sostiene che ha ben operato, io ho qualche dubbio. Secondo voi?**

**Gennaro**

Gentile Gennaro, qualche perplessità sorge anche a me. L'articolo 63 delle disposizioni attuative al codice civile dispone che il creditore del condominio deve escutere il credito verso il moroso, prima di rivolgersi ai condomini virtuosi. Tra i creditori, appunto, è da annoverare anche l'amministratore che, pagandosi la sua intera notula indebitamente aumentata, ha certamente errato. Non le resta che non approvare il prossimo bilancio in cui sono inseriti questi onorari e contestare il mancato buon operato. Chiedete poi di avere più dettagli sui flussi in entrata e in uscita, per capire "chi paga cosa".



## ODORI

**\* Al piano terra del mio condominio ha aperto un nuovo ristorante. Per motivi che non so, a differenza di quello precedente, che non dava noia, adesso arrivano nel nostro appartamento (al primo piano) odori fortissimi e insopportabili. Si sentono sia con le finestre aperte (che si affacciano in una corte interna) sia nella rampa di scale condominiale. Chiaramente non si può parlare di "cattivi" odori, ma dopo alcune ore in casa diventano insopportabili. Cosa possiamo fare?**

**Marta P.**

Si tratta di un problema che affligge sempre di più gli stabili condominiali, sia per eventi legati ad attività di ristorazione che alle diverse abitudini alimentari. Il primo passo da compiere è ricondurre il problema nella sua giusta casella tecnico-giuridica. In questo caso il compito parrebbe molto semplice trattandosi d'immissioni, disciplinate nel codice civile dall'articolo 844. In concreto, sicuramente tra la vecchia e la nuova gestione è cambiato qualcosa, forse sono state apportate delle modifiche agli impianti di aereazione o altri interventi. Occorre parlare col gestore per fare una diagnosi congiunta. Se mancasse questa volontà, la controversia va valutata sotto il profilo giuridico, sia civilistico che penalistico. Studiando il caso si rinviene sia una copiosa giurisprudenza della Cassazione civile (che dà conforto in ordine alla prova del fatto), che penale, trovando in alcuni casi specifiche fattispecie di reato. Per la lettrice auspico che il dialogo risolva la questione: in difetto dovrà ricorrere all'ausilio dei professionisti di sua fiducia.

## OPERAI O CONDOMINI?

**\* Nel nostro condominio dobbiamo fare alcuni piccoli lavori di tinteggiatura della ringhiera. Ora l'assemblea si è divisa fra chi vuole chiamare gli operai di una ditta esterna e chi invece vuole affidare l'intervento a noi condomini, che nel tempo libero dovremmo dividerci i lavori. È vero che si tratta di piccoli interventi ma io sono perplesso sul "farli in casa". Se qualcuno si fa male di chi è la colpa? Cosa dice la legge?**

**Andrea**

Caro Andrea, le sue perplessità sono corrette. I lavori di manutenzione non solo devono essere deliberati con i giusti numeri, ovvero partecipanti e millesimi, ma anche affidati a ditte che possano effettivamente svolgerli. La ditta deve essere iscritta, deve avere e consegnare il Durc; se si impiegano più ditte occorrono figure preposte ai controlli e al coordinamento. Bisogna che il rispetto delle leggi sia rigoroso. Cerchi in ogni modo di far capire questo concetto agli altri condomini e se si ostinassero a eseguire i lavori in modo domestico dia il suo dissenso e si rivolga al suo professionista di fiducia.

## OPPOSIZIONE IN ASSEMBLEA

**\* Nel nostro condominio un condomino è entrato in polemica con il resto del palazzo e si oppone per principio a qualsiasi decisione venga presa. Mi chiedo: visto che il suo no è strumentale (vota no sempre e comunque da 5 anni) è possibile in qualche modo invalidare il suo voto? Oppure dobbiamo rassegnarci a portare avanti le scelte che richiedono solo la maggioranza e non l'unanimità?**

**Giuseppe L.**

Caro Giuseppe, il problema non è di facile soluzione. Il "no" istituzionale che conosce il condomino incriminato può essere influente in molte decisioni ove, il resto dello stabile coeso, riesca a dare il giusto dinamismo alle delibere. Ove occorre l'unanimità dei voti, i casi sono pochissimi, purtroppo nulla potete fare. Se il "no" dovesse arrecare un pregiudizio grave e irreparabile, potete rivolgervi al magistrato che valuterà attentamente la situazione e ordinerà i giusti comportamenti.

## P

### PARCHEGGIO CONDOMINIALE

**\* Siamo un gruppo di condomini, il cui parcheggio condominiale ha posti inferiori al numero degli appartamenti. Vorremmo sapere se con assemblea ordinaria possiamo chiedere che i posti auto, fino a esaurimento, vengano utilizzati per una sola auto per famiglia e non come avviene adesso (anche 3 auto per condomino). Chi non possiede auto ma solo scooter o moto può utilizzare il posto auto?**

**Roberta e altri**

La risposta è complessa e rappresenta una situazione difficile da gestire. Nella lettera manca un dato importante ovvero se l'attuale uso è stato deliberato o è una prassi che si è radicata. Il piazzale, salvo diversa connotazione derivante dal titolo (atto di acquisto) è un bene comune a tutti i condomini che ne sono proprietari secondo i millesimi della "Tabella A generale" o quella specifica di riferimento se esistente, "Tabella Piazzale". La legge prevede che tutti facciano un pari uso del bene comune: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto" (art. 1102 codice civile). Se il piazzale ha la capienza per accogliere un'auto per condomino, accertato che non ricorrano impedimenti o limiti fattuali o normativi, l'uso deve essere egualitario per tutti. Nell'ipotesi in cui i posti auto siano inferiori ai fruitori, il criterio che viene scelto è quello della turnazione. Ciò detto, è opportuno che nell'ordine del giorno della prossima assemblea sia disciplinato l'uso del bene comune.

### PASSO CARRABILE

**\* Il nostro condominio si affaccia su una strada comunale che, da qualche mese, è stata trasformata nella nuova sede del mercato settimanale locale. Il risultato è che non possiamo parcheggiare le auto nei garage perché l'accesso è ovviamente bloccato dai banchi. E per lo stesso motivo non possiamo né entrare né uscire, se non a piedi. L'amministratore sostiene che il Comune può farlo e che è inutile lamentarsi, ma io vorrei almeno avere uno sconto sul passo carrabile, che pago per tutti i giorni dell'anno e che, una mattina intera ogni settimana non posso assolutamente usare. Mi dite come posso muovermi?**

**Carlo P.**

Gentile signor Carlo, il vostro amministratore di condominio conosce la situazione e ha sicuramente contezza e certezza di ciò che dice. Vero è che il lettore, anche per sgombrare il campo da ogni dubbio, ha diritto ad acquisire l'ordinanza comunale relativa alla istituzione del mercato rionale, documento che probabilmente fa già parte degli incartamenti condominiali depositati presso lo studio dell'amministrazione. Dall'altro lato mi pare più che logica la richiesta di riduzione di quel passo carraio, il cui uso è pregiudicato per alcuni giorni al mese. Esaminando attentamente l'ordinanza comunale si potrebbe anche valutare in dettaglio questo particolare aspetto. Ciò detto occorre che il lettore entri in possesso dei documenti citati sopra e li valuti, anche unitamente agli altri condomini che si vedono pregiudicati nell'uso dei garages e che, ritengo, abbiano un interesse comune in questa questione.

### PERDITE D'ACQUA

**\* Il proprietario dell'appartamento sopra al mio è da molte settimane all'estero. Nel frattempo si è verificata probabilmente una perdita da una tubatura che ha creato una grande macchia sul mio soffitto. Non cade acqua ma c'è molta umidità e io non voglio più aspettare. L'amministratore di condominio dice che non riesce a contattare il proprietario e che non può fare nulla fino al suo rientro. C'è qualcosa che posso fare?**

**Marco 78**

La questione è delicata e complicata. Delicata perché senza rimuovere la causa, l'infiltrazione continuerà a generare i suoi dannosi effetti. Complicata perché al momento non c'è la materiale possibilità di entrare nell'immobile per effettuare la ricerca del guasto essendo fuori sede il proprietario. I rimedi possono essere diversi, alternativi tra di loro, a seconda del grado di gravità che prevede la situazione. Nell'ipotesi più "nera" e cioè in cui l'infiltrazione metta in serio rischio beni, cose e persone, potete far intervenire la pubblica autorità che accederà nell'immobile in modo forzoso. Se invece l'infiltrazione, seppur dannosa, non pregiudica persone e cose (salute e staticità), allora occorre che lei si rivolga direttamente a un legale affinché azioni le urgenti vie processuali che il codice prevede. Quanto sopra, dando per scontato - come scrive nella mail - che il danno sia di una tubatura privata. Dal lato risarcitorio, resta assolutamente valida la soluzione dell'attivazione della polizza condominiale del fabbricato che, salvo che nelle ipotesi in deroga previste, copre i danni in commento.

### PICCIONI

**\* Nel nostro palazzo abbiamo un grosso problema con i piccioni. Nonostante vari tentativi di affrontare l'emergenza, continuiamo a essere invasi, perché, mentre tutti noi cerchiamo di cacciarli, una condomina si ostina a dare loro da mangiare. Come possiamo fare per costringerla a smettere?**

**Paola G.**

Il problema esposto dalla signora purtroppo è assai ricorrente. Dare mangime ai piccioni sarebbe vietato in pubblica via o piazza, mentre nelle proprietà private il problema, in prima battuta, deve essere disciplinato con norme privatistiche. In tal senso ogni singolo potrà inviare una diffida alla signora scrivendole di smettere di dar da mangiare ai volatili e, se il problema affligge anche lo stabile (come parrebbe dalla lettera), l'amministratore stesso può attivarsi con una raccomandata. Nell'ipotesi in cui le varie bonarie diffide non vadano a sortire gli effetti sperati, il condominio dovrà essere chiamato a decidere sulla questione con un'apposita



voce all'ordine del giorno nell'ambito di un'assemblea. In tal senso, l'amministratore e per esso il legale di fiducia dello stabile, potranno attivarsi con gli strumenti processuali e normativi. Spesso si ritiene che gli uffici pubblici siano competenti a prescindere, ma così non è. Gli uffici pubblici intervengono, quando, a norma dell'articolo 50 Testo Unico Enti Locali 267/2000, ci sono agenti patogeni o, più in generale, elementi che la competente Asl ritiene urgenti e tali da intervenire.

## POSTI AUTO

**\* Nel condominio abbiamo un piazzale interno, recintato, dove parcheggiare le auto. I posti bastano per un'auto ad abitazione, ma ci sono condomini che la sera, dicendo che fuori rubano, mettono le auto dentro, fuori dai posti contrassegnati. Sostengono che "tanto le tolgono all'alba" ma è già capitato che, per un imprevisto, qualcuno abbia avuto bisogno di uscire la notte, iniziando a suonare i campanelli. Come dobbiamo fare?**

**Franca77**

Per poter dare un'esauriente e corretta risposta occorrerebbe sapere se in merito all'uso del piazzale è stata adottata una delibera ad hoc. Se così fosse essa va rispettata e l'amministratore ha tutte le attribuzioni, poteri e legittimazioni di attivarsi per tale scopo senza alcuna preventiva delibera. La lettrice scrive "spazi contrassegnati", il che fa presumere che la gestione del piazzale sia avvenuta in modo regolare e strutturato, e oggi è violata da alcuni. Se così fosse, i condomini che hanno timore di furti devono rivolgersi altrove per sedare le loro paure, prendere in affitto posti auto o altra soluzione, ma non possono certamente abusare del bene comune. Infatti, il parcheggio al di fuori degli spazi a ciò preordinati, pregiudica lo spazio di manovra e, come scritto, blocca persino veicoli altrui. Ciò detto, occorre che siano immediatamente diffidati i diretti interessati: nelle more è utile che vengano redatte fotografie con data certa dei veicoli che violano le regole. Legittimati in tali azioni sono sia l'amministratore che ogni singolo condomino, ma la prima figura è preferibile e, in sua inerzia, andrebbero fatte anche altre valutazioni.



## QUADRI E PIANTE

**\* Un condomino ha installato nel pianerottolo di passaggio un vivaio di piante (da ostacolare il passaggio) e ha appeso al muro stampe e quadri purtroppo orribili. Noi nello stabile non abbiamo mai discusso, ma questo signore ci mette in difficoltà. Esistono regole che possano fermare questo suo agire?**

**Paolo**

Caro Paolo, l'uso che ogni condomino può fare degli spazi comuni (tra di essi vi sono i pianerottoli), deve essere rispettoso degli altri condomini: in tal senso si esprime l'articolo 1102 del codice civile che traccia il confine in modo chiaro. Chiarezza che nel concreto non è sempre facile da rinvenire. Le posso dire che il vivaio nel pianerottolo che impedisce il passaggio non va bene per niente. Una cosa è una pianta di abbellimento, altra è un bosco. Potete chiedere la rimozione dell'abbondanza. I quadri poi, peraltro di dubbia gradevolezza, cambiano sicuramente il decoro del vano scale. Insomma anche di questi potrebbe essere valutabile la richiesta di rimozione. In linea generale ritengo che l'amministratore dovrebbe attivarsi per arginare il comportamento del neo condomino, facendogli capire che vivere in un condominio richiede rispetto di regole, leggi e buona educazione.

## QUORUM E LAVORI URGENTI

**\* Se in un palazzo di 5 unità abitative, con 4 proprietari, senza amministratore condominiale, con urgenti interventi da fare al tetto, in sede di seconda convocazione il con-**

**domino con maggioranza di millesimi si oppone ai lavori suddetti, qual è la giusta interpretazione del quorum da raggiungere?**  
**L.R.**

Il quorum, in seconda convocazione, è comunque quello previsto dell'articolo 1136 del codice civile che recita: "L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio". Vero è che se i lavori sono urgenti, anche un solo condomino può ricorrere al tribunale e chiedere che siano imposti gli interventi per eliminare il pericolo. Se questo venisse accertato come vero, i costi aumenterebbero molto, visto che la procedura giudiziaria andrebbe a ricadere su di esso.

## QUORUM, TESTE E MILLESIMI

**\* Nell'assemblea che si è tenuta pochi giorni fa è stato nominato l'amministratore con due voti favorevoli su 8 presenti, per 502 millesimi. L'amministratore ha fatto validare la sua nomina. Inoltre i due condomini hanno deciso di cambiare colore alla ringhiera che circonda il palazzo. Possibile che due leoni dettino legge in un condominio di 9 persone?**  
**Paola**

Le decisioni in assemblea devono osservare due diversi *quorum*: per "testa" e per millesimi. Per "testa" significa che la delibera deve incontrare i favori di un certo numero di condomini presenti, generalmente il 50%. Nel vostro caso mancano i giusti numeri delle "teste", e cioè i due mega condomini, che da soli raggiungono la maggioranza, nel caso non possono validamente nominare l'amministratore. La delibera è altresì invalida per altra ragione. Alla voce dell'ordine del giorno nulla si può deliberare. Nel caso specifico i due mega condomini hanno deliberato una spesa invalida anche perché appare del tutto futile. Se non impugnate entro 30 giorni dall'assemblea (eravate presenti) la delibera diviene però valida.

# R

## RECINZIONE E PIANTE

**\* Abito da due anni in un condominio e, quando sono arrivato, era già in corso un'annosa polemica sulla rete di recinzione che separa il nostro giardino dal condominio vicino. I condomini del mio hanno piantato nel giardino condominiale dell'edera che si arrampica sulla rete. Dall'altra parte, la rete si affaccia sui vari giardini privati dei diversi condomini, divisi fra chi vuole l'edera e chi invece non la vuole. Ne nascono continue discussioni, con potature, piante che seccano (in modo certo non naturale) e litigi. Sarebbe possibile capire se l'edera può stare o meno sulla rete? Chi può tagliarla o toglierla? Grazie.**

**Paolo**

Il problema oggetto della lettera è ricorrente. Le questioni giuridiche sono due: distanze legali e manutenzione delle piante. La distanza delle piante dal confine è regolata dal codice civile che, a seconda della tipologia di pianta, ne prevede la lontananza in centimetri o metri. Nel caso di specie parrebbe che la distanza corretta sia di cinquanta centimetri dal confine. La norma di riferimento è l'articolo 892 del codice civile che prevede come la distanza sia di "mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo". La norma indica anche che "la distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina". Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 896 del codice civile, il proprietario del fondo "invaso" può recidere i rami delle piante del confinante che si propendono oltre confine.

## REGOLAMENTO CONDOMINIALE

**\* Vivo in un grande condominio, dove siamo 23 o 24 dopo gli ultimi frazionamenti. Abbiamo cambiato amministratore e quello nuovo, che è appena arrivato, vuole redigere per forza un nuovo regolamento condominiale. È vero che l'immobile ha cambiato struttura negli ultimi anni, ma non abbiamo mai litigato, né discusso e non ritengo giusto essere obbligati a spendere soldi e a deliberare su un atto che non vogliamo. Già abbiamo dovuto aprire un conto corrente. Possibile sempre e solo spese? Grazie del consiglio che mi darete.**

**F.**

Caro lettore, il conto corrente condominiale lo avete aperto perché dal giugno 2013 è obbligatorio che ogni condominio ne abbia uno proprio. Venendo alla domanda, l'articolo 1138 del codice civile testualmente prevede che quando il numero di condomini è superiore a 10 è obbligatorio che l'edificio abbia un proprio regolamento. I condomini non sono le unità abitative, ma le proprietà. Se nel suo caso superate il numero di 10, quello che vuol fare l'amministratore (ma che potrebbe chiedere anche un singolo condomino) non è aggravarvi di spese, ma mettervi in regola con la legge. Consideri che se il regolamento non dovesse essere approvato con il quorum previsto dalla legge (maggioranza dei condomini che interverranno in assemblea pari ad almeno il 50% dei millesimi), l'amministratore o anche un singolo condomino può chiedere al tribunale che lo adotti giudizialmente. Sarebbe auspicabile che evitaste questa inutile spesa.

## RESIDENZA E TEMPI TECNICI

**\* Vorrei conoscere i tempi di legge per togliere la "residenza" da un appartamento che ho venduto. Il nuovo proprietario va incontro a problemi fiscali, penali, eccetera se dovessero restare le due residenze insieme?**

**M.**

Un termine di legge non parrebbe esistere, ma ci sono dei "però". In primo luogo rimanendo nell'immobile questa residenza si cumula con quella di coloro che ci vanno ad abitare e questo potrebbe creare problemi ai nuovi proprietari. In se-

condo luogo, con la residenza, quell'immobile diviene luogo di destinazione non solo dell'ordinaria corrispondenza, ma anche di atti ben più importanti (sanzioni, multe o atti giudiziari) che però non coinvolgono gli unici e veri residenti. In terzo luogo, ma non per questo meno importante, la residenza anagrafica mantenuta nell'immobile venduto non costituisce la reale dimora del lettore. Insomma, dagli uffici preposti risulta ciò che non è la realtà. Ciò detto, occorre che la residenza venga trasferita in un termine ragionevolmente breve, considerando anche il fatto che i neo proprietari potrebbero chiedere al Comune di attivare la procedura di cancellazione della residenza del vecchio proprietario. Inoltre, potrebbe ricorrere un problema che però il lettore non si pone. Se l'immobile venduto era stato comprato nel quinquennio precedente con i "benefici prima casa", per non perdere quei benefici goduti occorre che il lettore acquisti altra prima casa ove trasferirvi la residenza in un termine breve.

## RISCALDAMENTO AUTONOMO

**\* Sono proprietario di un appartamento con riscaldamento autonomo all'ultimo piano di un palazzo. Il condominio ha il riscaldamento centralizzato e 20 anni fa ai due appartamenti collocati all'ultimo piano fu consentito di staccarsi perché non avevano sufficiente calore. Con le nuove disposizioni di legge, oltre alle eventuali spese straordinarie per la caldaia che già pago da tempo, mi viene richiesto ora anche il pagamento mensile di una quota del riscaldamento condominiale. Vorrei confermare di ciò e sapere a quanto dovrebbero ammontare queste spese.**

**Maurizio P.**

Caro Maurizio, con la riforma introdotta nel 2012 e le successive normative di riferimento il distacco dall'impianto centralizzato è consentito purché questo non arrechi danno o problematiche all'impianto stesso (art. 1118 codice civile). In tal senso l'operato distacco è da ritenersi legittimamente eseguito tanti anni fa, ma non dovrebbe mai averla esonerata da pagare alcune tipologie di spesa. Sia prima della riforma, a maggior ragione dopo, visto che è norma scritta, il distacco dall'im-



pianto centralizzato non significa rinuncia alla comproprietà (vietata), ma solo rinuncia all'utilizzo (lecita), il che comporta che ogni spesa attinente la manutenzione straordinaria e la conservazione e messa a norma le dovrà essere certamente imputata. Non solo. In osservanza alle normative di riferimento a lei sarà imputata una somma a titolo di cosiddetto "consumo involontario", legato per esempio al beneficio radiante o alla dispersione di calore dell'impianto. Ciò detto, le consigliamo di verificare attentamente la regolarità delle tabelle redatte ad hoc e la conseguente ripartizione delle spese.

**\* Da tempo ho deciso di munire il mio appartamento (all'ultimo piano di un condominio) di impianto autonomo di riscaldamento, staccandomi così da quello condominiale. Ho anticipato la decisione ai vicini che hanno detto che ne parleremo in assemblea ove si "augurano che ci sia data l'autorizzazione" (parole testuali). Sono preoccupato: se non desero questa autorizzazione non posso staccarmi. Ci sono soluzioni alternative?**

**Marco L.**

Non occorre nessuna delibera autorizzativa. L'articolo 1118 del codice civile è stato appositamente riformato dalla legge 220/2012 in modo tale da disciplinare anche il distacco dall'impianto centralizzato. In estrema sintesi, è stato previsto quando e come è possibile il distacco: "Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma". La certificazione che dal futuro distacco non deriveranno squilibri all'impianto o aggravii di spesa, viene fornita da un tecnico abilitato a mezzo relazione tecnica (preventivamente redatta e inoltrata all'amministratore) che, preso in esame l'impianto centralizzato, accerti la fattibilità del distacco. Quest'ultimo però non esonera il condomino distaccato dal continuare a contribuire alle spese citate nella norma.



## SICUREZZA SISMICA

**\* Abito in un condominio molto vecchio e vorrei fare dei controlli sulla tenuta sismica dell'edificio. Gli altri condomini non sono interessati. Sapete dirmi se devo rinunciare o posso costringerli in qualche modo?**

**Franco F.**

Gentile signor Franco, i drammatici eventi che hanno colpito anche varie regioni italiane hanno evidenziato e posto all'ordine del giorno la questione di cui lei parla. Così, molti condomini hanno chiesto ai rispettivi amministratori di far valutare la tenuta sismica del fabbricato. Questa non è una richiesta che l'amministratore può evadere d'ufficio: si tratta, infatti, di un intervento che deve osservare l'iter previsto dal diritto condominiale e di cui occorre valutare l'impatto economico. Prima di tutto, il condomino può eseguire gli accer-



tamenti in commento solo se preventivamente deliberati. Per fare ciò, occorre che la questione sia inserita nell'ordine del giorno e che sia votata favorevolmente dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. In secondo luogo, questi accertamenti sono costosi, soprattutto se si eseguono con l'intenzione di adeguare lo stabile ai precetti di sicurezza che il tecnico indicherà. D'altronde, altrimenti, non avrebbe senso fare l'accertamento, considerando che gli edifici costruiti sino a pochi lustri fa non possono avere osservato le normative antisismiche emanate successivamente alla loro edificazione.

## SOLDI E RESOCNTI

**\* Da un anno abbiamo cambiato amministratore di condominio e quello nuovo ci impone continuamente delle spese: revisione delle caldaie, sistemazioni degli impianti, problemi ai cornicioni. Non capisco se sono cose necessarie per non andare nell'illegalità e nel pericolo (come lui dice) oppure se esagera. Come potrei fare a capire? Rivolgermi a un altro amministratore? Premetto che sono solo e che gli altri non hanno i miei dubbi.**

**Matteo83**

Caro Matteo, sarebbe necessario sapere se il precedente amministratore aveva così mal gestito lo stabile da non eseguire tutti quei lavori che adesso vi trovate a sostenere e pagare oppure "altro". In linea generale gli interventi in un condominio sono di tre tipi: a) urgenti, in presenza dei quali l'amministratore deve eseguire le opere senza delibera preventiva; b) programmabili di ordinaria manutenzione, deliberabili con il quorum snello di 1/3 dello stabile; c) programmabili di natura straordinaria, deliberabili con il quorum dei 500/1000. Per sapere se quanto accade è regolare o meno occorre fare un'indagine, capire, esaminare e con l'ausilio dei tecnici preposti accertare e avere così delle risposte. Dalla sua missiva senza conoscere i luoghi è impossibile fornire la risposta certa che vorrebbe, ma con le indicazioni fornite sono certo che un passo avanti lo farà sicuramente trascurando il fatto che gli altri sono in armonia con quanto sta succedendo.

## SOSTA VIETATA

**\* In caso di parcheggio di un'auto non appartenente al condominio nel posto auto privato (contrassegnato) di un condominio, chi possiamo chiamare per intervenire? Mi sono trovata in questa spiacevole situazione, nell'impossibilità di parcheggiare la mia macchina e i vigili urbani non sono venuti.**

**Paola**

Cara Paola, la risposta secca potrebbe essere che l'amministratore di condominio deve far chiamare un servizio di rimozione auto, il tutto a spese anticipate del condominio. L'auto, infatti, non viola norme del codice della strada nel suolo pubblico. Prima però di andare a secche e veloci soluzioni, sarebbe opportuno capire meglio la situazione. In primo luogo se e come è regolata l'area in commento, se vi sono dei divieti di parcheggio fuori dalle aree delimitate, se sul punto vi sono delibere o, meglio ancora, norme ben precise del regolamento condominiale. In secondo luogo, occorre sapere di chi sia il veicolo (in questo caso basta fare una semplice visita al Pra con i dati della targa). Il consiglio che possiamo dare è che individuato il proprietario, l'amministratore gli inoltri una formale diffida a non parcheggiare l'auto in spregio ai divieti del condominio. Non possiamo uccidere quella debole speranza che l'essere umano sia anche portatore di buon senso e che, dinanzi alla contestazione, il diretto interessato capisca umilmente che ha sbagliato e non lo faccia più. Se tutto ciò purtroppo non dovesse accadere, non vi resta altro che la soluzione di rivolgervi a un legale.

## SOTTOTETTO

**\* Ho acquistato un immobile e, togliendo il controsoffitto, abbiamo visto che si poteva accedere agevolmente al sottotetto, che è un grande, unico e decisamente vasto vano. Nel mio contratto non è menzionato, ma parrebbe nato per essere un insieme unico con l'immobile. A questo punto sono indeciso se accorparlo. Dalle scale condominiali c'è una botola che accede a una parte del sottotetto. Spero di avervi dato elementi utili per capire se ciò che vorrei fare è possibile.**

**Marco F.**

Il sottotetto è un problema dei problemi nel vasto e complicato mondo condominiale. La legge in parte è chiara, fa fede il "titolo originario" che molti, erroneamente, ritengono il proprio atto di acquisto. In realtà occorre verificare se nel tempo il sottotetto era trasferibile unitamente all'immobile dell'ultimo piano. Se dagli atti non scaturisse il conforto sperato, si deve allora ricorrere a un attento esame dello stato dei luoghi. Solo a titolo esemplificativo assumerà valore se al sottotetto si accede dal vano scale condominiale piuttosto che dall'appartamento; se l'area in questione è destinata a ospitare servizi comuni (impiantistica, deposito acqua, altri tipi di servizi); se ha una connotazione tale da essere ritenuta area utilizzabile in modo autonomo o mera intercapedine dell'ultimo piano (zona da isolamento termico). Nella nostra modesta esperienza abbiamo visto restituire al condominio sottotetti acquistati con atti notarili. Quindi prestare molta attenzione prima di avventurarsi in costosi lavori se non c'è certezza.

## SPESE ARRETRATE

**\* Vivo in un condominio di ventisei unità immobiliari. Due condomini sono indietro nel pagamento delle spese da circa due anni. L'amministratore ad oggi nulla ha fatto, almeno pensiamo, perché sono due anni che non convoca un'assemblea e noi altri 24 paghiamo secondo quanto stabilito nell'ultimo prospetto approvato, poi vedremo se in futuro dovremo conguagliare o meno. Così, ovviamente, non può continuare: cosa dobbiamo fare per farli pagare, anche se per adesso funziona tutto, luce, acqua, gas e i vari impianti?**

**Lucia L.**

Il primo vero problema, madre di tutti gli altri, è la mancata obbligatoria convocazione ordinaria annuale nel corso della quale l'amministratore accuratamente dettaglia il suo operato dell'anno trascorso, al fine di ottenere l'approvazione del bilancio consuntivo e proietta l'anno futuro, oggetto dell'approvando bilancio preventivo. I bilanci così approvati costituiscono giusto titolo per potere agire - qualora ce ne fosse bisogno - verso i morosi (l'azione deve essere intentata entro 6 mesi dall'approvazione). Nel vostro

caso, occorre che l'amministratore convochi senza indugio l'assemblea e, in quella sede, renda conto del suo operato. Potete sollecitare la convocazione utilizzando il dettato normativo dell'articolo 66, disposizioni di attuazione al codice civile che testualmente, in assoluta chiarezza che non merita interpretazione, cita: "L'assemblea (...) può essere convocata (...) quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione".

## SPESE ELEVATE

**\* Sono già due assemblee che parliamo e cerchiamo di deliberare l'esecuzione dei lavori alle facciate e al tetto (spesa di circa 45mila euro da dividere in 39 famiglie e tre fondi commerciali). Il nostro è uno stabile abbastanza grande, con una spesa elevata. Siamo divisi tra chi vuol fare i lavori e chi dice di aspettare un po'. Per far questo si stanno appellando al fatto che il condominio non avrebbe i numeri per deliberare i lavori che, dicono loro, sono straordinari e che richiederebbero maggioranze diverse e difficili da raggiungere. L'amministratore non prende posizione e il suo silenzio, però, non aiuta. Chiedo quindi che numeri deve avere la delibera, ovviamente in seconda convocazione, per sancire validamente quanto descritto?**

**Fulvio P.**

Gli interventi sono deliberabili, in seconda convocazione, se partecipa un numero dei condomini "almeno pari a un terzo del valore millesimale dell'edificio e a un terzo dei partecipanti al condominio". Il voto favorevole deve essere poi espresso dalla maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio. Questo perché i lavori, da un punto di vista giuridico, sono "ordinari", in quanto programmabili, prevedibili e, peraltro, la somma suddivisa per i condomini non ha caratteristiche di "spesa elevata". Gli interventi della magistratura, pur lasciando spazio discrezionale ai singoli giudicanti per alcuni aspetti, sono molto chiari nell'esprimere il principio che abbiamo appena detto.





## TABELLE E SPAZI

**\* Nel mio fondo (negozi) ho creato un piccolo soppalco (tutto regolare urbanisticamente) di circa 30 metri quadrati, per mettere le scatole dei beni che vendo e depositarvi altro. Ho ricevuto una lettera di un condomino che mi accusa di avere aumentato gli spazi e che quindi devo rivedere la mia quota millesimale in aumento. Possibile?**

Patrizio

Gentile lettore, non conosciamo le tabelle dello stabile ove si trova il suo fondo. Se sono redatte in modo tale da considerare il bene nella sua interezza, ovvero sia nel calpestio che nella volumetria, l'esposizione e il coefficiente illuminante, il suo soppalco non dovrebbe comportare alcuna modifica alle tabelle millesimali. Se invece le tabelle hanno seguito altri criteri, tipo il "valore commerciale", allora occorre verificare se il soppalco e le sue connotazioni (calpestio, altezza, sfruttamento) mutano il valore del bene.

## TEGOLE E GRONDE

**\* Abito in un attico e il tetto del condominio non ha guaina, mancano le tegole e la gronda è arrugginita. L'amministratore dice che la spesa spetta a me. Potete darmi un aiuto?**

M.G.

L'amministratore ha torto. L'articolo 1117 del codice civile indica in modo chiaro le parti comuni dello stabile le cui spese di manutenzione si dividono secondo i millesimi di proprietà (tabella A generale) tra tutti i condomini. Quello che le è stato det-

to è errato e del tutto fuori luogo. Stia tranquilla, perché, stante la situazione che lei ha descritto, le assicuriamo che lei pagherà la spesa obbligatoriamente in ragione dei suoi millesimi, nulla di più.

## TEMPI E DISDETTA

**\* Nel contratto per studenti è riportato che la disdetta si deve inviare 3 mesi prima con raccomandata al proprietario. Se per motivazioni dovute al corso di studi - documentabili - si informa la proprietà 2 mesi prima inviando una e-mail specifica e informativa del termine di locazione espresso non potendo rimanere oltre, la studentessa deve subire ugualmente anche il costo del terzo mese? E il metodo usato (e-mail invece di raccomandata) può avere ugualmente valore o no? E la riconsegna dell'immobile con chi deve avvenire e rispettando quali formalità legali?**

Domenico C.

Gentile Domenico, certo, il termine contrattuale deve essere rispettato e il terzo mese pagato. La e-mail se Pec a Pec (posta elettronica certificata) è uguale alla raccomandata con ricevuta di ritorno, atteso che è una raccomandata telematica, la e-mail semplice ha valore solo se la proprietà ha dato atto di averla ricevuta. Per quanto riguarda il rilascio: deve avvenire in modo tale che la proprietà riabbia le chiavi dell'appartamento e non vi siano ragioni che impediscano l'accettazione.

## TEMPI PER I CERTIFICATI

**\* Dieci anni fa, in novembre, comprammo, io e mio marito, un appartamento. Nel contratto era ben specificato che il venditore avrebbe successivamente fornito il certificato di abitabilità. Nel frattempo il venditore è morto e il figlio è subentrato, ovviamente, nell'eredità degli affari paterni. In questi dieci anni il certificato non è arrivato per i motivi più vari (assicurazione, comune, fallimenti ecc). Vengo al dunque, la mia domanda è questa: devo fare l'interruzione dei termini con lettera raccomandata al figlio del venditore o questo tipo di contratto non ha scadenza? Vi ringrazio anticipatamente della cortese risposta, che spero di leggere sul vostro giornale.**

Alba R.

Cara Alba, il suo è un caso particolare, in quanto raramente si attende per 10 anni l'adempimento di un'obbligazione contrattuale, peraltro di questa importanza. A oggi lei ha pieno diritto a rivendicarla e il figlio-erede del venditore deve onorarla. L'accettazione dell'eredità comporta per l'erede il beneficio di subentrare nell'asse ereditario sia nelle poste utili che passive. Spero che il Comune verifichi che l'immobile abbia le caratteristiche per ottenerla, altrimenti la vicenda si complicherebbe molto (non comprendo la ragione del ritardo di cui parla). Il termine decennale è corretto, ben inquadra una scadenza vitale per il suo diritto che, appunto, si prescrive in 10 anni. Si attivi quindi senza indugio e con il giusto ausilio.

## TERRAZZA E PANORAMA

**\* Possiedo una casa con un terrazzo vista mare e al piano di sotto i proprietari hanno fatto crescere un albero nel giardino che pian piano ha coperto buona parte della visuale. Premetto che il panorama dato dalla terrazza incide sul valore della casa. Ho sollecitato più volte durante le riunioni di condominio chiedendo di potare la pianta, ma tale richiesta non è mai stata accolta. Inoltre, il regolamento di condominio non precisa nulla a riguardo. Vorrei sapere se sistono degli obblighi / regole a livello nazionale che possono aiutarmi a risolvere la questione. Intanto vi ringrazio per l'attenzione e vi saluto.**

Giancarlo S.

La vicenda che ha illustrato ha un proprio contenitore giuridico. In punto di diritto al vicino potrebbe essere precluso l'albero, nella sua attuale estensione, se e laddove lei fosse titolare della servitù cosiddetta *altius non tollendi*. Trattasi della tipica servitù che preclude al vicino (fondo servente) di sopraelevare impedendo la vista, con ciò derogando alla norma che prevede tale diritto. La deroga generalmente non può essere data dal semplice stato dei luoghi che, come nel suo caso, nel tempo inevitabilmente muta, ma occorre un atto o titolo che la prevede. Il regolamento non le è di conforto a nulla, dicendo sul punto. Non possiamo esserle di maggior aiuto, non sapendo se la sua abitazione ha correlato tale diritto.

## U

### UMIDITÀ

**\* Ho appena comprato casa in un condominio, ma nessuno degli altri proprietari mi aveva informato del fatto che l'intero complesso ha seri problemi di umidità che sono particolarmente gravi nel caso del mio appartamento. Essendo un soggetto allergico e avendo quindi seri problemi in caso di una presenza costante di muffe (che mi pare probabile si verifichino a breve), vorrei cercare di annullare il contratto. È possibile, secondo voi, visto che nessuno mi aveva informato prima del problema? Posso rivalermi nei confronti dell'agenzia immobiliare?**

Paolo P.

Caro Paolo, da come descrive i fatti ritengo che possa essere fondatamente valutato l'istituto giuridico dei "vizi occulti", ovvero quei difetti che affliggono il bene, non visibili, noti al venditore e spesso, purtroppo, taciuti all'acquirente. In tal senso occorre senza indugio contestare i fatti al venditore. Nel frattempo deve essere attivato un iter di acquisizione di informazioni e documenti per valutare se il caso era stato posto nel passato al centro dell'attenzione condominiale. Passando alla questione del mediatore, ai sensi dell'articolo 1759 del codice civile egli deve comunicare obbligatoriamente alle parti le circostanze a lui note (o che lo dovrebbero essere usando la diligenza riconducibile alla professione svolta) che potrebbero influire sulla conclusione dell'affare. Nel caso specifico, da lei esposto, non è automatico che il mediatore sapesse del problema dell'umidità e quindi anche in questo caso occorre un'attenta analisi dei fatti prima di muovere accuse.

### UNITÀ ABITATIVE

**\* Ho acquistato un grande appartamento con la ferma intenzione di dividerlo in tre distinte unità abitative. Ma forse ho fatto i "conti senza l'oste", perché l'amministratore mi ha detto che non posso procedere alla realizzazione del mio progetto. Questo divieto mi arreca un enorme danno. Ci sono soluzioni?**

L'art. 1122 c.c. prevede che il condomino che intende eseguire dei lavori nella proprietà esclusiva deve darne sempre preventiva comunicazione all'amministratore. Se gli interventi modificassero l'estetica e/o pregiudicassero la staticità dello stabile, sarebbe vietato. Ciò detto, se il frazionamento che il lettore desidera eseguire nel grande immobile acquistato, rispetta il dettato normativo citato, quanto gli è stato detto non corrisponderebbe a verità. Se invece i lavori impattassero sull'estetica, laddove lo stabile in questione abbia un suo decoro, allora la questione si complicherebbe notevolmente. Sapendo ciò, è forse opportuno predisporre un progetto che da un lato realizzi l'obiettivo del lettore e dall'altro rispetti la norma e il condominio.

### USO DEL TERRAZZO

**\* Volendo usare lo spazio che ho all'aperto per organizzare qualche cena e viverlo meglio, vorrei mettere nella terrazza (circa 130 mq) tettoie, tende o pergole, perché abito in una zona molto ventosa, altrimenti è impossibile stare seduti all'esterno in modo confortevole. L'amministratore mi ha però detto che non posso per i vincoli paesaggistici. Mi sembra strano però perché nel condominio c'è davvero di tutto. Mi potete aiutare?**

M.G.

Gentile lettrice, in effetti se c'è il vincolo paesaggistico, per eseguire alcuni interventi occorre espletare delle procedure, ma non è assolutamente detto che le sia vietato fare ciò che desidera. L'amministratore dandole una "negativa certezza" ha peccato di presunzione (sicuramente in buona fede). Quindi, la prima cosa da fare è rivolgersi a un tecnico bravo e onesto che le dica cosa può o non può fare e la segua nell'iter burocratico.

### USUCAPIONE

**\* Ho comprato un immobile con un accesso al mio terrazzo privato attraverso una scala condominiale. Nell'atto di compravendita è riportato che il vecchio proprietario ne garantisce l'uso pluriventennale, tant'è che l'ingresso alla terrazza dal condominio era stato chiuso per aprirne uno interno e diretto dall'appartamento. Posso considerarlo come usucapione e pertanto il condominio non mi chiederà mai la riapertura della porta?**

L.R.

La dichiarazione rilasciata nell'atto notarile non ha valore traslativo di un diritto reale. Vale al fine di poter rivendicare l'usucapione. Questo istituto giuridico rappresenta un modo di acquisto della proprietà. Al giudice occorre provare che ricorrono tutti i presupposti. Uno di questi è il passaggio del tempo. Oltre al possesso continuato occorre anche il cosiddetto "animus possidendi" ossia il pensiero di tenere il bene come proprio mediante l'esercizio di un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà. Se nel passato il condominio avesse contestato l'uso fatto del terrazzo, questo varrebbe come evento interruttivo del periodo necessario per usucapire.

### USUFRUTTO E ASSEMBLEE

**\* Mia madre è usufruttuaria dell'immobile del quale io sono nudo proprietario. L'amministratore invita all'assemblea solo mia madre che è molto anziana. Da sempre contesto il fatto che a me non arrivano informazioni. Come posso muovermi?**

M.

Con la legge 220/12 molto è cambiato. L'articolo 67 disp. attuazione al codice civile prevede la solidarietà passiva dell'usufruttuario e del nudo proprietario nel pagamento degli oneri condominiali. Ciò non disapplica a mio avviso gli articoli 1004 e 1005 del codice civile, che indicano con precisione a chi spettino le spese di manutenzione. Vero è che la solidarietà nel pagamento deve indurre l'amministratore a convocare entrambi, con diritto di voto riservato solo a colui a cui compete la questione da deliberare. Pretenda quindi di essere convocato.





## VASI E UMIDITÀ

**\* Abito al quinto piano di un palazzo di sei. Il sesto piano, ovvero l'attico, ha una grande terrazza con vasi e diverse fioriere. Nel mio appartamento, sul soffitto, c'è sempre umidità. Il titolare dell'attico sostiene che la colpa è della copertura, chiedendo che venga rifatta con la compartecipazione di tutto il condominio. Io invece credo sia colpa dei vasi. Cosa possiamo fare?**

Marzio 92

Occorre una diagnosi precisa. Un tecnico sa cosa fare e cioè un sopralluogo con le dovute indagini per capire se le infiltrazioni sono dovute alle fioriere o al lastrico solare. Capire la fonte del danno muta l'individuazione del soggetto tenuto a pagare l'intervento. Nel primo caso (fioriere) sarà il proprietario, nel secondo caso (lastrico) sarà per un terzo il proprietario e per due terzi i condomini che si trovano nella proiezione verticale del lastrico stesso in osservanza all'articolo 1126 del codice civile.

## VENDITA E COSTI DEI LAVORI

**\* In caso di acquisto di un appartamento in un condominio da ristrutturare e che ha bisogno di lavori esterni su facciata e cornicioni, i costi spettano al nuovo o al vecchio proprietario? Gli interventi sono stati approvati e conteggiati con le quote millesimali un mese fa dall'assemblea condominiale. Le spese di amministrazione straordinaria dell'anno in corso spettano tutte al vecchio proprietario? Devo specificarlo nell'atto di vendita?**

T.B.

Il quesito è interessante e lo stesso suo dilemma è vissuto da tante persone. Il principio generale è che chi vende rimane obbligato a pagare gli oneri condominiali ordinari sino al giorno del trasferimento del diritto e quelli relativi alle opere straordinarie, purché deliberate prima della vendita. Così detto parrebbe tutto chiaro e semplice, ma purtroppo non lo è. Perché il dilemma nasce per le opere straordinarie deliberate prima della vendita, ma ancora non appaltate e quindi non iniziate. In questo caso è determinante il contratto che avete sottoscritto e l'assistenza legale che avete ricevuto. In ogni caso, per legge, chi compra un immobile è solidalmente responsabile per i debiti condominiali maturati nell'anno contabile dell'acquisto e in quello precedente. Se quando si compra è noto il fatto in commento, occorre adottare delle cautele a garanzia (deposito fiduciario, fideiussione, ecc.).

## VENDITA PORTA A PORTA

**\* Nel nostro condominio abita un signore anziano che apre a tutti i venditori porta a porta, promoter ecc, ogni volta che suonano al portone condominiale comune. Così ce li ritroviamo alla porta di casa e in giro per i pianerottoli. Ne abbiamo già parlato in assemblea, perché tutti sono infastiditi dalla situazione, ma lui sostiene che è suo diritto aprire a chi ritiene. È così? Possiamo impedirlo?**

Matteo M.

Il problema non è di poco conto. Appare quasi scontato dire che il signore anziano è libero di aprire il portone del condominio e di far entrare in casa propria chi vuole, senza arrecare però pregiudizio a nessuno. Non può infatti con il suo comportamento arrecare nocimento agli altri. In questo modo il libero esercizio di un diritto ne diviene quasi un abuso e, come tale, certamente deprecabile. Se poi dalla sua inavvertita apertura del palazzo a chiacchiera derivassero danni a cose e/o persone, ne dovrebbe rispondere. Ciò detto, sarebbe opportuno partire con una richiesta formale e se, come sembra, ci fosse sul tema un'armoniosa unione da parte di tutti gli altri condomini potrebbe essere l'amministratore a farsi carico di gestire questo problema.

## VENDITORI MOLESTI

**\* Nel nostro condominio è un via vai di venditori, installatori di cavi e operai. E, ancora, offerte di energia e altro. Al portone del palazzo c'è un cartello con scritto "vietato entrare a venditori porta a porta e persone non autorizzate". È scritto in modo chiaro. Possibile che dobbiamo essere disturbati a ogni ora?**

Vittoria

Il condominio è un bene privato. Chi entra o ha un'autorizzazione, o è un ospite di un condomino, oppure non ha permesso per entrare. Coloro che entrano suonando poi ai singoli campanelli proponendo le offerte del secolo, commettono un'evidente violazione della proprietà privata. Trattasi di fattispecie di reato che possono essere sottoposte alla magistratura competente. Altra questione il via vai delle ditte autorizzate che mettono mano agli impianti, ma questa è vicenda non affrontabile in questo spazio.

## VICINI RUMOROSI

**\* Da mesi combatto con il proprietario dell'appartamento del piano di sopra che cammina tutto il giorno e sposta sedie dalle 6 alle 23. La situazione è insostenibile: non rispetta neanche gli orari di riposo obbligatori. Dopo ripetute richieste anche da parte dell'amministratore, gli ho mandato una diffida tramite avvocato ma non ho ottenuto niente. Posso denunciarlo per stalking condominiale?**

L.

Perché possa parlarsi di stalking occorrono tanti requisiti che, nel caso, mi parrebbero difettare. Solo una profonda analisi con competente penalista può toglierle ogni dubbio. I "rumori fastidiosi e irritanti" non sono contemplati dalla legge che invece penalizza quelli "intollerabili". Solo in presenza di questi ultimi il soggetto disturbato è meritevole di tutela giuridica. Un rumore deve essere ridotto o deve cessare quando, misurato con apposito apparecchio elettronico, superi di un certo numero di decibel la soglia del rumore di fondo in assenza della fonte di disturbo. Occorre necessariamente che un tecnico specializzato misuri il rumore e le dica se è intollerabile o soltanto fastidioso.

# Z

## ZANZARE E ZANZARIERE

**\* Ogni estate tutto il nostro condominio è infestato dalle zanzare. Visto ciò, ho chiesto di effettuare una disinfestazione delle siepi, ma alcune famiglie del palazzo non vogliono sostenere i costi. Possiamo in qualche modo imporre di dividere le spese? Posso installare le zanzariere, ci sono limiti?**

Fabrizio



Caro Fabrizio, la spesa in questione se deliberata dal condominio con i giusti numeri, deve essere osservata da tutti, anche dalla minoranza. Infatti non si tratta di spesa inutile e/o voluttuaria. Più spinosa la questione delle zanzariere. In linea generale nulla oppone a che vengano installate, deve avere solo l'accortezza che non im-

pattino in modo troppo evidente sul decoro dello stabile, se quello in cui vive ha un decoro da rispettare. Questo limite, se posto nel regolamento condominiale di natura contrattuale (quindi trascritto al pari dei contratti di acquisto), sarebbe valido e da rispettare. Sul punto ci sono varie sentenze della Corte di Cassazione che enunciano detto principio appunto. Quindi, salvo limiti certi, può installare le zanzariere sperando così di evitare notti insonni a lei e a tutti i suoi familiari.

## ZERBINO E DECORO

**\* Il mio vicino di pianerottolo ha messo fuori dalla porta uno zerbino molto volgare. Dal suo punto di vista dovrebbe essere spiritoso, ma ho un bambino di sette anni e quando i suoi amichetti vengono a casa lo zerbino diventa ovviamente oggetto di battute e lunghe conversazioni. Gli ho chiesto di toglierlo, ma non vuole. Posso imporglielo facendo leva sul "decoro" del palazzo o devo arrendermi?**

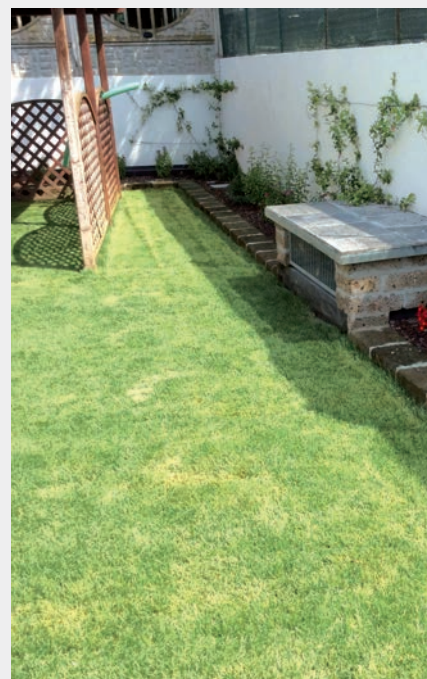
Paola

Cara Paola, la sua vicenda, apparentemente semplice, contiene una questione giuridica vera: il rispetto del "decoro architettonico". Lo zerbino è un bene mobile, che non incide in modo perenne nell'aspetto architettonico, in questo caso interno, dello stabile. Il "decoro" che il legislatore dopo la riforma ha messo al centro delle attenzioni imponendone un assoluto rispetto, riguarda linee e decori, insomma l'aspetto dello stabile nella sua struttura. Il giudizio, in caso di vertenza, è peraltro soggettivo e il giudice ha ampia discrezione. Ciò detto, ascrivere a uno zerbino la violazione in commento mi pare eccessivo. Non è detto poi che alcuni ospiti non lo trovino simpatico.

## ZONE D'USO E DIVISIONI

**\* In condominio abbiamo un giardino che è sempre stato usato per cene e momenti conviviali. Ora i condomini del palazzo si sono convinti a dividerlo in zone (anche se la proprietà resterebbe di tutto il condominio) in modo che ciascuno abbia un suo spazio. Io sono contrario. C'è una regola in merito?**

Luca



Caro Luca, nel suo quesito si annida una questione assai complessa. In primo luogo il "vin dai fiaschi" ce lo può togliere un vincolo che grava sul parco (architettonico o altro) il che pregiudicherebbe ogni divisione che s'intende fare. In difetto, la divisione fisica del giardino ne cambia il modo d'uso, la fruizione. Da un lato l'aspetto certamente positivo è che ogni appartamento avrebbe la sua piccola area riservata e dedicata, dall'altro l'aspetto negativo è che l'area oggi di proprietà indivisa e paritetica nell'uso, verrebbe privata della sua "libertà" d'uso e cioè di movimento dei fruitori al suo interno. Senza essere troppo attenti alla ricerca del più piccolo cavillo giuridico, solo se siete tutti (i condomini del palazzo) della stessa volontà (per tutti intendo 1000/1000 dell'intero stabile) nulla vieta che poniate delle divisioni mobili e amovibili in osservanza all'art. 1119 cc. Dovete consacrare obbligatoriamente il cambiamento in un verbale assembleare. Vista la natura del bene in questione e le caratteristiche della divisione, prevedo che la divisione sarà rimossa a semplice richiesta di un solo condomino (anche eventuali futuri aventi causa). In questo modo sposate la volontà col pieno rispetto delle norme. Ciò detto, e considerando soprattutto il suo dissenso, riteniamo che la divisione non sia perseguibile.



Da Luglio 2020 il mercato tutelato, per le utenze domestiche, per l'energia elettrica ed il gas, verrà definitivamente abolito. Scegli ora, scegli meglio.

# HERA IMPRONTA ZERO

Scegli l'energia che non pesa sull'ambiente.

**LUCE**  
**100%**  
SOSTENIBILE

**GAS**  
**100%**  
CO<sub>2</sub> FREE

**SOLUZIONI  
INNOVATIVE**  
CON BONUS  
SU LUCE E GAS

Offerta esclusiva per i Condomini di Confabitare  
-7% sulla componente materia prima

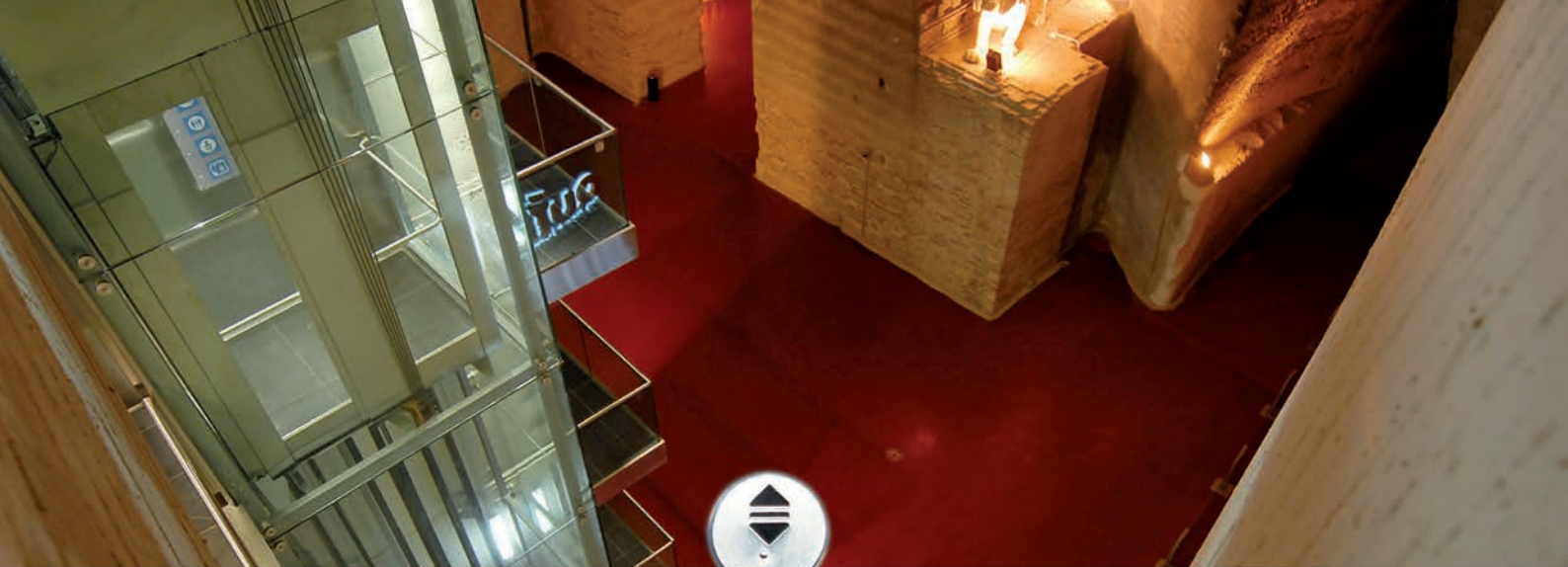
Per informazioni scrivere a [convenzionihera@gmail.com](mailto:convenzionihera@gmail.com)  
o chiamare il 3279190690



GRUPPO

**HERA**





## 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: Iva ridotta al 4% per interventi finalizzati all'Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

### Installazione "chiavi in mano" di impianti elevatori



ASCENSORI

**del Bo®**

dal 1908

Numero Verde  
**800-216648**

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

Milano Roma Napoli Caserta Avellino Salerno Frosinone Latina



# Non è Trash e non è Kitsch... è Camp!

Lo scorso anno il Metropolitan Museum di New York ha organizzato la mostra "Camp, notes on fashion", dedicata allo stile Camp nella moda. Uno stile eccentrico e teatrale che si può ritrovare anche in alcuni pezzi di design di Cristiana Zappoli

1. Vaso in ceramica *Mandrillus*, della collezione *Primates* di **Bose**, il cui scopo è ricordare il delicato rapporto che esiste tra l'uomo e la scimmia. 2. Maschera *Salmistraro*, una scultura da appendere a parete come totem domestico dal forte impatto. Anche questa della collezione *Primates* di **Bose**. 3. Un insolito portaombrelli: è *Killer Metal Finish* di **Studio Job**. 4. *Yoroi* di **De Castelli**: un secretaire che si apre in modo inatteso. Sul fronte nasconde un ampio cassetto e ne cela altri due con apertura inclinata, sui lati due ante dalla forma ricurva. 5. Fruttiera in acciaio lucido con pianta in PA verde: *Fruit Mama* di **Alessi**. 6. Poltrona e pouf *Snakes* di **Seletti**, della collezione *Seletti wears Toilettepaper*, nata dalla collaborazione tra Maurizio Cattelan e Pierpaolo Ferrari, creatore della rivista *Toilettepaper*. 7. *Duck Elephant Multivase* di **Bose**, disegnato da Jaime Hayon: si tratta di un oggetto artistico che, nonostante sia dotato di una possibile funzione come vaso di fiori, vibra di un'essenza scultorea.



1



2



3

4



5



6



7

## Design



8



9

10



11



12



13

8. Dalla collaborazione tra **Marcantonio** e **Qeeboo**, nasce *Giraffe in love*, una giraffa dall'aria trasognata che sostiene un lampadario classico in stile Maria Teresa. La sua massima espressione è nella grandezza naturale di una giraffa giovane alta 4 metri, adatto per outdoor e indoor. 9. Un paravento di grandi dimensioni pensato come una quinta teatrale che rappresenta su ciascun lato paesaggi naturali immaginari, un cielo notturno e un profilo collinare: è *Painting* di **De Castelli**. 10. Tavolini *Attila*, disegnati da Philippe Starck per **Kartell**. 11. La poltroncina *Clap* di Patricia Urquiola per **Kartell**, nella versione rivestita da tessuto fiorato. 12. Vaso *Love in Bloom* di **Seletti**, fatto a forma di cuore umano. 13. Cassettoni in legno laccato *Cetonia* disegnato da Alessandro Mendini per **Zanotta**.



# noleggino e assistenza

Stampanti e Multifunzione

Computer e Notebook

Distruggidocumenti

Purificatori d'aria

Generatori d'acqua dall'aria

Sito Internet  
[rossetto.work](http://rossetto.work)

Aiutiamo le persone  
a migliorare l'ambiente di lavoro,  
fornendo servizi esclusivi e prodotti  
innovativi - dal noleggio delle  
stampanti ai dispositivi per la  
protezione individuale,  
dalla cancelleria all'arredamento,  
dagli articoli per la pulizia alla  
regalistica aziendale - perseguendo  
obiettivi di efficienza,  
qualità ed etica professionale.

GBR Rossetto S.p.A.  
Sede Padova  
Via E. Fermi 7/9 - 35030 Rubano (PD)  
Tel. +39 049 87 38 666  
Showroom Bologna  
Via Stalingrado 71/7 - 40128 Bologna (BO)

 **rossetto**  
Design your work

  
1958-2018





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



# Venturi

autospurghi - risanamenti - ispezioni



## Spurgo

reti fognarie ed idriche



## Videoispezione

reti fognarie ed idriche



## Risanamento

reti fognarie ed idriche



## Bonifiche

ambientali e serbatoi



## Ricerca perdite

reti fognarie ed idriche



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

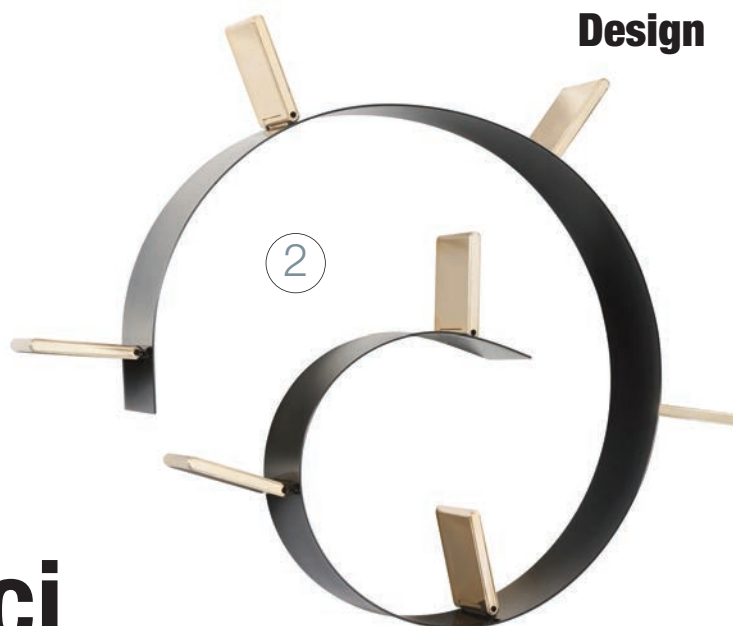
Via A. Zanini, 2-4 - 40011 Anzola Emilia (BO) - Italy  
Tel. +39 051 735912 - Fax +39 051 731613

**PRONTO INTERVENTO 051 731110**

Numero Verde  
**800-01.08.15**



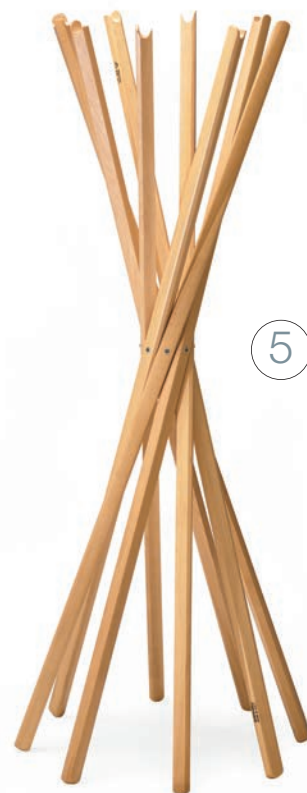




# I grandi classici del design

Sono delle vere e proprie icone, oggetti senza tempo che non passeranno mai di moda. Ecco la nostra selezione, si trovano tutti su [www.madeindesign.it](http://www.madeindesign.it) di Cristiana Zappoli

1. Lampada a sospensione *Big Bang* di **Foscarini**: i pannelli in metacrilato fungono da riflettori di luce. 2. La rivoluzionaria ed emblematica libreria *Bookworm* è il frutto della creatività dell'artista e designer Ron Arad per **Kartell**. 3. Ideato nel 1985 da Michael Graves, il bollitore *Oisillon* di **Alessi**, con un fischietto a forma di uccellino, è diventato uno degli oggetti simbolo del design del XX secolo. 4. Lampada da tavolo *MiniPipistrello* LED di **Martinelli Luce**, creata da Gae Aulenti nel 1965. 5. Questo appendiabiti *Sciangai* (di **Zanotta**) è stato creato dal trio DePas, D'Urbino & Lomazzi nel 1979, anno in cui ha ricevuto il compasso d'oro. 6. La poltroncina *Costes*, che nel 1984 ha segnato l'inizio della collaborazione tra Philippe Starck e **Driade**. 7. Un classico del design britannico degli anni '50: tavolini estraibili *Originals* di **Ercol**.



## Design



8



9



10



11



12



13



14



15

8. Con la sua sovrapposizione di forme semplici e architettoniche, *Multi-Lite* di **Gubi** è tipica delle luci dell'età d'oro del design danese. 9. La versione Mini della famosa *Lampe de Marseille*, di **Nemo**, un'icona del design ideata da Le Corbusier. 10. Lampada da tavolo *Masters' Pieces* di **Artemide**, uno dei più gran successi di Vico Magistretti. 11. Poltrona *Lou Read* di **Driade**, ideata per l'hotel Royal Monceau a Parigi. 12. Lampada a stelo *Arco* di **Flos**: la famosa lampada *Arco* disegnata dai fratelli Castiglioni nel 1962 in versione LED. 13. Un'icona dell'etica industriale da più di un secolo: la sedia impilabile *A* di **Tolix**. 14. Portaoggetti *Componibili* di **Kartell**, design by Anna Castelli Ferreri. 15. Lampada da ufficio *Bankers* di **Original BTC**: lampada da scrivania dallo stile Art Déco.



# GLI ARTIGIANI DELL'EDILIZIA SU FUNE



PROGETTIAMO E  
REALIZZIAMO  
**SU MISURA PER TE**  
QUALSIASI TIPO  
DI INTERVENTO  
TRATTANDO CON CURA  
I VOSTRI EDIFICI  
GARANTENDO  
**MASSIMA QUALITÀ**



**OLTRE 2.800**

CLIENTI CI HANNO SCELTI

 **EDILIZIA** lavori edili  
su fune  
**ALTERNATIVA**

VIA MARCIANA MARINA 58/60 - 00138 ROMA  
VIA BALDO DEGLI UBALDI 224 - 00165 ROMA  
VIA G. MASSARENTI, 48/D - 40138 BOLOGNA

info@edilizialternativa.it  
www.edilizialternativa.it



NUMERO  
VERDE

**800.03.51.81**





**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**





**Eccellente restauro e cura dell'interior design di uno storico appartamento al primo piano della Torre dei Principi di Acaja. L'edificio risale al 1300 ed è collocato in una posizione strategica: la piazza centrale di Vigone. Il progetto è dello studio Sceg di Torino di Iole Costanzo**

## Abitare storia e tradizione

**Sopra: la zona soggiorno e sala da pranzo dell'appartamento restaurato al primo piano della storica Torre dei Principi di Acaja (foto sotto)**



**C**on la sua antica origine che pare risalga all'epoca romana, Vigone oggi è un caratteristico e suggestivo paese piemontese a pochi chilometri da Pinerolo. E nonostante le ingiurie del tempo e le distruzioni causate da guerre e ripetuti saccheggi, Vigone riesce, con la ricostruzione e il restauro di edifici pubblici e privati, a rievocare il suo passato. Di particolare rilevanza storico-artistica è da citare la Torre dei Principi di Acaja del 14mo secolo, collocata proprio sulla piazza centrale di Vigone. Ed è proprio al primo piano di questa storica struttura che è stato realizzato, dallo studio Sceg, l'originale restauro di un appartamento.

I progettisti Stefano Carera ed Eirini Gianakopoulou hanno creato un *fil rouge* tra il mondo esterno e quello interno, un confronto e una simbiosi carica di stratificazioni

culturali e storiche, rimandi e citazioni paesaggistiche, nuovi piani visivi e rigenerazioni di ambienti interni in cui gli oggetti moderni di design si amalgamano perfettamente con l'intorno senza soluzione di continuità. «La casa - spiegano i due architetti - è percepita come parte del paese. La sua storia, la sua icona e la sua presenza sulla piazza non potevano non ispirare l'intervento che con contemporaneità e leggerezza reinterpretava un'architettura rigida e solida di 600 anni fa, che ora diventa un faro, un luogo d'arrivo per osservare le strade della piazza che continuano metaforicamente nell'appartamento».

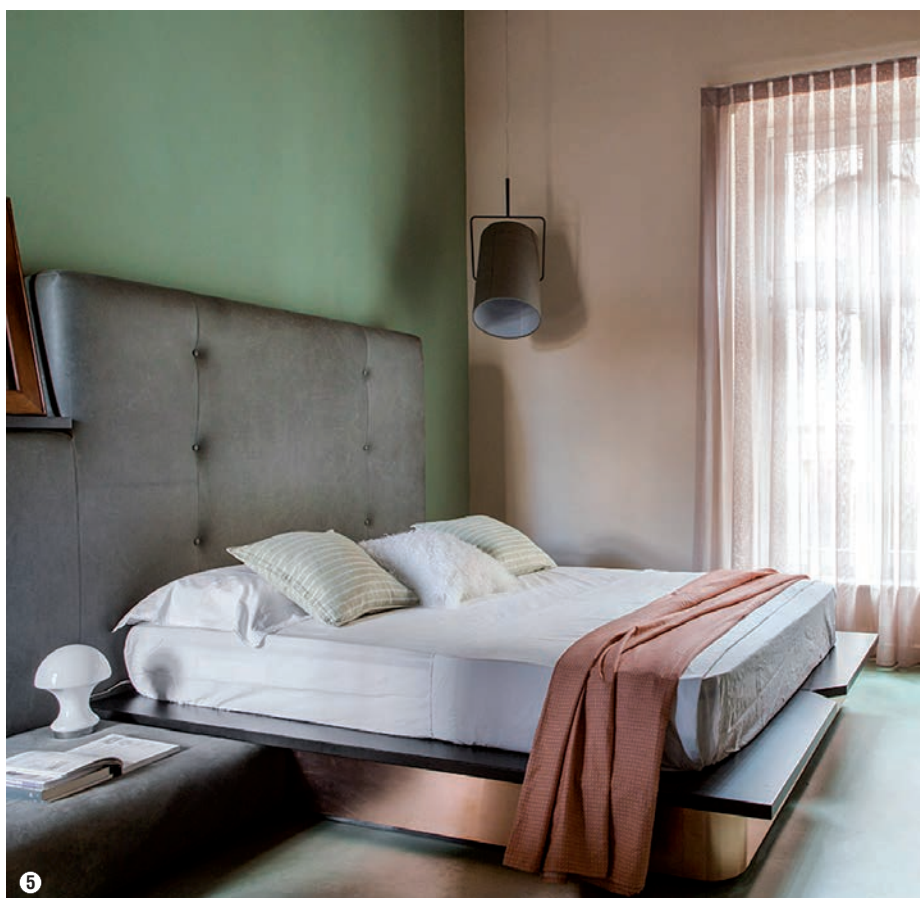
Il soggiorno, la sala pranzo e la cucina con pavimentazioni in pietra a moduli esagonali, molto simili ai lastricati usati nel paese, si trovano nell'area della casa che si affaccia sulla piazza. Materiali preziosi ca-







1) In primo piano il tavolo da cucina *Table Solvay Vitra* di Jean Prouvè 1941 e le lampade a sospensione marchio *Normann Copenhagen*; 2) il piano cottura fatto su misura è progettato da Sceg; 3) divano *Lignet Roset Citta Premier Sofa* e tavolo *My Room Moroso*; 4) struttura su misura con panchina progettata da Sceg; 5) letto disegnato da Sceg, lampadario *Foscarini-Diesel*; 6) nel bagno lampade a sospensione *Tom Dixon* e lavabo *Doppio Zero Flamini*



ratterizzano l'intero intervento dell'appartamento: rivestimenti in marmo di Carrara nella cucina, rame per il basamento del letto e pelle vintage sulla testiera, ottone nel bagno padronale. Numerosi sono gli specchi che si trovano all'interno dell'abitazione e riflettono con molta discrezione la luce che proviene dall'esterno, ma servono anche a concatenare una serie di rinvii visivi dell'antico fascino dell'appartamento, con i suoi pregevoli soffitti a cassette e gli antichi muri ruvidi. L'informale ma elegante arredamento conferisce ai diversi ambienti un senso di calda accoglienza e soprattutto di familiarità. Alcune pareti interne colorate e i toni accessi dei divani enfatizzano quella linea di contemporaneità che gli architetti hanno scelto di tracciare nel solco della storia e della tradizione che caratterizza tutta la torre. Le due finestre della zona giorno sono incorniciate da una nuova struttura metallica che ricorda le pensiline di attesa, una zona di sosta di Vigone, mentre il quadro di David Reimondo diventa la "mappa guida" di questo luogo.





Interior design

# ELEGANZA E AMBIENTI ECLETTICI





Dare spazio alla contemporaneità e valorizzare la tradizione, tra suggestioni etniche e locali. Così uno studio d'architettura fiorentino ha ripensato gli interni di un'importante villa in Toscana di Iole Costanzo











**Nelle foto: la cucina, spazio aperto e integrato con il resto della casa. La pavimentazione in cotto rievoca i toni e il calore della terra. A prevalere sono il rivestimento in legno di tutti i mobili e la luce che entra da più parti**

**P**aesaggi rurali e distese di campagne incontaminate caratterizzano tutta la Toscana. Colline famose per la viticoltura e la produzione di grandi vini, terreni argillosi, filari di cipressi, boschi selvaggi e borghi medievali rendono questa regione italiana unica e impareggiabile nell'offerta turistica internazionale. Abitare in questi luoghi vuol dire anche viaggiare nel tempo, nella storia etrusca e in un passato carico di storie, curiosità e memorie, mantenute vive da chi ha deciso di vivere in queste terre. Come ha fatto una famiglia francese, che nel cuore di queste campagne ha deciso di trasformare un'ex casa colonica in un rifugio di pace e tranquillità. Esternamente l'edificio è stato preservato rispettando le sue peculiarità architettoniche e lo stile rurale caratteristico di questi luoghi. Lo studio fiorentino Pierattelli Ar-







**Nel design degli interni si è scelto di articolare ambienti razionali ed eclettici, che uniscono materiali locali a elementi provenienti da paesi lontani. In questa foto: la lampada a sospensione 2097 di Gino Sarfatti per Flos caratterizza tutta la stanza**







chitettura ha dato vita a nuovi e dinamici spazi interni, seguendo una linea estetica improntata al giusto equilibrio fra tradizione e contemporaneità. Tante le suggestioni etniche che conferiscono a tutta la casa accenti di un'eleganza informale, enfatizzata dalla presenza di toni caldi, da una luce quasi confidenziale e una spazialità che permette lo svolgimento della vita quotidiana in piena serenità. L'aspetto esterno con le tipiche facciate intonacate e la copertura a falde inclinate con rivestimento in coppi e tegole, è rimasto uguale: tutto ricorda e testimonia l'edificazione della casa avvenuta nella prima metà del '900. Lodevole la scelta degli architetti di mantenere vivi gli aspetti più caratteristici dell'impianto originale, mettendo mano solo a ciò che poteva apparire obsoleto. Internamente modelli estetici che si rifanno a un chiaro



**Sopra: uno degli ampi saloni della villa. Aperture ad arco permettono alla campagna circostante, con i suoi colori e i suoi odori, di entrare in casa. A destra: un caminetto, luogo di raccolta per tutta la famiglia durante l'inverno**



**Una grande scala  
a chiocciola in pietra  
serena che diventa  
elemento di continuità  
e riconoscibilità. Collega  
i tre livelli della casa**











**Nella foto a destra: la camera da letto padronale, aperta e minimal nell'arredamento. In questa pagina: uno dei bagni, caratterizzati dal design innovativo della vasca di Agape**

eclettismo sembrano plasmare quasi tutto. Negli ambienti l'accostamento di materiali locali ad altri che provengono da diverse parti del mondo (e di proprietà della famiglia) e l'unione di pezzi d'arredamento su misura a must del design internazionale, articolano e rendono palpabile un sentimento di accoglienza in ogni stanza. La pietra serena - elemento ricorrente nell'architettura toscana - è stata utilizzata per pavimenti, finiture e componenti decorative, mentre le pavimentazioni in cotto rievocano i toni e il calore della terra. I tre livelli della casa sono collegati da una grande scala a chiocciola che diventa elemento di continuità e riconoscibilità del progetto. Un altro elemento che valorizza questa casa sono le aperture ad arco: vie di fuga che permettono allo sguardo di aprirsi e correre verso la campagna toscana.



# SCENOGRAFIE PRIMO NOVECENTO



**Nell'affascinante e storica isola di Ortigia a Siracusa, in mezzo ai profumi e ai variegati colori del quartiere "mercato", che si affaccia sul lungomare di Levante, si trova Casa Sabir. Elegante, informale, luminosa, con intonaci del primo Novecento. E tutte le opere di pittura e fotografia realizzate dal proprietario di Iole Costanzo**













**F**rutta e verdura di ogni tipo, salumi e formaggi tipici, e poi ancora spezie, capperi e mandorle tostate. E naturalmente tutte le varietà ittiche del Mediterraneo: una straordinaria unicità tipicamente siciliana che pochi possono esibire al mondo. Ci troviamo nello storico mercato di Ortigia - la suggestiva e meravigliosa isola che rappresenta la zona più antica della città di Siracusa - un vero e proprio palcoscenico all'aperto, ricco di meraviglie naturali e architettoniche da visitare. In questa storica cornice s'inserisce Casa Sabir, raffinata dimora di inizio '900 che si apre sui colori

e i profumi di questo famoso mercato. Il nome s'ispira al Sabir, l'antica lingua franca fatta di arabo, siciliano, turco, genovese, catalano e veneziano che si utilizzava nel Medioevo fino al 1700 nei porti e nei mercati del Mediterraneo. Casa Sabir si affaccia su un panorama storico e affascinante, un crocevia di stradine, dove il giallo dorato dell'arenaria mangiata dal tempo e dalla salsedine si alterna al blu intenso del Mar Ionio. Dai suoi balconi penetra, negli ambienti interni, la vitalità tipica del luogo: i richiami dei venditori si accompagnano agli aromi delle spezie, immergendosi nel *mare magnum* di esperienze indi-

**A sinistra: un affaccio di casa Sabir. La raffinata dimora di inizio '900 si apre sui colori e i profumi dello storico mercato dell'isola di Ortigia. Sopra: l'ingresso che ospita una zona living, una panca artigianale e una cantina molto scenografica. Sotto: la penisola con top in acciaio di Euromobil caratterizza la cucina**









Nella camera da letto padronale, dal soffitto a volta decorato, una nicchia accoglie il lavabo free-standing in pietra pece realizzato su disegno da artigiani locali e una specchiera anni '50









**A sinistra: camera padronale con letto in velluto sabbia di Désirée in posizione centrale. Sotto: nella seconda camera, letto "Alun Up" in velluto grigio di Désirée, lampade da lettura di Flos, comodini artigianali e cabina armadio con decoro a intaglio. A destra: il secondo bagno, con lavabo in pietra di Modica e pareti con motivi a rilievo**



mentificabili e autentiche di tutta la regione siciliana. Della ristrutturazione (progettazione, design di interni e direzione lavori a cura di Luca Giannini e Iolanda Buonomo) sono stati oggetto tutti gli 85 metri quadri di Casa Sabir, che si trova all'interno di un palazzo in stile umbertino risalente al 1908. L'intervento, attenendosi il più possibile al rispetto e alla valorizzazione degli elementi originari, ha conferito all'abitazione un'atmosfera contemporanea e allo stesso tempo elegante e informale. Composta da due camere da letto, due bagni, cucina, zona living e cantina dei vini, Casa Sabir coniuga perfettamente - negli spazi interni - le antiche cementine a pavimento, gli into-

naci decorati e i soffitti a volta con gli originali arredi artigianali, luci di design, lavabi in pietra prodotti su disegno e rivestimenti in microcemento. Internamente i colori caldi dei vari ambienti e la morbidezza della luce naturale che entra dalle ampie finestre con balconi creano un clima di armonia e serenità, certamente contrapposto alla vitalità del contesto circostante. Nella zona della casa affacciata sul mercato, alle pareti - grazie a un processo di sottrazione - sono stati riportati a vista gli intonaci del primo Novecento dai toni grigi, rosa, rossi e azzurri. In tutta la casa le opere di pittura e fotografia sono state realizzate dal proprietario e artista Luca Giannini.



**SE AVETE PROBLEMI CON IL VOSTRO  
AMMINISTRATORE CONTATTATECI**

**AMMINISTRIAMO IL CONDOMINIO  
IN MODO SICURO E TRASPARENTE**



**chiedeteci  
un preventivo**  
*siamo a vostra  
disposizione*

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

via Marconi 6/2 • 40122 Bologna  
tel 051.270444 • [amministrazioni@confabitare.it](mailto:amministrazioni@confabitare.it)



HAI TROVATO UNA CASA  
*Perfetta?*

MA NON RIESCI A TROVARE  
*il mutuo perfetto?*

*Chiedi al consulente del Credito We-Unit!*

**MUTUI** Acquisto • Ristrutturazione • Costruzione • Sostituzione



**MUTUI**

Acquisto  
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](http://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

**weunit**  
Supera  
diamo credito alle tue idee

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.

**OAM**  
VERIFICA IN TEMPO REALE  
L'AUTORIZZAZIONE AD OPERARE

SCANSIONA PER VERIFICARE

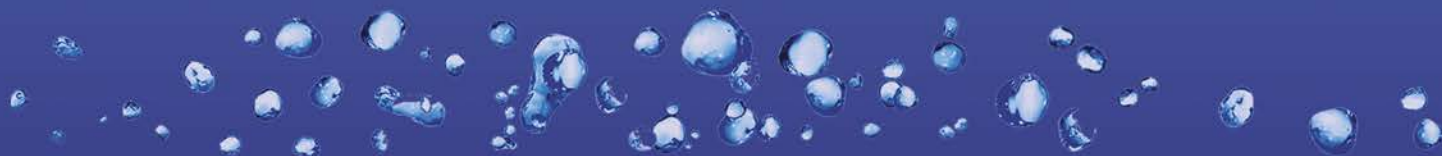


# ABBIAMO DECISO DI TUFFARCI



Da oltre 50 anni siamo cresciuti con voi assicurandovi il calore, l'efficienza e la sicurezza degli impianti di climatizzazione

*Ora siamo pronti per affiancarvi sull'intero mondo acqua: dai trattamenti che ne garantiscono la salubrità, ai moderni servizi di contabilizzazione, economici e trasparenti, con l'utilizzo di contatori per rilevare i consumi reali senza dover entrare nelle vostre case*



LANCIATI INSIEME A NOI  
SERVIZI INNOVATIVI | L'AFFIDABILITA' DI SEMPRE



**ECO TERMO LOGIC**

Via Tolmino, 54 - 40134 Bologna | Tel. +39.051.56.35.35  
contabilizzazione@ecotermologic.it | [www.ecotermologic.it](http://www.ecotermologic.it)