

# ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - *Associazione Proprietari Immobiliari*

maggio 2015 - Anno 6 - N.17

Attenzione  
all'usura bancaria

**IL DEGRADO**  
Indagine  
di Confabitare

**DUBBI SULLA  
RIFORMA  
DEL CATASTO**

"Poste Italiane Spa - Spedizione in Abbonamento Postale - D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46) art. 1 comma 1 - CNBO"

**CARO RENZI, COSÌ NON VA**  
Editoriale di Alberto Zanni

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

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

Dedicated to People Flow

**KONE**

**KONE**  
MySpace®

Il mini ascensore  
dal design unico



Prenota una visita al nostro showroom.  
800-455677 | [konemyspace.it](http://konemyspace.it)



# Casamia

**Tutta la sicurezza che vuoi,  
con qualche attenzione in più.**

Casamia, la polizza Reale Mutua che tutela al meglio la tua **casa**, i **beni** e gli **arredi** che si trovano al suo interno. In più, **protegge te e la tua famiglia** anche all'esterno dell'abitazione, nel tempo libero e in vacanza.

**7 DIFFERENTI AREE DI COPERTURA E NUMEROSE GARANZIE:  
Incendio, Furto, Cristalli, Responsabilità civile, Infortuni, Tutela legale, Assistenza.**

**AGENZIA BOLOGNA SAN FELICE**  
**Merighi Piero, Merighi Riccardo e Fiusco Eupremio srl**  
Via Lodovico Berti, 6 - 40131 Bologna (BO)  
Tel. 051 524083 - Fax 051 524229

**REALE  
MUTUA**  
— ASSICURAZIONI —

Parte del tuo mondo.

Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo disponibile in Agenzia e su [www.realemutua.it](http://www.realemutua.it)

# Info**rent**

Società specializzata nella fornitura di servizi informativi per il settore immobiliare.

Ai proprietari di immobili civili e commerciali che cercano un **BUON INQUILINO**, proponiamo

## **REPORT INFORMATIVI DETTAGLIATI**

sui potenziali affittuari, con analisi del potenziale rischio ed individuazione dei soggetti recidivi, rendendo la trattativa **veloce e sicura**.



Agli Amministratori di Condominio che cercano **soluzioni per il recupero crediti**, forniamo il servizio **“ANALISI COMPLETA”** per individuare **fonti di reddito e beni aggredibili!**

Maggiori informazioni su [www.inforentsrl.it](http://www.inforentsrl.it)

### **INFORENT SRL**

Via Pastrengo 9 - Seriate (BG)  
Tel. 035-0146710 - Fax. 035-0142184  
CF e P.IVA 03940790169

# TUTTA UN'ALTRA CASA

IMPERMEABILIZZAZIONE, RISANAMENTO e RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA sono le aree di competenza nelle quali EUROAPPALTI da sempre si distingue sul territorio. Esperienza, professionalità e un costante standard lavorativo garantiscono sempre risultati con un ottimo rapporto **qualità - servizio - prezzo**.



AZIENDA ABILITATA ALLA POSA  
DELLE MEMBRANE IMPERMEABILIZZANTI  
RIF. NORMA UNI 11333



Tutta un'altra Casa.

## “... e vissero ripartiti e contenti”



### Testina termostatica 148A e ripartitore di calore 556

- gestori del proprio confort termico
- paghi solo quello che consumi
- maggiore efficienza energetica (fino al 30% in più)

**Tanti benefici  
soprattutto  
per chi installa**



**Scarica la brochure  
sul sito o richiedila  
al tuo rivenditore di fiducia**

- Tecnologia radio bidirezionale
- Parametrizzazione senza rientrare nell'abitazione
- Nessun cablaggio né opere murarie
- Parametrizzazione e lettura senza più perdite di tempo
- Letture dall'esterno dell'edificio (walk-by)
- Letture dall'ufficio via GSM/GPRS
- Esportazione file letture in formato Excell



Effettua la scansione  
del codice QR  
per ulteriori dettagli  
sui ripartitori

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

HAI INFINITI MODI DI PROGETTARE IL MONDO  
E UN UNICO GRANDE IMPERATIVO.

**LA SICUREZZA.**



Via Ronchi Inferiore, 34 | 40061 Minerbio (BO) Italia  
T. +39 051 6618 211 F. +39 051 6606 312  
[www.renneritalia.com](http://www.renneritalia.com)

# La sicurezza sul lavoro è la nostra linea.



**Le imprese di costruzioni vogliono essere sicure.** Prima di tutto un dovere morale e un fatto di civiltà, oggi la sicurezza sul tetto è anche un obbligo di legge penalmente e civilmente sanzionato che, in caso di mancato o inadeguato ottemperamento, chiama in causa tutte le parti responsabili.

**Con le linee vita Trentino Sicurezza potete essere sicuri.** Con una solida tradizione di qualità ed esperienza, tutti i prodotti Trentino Sicurezza sono marcati CE e certificati secondo la specifica normativa UNI EN 795. I test condotti sui prodotti Trentino Sicurezza sono effettuati da un Ente Notificato di Certificazione Europea, nominato dal Ministero dell'Industria e accreditato ACCREDIA.

**La sicurezza non ha prezzo.** La flessibilità della gamma di prodotti Trentino Sicurezza risponde alle più svariate esigenze e consente investimenti mirati per una risposta definitiva e precisa alle specifiche necessità di messa in sicurezza.

**Scegliere Trentino Sicurezza conviene sempre.**

**Prodotti in Italia e con marcatura CE.**



**TRENTINO  
SICUREZZA**  
maximum security

UNO  
potete scegliere  
tra centinaia  
di fornitori



DUE  
diventate padroni  
del vostro  
destino energetico



DUE  
ENERGIE

Dufenco GROUP

Numero Verde  
800 939300

# Venturi

**AUTOSPURGHI srl**  
VENTURI FRANCO



**PRONTO INTERVENTO**

Tel. **051 731 110** r.a.

 numero verde  
**800-010815**



- Spurgo Pozzi ● Disotturazioni ● Pulizie colonne di scarico
- Pulizia canalizzazioni ● Lavaggio strade ● Pulizia cisterne
- Bonifiche ambientali ● Aspirazione fanghi
- Trasporti: A.D.R., Rifiuti speciali e pericolosi

**Venturi Ambiente**

DIVISIONE TELECAMERE E RISANAMENTO

**RELINING**  
SISTEMA DI RISANAMENTO  
NON DISTRUTTIVO



società attestata da  
**SOA RINA**



- Servizio detector ● Geofono cercaperdite e localizzatore di tubazioni
- Spazzatrici per strada e piazzali ● Cestello elevatore
- Fognature da Ø 2,5 a Ø 150 cm con rilievi planimetrici
- Canne fumarie, colonne di scarico, condotte di aerazione
- Rilascio di VHS, DVD em su richiesta, relazione tecnica

40011 ANZOLA EMILIA (BO) - Via Amedeo Zanini, 2-4 - Fax 051.731613  
[info@venturiautospurghi.it](mailto:info@venturiautospurghi.it)



**EKE propone soluzioni personalizzate per l'efficienza energetica della tua casa, basta sprechi, basta bollette elevate.**

## **Convenzione Confabitare** [www.eke-esco.com/confabitare](http://www.eke-esco.com/confabitare)

**Ottimizzatore di linea**



**Stabilizza la linea elettrica, evita sprechi e perdite di carico Otterrete, grazie a un prodotto tutto "Made in Italy" fino al 15% di risparmio sulla bolletta elettrica\***

\*IN PRESENZA DI CONSUMI ELEVATI LA PERCENTUALE DI RISPARMIO OTTENIBILE AUMENTA

**Assorbitore atmosferico**



**Assorbe e potabilizza l'acqua per la tua casa; deumidifica gli ambienti e rende un servizio indispensabile: acqua pura da bere.**

**Troverete i dettagli riguardanti tutti i prodotti e servizi offerti da EKE su**

## **Convenzione Confabitare** [www.eke-esco.com/confabitare](http://www.eke-esco.com/confabitare)

# EDILFIORE

sas di FIORE FRANCESCO & C.

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI  
RISTRUTTURAZIONI EDILI  
IMPERMEABILIZZAZIONI  
COPERTI - TINTEGGIATURE  
IMPIANTI IDRICI E FOGNARI

## INTERVENTI URGENTI:

Ricerca e riparazione guasti  
Piccole riparazioni



## EDILFIORE

Via B. Gigli, 25 - 40137 Bologna  
Tel. e Fax 051.442002 - Cell. 339.3354110  
edilfiorefrancesco@virgilio.it

## ABITARE OGGI

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

Anno 6 numero 17 maggio 2015

### Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

### Direttore Editoriale

Alberto Zanni

### Caporedattore

Cristiana Zappoli

### Art Director

Laura Lebro

### Redazione

Alberto Aitini, Giovanna Borgia,  
Iole Costanzo, Antonello De Marchi,  
Silvia Di Persio, Giovanni Gasparini,  
Enrico Guerra, Flavio Maria Marziano,  
Angela Mascara, Maurizio Pirazzoli,  
Marcello Rossi, Alessandro Rubi,  
Carlo Salvini, Luca Santarelli,  
Federica Setti, Paolo Simonetto,  
Mercedes Vescio, Gianfranco Virardi

### Stampa

Grafiche Baroncini  
Imola (Bo)  
www.grafichebaroncini.it

Finito di stampare  
in maggio 2015

## CONFABITARE

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

**KORE**  
EDIZIONI

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

# PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti  
**SALVA**  
AFFITTO

## COSE' SALVAFFITTO?

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

## CON SALVAFFITTO SEI COPERTO PER:

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

## COGLI QUESTA OPPORTUNITA'!

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



PER INFORMAZIONI E PREVENTIVI:

**SALVA**  
SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO

SALVA Società di Mutuo Soccorso | Via Arrigoni 31 - 35010 Vigonza (PD) | Tel. 049.6226044 - 049.6226094 | Fax 049.8936830

PARTECIPA  
AL RESTAURO  
DEL GIGANTE

Iscriviti a  
**Confabitare**  
entro il  
**31 maggio.**  
La tua quota  
associativa  
contribuirà  
a **salvare**  
il **Nettuno.**

# sommario



## EDITORIALE

### 19 *Alberto Zanni*

Caro Renzi, così non va

## CONFABITARE

- 20 Dubbi sulla riforma del catasto
- 22 Riflessioni sul tema della casa
- 25 Sì al preliminare del preliminare
- 26 Governo del territorio ed estimo
- 27 Catasto ai comuni: un pastrocchio
- 28 Attenzione all'usura bancaria
- 29 Stop alle promozioni telefoniche
- 30 Il prestito ipotecario vitalizio
- 32 Sgombero imposto dal Tar
- 34 Il punto sulle anomalie bancarie
- 36 I servizi e le consulenze



## PRIMO PIANO

- 38 Effetto degrado sugli immobili
- 42 Affrontare l'emergenza casa



## CONFAMMINISTRARE

- 45 Opere nelle parti di proprietà esclusiva prima e dopo la riforma del condominio
- 46 Incendi in casa: quali sono le minacce più gravi alle vite umane?
- 47 Novità del nuovo decreto riguardante la prestazione energetica degli edifici
- 48 Bastano piccoli cambiamenti per ottenere grandi e maggiori risultati
- 49 Manutenzione e certificazione degli impianti: perché è importante
- 50 Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento
- 51 Sulla formazione degli amministratori: il ministero prenda una posizione



## ZOOM

- 54 Idee e soluzioni pratiche per la casa

## SPECIALE PAVIRANI

- 60 Il segno creativo dell'architettura

## CASE ECOLOGICHE

- 59 Abitare sull'acqua

## ARCHITETTURA

- 63 Antico fascino rurale
- 66 Semplice linearità
- 73 Un condominio all'avanguardia

## INTERIOR DESIGN

- 80 Una vivace ristrutturazione
- 88 La natura dentro



# MUSICA FONDAZIONE INSIEME

## I CONCERTI 2015 | 2016

Auditorium Manzoni – ore 20.30

- 19/10 **King Arthur**  
**MOTUS**  
**DANIELA NICOLÒ,**  
**ENRICO CASAGRANDE** regia  
**ENSEMBLE SEZIONE AUREA**  
**LUCA GIARDINI** direzione e violino  
*Purcell*
- 26/10 **ARCADI VOLODOS** pianoforte  
*Brahms, Schubert*
- 16/11 **JANÁČEK STRING QUARTET**  
**ANG LI** pianoforte  
*Beethoven, Janáček, Brahms*
- 30/11 **FESTIVAL STRINGS LUCERNE**  
**ARABELLA STEINBACHER** violino  
**DANIEL DODDS** maestro concertatore  
*Grieg, Mozart*
- 14/12 **AKADEMIE FÜR  
ALTE MUSIK BERLIN**  
*Biber, Telemann, Pachelbel,  
Delalande, Locatelli, Vivaldi, Corelli*
- 11/01 **KATIA LABÈQUE**  
**MARIELLE LABÈQUE** pianoforte  
*Stravinskij, Čajkovskij, Brahms,  
Dvořák, Gershwin, Lutoslawski*
- 25/01 **CORINA BELCEA** violino  
**ANTOINE LEDERLIN** violoncello  
**MICHAÏL LIFITS** pianoforte  
*Kodály, R. Strauss, Beethoven*
- 08/02 **ARTEMIS QUARTETT**  
*Schubert, Grieg*
- 22/02 **DENIS MATSUEV** pianoforte  
*Čajkovskij, Musorgskij, Rachmaninov*
- 07/03 **SOL GABETTA** violoncello  
**BERTRAND CHAMAYOU** pianoforte  
*Beethoven, Mendelssohn, Chopin*
- 14/03 **VLADIMIR ASHKENAZY** pianoforte  
**DIMITRI ASHKENAZY** clarinetto  
**ADA MEINICH** viola  
*Schumann, Clarke, Gade, Šostakovič*
- 04/04 **BEATRICE RANA** pianoforte  
*Bach, Debussy, Chopin, Ravel*
- 18/04 **BERLINER PHILHARMONIKER  
STREICHOKTETT**  
*Spohr, Mendelssohn*
- 02/05 **JULIAN RACHLIN** violino e viola  
**ITAMAR GOLAN** pianoforte  
*Brahms*
- 09/05 **RUSSIAN CHAMBER  
PHILHARMONIC  
ST. PETERSBURG**  
**SERGEJ NAKARIAKOV** tromba  
**JURI GILBO** direttore  
*Händel, Mozart, Haydn, Poulenc, Böhme*

## ABBONAMENTI IN VENDITA

**Biglietteria Auditorium Manzoni** (Via de' Monari 1/2, Bologna)  
dal lunedì al sabato – orario: 15-18,30

- **fino a mercoledì 10 giugno:**  
rinnovo abbonamenti in prelazione
- **da mercoledì 17 giugno:**  
vendita nuovi abbonamenti

Per informazioni: **MUSICA INSIEME** Tel. 051 271932  
info@musicainsiemebologna.it – www.musicainsiemebologna.it

**Basta!**



**postankio**

**in convenzione con**

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

**Per inviare online**

**Raccomandate Lettere Telegrammi**

**In collaborazione con**

**Posteitaliane**

**Per saperne di più: [www.postankio.it](http://www.postankio.it)**



*Stop ai ladri.*



La sicurezza è un valore fondamentale per la serenità della tua vita e per la tranquillità della tua famiglia. NTA offre una serie di Sistemi collaudati per 'Casa e Lavoro al Sicuro!': Antintrusione, Videosorveglianza, Antitaccheggio, Antincendio, Rilevazione Gas e sistemi Biometrici.



 **NTA**

**Casa e Lavoro al Sicuro!**



# PRENOTA A CONFABITARE LA TUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

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

**Confabitare®**  
Associazione Proprietari Immobiliari

Telefona ai nostri numeri 051/270444 / 238645  
o passa dai nostri uffici di Via Marconi 6/2 a Bologna  
per fissare già il tuo appuntamento

**MODELLO 730/2015 redditi 2014**  
dichiarazione semplificata dei contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale

**CONTRIBUENTE**  
Dati del contribuente, stato civile, residenza, anagrafica, telefono e posta elettronica, domicilio fiscale, domicilio fiscale al 01/01/2014, domicilio fiscale al 01/01/2015, familiari a carico.

**QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI**  
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI - TASSAZIONE ORDINARIA E CEDOLARE SECCA  
RENDITA, UTILIZZO, POSSESSO, CATEGORIE DI LOCALITÀ, CASI PARTICOLARI, CODICE COMUNALE, IMU DEDOTTA PER IL QUOTE CEDOLARE SECCA, ESERZIONE IMU.

**REDDITI DEI TERRENI**  
TITOLO, REDDITO AGRIARIO, REDDITO DI POSTA ELETTRONICA, NOME CIVICO.



Alberto Zanni  
Presidente Nazionale Confabitare

## Caro Renzi, così non va

*Renzi, chi era costui? Domanda malandrina, e di non facile risposta. Salvatore della Patria? Uomo del fare? Berlusconi in versione gauchiste? Parolaio senza costrutto? Vassallo dei poteri forti? In questi 14 mesi, tanti ne sono passati dall'ingresso dell'ex sindaco di Firenze a Palazzo Chigi, ne abbiamo sentite di tutti i colori: peana e attacchi feroci, osanna e contumelie.*

*Noi come Confabitare non avevamo né abbiamo pregiudizi nei confronti del premier, ma un'idea ben precisa su di lui e sul suo operato ce la siamo fatta. E diciamolo schiettamente: è un'opinione tutt'altro che positiva. L'uomo non ci convince. È un abile comunicatore, chi lo nega? Ma al di là delle parole, dei sorrisi, delle slide e dei tweet che dispensa senza risparmio, si vede poco altro.*

*Insomma, tante chiacchiere e pochi fatti: sarà banale come critica ma così è. Il nostro, va da sé, non è un discorso di schieramenti politici. La nostra bocciatura si basa esclusivamente sui fatti, in particolare su quelli che non abbiamo visto, sulle promesse non mantenute, sugli impegni disattesi. Si perché il grande affabulatore fiorentino, è bene ricordarlo, aveva promesso agli italiani di ridurre le imposte sulla casa. Ebbene, dopo un anno e passa di governo Renzi, il carico fiscale sui malcapitati proprietari di immobili è schizzato a 40 miliardi (erano 11 tre anni fa, all'inizio dell'infausta era Monti). E anche nel 2015 siamo qui a districarci nella giungla di tasse e balzelli, con annesso balletto di sigle (tasi, tari, imu, e chi più ne ha più ne metta) e con l'aggravante di aliquote quasi ovunque maggiori a quelle dell'anno scorso. Il giochetto è sempre lo stesso: il governo taglia i fondi ai comuni, i comuni piangono miseria e aumentano le imposte locali, i cittadini, i proprietari di casa in primis vengono spremuti come limoni e usati come bancomat. E la local tax, quella che doveva inglobare i vari balzelli sugli immobili, semplificando le procedure e riducendo un po' i costi, che fine ha fatto? Rinviata al 2016 senza tante spiegazioni.*

*Evidentemente c'è da fare cassa, quindi i possessori di case non protestino troppo. Così come si mettano il cuore in pace le cinquemila famiglie terremotate dell'Emilia che da luglio dovranno ricominciare a pagare imu e tasi (al 50%), anche se le loro case sono inagibili o ridotte a un cumulo di macerie. Che dire? Uno scandalo, peggio una vergogna. Ma per Renzi e il suo governo è tutto normale. Come è normale proclamare, un giorno sì e l'altro pure che ci sono segnali di ripresa nella disastrosa economia italiana e anche nel mercato immobiliare. Ma la realtà è ben diversa: le compravendite segnano ancora il passo, il prezzo delle case è crollato e il settore delle costruzioni, che ha lasciato sul terreno migliaia di piccole imprese negli ultimi anni, versa in gravissime difficoltà.*

*Insomma, nonostante i proclami ottimistici dello statista fiorentino i tempi restano grami. Non per infierire, ma gli ultimi dati ISTAT segnalano una disoccupazione di molto in crescita (12,7%) a febbraio, con una punta record del 42,6% per quanto riguarda i giovani. Tutto male sotto il cielo del Belpaese? No qualche nota positiva c'è. La cura Draghi, con l'immissione di un prezioso tesoretto nelle asfittiche casse statali, potrebbe essere la vera "svolta buona". Lo speriamo di cuore, per tanti nostri associati e per i milioni di italiani che faticano ad arrivare alla fine del mese.*

La nostra sede:

CONFABITARE: VIA MARCONI 6/2 - 40122 BOLOGNA - TEL 051/238645 - FAX 051/227573  
www.confabitare.it

## Dubbi sulla riforma del catasto

Rischia di aumentare l'imposizione immobiliare, penalizzando così un settore già in crisi

Uno degli oggetti della riforma fiscale è la revisione del catasto. Dal grande riordino del catasto ci si aspetta soprattutto equità, ossia l'obiettivo è quello di riavvicinare i valori fiscali a quelli di mercato, eliminando così le sperequazioni tra immobili analoghi ma con valori catastali diversissimi.

L'impianto della delega per riformare il Catasto prevede che:

➔ il valore patrimoniale medio dovrà essere stabilito sulla base del valore di mercato espresso in metri quadri e determinato con funzioni statistiche espresse in un algoritmo;

➔ la rendita catastale (usata attualmente per esempio ai fini delle imposte sui redditi) andrà determinata con metodologie analoghe a quelle usate per il valore patrimoniale, ma basata sul valore locativo ed espressa anch'essa in metri quadri.

La revisione del catasto potrebbe essere anche l'occasione per una riflessione più seria su tutto il sistema dell'imposizione fiscale sugli immobili. In Italia, tradizionalmente, si è sempre tassato poco il patrimonio al momento del possesso e molto al momento della realizzazione quando cioè il patrimonio viene venduto ad altri. Negli ultimi anni si è invece aumentata molto la prima forma di imposizione sugli immobili ma si è mantenuta elevata l'imposizione al momento della transazione: un'assurdità.

Per chi ha un patrimonio immobiliare ma non un reddito, pagare imposte patrimoniali può diventare un problema serio. Soprattutto in un momento come questo dove il mercato delle compravendite è fermo e ridurre i tanti tributi che si pagano al momento dell'acquisto di un immobile è una necessità in quanto darebbe una mano a un settore in crisi. Dovrebbe essere riesumato un decreto di un paio di anni fa di cui si sono perse le tracce, che aveva stabilito che anche le imposte sulle transazioni immobiliari sarebbero finite ai comuni assieme a quelle sul possesso degli immobili, comuni che avrebbero quindi potuto gestirle insieme.

Vorrei trattare di un aspetto forse non ancora ben analizzato e cioè delle possibili conseguenze che deriveranno dalla revisione dei valori ai fini delle imposte dirette e indirette a seguito della revisione del catasto oggetto della riforma fiscale che sta facendo i suoi primi incerti passi con le bozze dei decreti delegati. Il problema è sicuramente stato preso in considerazione dal legisla-

tore, non poteva certo essere altrimenti. Infatti la delega per la riforma del catasto ha previsto una cosa importante: l'invarianza di gettito complessivo relativamente agli immobili. Tutta la riforma del Catasto ruota attorno a tre parole: "invarianza di gettito", ma ciò non sarà certo una passeggiata. Purtroppo sono solo belle parole di difficile applicazione sotto l'aspetto pratico e operativo. La riforma catastale modificherà radicalmente i criteri di determinazione dei valori catastali imponibili portando i valori fiscali più vicini ai reali, rispetto a quelli attuali. Le nuove rendite saranno quasi sempre più alte di quelle attuali e ciò si trasformerà automaticamente in un aumento delle tasse a carico dei proprietari immobiliari. Le prime stime sugli effetti della revisione delle rendite e della costruzione dei valori patrimoniali testimoniano un aumento degli importi della tassazione addirittura dieci volte superiori agli attuali. L'aumento in termini percentuali sarà tanto più elevato quanto più basso è il livello delle attuali rendite.

Al di là dell'aumento sicuro dei valori non dovrebbe, in base alle promesse del governo, aumentare il gettito complessivo come abbiamo visto prevede la legge. Ci sono però parecchi aspetti problematici irrisolti difficilmente risolvibili. L'invarianza di gettito prevista dalla legge delega non è infatti invarianza del prelievo a carico del contribuente, né invarianza di una specifica imposta, ma sembra di poter intendere che sia semplicemente invarianza teorica di gettito totale per lo Stato. La legge delega non stabilisce nemmeno il principio dell'invarianza del gettito a livello locale in quanto manca una specifica norma in tal senso.

Il governo è delegato ad emanare, tramite decreto legislativo, norme dirette a garantire invarianza del gettito delle singole imposte il cui presupposto e la cui base imponibile sono influenzati dalle stime di valori patrimoniali e rendite, prevedendo, contestualmente all'efficacia impositiva dei nuovi valori, la modifica delle relative aliquote impositive, delle eventuali deduzioni, detrazioni o franchigie, in modo da evitare un aggravio del carico fiscale, con particolare riferimento alle imposte sui trasferimenti e all'Imu, prevedendo anche la tutela dell'unico immobile non di lusso e te-



nendo conto, nel caso delle detrazioni Imu, delle condizioni socio-economiche, dell'ampiezza e della composizione del nucleo familiare in base all'Isee. È anche stato previsto un monitoraggio con possibili interventi correttivi con dichiarato obiettivo di ridurre l'imposizione fiscale. Ma purtroppo non possiamo attenderci niente di positivo per i contribuenti né a riforma completata né nel frattempo. Appurato che i nuovi valori degli immobili che scaturiranno dal nuovo catasto saranno maggiori rispetto agli attuali, ove le aliquote sia per le imposte dirette che per quelle indirette non subissero la stessa riduzione proporzionale corrispondente al relativo aumento di valore degli immobili, ne conseguirebbe una situazione del tutto insostenibile da parte dei contribuenti.

L'aumento dei valori sarà molto diversificato sul territorio, sia per area che per zona e per tipologia di immobili. Sarà dato maggior peso al posizionamento dell'area (città o periferia), alle zone (più o meno degradate), agli interventi di recupero e all'età dell'immobile. Le aliquote, invece, si presume rimangano uniformi su tutto il territorio nazionale come accade oggi. Ma per garantire l'equivalenza dovrebbero essere previste aliquote per ogni comune o meglio aliquote per ogni immobile. Oppure una sola aliquota che possa tenere conto di tutte le variazioni. E questo sia per le imposte dirette che per le indirette. Chiaramente non potrà essere così.

Ma ci domandiamo: che senso ha tutto ciò? Dove si arriverà? E chi pagherà di più? E qualcuno riuscirà a pagare di meno? Ma allora non varrebbe la pena di stare fermi?

C'è qualcosa di schizofrenico in tutto ciò. E l'unica spiegazione che ci diamo è solo una, scoraggiante: si vuole aumentare il gettito, facendo finta di nulla. Si anticipa una rassicurazione: la riforma fiscale ha l'obiettivo di ridurre le imposte, si dà poi la bonaria rassicurazione che il gettito totale sugli immobili non aumenterà e si abbandonano i contribuenti al loro triste segnato destino.

A me sembra difficile per non dire impossibile l'applicazione pratica della clausola di salvaguardia. Evidentemente non basta il disastro della Tasi, con migliaia di delibere e di regolamenti, in un guazzabuglio sempre più inestricabile: con un'imposta che doveva ridurre l'imposizione rispetto all'Imu e che invece, soprattutto per i più deboli, l'ha aumentata. Già i pasticci degli ultimi anni hanno portato al collasso il mercato immobiliare. Per raccogliere subito qualche risorsa si è di fatto applicata una patrimoniale monstre sul patrimonio immobiliare e tutto ciò per nulla. Siamo tutti più poveri e con scarse e sempre più incerte possibilità di crescita. A mio avviso il nuovo catasto darà il colpo di grazia al settore già fiaccato.

*(Dott. Alessandro Notari - Presidente Centro Studi Fiscale Nazionale Confabitare)*



## MUTUI: ECCO COME FARE PER SOSPENDERE LE RATE

Sono pronte le regole per la nuova moratoria sui mutui, per gli anni 2015/2017, come indicato dalla Legge di stabilità 2015 (articolo 1, comma 246). Ma ci vorranno ancora alcune settimane prima che si aprano le pratiche. È stato definito il funzionamento di questa nuova misura che in sostanza diventerà lo strumento complementare al Fondo di solidarietà già in vigore dal 2013, gestito dal Ministero dell'Economia e Consap, nato con lo stesso scopo, cioè permettere la sospensione delle rate per chi si trovi in difficoltà. Un Fondo che ha già ricevuto circa 23mila richieste. La differenza principale è che il Fondo ministeriale è concesso solo a chi ha perso definitivamente il lavoro e permette di sospendere tutta la rata fino a 18 mesi. La nuova moratoria allarga la platea dei beneficiari, ma limita a 12 mesi il periodo massimo. Il testo specifica che comunque il Fondo di garanzia resta la strada preferenziale da percorrere e che saranno ammessi a questo secondo percorso solo coloro i quali non hanno i requisiti per entrare nel primo caso. Ecco come funziona nel dettaglio. I titolari di un mutuo per l'acquisto della abitazione principale potranno sospendere per un massimo di dodici mesi e per una sola volta il pagamento della quota capitale delle rate mensili, continuando a pagare gli interessi. Questo non comporta commissioni, né interessi di mora. Alla scadenza del periodo l'ammortamento riprende con il conseguente allungamento della durata del mutuo. Si può accedere nel caso di perdita del posto di lavoro, morte, o infortunio grave o anche soltanto se si è verificata una sospensione o riduzione dell'orario di lavoro, per almeno 30 giorni consecutivi. Tutte situazioni che in sede di richiesta andranno dimostrate con documenti forniti dall'impresa. La richiesta va presentata alla banca. C'è tempo fino al 31 dicembre 2017, dunque la misura avrà effetti anche nel corso del 2018. Chi in passato ha già goduto di un periodo di sospensione ha poche chance di ottenerne un altro. Può accedere a questa moratoria solo se sono trascorsi almeno 24 mesi dall'avvio dell'istruttoria precedente e soltanto fino al raggiungimento di 12 mesi complessivi di stop delle rate. Sono esclusi anche i mutuatari che abbiano maturato un ritardo nel pagamento delle rate superiore ai 90 giorni o quelli per cui sia già scattata la cosiddetta decadenza del beneficio del termine. Se il soggetto ammesso alla moratoria è in ritardo di una, due o tre rate queste faranno parte delle 12 totali per cui scatta la sospensione. Non sono ammessi anche coloro i quali abbiano stipulato una polizza assicurativa a copertura della perdita o riduzione del lavoro, a patto che questa copra l'ammontare delle rate oggetto di sospensione. La sospensione può essere richiesta per i mutui oggetto di cartolarizzazione o di emissioni obbligazionarie garantite (legge 130/1999), per mutui oggetto di operazioni di portabilità e per quelli accollati a seguito di un frazionamento. Inoltre, vale anche per il credito al consumo (prestiti personali o finalizzati, esclusi prestiti revolving) solo, però, con durata superiore ai 24 mesi.

# Riflessioni sul tema della casa

Tre convegni per fare il punto sulle problematiche che interessano i proprietari immobiliari

## “Aria di casa” (TORINO)

Lo scorso 14 marzo al Grand Hotel Sitea a Torino si è respirata *Aria di Casa*. La cornice della prima conferenza dell'anno organizzata da Confabitare in Piemonte non poteva che essere quella del capoluogo saabaudo, accogliendo gli invitati in una location degna delle migliori tradizioni piemontesi con grande partecipazione e sostegno. I rappresentanti si sono alternati dando spazio alla nuova vision della proprietà immobiliare, ribadendo più volte il concetto di “famiglia” e “professionalità”.

Al tavolo dei conduttori, **Stefania Benni** (presidente Confabitare Piemonte) ha perfettamente condotto la regia di una mattinata trascorsa a ritmi serrati, con interventi e filo conduttore all'insegna della dinamicità, intuizione che ha consentito un divertente palleggio tra ospiti e conduttore.

Stefania Benni è stata egregiamente affiancata dal presidente Nazionale di Confabitare **Alberto Zanni**, che ha dato apertura alla conferenza, ribadendo i fondamentali principi cardine dell'associazione e riservando al termine una sorpresa, il presidente nazionale di Confamministrare, **Franco Pani**, garante di interventi dettati dalla sua notevole esperienza, quindi il neo coordinatore nazionale di Confabitare **Mario Musarra** e il presidente di Confabitare Cuneo **Valerio Racca**, nonché responsabile dell'Osservatorio Nazionale Immobiliare, che ha edotto magistralmente la pla-

tea su un tema tanto difficile quanto importante quale la nuova riforma sul catasto. La splendida cornice del Salone Cavour del Sitea, ha suggellato l'unione di intenti delle delegazioni regionali del Piemonte e Valle d'Aosta, e di tutte le delegazioni provinciali presenti.

Da encomiabili padroni di casa, guidati sapientemente dal loro presidente, l'avvocato **Federico Sette** (neo presidente di Confabitare Torino), hanno garantito la loro presenza con brevi interventi di presentazione i rappresentanti della delegazione di Torino, con gli avvocati **Moro**, **Vallone**, l'architetto **Giannetto**, il fiscalista **Paioli**, **Chierogato** e **Sparacio**, oltre ovviamente a **Stefania Benni**.

Occasione è stata data anche alla presentazione del progetto del corso *Building Manager*, patrocinato da Confabitare e Confamministrare, che vede buona parte del direttivo impegnato come corpo docente e che sta riscuotendo sempre più consensi, tanto che è già in programma la seconda edizione del corso il cui inizio, grazie anche al patrocinio del gruppo Savi srl, è previsto per il prossimo mese di ottobre.

Come anticipato, la presenza di Zanni e Pani, ai quali la moderatrice ha ceduto la parola in più occasioni, ha suggellato la comunione di obiettivi delle due associazioni, che si preparano ad affrontare il 2015 come anno di conferma e certezze, garantite dalla notevole crescita delle varie delegazioni, tutte costituite da affermati professionisti, che con

umiltà accettano di dare supporto a proprietari e amministratori con le loro qualificate consulenze. Lo spirito di coesione, illustrato dal coordinatore nazionale Musarra, è stato immediatamente recepito dalle varie delegazioni, i cui rappresentanti invitati tutti al palco per le presentazioni di rito, hanno dato segnali incoraggianti, con convegni e progetti prossimi alla partenza: in particolare il primo convegno in terra Valdostana, che si è tenuto il 1° aprile.

Un ulteriore plauso a tutti i presenti: **De Marco**, presidente Valle d'Aosta, **Rossi**, neo responsabile della delegazione di Borgomanero, **Raso**, responsabile della delegazione di Settimo Torinese, nonché i delegati della provinciale di Asti e di quelle di prossima apertura quali Ciriè e Pinerolo. Sulle basi dei dettami raccontati da Federico Sette, più che mai determinato nel dare spazio a iniziative che possano essere recepite e utilizzate anche da tutte le altre delegazioni, e con il forte esempio portato da Valerio Racca, Stefania Benni ha introdotto i fedeli sponsor del Gruppo Duferco, che hanno presentato il progetto di riqualificazione energetica per i condomini, legato in particolare alla contabilizzazione del calore, argomento assai caro a Franco Pani, che ne aveva anticipato i contenuti tecnici.

La mattinata ha visto anche tra i protagonisti l'intervento di **Dario Berra** di Art, che ha illustrato alcuni esempi di tecnica della comunicazione. Con Berra e **Stefano Ferrero**, il cui apporto pare sempre discreto, è in studio l'ufficio stampa di Confabitare Piemonte. E alla fine, ecco le gradite conferme e le piacevoli sorprese. Come vuole ogni importante occasione di incontro e di lavoro, ai saluti finali di Zanni e Benni sono arrivate le conferme del prossimo convegno *Cambiare per Crescere* a Torino a settembre 2015, agli applausi alla nomina di segretario generale nazionale Confabitare di Stefania Benni, che ha dovuto cedere a un velo di emozione. Non resta che augurarci di continuare così, perché grazie a Confabitare e Confamministrare, respirando aria di casa si cambia per crescere. (Giovanna Borgia)



## “Vivere la casa oggi” (VERONA)

Si è tenuto nel prestigioso salone del Circolo Unificato di Castelvecchio, a Verona, il primo convegno regionale sulle più attuali tematiche abitative organizzato da Confabitare Veneto. Considerata oggi tra le più accreditate associazioni per la tutela della proprietà immobiliare, Confabitare ha voluto così dare una serie di risposte su questo tema, confrontandosi con il particolare momento socio-economico che sta attraversando il nostro Paese.

La casa, insieme al lavoro e alla salute, è uno dei temi più sentiti dalla popolazione. Il convegno è stato impostato attraverso una serie di interventi che si sono succeduti tra loro seguendo un filo logico e armonico. Lo scopo era quello di fornire al pubblico una panoramica delle attività di consulenza e delle azioni territoriali che svolge la nostra associazione, con importanti risvolti su tematiche sociali, economiche e ambientali. Da qui la presenza, nei saluti istituzionali, del dott. **Davide Bendinelli**, assessore regionale ai Servizi Sociali e dell'avvocato **Massimiliano Brugnoli** in rappresentanza di Agec, azienda che gestisce gli edifici comunali a Verona. Dalla loro viva voce emerge la forte preoccupazione che hanno le istituzioni riguardo all'attuale emergenza abitativa, fonte di preoccupanti tensioni sociali. A riprova di quanto detto sopra, dopo l'intervento di **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, che ha fornito una panoramica generale della problematica della casa, analizzando comunque delle possibili soluzioni, il convegno ha affrontato la difficile tematica delle locazioni, che per altro è l'unico strumento per consentire ai proprietari di recuperare reddito dai loro immobili. L'intervento di **Emanuele Boscaini** (segretario provinciale di Confabitare Verona), ha sottolineato che, attraverso l'ado-

zione dei canoni di affitto agevolati, di ulteriori garanzie per i proprietari e della conoscenza delle ultime agevolazioni in materia fiscale, gli stessi proprietari possono essere stimolati a rimettere sul mercato i loro immobili, spesso abitazioni chiuse in attesa di una improbabile vendita a prezzi remunerativi, gravate comunque da tasse e deperimenti strutturali che si manifestano con il passare degli anni. **Luciano Venturini** (presidente di Fondazione Scaligera) e **Andrea Napoli** (presidente di Salva, società di mutuo soccorso), hanno invece posto l'accento sulle tutele economiche oggi esistenti (sia di natura “pubblica” che “privistica”) nel caso in cui l'inquilino non dovesse malauguratamente pagare regolarmente il canone d'affitto. L'avvocato **Stefano Meroia** (Confabitare Treviso) ha spiegato degli accorgimenti su come vanno gestite le controversie nei confronti di eventuali inquilini morosi, per evitare l'alea del giudizio. Con il dott. **Alessandro Notari** (presidente del Centro Studi Fiscale Nazionale di Confabitare), in particolare, uno spazio è stato dedicato all'analisi della tassazione degli immobili e si è cercato di fare un po' di chiarezza nel labirinto che caratterizza la diversa imposizione nazionale e locale del mattone in funzione della tipologia e dell'utilizzo degli immobili. **Giuseppe Rigotti** (vicepresidente di Confamministrare) ha parlato del condominio, in cui abita il 70% della popolazione in Italia, e della figura del moderno amministratore, che non deve essere più un semplice burocrate che accetta quasi con fastidio le incombenze del suo ruolo, ma bensì si trasforma in una figura professionale sempre più attenta alle esigenze dei condomini e dispensatrice di servizi atti ad aumentare la vivibilità di questo microcosmo. A sfondo economico-ambientale invece le relazioni di **Gianni Brugaletta** (Studio Pethra) e **Stefano Chilese** (Studio Chi-

lese), che hanno sottolineato l'importanza del recupero energetico e strutturale degli edifici. Questo nell'ottica di un approccio più ecologico all'abitare moderno, dove il vero business del futuro non sarà più costruire il nuovo, visto la massa di alloggi vuoti anche di recente costruzione e il costante e ormai inutile consumo territoriale. Al contrario le ristrutturazioni possono intervenire a ridare lustro a edifici e zone degradate, aumentando la qualità della vita di chi ci risiede, anche alla luce di un vero e proprio risanamento di un patrimonio immobiliare che per la maggior parte è vetusto.

Sono seguiti gli interventi di **Andrea Ceoletta** (Harley & Dickinson) che ha fornito la soluzione finanziaria ottimale in ambito condominiale con lo strumento “Credito Condominio” e di **Andrea Russo** (agente immobiliare), che ha illustrato l'importanza assunta dal “Rent to Buy” in Italia, come moderno sistema per acquistare e vendere immobili. Infine **Mario Musarra** (presidente Confabitare Veneto), ha chiuso il convegno illustrando i moderni servizi di assistenza domiciliare, dando particolare rilevanza alla moderna figura della “Governante di Condominio”, fiore all'occhiello dei servizi di natura etico-sociale della nostra associazione. Un convegno apprezzato insomma da tutti i partecipanti, sicuramente per la vasta gamma di proposte altamente innovative, che conferma Confabitare come la più vivace e propositiva associazione di categoria. Particolarmente apprezzata è stata la posizione assunta dalla nostra associazione in tema di “canoni concordati”, come ha affermato anche pubblicamente il consigliere regionale **Stefano Valdegamberi**, nella sua intervista sul quotidiano “L'Arena di Verona” del 30 marzo 2015. Un convegno ben riuscito e un appuntamento che sarà certamente riproposto il prossimo autunno. (*Giovanna Borgia*)



## “La gestione dei conflitti nel rapporto di vicinato tra tecnicismi e psicologia” (AOSTA)

Mercoledì 1 aprile nella suggestiva cornice della sala della biblioteca regionale di Aosta si è svolto il convegno dal titolo *La gestione dei conflitti nel rapporto di vicinato tra tecnicismi e psicologia*, organizzato dalla sede regionale di Aosta di Confabitare in collaborazione con l'Università della terza età della Valle d'Aosta. Il presidente regionale dott. **Fabio De Marco**, affiancato dall'avvocato **Giusy Fiacco**, ha avuto l'onore di fare da padrone di casa introducendo tematiche molto sentite dai presenti in sala, i quali si sono fatti portavoce anche di amici, parenti e conoscenti nel confermare che la conflittualità interpersonale in ambito abitativo è un fenomeno crescente. Una platea non anagraficamente giovanissima, ma molto preparata e attenta a ogni intervento effettuato dai relatori ha espresso palesemente manifestazioni di stima professionale nei confronti degli stessi e interesse per i servizi, presentati in occasione di questo “work shop”, che la nostra associazione offre ai propri iscritti. La giornata ha anche sancito il gemellaggio con la sede di Confabitare Torino, rispettando a pieno titolo quanto preannunciato in occasione della conferenza regionale del 14 marzo scorso svol-

tasi a Torino oltre all'incontro tenutosi a Bologna nel mese di gennaio tra i vari presidenti delle sedi sparse in tutta Italia. Il presidente di Confabitare Torino, l'avvocato **Federico Sette**, e il dottor **Alessandro Chierregato**, membro del medesimo direttivo, hanno preso parte più volte al dibattito con degli interventi puntuali e precisi che hanno destato notevole interesse da parte dei presenti e ricevuto i complimenti dallo staff dell'Uni 3. Nei panni di moderatrice **Stefania Benni** alla sua prima uscita ufficiale dopo la nomina a segretario generale nazionale di Confabitare, ormai esperta nel percepire le sensazioni dei presenti in sala e a saper dare la parola ai moderatori calibrando le giuste tempistiche di intervento. Determinanti sono stati i suoi interventi in materia di amministrazione condominiale, suo pane quotidiano, che hanno avuto un riscontro tale da far auspicare al presidente di Confabitare Valle d'Aosta, l'insediamento di una sede valdostana dell'associazione Confamministrare al fine di poter rappresentare sia una valida guida a coloro i quali svolgono la professione di amministratore condominiale in questa regione, sia un punto di riferimento per i cittadini alle prese con i gestori dei loro immobili. L'avvocato Fiacco ha saputo attentamente esporre tutti i servizi specifici offerti dalla sede di Confabitare Valle d'Aosta, sottolinean-

do le peculiarità territoriali e geografiche del territorio e auspicando, soprattutto per la bassa valle, un'intensificazione della collaborazione con le strutture operanti nel Canavese. Grande interesse e curiosità ha riscontrato tra i presenti l'intervento del dottor **Claudio Cali**, esperto in comunicazione innovativa che, con l'ausilio di slide e video, ha parlato, prima, dell'istituto della mediazione civile, importante e obbligatorio (in varie materie tra le quali quella condominiale) strumento di ricerca di risoluzione delle controversie, alternativo al processo civile, per poi inoltrarsi nel delicato mondo delle relazioni personali e professionali. Il dottor Cali, accanto a una breve ma precisa descrizione della figura della mediazione civile, con i suoi aspetti e risvolti giuridici e operativi, ha esposto anche, in sintesi, il contenuto delle lezioni che generalmente tiene per privati e aziende nel campo della comunicazione. Lezioni finalizzate a rafforzare la capacità di relazionarsi con gli altri in modo positivo e convincente. L'essere assertivi e avere la capacità di affrontare i problemi senza tralasciare la valutazione della posizione altrui sono caratteristiche indispensabili per migliorare i rapporti quotidiani, sia personali, sia professionali. Ecco perché queste lezioni ci appaiono importanti in un contesto, quello dell'amministrazione di condomini e dei rapporti di vicinato, in cui gli aspetti relazionali sono essenziali quanto delicati. Fornire gli amministratori, i proprietari e i cittadini in generale di strumenti comportamentali finalizzati a migliorare i rapporti personali e professionali può contribuire a una vita di relazione migliore e meno litigiosa. Per gli amministratori di condominio è un'importante opportunità di gestire meglio i rapporti con i condomini. Il Dottor Cali ha esposto tutto in maniera anche divertente e coinvolgente, facendo capire l'importanza di una comunicazione efficace. Alla fine del convegno, il direttivo dell'Uni3 ha espresso soddisfazione per l'argomento trattato e per il riscontro avuto dagli studenti, tanto da rendersi disponibili a organizzare per il prossimo anno scolastico una serie di incontri in cui Confabitare ricoprirà il ruolo di corpo docente. Un altro risultato positivo per la nostra associazione che ripaga gli sforzi fatti e l'impegno profuso dalla sede nazionale e da quelle presenti nelle varie regioni.

(Giovanna Borgia)



Foto Francisco de Souza

# Sì al preliminare del preliminare

Nel settore immobiliare al contratto definitivo può precedere uno o più contratti preparatori

Semaforo verde per il c.d. preliminare del preliminare. Ma a condizione che tra i due contratti vi siano elementi distintivi che corrispondano a interessi delle parti meritevoli di tutela. Con la recente sentenza n. 4628 dello scorso 6 marzo 2015 le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione sono intervenute sull'annoso contrasto giurisprudenziale sorto in merito alla questione dell'ammissibilità del negozio con il quale le parti si obbligano a obbligarsi a stipulare un contratto preliminare, riconoscendo che la prassi commerciale del settore immobiliare è oggi molto più complessa della tradizionale dicotomia contratto preliminare/contratto definitivo.

È infatti nozione comune che spesso i contraenti intendono bloccare un presunto affare per il tempo necessario a esperire le necessarie verifiche sulla consistenza del bene (dal punto di vista ipotecario, edilizio e urbanistico, ecc.) e sulla serietà dei contraenti (titolo di proprietà, solvibilità economica, reputazione commerciale, ecc.). Di fatto nella prassi, soprattutto allorché vi sia l'intervento di un agente immobiliare, lo scambio della proposta e dell'accettazione del venditore e dell'acquirente avvengono sulla carta, il più delle volte senza che nemmeno le parti si siano mai incontrate personalmente. In questi casi è del tutto normale che i contraenti, una volta fermato l'affare, vogliano avere il tempo di effettuare i necessari controlli prima di procedere a vincolarsi alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Nell'importante decisione in commento, le Sezioni Unite della Suprema Corte hanno inteso in primo luogo ricordare il principio di diritto a suo tempo fissato dalla famosa sentenza n. 8038/2009. In quella sede i giudici di legittimità avevano testualmente ritenuto che riconoscere come funzione di un contratto quella di "obbligarsi a obbligarsi" alla stipula di un contratto preliminare avrebbe comportato "una inconcludente superfetazione, non sorretta da alcun effettivo interesse meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico, ben po-

tendo l'impegno essere assunto immediatamente: non ha senso pratico il promettere ora di ancora promettere in seguito qualcosa, anziché prometterlo subito". Di qui l'orientamento maggiormente seguito in giurisprudenza volto alla dichiarazione della nullità di questo tipo di contratti per mancanza di una causa autonoma.

Le Sezioni Unite hanno quindi inteso fare luce sull'incerto confine tra il mero atto preparatorio (o puntazione) - al quale non viene generalmente attribuito alcun effetto obbligatorio - e il contratto preliminare vero e proprio - con il quale le parti si obbligano invece alla stipula dell'atto definitivo e che è suscettibile di esecuzione forzata in caso di inadempimento - investigando sui reali interessi in base ai quali i contraenti, nella prassi commerciale, scelgono di stipulare degli atti con i quali si limitano a obbligarsi alla stipula di un successivo contratto preliminare. I giudici di legittimità, pur non ribaltando completamente il predetto orientamento giurisprudenziale, hanno però giustamente inteso evidenziare una serie di casi nei quali la volontà negoziale delle parti merita di esse-

re valorizzata e tutelata dall'ordinamento. Secondo il nuovo principio di diritto indicato dalla Cassazione, d'ora in poi i giudici di merito dovranno quindi valutare caso per caso e in via graduata se il c.d. preliminare del preliminare valga già di per sé quale obbligo di procedere alla stipula del rogito notarile - suscettibile quindi di esecuzione forzata ex art. 2932 c.c., con conseguente possibilità di ottenere una sentenza che attui il trasferimento della proprietà del bene immobile e faccia quindi sorgere il contemporaneo obbligo dell'acquirente (forzato) di pagare il prezzo dovuto - se sia invece comunque produttivo di ulteriori e diversi effetti obbligatori (come detto a condizione che emerga il concreto interesse delle parti a una formazione progressiva dell'accordo con differenti contenuti negoziali tra i vari atti) - l'inadempimento dei quali darà luogo a responsabilità contrattuale per la mancata conclusione dell'accordo che le parti si erano impegnate a stipulare - o se sia infine del tutto privo di effetti giuridici in quanto mancante di una causa autonoma e pertanto sostanzialmente inutile (nullo).

La soluzione prospettata dalle Sezioni Unite della Cassazione, nel tentativo di sganciarsi dalle strettoie dogmatiche della dicotomia preliminare/definitivo, appare quindi ragionevolmente pragmatica, indicando come stella polare per l'interprete il principio dell'autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c., valorizzando quindi le diverse fasi della formazione progressiva del vincolo contrattuale tra le parti, a condizione che a ognuna di esse corrisponda un interesse meritevole di tutela giuridica. È quindi possibile che al contratto definitivo precedano uno o più contratti preparatori (o preliminari che dir si voglia), a condizione che gli stessi abbiano una propria autonoma ragion d'essere e non si limitino invece a una sterile ripetizione del pregresso contenuto negoziale.

(Avv. Gianfranco Di Rago - Presidente Nazionale Centro Studi Giuridici Confabitare - [csg@confabitare.it](mailto:csg@confabitare.it))



# Governo del territorio ed estimo

Molti fattori determinano mutazioni del valore immobiliare. C'è bisogno di analisi preventive

La società e il territorio: un grande tema che pone in relazione la politica e le esigenze di una corretta gestione del territorio, due grandi mondi che si incontrano. Il primo risponde a regole di governo della società, influenzandone le abitudini con leggi e regolamenti, individuando le criticità e purtroppo, molto spesso, consegnando le scelte in mano a poteri forti; il secondo vede come protagonisti gli urbanisti, che devono leggere l'evoluzione sociale, le sue regole, divincolandosi fra esigenze e interessi. Confabitare propone una piccola riflessione che coinvolge questi due mondi così lontani ma così strettamente connessi, a volte in antitesi, a volte perfettamente concordanti.

Lo studio dell'evoluzione urbanistica di un territorio si deve sviluppare con l'osservazione dei fenomeni sociali, ma anche con delle scelte politiche di regolamentazione e studio. Un esempio chiaro di connubio fra scelte politiche e urbanistica è la realizzazione di infrastrutture (metropolitane, circonvallazioni, ecc...) che vanno a modificare intere zone di città; queste scelte possono pertanto determinare una notevole mutevolezza, e quindi incertezza, del contesto territoriale e sociale. La creazione in area periferica cittadina di un capolinea metropolitano genera un mutamento sociale molto elevato, ma difficilmente quantificabile. L'interesse che si vuole evidenziare in questo articolo è soprattutto la mutazione del "valore immobiliare", vuoi di reddito, vuoi di mercato dei beni immobili. L'Estimo è quella scienza che governa questi valori e cerca di intuirne la mutevolezza per contenere l'elevata variabilità dei fattori che concorrono a determinare il "valore immobiliare", sarebbe sufficiente che i vari attori (politici e urbanisti) eseguissero delle analisi preventive delle logiche di mercato, condotte con adeguati strumenti, ancor meglio se condividendessero le proprie scelte con la popolazione prima di intervenire. Questi metodi sono ben conosciuti dai principali attori del mercato immobiliare, che con senso dispregiativo vengono

definiti "speculatori". Se la politica che risponde al cittadino e l'urbanista che risponde alla perequazione e al buon senso utilizzassero le analisi e le divulgassero si eviterebbero distorsioni del mercato immobiliare nelle zone di intervento.

Il beneficio derivato da una nuova infrastruttura, come sopra esemplificato, modifica completamente lo scenario abitativo e commerciale dell'intera zona.

Per interconnettere questi mondi, l'interlocutore più appropriato è l'Agenzia del Territorio che potrebbe, attraverso la propria banca dati, fornire delle analisi statistiche previsionali molto attendibili.

Interessante è l'articolo scritto su "Quaderni dell'Osservatorio" dell'Agenzia del Territorio - Anno Terzo - Numero Uno - dicembre 2014 - "Effetti di non linearità nei modelli edonici: Un esercizio di regressione quantilica"; questi modelli sono stati applicati per lo scopo statistico legato alla ricerca del "prezzo marginale" di caratteristiche qualitative immobiliare connesse alla variabile livello di prezzo (es. il valore dell'ubicazione, il verde ecc...).

Lo stesso modello applicato e integrato con i dati Istat sulla popolazione, i dati reddituali della popolazione di una determinata area, potrebbe permettere di ottenere risultati interessanti, che offrirebbero importanti spunti di riflessione.

L'Osservatorio dei Dati Immobiliari di Confabitare vuole monitorare queste importanti ricerche, che vanno a interpretare e a prevedere le mutazioni sociali, e cercare di sollecitare, con questi semplici interventi,

analisi più evolute che ci permettano di anticipare le mutazioni di mercato e tutelare gli interessi dei piccoli proprietari immobiliari, che purtroppo non hanno gli strumenti per capire dove investire e per riuscire ad analizzarne le convenienze.

Confabitare già collabora con alcuni istituti di ricerca per riuscire a monitorare l'evoluzione dell'Estimo, così da comprendere gli scenari urbanistico-politici del futuro e i riflessi che questi avranno sulla popolazione. La riforma del Catasto va verso una presunta perequazione dell'imposizione fiscale legandola al valore immobiliare; questo verrà sicuramente calcolato in modo statistico dall'O.M.I., il quale determinerà localmente e per zone omogenee i valori di mercato che costituiranno la base imponibile. Ma la rigidità del sistema burocratico italiano e la sua poca attitudine alle novità ci porterà ad avere delle basi imponibili non adeguate alle scelte politico-urbanistiche che verranno messe in atto negli ambiti locali. Confabitare si augura, ma monitorerà in ogni caso, che l'attività delle varie sezioni locali dell'O.M.I. Agenzia del Territorio stimolino la revisione delle zone OMI, compito che dovrà necessariamente essere fra le priorità delle nuove commissioni censuarie locali che il governo sta istituendo.

*(Arch. Valerio Racca,  
Presidente Osservatorio  
Mercato Immobiliare  
Confabitare)*



## Catasto ai comuni: un pastrocchio

Il passaggio delle funzioni catastali ai comuni è un punto debole del nostro sistema edilizio

Accatastamento automatico da parte delle amministrazioni comunali, introdotto con il Decreto Legge 133 del 2014. Il decreto modifica e integra la legge 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia all'art. 6 comma 5, ovvero introduce il concetto che per i lavori di cui al comma 2 soggetti a Cila, l'accatastamento "è tempestivamente inoltrato da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate". Confabitare prende posizione su questo discutibile aspetto, per alcuni semplici motivi. Il primo è sicuramente il più banale: mentre tutti i documenti allegati a Cila o pratiche urbanistico-edilizie sono in formato pdf, le procedure di accatastamento prevedono la compilazione del Docfa, procedura che permette l'aggiornamento informatizzato degli archivi con formati di dialogo diretti. Se le amministrazioni comunali inviano i documenti pdf all'Agenzia delle Entrate, si dovrà attrezzare un ufficio che introduca manualmente i dati nei server dell'Agenzia nel giusto formato, o in subordine i comuni dovranno avere dei tecnici formati che prendano le pratiche e le inseriscano nella procedura Docfa.

Secondo motivo è l'assenza di alcuni elementi nelle pratiche urbanistico edilizie rispetto alle pratiche catastali, non da ultimo il collocamento dell'unità immobiliare nel contesto condominiale con la presenza dell'elaborato planimetrico, il tipo di caratteristiche intrinseche dell'alloggio (piastrellatura, tipo di serramenti, citofono, videocitofono, ecc...).

Terzo e forse più importante, mancherebbe la vigilanza e la tutela del cittadino che solo i liberi professionisti possono fornire. Il libero professionista abilitato a inoltrare le procedure Docfa diventa la vera interfaccia fra il cittadino e lo Stato. Conscio della sua responsabilità professionale deve rispettare le leggi e i regolamenti, ma deve anche tutelare il cittadino. I professionisti sono soggetti alle regole deontologiche degli albi professionali che sono diretta emanazione ministeriale, per cui ogni professionista è riferimento dello Stato. Lo svi-

limento delle professioni che in questi anni si sta perpetrando non è comprensibile. La pubblica amministrazione a livello comunale è un continuo lamentarsi in merito al fabbisogno finanziario, al troppo lavoro che gli uffici devono svolgere e alle responsabilità non rapportate a giusta indennità. Questo è il quadro di un dialogo che chiunque può fare con un dipendente di un qualsiasi comune italiano.

Confabitare ha in questi anni cominciato a riflettere sul rapporto tra cittadino e amministrazione. La casa sta diventando un bancomat per lo Stato che non ha più risorse o non ha voglia di rimodernarsi.

Noi crediamo che l'edilizia potrà ripartire solo se verranno presi alcuni piccoli accorgimenti, proviamo a proporne alcuni.

➔ Rimodulazione della "Legge Bassanini". Questa norma spostò il potere decisionale dalla politica agli uffici dirigenziali. Adesso: i dirigenti vengono iper responsabilizzati, interpretano le leggi nel modo più restrittivo possibile onde evitare ricorsi e problemi vari, mentre gli assessori e i sindaci non riescono più a soddisfare le richieste dei concittadini in quanto non hanno più potere decisionale. Proposta: riportiamo la responsabilità alla "Polis" e creiamo negli organi dirigenziali un controllo con alcuni poteri vincolanti.

➔ Revisione delle norme urbanistiche in materia di pianificazione con uno snellimento delle procedure di attuazione nella pianificazione territoriale. Adesso: aree edificabili invendute o invendibili, ovvero espansione non concordata con la proprietà che non aveva alcuna intenzione di vendere o edificare, oppure aree inserite in contesti invendibili, conseguenza piani regolatori bloccati o cementificazione selvaggia. Proposta: un nuovo modello di pianificazione incentrato sull'equilibrio generato dalla domanda di nuove abitazioni e la richiesta degli operatori del settore pronti a rischiare sulla base di richieste oggettive.

➔ Revisione della norma sull'applicazione dell'Iva alle parcelle professionali. Adesso: il professionista su qualsiasi prestazione applica l'Iva al massimo dell'aliquota di legge, più la quota sulla cassa professionale. Proposta: applicazione dell'aliquota Iva come avviene per le categorie professionali che intervengono nella ristrutturazione o edificazione dell'immobile, aliquota differenziata in base al tipo di intervento edilizio.

Confabitare vuole rilanciare il settore edilizio. La proprietà immobiliare in questi anni è stata caricata di nuove imposte e balzelli senza però essere stimolata alla crescita e all'evoluzione. Il pasticcio degli accatastamenti che non piace a nessuno è solo uno dei punti deboli del sistema edilizio nazionale, pertanto cercheremo in tutti i modi di correggere queste distorsioni.

Ai nostri associati consigliamo di rivolgersi alle nostre sedi per avere chiarimenti in merito a questa norma fumosa e poco chiara. Questi pochi punti saranno una bandiera che Confabitare proverà a condividere con tutte le forze politiche interessate per creare una nuova Italia più vivibile e più bella e cercare di recuperare prima di cementificare. (Arch. Valerio Racca - Presidente Osservatorio Mercato Immobiliare Confabitare)



## Attenzione all'usura bancaria

In Italia su molti conti correnti e mutui vengono praticati tassi d'usura. Cosa dice la legge?

In questi ultimi anni stiamo assistendo a un fenomeno devastante, che si è silenziosamente imposto e pericolosamente radicato a danno dei cittadini. È nei momenti di bisogno e di difficoltà economiche che l'usura rivela la maggiore pericolosità.

In periodi di crisi, come quello attuale, è evidente che ne risulta esposto un numero maggiore di persone. Nel 1996 il legislatore ha introdotto un meccanismo oggettivo, che, attraverso la determinazione trimestrale di "tassi soglia", avrebbe reso semplice verificare l'usurarietà o meno dei vantaggi promessi o corrisposti.

Sin dall'indomani dell'entrata in vigore della legge 108/96 non sono mancate, tuttavia, le difficoltà nell'applicazione, a tal punto da dovere intervenire il legislatore, con legge di interpretazione autentica, al fine di chiarire la sorte dei contratti stipulati precedentemente a un tasso lecito, divenuto usurario ai sensi della modifica normativa. Ulteriori difficoltà, nel corso degli anni, si sono riscontrate ai fini della determinazione del tasso effettivo annuo per il confronto con il tasso soglia. Malgrado il chiaro tenore dell'art. 644 cod. pen., le istruzioni della Banca d'Italia emanate all'indomani della pubblicazione della L. 108/96 hanno determinato le banche a escludere alcune importanti voci di costo dalla comunicazione dei tassi medi.

A partire dal 2010 tuttavia, anche i giudici di legittimità hanno confermato la corretta interpretazione fornita da una parte della giurisprudenza di merito sull'inidoneità delle istruzioni della Banca d'Italia a derogare alla legge penale e, segnatamente, all'art. 644 cod. pen.

Dal 2012, poi, una serie di pronunce sia dei giudici di merito che di legittimità ha ribadito che, ai fini della determinazione del tasso effettivo, devono essere considerati anche gli interessi di mora. In molti casi, attenti magistrati hanno accertato l'usurarietà degli interessi convenuti, applicando la più severa delle sanzioni a carico della banca: la perdita degli interessi ex art. 1815 co.

Il codice civile. L'art. 1815 comma secondo del codice civile dispone: "se sono convenuti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi". È bene precisare che è difficile che un contratto di mutuo o di conto corrente contengano la previsione di un tasso di interesse convenzionale espressamente usurario. Quasi sempre, infatti, il tasso di interesse sarà contenuto entro il tasso soglia vigente in quel periodo per quella specifica operazione (ad esempio: mutuo ipotecario). Si ricorda, però, che al fine di determinare il tasso effettivo annuo applicato e, successivamente, confrontarlo con il tasso soglia, la norma di cui al quarto comma dell'art. 644 cod. pen. impone di considerare non solo il tasso di interesse, ma è necessario che si tenga conto anche "delle commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito". I tassi di interesse applicati dalle banche sui mutui, conti corrente, leasing, ecc. sono stati giudicati, dunque, in più di una circostanza, usurari. La rivoluzionaria sentenza della Corte di Cassazione n. 350/2013 permette il recupero integrale de-

gli interessi pagati su mutui, leasing e finanziamenti, quando i tassi o le penali superano la soglia di usura.

Con la sentenza n. 350/2013 del 9 gennaio 2013, la Corte di Cassazione ha stabilito che per verificare se il tasso praticato dalla banca sul mutuo ipotecario è usurario, si devono conteggiare anche gli interessi di mora. Il confronto del tasso praticato dalla banca con il tasso soglia per mutuo ipotecario, deve avvenire, quindi, tenendo conto anche degli interessi moratori contrattualmente previsti in caso di ritardato pagamento delle rate. Un contratto di mutuo, leasing, conto corrente o altro finanziamento che applica interessi di usura, può essere annullato dal giudice su ricorso di chi è stato vittima del reato, usufruendo di tutte le possibilità previste dalla legge 108/96, tra cui la restituzione di tutti gli interessi versati. La giurisprudenza è ancora in via di formazione, tuttavia i risultati che si ottengono sono sempre più importanti e sempre più favorevoli ai cittadini. Sono sempre più numerose le sentenze con le quali il giudice ordina la restituzione delle somme illegittimamente trattenute dalle banche ai danni dei correntisti o dei mutuatari.

Adirittura si è assistito in più occasioni alla sospensione di aste immobiliari o alla sospensione e successiva revoca di decreti ingiuntivi emessi ai danni di correntisti. Perché, dunque, non far analizzare il proprio mutuo o conto corrente o leasing? L'Associazione Confabitare offre la possibilità di far analizzare gratuitamente i propri mutui, leasing o conti corrente. La suddetta analisi sarà eseguita a titolo promozionale in maniera completamente gratuita. In una seconda fase, solo eventuale e su richiesta esplicita dell'associato, qualora dalla suddetta analisi sia emersa un'anomalia, potrà essere richiesta una perizia economica. Con la suddetta perizia potranno essere rivendicati, presso la banca, gli interessi ingiustamente versati.

(Avv. Velia Recchia, consulente legale Confabitare)



# Stop alle promozioni telefoniche

Siete iscritti al registro delle opposizioni e le offerte telefoniche continuano? Ecco cosa fare

È stata una dura giornata di lavoro, ma la vita mi ha riservato una ricompensa: io, mia moglie e i nostri due figli siamo seduti intorno al tavolo, a gustare una deliziosa cena mentre chiacchieriamo amabilmente. Squilla il telefono. Dico: «Francesca, rispondi tu che deve essere la nonna...». «Papà chiedono di te...». Prendo in mano la cornetta del telefono, preoccupato che qualche emergenza possa aver spinto un cliente a cercarmi fino a casa. «Signor Marziano, ma sa che noi possiamo farle spendere molto molto molto meno per la sua connessione a internet...». In questi casi, resistere alla crisi isterica è una prova durissima. Eppure, chi tra i lettori non ha vissuto una situazione simile?

Qualche anno fa il nostro legislatore, più attento alle ragioni del mercato piuttosto che al diritto alla riservatezza dei singoli cittadini, ha deciso di farci traghettare dal cosiddetto sistema dell'opt-in a quello dell'opt-out. In altre parole, mentre prima, per ricevere promozioni commerciali telefoniche era necessario aver prestato preventivamente un consenso specifico e informato, adesso basta essere presenti su pubblici elenchi telefonici. Qualche mese dopo questa scellerata scelta del nostro legislatore, è stato istituito il cosiddetto registro delle opposizioni, con l'iscrizione al quale si consegue il diritto a non essere importunati (il che è già di per sé un paradosso). Ma in molti hanno sperimentato la scarsa efficacia di questa iscrizione.

Questo si spiega, da un lato, con la poca propensione al rispetto delle regole da parte delle società che fanno promozione commerciale, ma, dall'altro, con la possibilità che sia stato fornito uno specifico consenso a utilizzare il recapito telefonico per finalità promozionali, consenso che non viene cancellato automaticamente dall'iscrizione al registro delle opposizioni. Capita, infatti, che, a fronte dell'offerta di una "tesserina fedeltà" piuttosto che di un gadget, venga richiesto tale consenso, che, tuttavia, si ha diritto di revocare in qualunque momento. Vi sono alcune regole che l'opera-

tore commerciale deve rispettare: rendere visibile il proprio numero a chi viene chiamato ed esser pronto a dichiarare a quale elenco abbia attinto per entrare in possesso del nostro numero telefonico. Dunque, proviamo a stilare un vademecum utile alla difesa dalle telefonate promozionali:

➔ **Iscriversi al registro delle opposizioni.** Si fa con una raccomandata spedita a "Gestore del registro pubblico delle opposizioni - abbonati" ufficio Roma Nomentano - casella postale 7211 - 00162 Roma; oppure inviando un fax al numero 06-54224822; oppure inviando una mail a abbonati.rpo@fub.it; oppure telefonando al numero verde 800.265.265; oppure compilando l'apposito modulo reperibile nell'apposita "area abbonato" sul sito [www.registrodelleopposizioni.it](http://www.registrodelleopposizioni.it).

➔ Dopo essersi iscritti al registro, **revocare eventuali consensi** di cui si conservi memoria (per farlo è sufficiente inviare una raccomandata al soggetto cui il consenso è stato fornito).

➔ **Interrogare l'operatore telefonico** chiedendogli chi gli abbia fornito il nostro numero.

➔ **Prendere nota** del numero di telefono da cui veniamo chiamati, del giorno e dell'ora in cui riceviamo la chiamata e dell'azienda i cui beni o servizi vengono promossi nel corso della telefonata.

Una volta che si sia proceduto all'iscrizione al registro delle opposizioni e siano stati revocati gli eventuali consensi prestati, laddove si continuano a ricevere telefonate promozionali, vi sono tutti i presupposti per ottenere la tutela delle proprie ragioni. Il destinatario delle telefonate potrà, a quel punto, rivolgersi all'Autorità Garante per la Protezione dei dati personali, sul cui sito [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it) è possibile reperire appositi moduli per la segnalazione. Tali moduli, debitamente compilati, po-

tranno essere inviati all'Autorità stessa via fax (allo 06-696773785) o via mail ([urp@gdp.it](mailto:urp@gdp.it) oppure [urp@pec.gdp.it](mailto:urp@pec.gdp.it)) o con raccomandata (all'indirizzo "Garante per la Protezione dei dati personali, Piazza Monte Citorio, 121 - 00186 Roma).

L'Autorità Garante potrà comminare all'azienda che ha svolto la promozione commerciale illecita una multa.

Tuttavia, affinché il diritto individuale alla privacy che è stato violato possa ricevere l'adeguato ristoro sarà necessario rivolgersi all'autorità giudiziaria. Infatti, in base a quanto prescritto dall'art. 15 del Codice per la protezione dei dati personali, chi è stato lesa a seguito dell'attività di trattamento dei dati personali che lo riguardano può ottenere, in sede giudiziaria, il risarcimento dei danni, anche non economici. Questo significa che l'autorità giudiziaria dovrà condannare l'azienda che ha svolto l'attività di promozione commerciale, secondo modalità non consentite, a pagare a chi abbia subito gli effetti di tale attività (cioè a chi abbia ricevuto la sgradita telefonata) un importo (pur simbolico che sia) determinato in via equitativa, a titolo di risarcimento dal danno subito.

(Avv. Flavio Marziano

Consulente legale Confabitare)



## Il prestito ipotecario vitalizio

È una forma di finanziamento senza rate. Un'alternativa alla vendita della nuda proprietà

Obiettivo comune è quello di consentire alle persone anziane in difficoltà di reperire liquidità, ma il primo strumento garantisce maggiori garanzie e interessanti agevolazioni fiscali. Quella del prestito ipotecario vitalizio è in realtà una possibilità già prevista nel nostro ordinamento fin dal 2005 (art. 11-quadecies, comma 12, del decreto legge n. 203/2005), ma che ha riscontrato uno scarso successo pratico. Il Legislatore ha quindi inteso rilanciare detto istituto provando a correggerne alcune criticità, con legge definitivamente approvata dalla Commissione Finanze e Tesoro del Senato, in sede deliberante, lo scorso 19 marzo e al momento in cui si scrive in attesa di essere pubblicata in Gazzetta Ufficiale (per la sua concreta applicazione sarà però necessario attendere un decreto ministeriale attuativo). Come evidenziato nelle scorse settimane da Confabitare con un proprio comunicato stampa, nel corso del 2014 si è registrato un vero e proprio boom della vendita di immobili in nuda proprietà, con un aumento del 20% rispetto all'anno precedente (si veda la tabella a destra).

In tutta Italia ben 97 mila anziani hanno scelto questa formula, soprattutto nelle grandi città, per procurarsi la liquidità necessaria a continuare a vivere o ad aiutare i propri cari, conservando la disponibilità del proprio immobile. Le criticità di questa formula sono però note: il proprietario dell'immobile deve cedere ad altri la c.d. nuda proprietà, riservandosi il mero diritto di godere del bene fino alla fine dei suoi giorni (usufrutto). Con il prestito vitalizio ipotecario si può invece ottenere il medesimo risultato (ovvero una certa liquidità) con l'assunzione di obblighi meno pesanti e lasciando agli eredi la scelta sul da farsi. Ma di cosa si tratta esattamente? Il prestito vitalizio ipotecario è una particolare forma di finanziamento senza rate, concesso da istituti di credito o intermediari finanziari e destinata a persone avanti con gli anni e proprietarie di un immobile. Il prestito è assistito da un'ipoteca di primo grado sull'immobile di proprietà a favore dell'ente erogante e prevede ge-

neralmente che non ci sia alcun obbligo di rimborso, nemmeno degli interessi, fino alla morte del contraente o, nel caso di coniugi, di quello più longevo. L'importo del prestito oscilla in genere tra il 15% e il 50% del valore dell'immobile, in base alle condizioni soggettive del proprietario e al valore dell'immobile. Il rimborso, quindi, comprensivo della capitalizzazione di spese e interessi, si pone a carico degli eredi (per questo motivo detto strumento è chiamato anche mutuo inverso). L'immobile interessato dall'ipoteca non può però essere venduto né affittato, non può essere soggetto a trasformazioni e deve essere conservato in buono stato, tanto che in genere il finanziatore richiede l'invio di una relazione annuale sulle condizioni del medesimo.

Quindi, come è evidente, rispetto alla vendita della nuda proprietà, il prestito vitalizio ipotecario presenta il vantaggio di permettere agli eredi di non perdere l'immobile di famiglia, pagando al creditore il capitale finanziato con l'aggiunta degli interessi maturati. L'erede, ove non abbia a disposizione la somma necessaria al riscatto, può infatti provvedere da sé a venderlo, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si perfezioni entro 12 mesi dal conferimento del bene.

A tutela dell'erede si prevede che l'importo del debito residuo non possa comunque superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute e che, in caso contrario, possa ovviamente beneficiare del ricavato. A tutela del terzo acquirente, invece, si dispone l'inefficacia nei suoi confronti delle domande giudiziali opponibili alla vendita.

La legge recentemente licenziata in via definitiva dal Senato ha, come detto, lo scopo di risolvere alcuni punti critici del prestito vitalizio ipotecario. La prima novità del nuovo testo normativo è che l'età per poter accedere al finanziamento scende dai 65 ai 60 anni. Si prevede anche che il debitore medesimo possa rientrare nel possesso dell'immobile con un piano di ammortamento graduale (in caso di rimborso anticipato

del mutuo il creditore potrà però applicare delle penali). Gli enti creditori potranno quindi richiedere il rimborso del finanziamento con gli interessi anche in casi diversi dalla morte del soggetto debitore, ovvero se vengano trasferiti diritti reali o di godimento sull'immobile, se il debitore abbia costituito altre ipoteche sul medesimo o abbia compiuto atti che ne riducono significativamente il valore o se questi abbia scelto di estinguere anticipatamente il debito ma risulti in ritardo con il pagamento delle rate (per almeno sette volte, anche non consecutive). È stato quindi chiarito che a questo strumento finanziario si applicano le agevolazioni fiscali previste per le operazioni di credito a medio o lungo termine e cioè l'esenzione dalle imposte di bollo, registro, ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative, grazie al versamento di un'imposta sostitutiva (0,25% dell'ammontare complessivo dei finanziamenti agevolati erogati, che passano al 2% se non riferite a prima casa e relative pertinenze).

(Avv. Gianfranco Di Rago - Presidente Centro Studi Giuridici Confabitare)

Città	Aumento vendite nuda proprietà anno 2014 rispetto al 2013
<b>Bologna</b>	36%
<b>Roma</b>	33,5%
<b>Torino</b>	32%
<b>Milano</b>	30,9%
<b>Firenze</b>	29,8%
<b>Genova</b>	28%
<b>Padova</b>	26,4%
<b>Venezia</b>	26%
<b>Napoli</b>	23,8%
<b>Catania</b>	23%
<b>Palermo</b>	22,5 %
<b>Cagliari</b>	21,7%
<b>Bari</b>	17%

DISINFESTAZIONE **BLATTE ROSSE**



**RISOLVE IL  
PROBLEMA**

Senza sporcare

Senza cattivi odori

Senza pericolo per persone  
e per animali



**“Soddisfatti o torniamo a Nostre spese”**  
*Parola del capo*

**sconti per più appartamenti da bonificare**

Derattizzazioni

Monitoraggi Haccp

Bonifiche ambientali

Disinfezioni

**contattaci per un  
PREVENTIVO**

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

**facebook**  
[Alca disinfestazioni.it](http://Alca disinfestazioni.it)

**051.6051370**  
**335.5356149**

## Sgombero imposto dal Tar

Secondo una sentenza del TAR Lazio, nulla giustifica l'indebita occupazione di un immobile

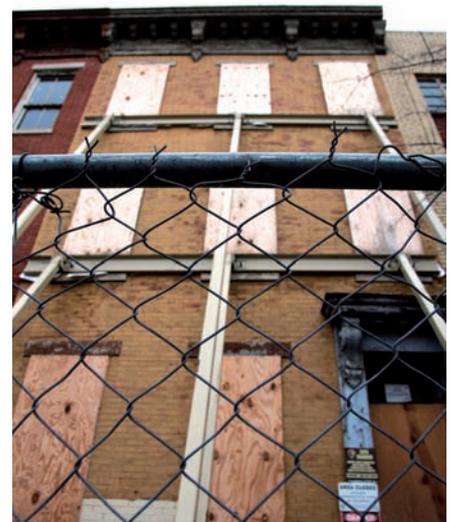
Visto che in questi ultimi tempi in molte città si sono verificati numerosi casi di occupazioni abusive è importante questa recente sentenza del TAR del Lazio che si pronuncia come di seguito illustrato.

Con una interessante decisione, depositata il 20 marzo 2015, la Sezione Terza Quater del T.A.R. Lazio ha deciso la controversia che opponeva un cittadino - che aveva occupato abusivamente un alloggio di edilizia residenziale pubblica - a Roma. In particolare, il ricorrente, nel 2013, aveva impugnato la determinazione dirigenziale del 9 maggio dello stesso anno - con la quale gli era stato ordinato lo sgombero dell'alloggio di proprietà pubblica, di cui aveva preso possesso indebitamente - deducendo una serie di profili di censura.

Per la precisione, secondo il ricorrente: sussistevano tutti i requisiti previsti dall'art. 11 della legge regionale Lazio n. 12 del 6 agosto 1999. A suo parere, la legge affiderebbe la competenza di questi provvedimenti al sindaco e/o al presidente del Municipio, e non in capo al dirigente del Dipartimento Patrimonio e Casa. Inoltre, sempre secondo il ricorrente, sussisteva lo stato di necessità derivante dall'emergenza abitativa; la misura sanzionatoria regionale (che esclude, in ogni caso, gli occupanti abusivi dall'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) doveva essere dichiarata inapplicabile per il principio di specialità di cui al 2° comma dell'art. 9 della legge 689/1981. Oltre a ciò, secondo la difesa del ricorrente, quest'ultimo aveva occupato l'immobile per averlo trovato libero da persone e cose e in stato di abbandono, contribuendo a propria cura e spese al suo recupero. Per di più, si legge nel ricorso, l'interessato aveva presentato richiesta di sanatoria. Sempre secondo la difesa, inoltre, le amministrazioni pubbliche hanno l'onere, l'obbligo e la responsabilità di favorire l'accesso all'abitazione dei cittadini, collegato al dovere di provvedere alla manutenzione e all'assegnazione delle stesse, "per evitare situazioni di grave emarginazione e disagio". Infine, a parere del ricor-

rente, l'abitazione deve considerarsi "una componente essenziale dei diritti fondamentali riconosciuti ad ogni individuo per consentirgli la partecipazione piena alla società". Con sentenza decisa nella Camera di Consiglio del 18 febbraio, depositata il successivo 20 marzo 2015, n. 4407 il TAR Lazio, Sezione Terza Quater, ha respinto il ricorso premettendo che, nel caso in esame, non vi era contestazione tra le parti in ordine alla circostanza che il ricorrente avesse occupato senza titolo l'alloggio in questione, deliberava di respingere le richieste del richiedente stesso. In particolare, in primo luogo il giudice capitolino ha sottolineato come l'atto impugnato rientrasse sicuramente nella competenza del dirigente che aveva adottato il provvedimento di sgombero, tenuto conto che - secondo l'articolo 107 del d. lgs. N. 267 del 2000 - negli enti locali vige il principio generale di separazione tra i poteri di indirizzo e controllo politico-amministrativo (spettanti agli organi di governo) e quelli di gestione amministrativa, finanziaria e tecnica (di pertinenza dei dirigenti). Inoltre, secondo il Collegio, non assume alcuna rilevanza la circostanza che la predetta occupazione sia stata dettata da "uno stato di necessità indotto dall'emergenza abitativa del proprio nucleo familiare, atteso che lo stato di necessità non è pacificamente idoneo a legittimare la sua presenza nell'immobile di cui trattasi". Infatti, sostiene la Sezione Terza Quater del TAR Lazio che esiste un "consolidato orientamento giurisprudenziale nella materia secondo cui le risposte date dall'ordinamento agli stati di bisogno abitativo anche grave consistono nell'attivazione dei servizi preordinati a fornire aiuto alle fasce meno abbienti, che possono concretarsi in sussidi economici, nella temporanea ospitalità presso strutture convenzionate o nell'assegnazione in deroga di alloggi di edilizia economica e popolare". Tuttavia, secondo la citata sentenza del Tribunale amministrativo del Lazio, i soggetti che ritengano di essere stati illegittimamente esclusi dalla fruizione degli interventi pubblici, hanno il di-

ritto di "adire le vie giurisdizionali", ma gli stessi non sono legittimati in alcun modo "a ricorrere a forme illecite di autotutela quale è effettivamente l'occupazione abusiva di immobili pubblici, qualunque sia lo stato di bisogno o di necessità in cui questi versino". Secondo il T.A.R. del Lazio, nella sua sentenza depositata il 20 marzo u.s., "lo stato di necessità" invocato per contestare la legittimità del provvedimento impugnato "può operare quale scriminante specifica rispetto alla comminatoria di eventuali misure sanzionatorie, ma non può essere, invece, utilmente invocato al precipuo fine di contrastare i provvedimenti che pacificamente non hanno alcuna finalità sanzionatoria concretizzando ed integrando esclusivamente l'esercizio del potere di autotutela spettante all'amministrazione pubblica". In parole povere, significa che "lo stato di necessità" potrebbe essere richiamato per evitare una eventuale condanna in sede penale, ad esempio, ma non per legittimare un'occupazione abusiva. Da ultimo, il giudice amministrativo laziale ha rilevato che, per quanto attiene al richiamo all'art. 11 della legge 881/1977, "il diritto alla casa che dalla predetta norma si vuole fare derivare non legittima comunque sotto alcun profilo l'occupazione senza titolo di un alloggio di edilizia residenziale pubblica".





CALL CENTER

PREVENTIVI GRATUITI



**ECOSERVICE**  
multiservizi

**Ecoservice srl Multiservizi**

Via del Lavoro, 2 - 40050 Castello d'Argile (BO)

Tel. 051 977433 - Fax 051 977626

[www.ecoservice.bo.it](http://www.ecoservice.bo.it)

[info@ecoservice.bo.it](mailto:info@ecoservice.bo.it)

## Il punto sulle anomalie bancarie

Usura, anatocismo, derivati tossici. Ecco i rischi che corriamo. Bisogna stare attenti

Le anomalie bancarie sono un tema di grande attualità. Le banche a volte sbagliano, (come capita a tutti) e talvolta commettono degli errori gravi a danno dei clienti. Ma non si può criminalizzare l'intero sistema bancario. Varie società o studi professionali offrono i propri servizi, a volte affermando che la maggior parte dei rapporti bancari sono viziati da anomalie e che recuperare il dovuto è un compito semplice. Non dicono che nulla è scontato, che le verifiche vanno fatte con la massima serietà, che si devono comunque affrontare dei costi e che procedere con un'azione giudiziale avventata può venire a costare molto caro, senza ottenere alcun risultato. Taluni lasciano intendere che tutti i tribunali danno ragione a chi contesta l'operato delle banche. Cosa ovviamente non sempre vera. Passiamo ora a un breve esame della materia.

➔ **L'usura** è la pratica consistente nel fornire prestiti a tassi di interesse illegali, molto elevati e di difficile restituzione perché troppo onerosi. Non parliamo di usura criminale: in campo creditizio i limiti di legge vengono superati di alcuni punti percentuali e la violenza fisica non viene praticata. La violazione dei limiti imposti dalla legge ha delle conseguenze. I tassi massimi da non superare vengono pubblicati ogni tre mesi dalla Banca d'Italia. La legge prevede la nullità delle clausole contrattuali che violino i limiti della cosiddetta "soglia di usura", con la conseguenza che in tali casi il debitore nulla dovrà pagare a titolo di interesse (art. 1815 codice civile) e che la banca o la finanziaria che ha erogato il prestito dovrà restituire tutto quanto le è stato pagato a titolo di interesse. Si tratta di importi a volte molto consistenti.

➔ **L'anatocismo** è la produzione di interessi da altri interessi conteggiati su un capitale. Semplificando, si tratta di un particolare conteggio di interessi composti. È una pratica vietata dall'art. 1283 del codice civile e la sanzione a carico di chi profitta dell'interesse anatocistico è che l'interesse viene ridotto al tasso legale (attualmente molto

basso) e lo si dovrà conteggiare come previsto dalla legge, secondo la metodica dell'interesse semplice. Anche in questo caso, una volta accertato l'anatocismo, il debitore avrà diritto ad ottenere la restituzione di importi che potrebbero essere sostanziosi.

➔ **I derivati tossici** (o titoli-spazzatura) sono titoli di credito che derivano dalla cartolarizzazione di mutui e prestiti, cioè dalla cessione di attività o beni di una società, attraverso l'emissione e il collocamento di titoli obbligazionari. Non tutti i "derivati" sono privi di valore, ma si tratta di strumenti finanziari che presuppongono una buona conoscenza del settore che i privati cittadini quasi mai possiedono. Se una banca ha venduto dei titoli-spazzatura, qualificandoli come titoli a basso rischio, il cliente che li ha acquistati (e che si ritrova con un pezzo di carta privo di valore) avrà diritto a essere risarcito del danno che gli è derivato.

\* \* \* \* \*

Ora passiamo a ragionare brevemente sui principali rapporti che i clienti intrattengono con le banche e sui controlli che possono legittimamente effettuare.

➔ **Conti correnti bancari:** in primo luogo vanno presi in considerazione solo i conti correnti sui quali al cliente è stato concesso un "fido", vale a dire una somma di denaro che la banca mette a disposizione del cliente che la può utilizzare a proprio piacimento. L'utilizzo del denaro messo a disposizione dalla banca comporta ovviamente dei costi che possono essere di varia natura: spese di istruttoria ad altre commissioni e, soprattutto, interessi passivi. La banca deve ricavare un guadagno dalla propria attività, ma talvolta gli interessi sono troppo elevati (fino a degenerare in usura) e si possono rilevare anatocismo o altre anomalie a danno dei clienti. Solo un'attenta analisi dei movimenti del conto corrente può far comprendere se e in quale misura vi siano state delle irregolarità. E quando le irregolarità dovessero su-

perare i limiti del lecito si potrà chiedere che la situazione venga regolarizzata e chiedere il rimborso di quanto indebitamente pagato in più rispetto al dovuto.

➔ **Mutui e leasing immobiliari:** anche in questi settori possono emergere rilevanti anomalie. Può accadere che vengano rilevati tassi di interesse usurari, mentre in altri casi è possibile rilevare l'applicazione di interessi anatocistici. Talvolta si può rilevare la presenza di ambedue le anomalie. In questi casi le somme da chiedere in restituzione possono essere cospicue, ma ogni caso va esaminato attentamente e non si deve generalizzare.

➔ **Investimenti su titoli tossici:** le operazioni finanziarie comportano un tasso di rischio più o meno elevato. Banche e società di investimenti devono essere chiare sul problema e soprattutto devono informare bene i propri clienti. I casi dei "bonds argentini" e delle obbligazioni della "Lehman Brothers" sono eclatanti. Anche in questi casi sarà necessario esaminare la situazione e valutare se esistono o meno i presupposti per contestazioni o richieste di risarcimento.

➔ **In conclusione:** ripetiamo che non si può e non si deve mai generalizzare. Le posizioni bancarie o similari vanno verificate senza preconcetti e senza ingenerare false speranze di recupero di somme ingenti. Ricordate però che è sicuramente opportuno controllare i propri conti correnti (specie se si utilizzano dei fidi) o i propri contratti di mutuo o di leasing immobiliare. È utile anche controllare lo stato dei propri investimenti e sapere come sono stati investiti i propri denari. Si tratterà di dedicare un poco di tempo ai propri affari. I costi di un semplice controllo preliminare saranno davvero minimi, quando non pari a zero. Poi, qualora dovessero emergere delle irregolarità, si potrà decidere se e che cosa fare. Confabitare è a vostra disposizione per un consiglio. (Avv. Roberto Scaglioni, consulente legale Confabitare)



- COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI
- RISANAMENTO E CONSOLIDAMENTO EDIFICI E CANTINE CON TRATTAMENTO ANTIUMIDITÀ E ANTISALE
- INTONACI INTERNI ED ESTERNI
- IDROLAVAGGIO E RECUPERO CEMENTO ARMATO
- CAPPOTTI TERMICI
- IMPIANTI TERMICI E IDROTERMOSANITARI CON PRONTO INTERVENTO
- FOGNATURE
- REALIZZAZIONE CAMINETTI IN OPERA CON GARANZIA DI PERFETTO FUNZIONAMENTO
- PICCOLI LAVORI DI FALEGNAME E FABBRO

# EDIL 3

OPERE EDILI E AFFINI

**EDIL 3** snc di Mancuso e C.  
Via Savena Vecchia, 451 - Baricella (Bo)  
Tel. e Fax 051.874169 - Cell. 338.9568773  
email: [jmannucus@alice.it](mailto:jmannucus@alice.it)

## I SERVIZI E LE CONSULENZE

### CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

### DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

### COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

### AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

### SPORTELLI ASCENSORI

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

### SPORTELLI VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

### SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

### SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

### IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

### OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

### CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

### ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

### PRATICHE NOTARILI

### CONSULENZE TECNICHE

Fornite da ingegneri, architetti, geometri, agronomi. Visure e voltture catastali.

### ASSISTENZA FISCALE

I nostri commercialisti forniscono tutte le consulenze su tasse, imposte e agevolazioni fiscali, relative al settore immobiliare e curano i ricorsi in Commissione Tributaria.

### CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

### CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

### CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

### CONSULENZE IMMOBILIARI

Per compravendite, valutazioni ed affittanze. Possibilità di collegarsi alla nostra rete nazionale di proposte immobiliari.

### CONSULENZA AMBIENTALE

Consulenza su problemi ambientali soprattutto relativi alle piante ornamentali e al verde urbano, in particolare alle malattie e alla cura delle piante.

### CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

Consulenze relative alla progettazione di spazi interni ed esterni, problematiche di carattere ambientale ed energetico, pratiche edilizie, arredo, problemi strutturali e impiantistici legati alla ristrutturazione.

**SEDE CONFABITARE: VIA MARCONI 6/2 - 40122 BOLOGNA - Tel. 051/ 238645 - 051/270444**

#### LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE

- **MEDICINA, VIA AURELIO SAFFI, 140 - TEL. 051.6971167**
- **BUDRIO, VIA MAZZINI 15, TEL. 051 / 801343**
- **PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356**
- **SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 84 - TEL 051/821250**
- **SAN LAZZARO DI SAVENA, VIA SPERANZA, 35/A - TEL. 051/ 461294**



Piccolo, solo 6 moduli DIN (10 cm)



Display Grafico e segnalazioni acustiche

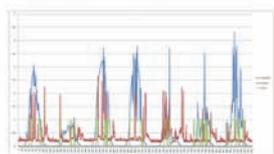


Grafico dell'Autoconsumo

SMART-DOM si installa nella "stazione centrale" dell'edificio:  
nel quadro elettrico da dove possiamo efficientare ogni linea



Costo per il Cliente finale (installazione esclusa):

smart-dom € 299 + IVA  
smart-dompro € 499 + IVA

Contattateci per ricevere informazioni anche sulla nostra Linea Professionale ed Efficienza Energetica per Pubblica Amministrazione, Esco e grandi Aziende.



Cruscotto Web dell'apparecchio



Sito Cloud per l'Analisi dei Dati



WWW.SMARTDOMOTICS.IT  
info@smartdomotics.it

Via Albert Einstein n. 6, 48018 Faenza (RA)

Come acquistare Smart-Dom:

I prodotti Smart Domotics, essendo apparecchi avanzati per l'efficienza energetica degli edifici da posizionare all'interno dei quadri elettrici, possono essere installati solo da installatori ed elettricisti qualificati secondo la lettera a) del Decreto Ministeriale 37/08. Per acquisti o informazioni potete rivolgervi al vostro elettricista di fiducia, oppure contattare Smart Domotics (info@smartdomotics.it) per conoscere l'installatore autorizzato o il partner Smart Domotics a voi più vicino.



Smart-Dom è un prodotto progettato e costruito completamente in Italia

# AS

**SOLUZIONI PER ILLUMINAZIONE  
AD ALTO RISPARMIO ENERGETICO**

- impianti elettrici civili e industriali
- impianti video e citofonici
- impianti di allarme e TV C.C.
- impianti domotici
- impianti TV e SAT

**AS IMPIANTI ELETTRICI**  
di Scalise Alessandro

Valsamoggia località Crespellano 40056 (BO)  
Cell. 346.8545249 - alessandro.221177a@gmail.com

**PRONTO INTERVENTO H 24**

Da un sondaggio realizzato da Confabitare risulta che i valori di mercato delle abitazioni sono diminuiti sia a causa della congiuntura economica, sia per il crescente impatto dei fattori di degrado: sporcizia, scritte sui muri, vandalismo, presenza di immigrati e mancanza di sicurezza

# Effetto degrado sugli immobili

## O biettivi e raccolta dati

Il degrado è un problema al quale anche la città di Bologna e i suoi quartieri non sono riusciti a sfuggire. Le lamentele e i disagi dei cittadini sono ormai sempre più numerose. Ci si chiede poi se tutto ciò possa avere effetti e conseguenze sul mercato immobiliare, sia per quanto riguarda gli affitti che la vendita delle abitazioni. Risulta interessante indagare qual è l'opinione dei cittadini stessi nei confronti delle problematiche che sempre più emergono nelle aree in cui vivono.

Confabitare intraprende una ricerca statistica proprio per far luce su queste tematiche, per analizzare la situazione del degrado e le zone maggiormente interessate, cogliere le lamentele e le eventuali proposte dei cittadini e studiare quale sia, in questa direzione, la dinamica del mercato immobi-

liare. I dati sono stati raccolti con l'elaborazione di un questionario costituito da 21 domande e le interviste, in totale 105 completate, sono state svolte telefonicamente con durata media di 6 minuti per intervista. La popolazione di riferimento dell'indagine è rappresentata da una parte degli associati di Confabitare Bologna.

## Il quartiere e i suoi problemi

In primo luogo è stato chiesto agli intervistati di esprimere un'opinione riguardo al proprio quartiere di residenza: è emerso che al 49,5% di essi piace molto abitare nella propria zona e abbastanza al 47,6%, mentre solo il 2,9% afferma di amare poco o per niente il quartiere in cui vive.

Il 53,3% della popolazione intervistata considera il problema del degrado come un problema molto o abbastanza grave nel proprio quartiere di residenza mentre nella restante metà, il 35,2%, lo definisce poco gra-

ve e l'11,4% per niente grave. I quartieri in cui il degrado viene percepito come un problema particolarmente grave risultano essere Navile, Porto e S. Donato. In termini di sicurezza le donne tendono a sentirsi meno sicure a camminare per strada da sole nella loro zona di residenza rispetto agli uomini: il 61% di queste si dichiara poco o per niente sicura, contro il corrispondente 29% degli uomini. I quartieri considerati da più della metà dei propri residenti come poco o per niente sicuri, risultano essere S. Donato, S. Vitale e, con una percentuale inferiore, S. Stefano. Il 68,6% dei rispondenti ritiene che, negli ultimi anni, la criminalità e il degrado siano aumentati nella loro zona di residenza; solo il 25,7% reputa che siano rimasti invariati e il 2% che siano diminuiti: questa opinione vale per tutti i quartieri, fatta eccezione che per il quartiere Sargozza, in cui la maggior parte dei cittadini intervistati sostiene che criminalità e



degrado siano rimasti invariati (57%) e in parte anche diminuiti (7%). L'aspetto più interessante riguarda i principali motivi di lamentela e le principali problematiche prese in considerazione dai cittadini. In particolare, analizzando quartiere per quartiere, emerge come i problemi più sentiti nel quartiere Borgo siano quello dei graffiti e della presenza/convivenza con gli immigrati che, insieme alla sporcizia, rappresentano quelli considerati più gravi. Quello dei furti e delle rapine è il problema più evidenziato nel quartiere Savena (seguito dai graffiti e dalla sporcizia), Navile (insieme allo spaccio e al consumo di droga), S. Donato (insieme al problema dei graffiti) e S. Stefano (considerato tanto grave quanto quello dei graffiti e del problema legato al traffico/manutenzione strade/mancanza di parcheggi). In S.Vitale le lamentele riguardano soprattutto la presenza di graffiti e qui si trova anche la percentuale più alta dei disagi dovuti al chiasso notturno. Rimangono Saragozza con le problematiche relative ai graffiti e alla sporcizia e il quartiere Reno, nel quale i problemi sono legati soprattutto al traffico e alla mancanza di parcheggi, oltre che al verificarsi di atti di vandalismo contro beni pubblici e privati. Alla domanda riguardante un eventuale cambio di residenza, nel caso se ne avesse la possibilità, il 29,5% afferma di esse-



re disposto a farlo: di questi il 39% si trasferirebbe in altri quartieri (soprattutto in Saragozza), il 6% nel centro storico e un corrispondente 6% in periferia, il 29% in uno dei comuni della provincia di Bologna, senza tralasciare il 19% che cambierebbe proprio città o addirittura nazione. Risulta molto interessante osservare come, per tutti i quartieri della città, sia più elevata la percentuale di intervistati che non

## LA POPOLAZIONE A BOLOGNA È IN AUMENTO, IN PARTICOLARE PER IL CONTRIBUTO DI CITTADINI STRANIERI E STUDENTI

### CONDIZIONAMENTO NEGATIVO DEI FATTORI DI DEGRADO SULLE VENDITE E GLI AFFITTI

*Classifica delle problematiche ritenute più gravi*

Problemi	Percentuale degli intervistati
Furti e rapine	38,1%
Graffiti e scritte sui muri	35,24%
Sporcizia	29,52%
Presenza di immigrati e convivenza con essi	18,1%
Altro (traffico, mancanza di illuminazione, mancanza di parcheggi)	16,19%
Atti di vandalismo contro beni pubblici e privati	13,33%
Spaccio e consumo di droga	9,52%
Urla e chiasso notturno	5,71%
Prostituzione	3,81%
Nessuno	5,71%

## Primo piano

cambiarebbe zona di residenza, fatta eccezione però per il Navile, che risulta l'unico in cui prevalgono coloro che invece lascerebbero il quartiere.

### Il mercato immobiliare e il degrado

È quindi ragionevole chiedersi se il problema del degrado possa avere effetti diretti anche sul mercato immobiliare. In primo luogo è interessante la situazione degli affitti: gli associati che possiedono immobili che danno in affitto (il 57% del totale intervistato) affittano a studenti, famiglie, lavoratori single e stranieri e il 45% di essi ritiene che negli ultimi 10 anni vi sia stato un cambiamento degli affittuari, sia in termini di tipologia di persone a cui si affitta e del loro ricambio, ma anche relativamente alla loro affidabilità che è nettamente diminuita nel tempo. In contrasto, il 33,3% li ritiene poco cambiati e il 20% per niente.

Il 34,3% degli intervistati reputa che negli ultimi 5 anni il numero di persone che vivono o si trasferiscono nella propria zona di residenza sia aumentato, precisando soprattutto un aumento dovuto a stranieri e studenti, mentre secondo il 35,2% è rimasto invariato e per il 7,6% diminuito: viene percepito prevalentemente come aumentato nei quartieri Navile e Saragozza, prevalentemente come invariato nei restanti quartieri, fatta eccezione per S. Donato in cui gli intervistati si dividono esattamente a metà. Relativamente al possibile effetto



del degrado sulle abitazioni, il 45,7% afferma che i fattori di degrado che caratterizzano il loro quartiere condizionano molto o abbastanza negativamente il fatto di acquistare o affittare le abitazioni qui presenti e ciò è particolarmente percepito in Navile, Porto, S. Donato e in parte anche in S. Vitale; l'8,6% lo valuta come un aspetto per niente influente e la maggior parte, il 42,9% afferma che i fattori di degrado condizionano poco il mercato immobiliare della zona in cui risiedono. Gli associati risultano, invece, essere più ottimisti nei confronti della propria abitazione di residenza: infatti il 60% sostiene che la propria abitazione abbia poco o per niente perso valore all'interno del mercato immobiliare per i fattori di degrado e le problematiche legate al proprio quartiere di residenza, precisando che l'eventuale perdita di valore sia dovuta soprattutto ad aspetti legati alla crisi e alla situazione generale del mercato; il 27,6% ritiene che abbia perso abbastanza valore e il restante 12,4% che ne abbia perso molto, soprattutto per il quartiere S. Vitale.

### Conclusione

Nell'intento di ascoltare la voce dei cittadini, attraverso le opinioni di alcuni degli associati di Confabitare, si osserva come la maggior parte di questi ami il quartiere in cui vive, pur rilevando un notevole aumento del degrado e della criminalità rispetto agli

anni precedenti. Le lamentele e le problematiche che vengono alla luce sono di diversa natura: sia per questioni legate alla sporcizia, alle scritte sui muri e al traffico/manutenzione delle strade, oltre che ad atti di vandalismo, alla presenza di immigrati e alla mancanza di sicurezza nelle zone in cui si vive. I cittadini di Bologna si trovano a vivere in una città la cui popolazione è in aumento, in particolare grazie al contributo di cittadini stranieri e studenti; una città in cui i valori medi di mercato delle abitazioni sono diminuiti per tutte le zone, a causa della congiuntura economica e della difficile situazione del mercato immobiliare, ma secondo gli intervistati in parte anche a causa del crescente impatto dei fattori di degrado e delle problematiche rilevate nei diversi quartieri. Risulta difficile, sulla base dei dati raccolti, dire quale quartiere sia "preferito" rispetto ad altri: in quartieri quali Reno, Saragozza, Savena e anche Borgo Panigale il problema del degrado viene percepito come meno grave, ma anche qui non mancano i disagi. Gran parte degli intervistati dichiara di avere un legame affettivo con la propria abitazione o la propria zona di residenza e difficilmente la cambierebbe, pur riconoscendone le difficoltà: per questo, la principale richiesta è proprio quella di impegnarsi, cittadini in primis, a mantenere e conservare il valore e il patrimonio che la città di Bologna offre ai suoi abitanti.



**baraldi gian paolo snc**

**di baraldi luca e c.**

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

**☎ 051.382692**



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

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



## **EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI CONDOMINIALI**

Entro il **31 dicembre 2016**, come previsto dalle direttive dell'Unione Europea in termini di efficienza energetica e recepito dalla Regione Emilia Romagna con specifici decreti legislativi, tutti gli impianti termici condominiali/centralizzati dovranno essere dotati di un sistema di contabilizzazione del calore.

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



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



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



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

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

**Contrazione delle erogazioni dei mutui. Aumento delle richieste di esecuzione degli sfratti. Nuovi modelli di housing e locazioni a favore delle fasce più deboli. Spunti e riflessioni insieme a Elisabetta Gualmini, vicepresidente della Regione Emilia Romagna di Cristiana Zappoli**

# Affrontare l'emergenza casa

**S** secondo l'Osservatorio regionale del sistema abitativo nel 2011 il patrimonio complessivo delle famiglie emiliano-romagnole è tornato ai livelli del 2007 e viene stimato in diminuzione dell'1,1% circa, per un ammontare complessivo di 887,5 miliardi di euro. Sul fronte dell'acquisto di abitazioni, le erogazioni alle famiglie hanno visto un fortissimo inasprimento della contrazione tanto che il 2012 evidenzia la peggior diminuzione osservata nel nostro secolo e corrisponde a un sostanziale dimezzamento. La crisi ha generato anche gravi ripercussioni sull'indebitamento, tanto che la quota di famiglie indebitate per l'acquisto di abitazioni al 2011 era del 30,5% in regione, per il 16,3% tramite mutuo. Ma i problemi non finiscono qui, come spiega **Elisabetta Gualmini**, vicepresidente della Regione Emilia - Romagna con delega al welfare e alle politiche abitative, che abbiamo intervistato a seguito dell'incontro con il presidente di Confabitare **Alberto Zanni**, avvenuto nella sede della Regione dell'Emilia Romagna: «c'è il problema degli sfratti rispetto al quale si segnala l'entità assoluta delle richieste di esecuzione, con 13.217 unità tornate purtroppo al dato di vent'anni fa. Dopo la riduzione avvenuta nel 2011 che interrompe un periodo di crescita, i provvedimenti ricominciano ad aumentare +4,7% nel 2012, che vuol dire 6.845 unità contro le precedenti 6.534. Fortunatamente si sono rivelati in riduzione gli sfratti effettivamente eseguiti: 3.294, circa 1,65 per mille famiglie a fronte dell'1,09 italiano».

**La situazione in Emilia - Romagna è quindi preoccupante.**

«I dati forniti all'Osservatorio regionale del sistema abitativo rendono bene in quale situazione la nostra regione si è trovata nel periodo di grande crisi economica e della quale ancora risente. Il problema

è molto più articolato e complesso perché l'emergenza abitativa riguarda anche la necessità di reperire e mettere a disposizione soluzioni abitative anche per i profughi, i senza tetto e gli sfrattati. Nel 2013, le domande di richiesta di alloggi ERP rilevate nei 41 comuni ad alta tensione abitativa, con l'esclusione del comune di Bologna legata all'aggiornamento della graduatoria, erano oltre 22.500 che corrispondono all'1,8% delle famiglie e che rappresentano circa il 56% del patrimonio ERP disponibile. Il nostro programma di emergenza abitativa contenuto nella programmazione 2015-2020 dovrà studiare anche altre soluzioni alternative, magari alloggi provvisori gestiti da strutture di assistenza per conto dei comuni, anche nella forma di alberghi popolari. **Risolvere il problema abitativo è una priorità. Qual è la soluzione?**

«In effetti per questa Giunta un obiettivo strategico è contrastare il fenomeno dell'emergenza abitativa e lo faremo promuovendo strumenti innovativi per il sostegno e garanzia alla locazione a favore delle fasce più deboli della popolazione, sperimentando iniziative di housing e sostenendo la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio popolare. Questi ovviamente sono i tre grandi filoni sui quali intervenire, dei quali andremo a occuparci nel corso di questa legislatura. Nello specifico, in questo primo anno metteremo mano ai requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP a seguito della riforma nazionale dell'ISEE. A tale proposito va detto che la casa popolare non è un vitalizio, oggi c'è poca rotazione tra gli inquilini. Chi entra in una casa popolare tende a rimanerci tutta la vita e, addirittura, a darla ai figli; questo blocca tutto il sistema e bisogna intervenire. Intanto, sulla questione dell'Isce e dell'accesso all'edilizia residenziale pubblica, abbiamo predisposto una delibera che stabilisce una forbice di reddito per la permanenza, così da favorire una rotazione, che

attualmente è minima. L'obiettivo politico è ridurre la soglia di reddito oltre la quale si deve lasciare una casa popolare. Certo, nessuno resterà per strada, troveremo soluzioni per accompagnare il processo, ma il punto fermo è agire sulla soglia massima di reddito oltre la quale chi ha diritto a un alloggio ERP è tenuto ad abbandonarlo. La soglia attuale andrebbe abbassata, soprattutto per fare fronte a situazioni in cui gli inquilini vedono nel corso degli anni aumentare il loro reddito. Del resto c'è anche una sentenza della Cassazione, la numero 40 del 2011, che afferma che l'accesso a tutto il sistema del welfare, compresa anche la casa, non può essere legato alla cosiddetta anzianità della residenza. Insomma, intervenire sui tassi di rotazione renderà il sistema più efficiente. Poi si può pensare a limitare il diritto alla presa di visione e alla scelta dell'immobile per rendere le procedure più veloci e rigide. Su una cosa, però, bisogna essere chiari: la legge regionale crea la cornice generale, poi i regolamenti dei comuni pesano sui vari requisiti e determinano come vengono gestite le assegnazioni vere e proprie. Per completare il quadro, aggiungo che il programma regionale dovrà prevedere la riorganizzazione del settore dell'edilizia popolare attraverso la messa a punto dell'osservatorio e dell'anagrafe utenza. Inoltre, il patrimonio di alloggi dei comuni sarà oggetto di un censimento che ne rilevi consistenza, vetustà, stato di manutenzione, efficienza energetica e verrà alimentato da risorse pubbliche un programma rotatorio di interventi di rigenerazione energetica e strutturale degli immobili».

**In che modo la Regione si sta muovendo per accelerare la soluzione al problema della casa nelle province colpite dal terremoto?**

«A metà febbraio abbiamo stanziato 500 mila euro provenienti dal Fondo sociale regionale da destinare al sostegno di persone che si trovano in situazione di disagio in seguito al terremoto. Persone che vivono an-

**SI VENDE**

# AFFITTASI



cora oggi in soluzioni abitative provvisorie, i cosiddetti Map, e che non riescono a tornare alla normalità. Le risorse stanziare verranno ripartite tra i 7 comuni sulla base dei nuclei familiari alloggiati nei Map, che sono ancora 468 anche se in costante diminuzione. È un intervento di gestione ordinaria nell'ambito delle politiche sociali, in particolare di contrasto alla povertà e alla marginalità: un conto è gestire l'emergenza, altro è un'azione che, con il coinvolgimento dei comuni, va incontro ai bisogni dei cittadini, noi vogliamo dare una spinta per svuotare i Map entro dicembre 2015».

### **Cosa pensa del social housing?**

«Penso che anche nella programmazione urbana da tempo si rilevi la necessità di una programmazione di un tessuto urbano equilibrato, in cui siano favorite la coesione sociale, l'integrazione generazionale, culturale, la solidarietà tra vicini e coabitanti e la corresponsabilizzazione dei cittadini per la qualità degli spazi urbani pubblici e privati. Ad oggi nelle politiche per la casa sono stati fatti tentativi finalizzati a favorire l'integrazione tra l'ambito sociale e quello residenziale: c'è stata anche una volontà normativa, ma non si è arrivati a un approccio sistematico. È il momento anche di sperimentare nuove modalità abitative. Il tema generale è quello di mettere a disposizione soluzioni abitative per quelle persone che non hanno i requisiti per accedere agli alloggi di edilizia popolare ma neppure le risorse per la locazione privata, anche se in virtù della crisi gli

affitti si sono ad oggi abbassati del 10/20%. Per mettere sul mercato, prevalentemente privato, abitazioni che possano soddisfare questi fabbisogni occorre, semplicemente, che costino meno. Non potendo abbassare più di tanto i costi di costruzione di un alloggio, bisogna agire su altri costi, come quello rilevante dell'acquisizione dell'area o dell'immobile da rigenerare. Nella nostra regione, l'acquisizione dell'area a costo zero l'avevamo affidata alla Legge regionale 20 del 2000, la quale presupponeva però l'utilizzo di nuove aree di espansione. Oggi, l'esigenza di contenere il consumo del suolo e la grave crisi del mercato immobiliare rendono questa strada problematica. Tuttavia intendiamo percorrere modalità di intervento che consentano di condividere alcuni servizi, alcune funzioni e favorire l'introduzione di esperienze differenziate all'interno dello spettro ampio che l'housing sociale consente: autocostruzione, autoristrutturazione, cohousing sociale, recupero urbano a fini sociali. Si tratta di una domanda abitativa a cui le forme tradizionali di edilizia convenzionata non riescono a dare una risposta. Ben vengano tutte queste soluzioni nuove ma occorre anche che si faccia rete tra istituzioni ed enti per evitare politiche frammentate, coordinare cioè gli interventi ed evitare politiche spot senza visione. E poi, fare tesoro delle buone pratiche, come quelle dell'Agenzia Casa promossa nel modenese per i proprietari che mettono a disposizione alloggi a canone calmierato, dove il comune si fa garante del canone e del ripristino danni».

**Oggi è chiaro che le politiche abitative rientrano nell'ambito del welfare state. Non pensa che in passato, però, in Emilia-Romagna, ma più generale in Italia, siano state trascurate dalla classe politica?**

«Il tema della casa è ormai uscito della sfera della semplice edilizia e urbanistica per entrare nel novero delle politiche di welfare. Non è casuale la scelta del nostro presidente di aver unificato le politiche di welfare e quelle abitative, perché la casa e la condizione abitativa sono fattori fondamentali per mantenere la coesione sociale. Quello che ci troviamo davanti è uno scenario articolato che richiede risposte alle

l'altezza della complessità del problema. Entro aprile presenteremo in Giunta il Piano pluriennale per le politiche abitative, sarà un piano trasversale che conterrà tutti i temi legati all'abitare. La riformulazione del piano terrà conto dei nuovi bisogni di welfare e dei cambiamenti sociali che stanno avvenendo. Poi, sempre in questo ambito, c'è il tema delle barriere architettoniche. Abbiamo riaperto un capitolo di spesa che fino al 2014 risultava pari a zero, rifinanziandolo per il 2015 con un milione di euro e impegnandoci a prevedere un'integrazione. Sulle barriere architettoniche c'è il blocco dei fondi statali. Fino al 2012 la Regione ha stanziato 15 milioni di euro di risorse, a fronte di una domanda di contributi ai comuni pari a 31 milioni di euro».

**In occasione di un convegno recente, Giovanni Monti, presidente di Legacoop Emilia Romagna, ha chiesto alla Regione il rifinanziamento del bando per le giovani coppie che ha fornito buoni risultati. Cosa ne pensa?**

«L'efficacia che il Programma "Giovani coppie e altri nuclei familiari" ha dimostrato, sia riguardo agli aspetti sociali corrispondenti alla qualità della domanda, sia come intervento utile per incidere su cruciali aspetti della crisi dell'edilizia, mette in evidenza la sua utilità. Non appena avremo concluso l'iter di approvazione del bilancio regionale procederemo subito con l'indire il nuovo bando, perché è un buon esempio di collaborazione tra pubblico e privato».

# SFRATTASI



**Elisabetta Gualmini, vicepresidente della Regione Emilia-Romagna con delega al welfare e alle politiche abitative**

# *Area di Primavera ????????*

## *...e' ora di CAMBIARE !!!!*



**COGITO**  
SYSTEMS

## *per la Vostra Abitazione..*

Savi Property Management & Cogito Systems  
Sede operativa: Strada Settimo 405 - 10156 Torino  
Per info: [info@savisrl.eu](mailto:info@savisrl.eu) o [ufficio.segreteria@cogitosystems.it](mailto:ufficio.segreteria@cogitosystems.it)  
011-2731821 - 011-9815319

# Opere nelle parti di proprietà esclusiva prima e dopo la riforma del condominio

Nella vita di un condominio accade spesso che vengano apportate modifiche o migliorie al fabbricato o a parti dello stesso. In base all'oggetto su cui gravano, tali modifiche possono essere soggette alla seguente distinzione: da un lato vi sono quelle relative alla cosa comune, cioè alle parti condominiali, che si qualificano (non più come semplici modifiche bensì) come innovazioni qualora, eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria manutenzione, amministrazione e godimento della cosa comune, ne determinano una modificazione totale o parziale nella forma o nella sostanza; dall'altro lato quelle relative alle parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Le innovazioni delle parti comuni incontrano precisi limiti di legge: ai sensi dell'art. 1120 c.c., sono espressamente vietate tutte quelle trasformazioni o addizioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dell'edificio, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni del fabbricato inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Prima della riforma del condominio operata dalla L. 220/2012 apparentemente differenti erano i limiti posti dall'art. 1122 c.c. ai singoli condomini per le modifiche e opere sulle parti di proprietà esclusiva, ammesse con il solo limite di non recare danno alle parti comuni dell'edificio. Tuttavia, la giurisprudenza forniva un'interpretazione lata del concetto di danno espresso dalla norma, specificando che tale concetto non va limitato esclusivamente al danno materiale, bensì va esteso al danno conseguente alle opere che elidono o comprimono significativamente le utilità ricavabili dalla cosa comune, anche se di carattere puramente estetico o edonistico. Pertanto la nozione di danno di cui all'art. 1122 c.c. non va riferita solamente al pregiudizio per la sicurezza e la stabilità del fabbricato, ma anche all'alterazione del decoro architettonico e alla riduzione del godimento ricavabile dalla cosa comune.

Questo principio di diritto è stato anche di recente sancito dalla Corte di Cassazione che, con la sentenza n. 2109 del 5 febbraio 2015, ha confermato la condanna di un condomino alla rimozione della veranda coperta realizzata sul terrazzo di sua proprietà, stante l'accertata violazione del decoro architettonico dell'edificio.

I giudici della Suprema Corte riconoscono, infatti, che il decoro architettonico è considerato dal legislatore come una caratteristica essenziale del fabbricato, di importanza pari alla sicurezza e alla stabilità dell'edificio e la sua alterazione

può comportare un deprezzamento economico dell'intero immobile. In altri termini, il decoro architettonico dell'edificio costituisce un bene comune a tutti i condomini, il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica delle modifiche che vengono apportate.

Proprio perché il fabbricato è bene comune, una volta accertato che le modifiche che il singolo vuole porre in essere nell'unità immobiliare di sua proprietà non hanno una valenza ripristinatoria o migliorativa dell'originaria fisionomia del fabbricato, ma alterano quest'ultima sensibilmente, non ha alcuna rilevanza l'accertamento – del tutto opinabile – del risultato estetico della modifica, che deve ritenersi non consentita anche nel caso in cui possa apparire, nel suo complesso, a taluno gradevole. Sono perciò vietate dalla legge tutte quelle alterazioni che, incidendo sul decoro architettonico dell'immobile, risultano idonee a com-

portare una diminuzione del valore dell'intero immobile e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Nonostante la difficoltà di delimitare il concetto di decoro architettonico, la giurisprudenza costante tende a definirlo come l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio e imprimono alle varie parti dell'immobile, nonché all'immobile nel suo insieme, una determinata armonica fisionomia. La riforma del condominio ha recepito e fatto proprio l'insegnamento giurisprudenziale, vietando espressamente ai singoli condomini di eseguire nelle parti di proprietà esclusiva opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Ma non è tutto. Tale limite è ora previsto come valevole anche per le opere da realizzare nelle parti normalmente destinate all'uso comune che siano state attribuite dal condominio in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale. Ulteriormente, la citata riforma ha sancito che il condomino sia obbligato a dare preventiva notizia all'amministratore, che ne riferirà all'assemblea dei condomini, dell'opera che intende realizzare. I condomini sono avvertiti: se non vogliono rischiare di dover ripristinare lo stato precedente la modifica realizzata nella propria parte esclusiva, dovranno rispettare (o aver rispettato) le limitazioni sopra esposte e, successivamente al 18 giugno 2013, dovranno dare previa comunicazione all'amministratore del condominio delle opere che intendono realizzare.

(Avv. Pierluca Broccoli – Consulente legale Confabitare)



# Incendi in casa: quali sono le minacce più gravi alle vite umane?

Credo occorra premettere che – purtroppo – gli incendi rientrano certamente fra gli eventi che più frequentemente possono accadere. Gli incendi rappresentano il fattore di maggior rischio per le attività umane e pertanto sono state create normative da rispettare per prevenirli e strumenti per combatterli. In particolare, con l'aumento delle concentrazioni di persone in spazi chiusi o comunque limitati, tipico delle nostre città, e con l'aumento delle attività potenzialmente pericolose, il rischio incendi è divenuto uno dei più comuni. Basta leggere la cronaca locale per rendersi conto della frequenza di questi eventi (da ottobre 2014 a marzo 2015 riportati sulla stampa 12 incendi di questo tipo).

## Come avviene un incendio

L'incendio è la risultante della combinazione di tre elementi fondamentali (le "tre C" del fuoco):

- ➔ il combustibile: i materiali infiammabili sono classificati in varie classi;
- ➔ il comburente: ovvero l'ossigeno;
- ➔ il calore: è necessaria la presenza di un'adeguata temperatura affinché avvenga l'innesco.

## Cause degli incendi

Un incendio può essere provocato da diverse cause. Fra gli illeciti si considerano gli incendi dolosi; ecco alcuni titoli della stampa locale: *Incendio ad Anzola: dà fuoco al suo appartamento, evacuato stabile; Via Marconi, appicca incendio e si gode lo spettacolo: denunciato un 46enne; Imola: dopo il licenziamento "Se non mi riassumi vengo con il coltello" e appicca il fuoco...*

Alcuni esempi di motivi casuali: fornelli a gas, brace proveniente da un caminetto, corto circuito (impianti elettrici non a norma), contatto con superfici e punti caldi, reazioni chimiche in genere, mal funzionamento di oggetti elettrici (fornelli elettrici, stufette, friggitori, alberi di natale e luci presepi non a norme CEI, ciabatte, prese di correnti esterne, distributori di snack nelle scuole), mal funzionamento di canne fumarie ecc.

## Minacce alle vite umane

L'incendio provoca effetti di diversa natura. Oltre al panico delle persone eventualmente coinvolte, come è noto, una volta sviluppatosi l'incendio all'interno di un ambiente chiuso il fumo e i gas caldi della combustione salgono verso l'alto e si allargano sotto il soffitto. Il fumo poi scende rapidamente riempiendo tutto l'ambiente e impedendo così alle persone presenti di individuare le eventuali uscite. Oltre al fumo il fuoco genera calore e prodotti di decomposizione che rendono la respirazione difficile. Infatti la formazione di CO<sub>2</sub> satura l'ambiente impoverendo la presenza di ossigeno; nel caso di combustioni non "complete" si può formare il monossido di carbonio o in altri casi è possibile la formazione di gas inquinanti. Un aumento della temperatura oltre certi limiti può provocare l'autoaccensione degli oggetti presenti negli ambienti e le temperature elevate possono causare fenomeni di ustione alle persone. Al di sopra di certe temperature inoltre anche le strutture in ferro o i ferri d'armatura del cemento armato del fabbricato perdono la capacità portante, causando un collasso della struttura.

## Tempi di propagazione degli incendi domestici

È importante soffermarsi ora sulla velocità con cui si può sviluppare un incendio: questo può fare capire quanto sia importante spegnere immediatamente le prime fiamme (se possibile, se si è dotati di opportuni estintori) e/o di chiamare immediatamente i Vigili del Fuoco. Si consideri che mentre negli anni Cinquanta il tempo necessario per arrivare all'autoaccensione dei prodotti presenti negli ambienti era di quindici minuti, dopo venticinque anni questo tempo era sceso a cinque minuti. Ora si calcola che le condizioni per l'incendio generalizzato possano verificarsi dopo 3 minuti dall'innesco. La causa di questa accelerazione dei tempi di evoluzione dell'incendio risiede nell'aumento della quantità di materie plastiche infiammabili. La conoscenza di quale sia la minaccia più grave alla vita umana in caso di incendio è abbastanza diffusa: il problema principale è legato all'esposizione delle persone ai prodotti tossici e al calore sviluppati da un incendio, e i prodotti plastici (che sono combustibili) aumentano sia la velocità di combustione che la quantità di prodotti tossici prodotti.

## La prevenzione incendi e la valutazione del rischio per aumentare la sicurezza

Il concetto della prevenzione e del raggiungimento di un certo grado di sicurezza in tutti i settori dell'attività umana, è ormai un obiettivo primario della nostra società. L'incendio rientra certamente fra gli eventi che più frequentemente possono accadere. È compito di tutti operare affinché ogni cittadino nel proprio luogo di lavoro, fra le mura domestiche, nella strada e nei luoghi di divertimento sia sempre protetto dal rischio incendio nel modo migliore possibile. Le norme di sicurezza e le disposizioni tecniche e procedurali in materia di prevenzione incendi sono stabilite, attraverso decreti ministeriali e circolari per adeguare le norme di sicurezza alle nuove tecnologie costruttive e ai sempre più sofisticati criteri di controllo.

(Ing. Giovanni Gasparini, consulente tecnico Confabitare)



# Novità del nuovo decreto riguardante la prestazione energetica degli edifici

La Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica degli edifici è stata recepita in Italia con il D.Lgs. 192/2005, in seguito con la Legge n. 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013, che ha apportato lievi aggiornamenti al D.Lgs. 192/2005 (art. 4). Sono stati ridefiniti i requisiti minimi energetici che gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti soggetti a ristrutturazione dovranno soddisfare. Oltre alle novità sulle metodologie di calcolo per la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica degli edifici, è stato introdotto anche il concetto di edificio di riferimento che è una delle grandi novità del decreto. Questo non è altro che un edificio identico in termini di geometria (sagoma, volumi, superficie calpestabile, superfici degli elementi costruttivi e dei componenti), orientamento, ubicazione territoriale, destinazione d'uso all'immobile oggetto di prestazione energetica e avente caratteristiche termiche e parametri energetici predeterminati conformemente ai valori riportati in appendice del decreto stesso. Lo scopo specifico della norma è quello di ottimizzare il rapporto costi/benefici degli interventi di riqualificazione energetica puntando a rendere il parco immobiliare a "energie quasi zero", cioè con bassissimo consumo di energia primaria non rinnovabile. È in questo periodo lo studio del decreto attuativo che definirà le nuo-

ve norme tecniche per il calcolo della prestazione energetica e i relativi requisiti energetici minimi, sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni degli immobili esistenti, così come il nuovo modello dell'Attestato di Prestazione Energetica è ancora in bozza e verosimilmente seguirà di alcuni mesi i decreti attuativi. Tale decreto punta a rendere più sostenibili ed efficienti energeticamente gli immobili, attraverso anche agli interventi di riqualificazione che possono interessare sia l'involucro edilizio che gli impianti termici. Di seguito vengono schematizzati gli aspetti principali.

## Definizioni

- norme tecniche per il calcolo della prestazione energetica;
- metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici;
- requisiti energetici minimi sia per i nuovi edifici che per quelli oggetto di ristrutturazioni di riqualificazione energetica.

## Entrata in vigore

- dal 1° luglio 2015, tutti gli immobili di nuova costruzione e le ristrutturazioni pesanti dovranno assicurare una media di miglioramento dell'indice di prestazione energetica pari almeno al 45% per le zone climatiche calde e al 35% per quelle fredde.

## Scadenze successive

- dal 1° gennaio 2019, il livello di miglioramento dovrà risultare del 55% in più rispetto ai livelli precedenti e per tutte le zone climatiche;
- dal 1° gennaio 2021, l'incremento dovrà essere tale da garantire prestazioni energetiche ottimali che portino gli edifici a rientrare nella classe di "energia quasi zero".

## Tipologie di intervento

- edifici di nuova costruzione;
- ristrutturazione di 1° livello: intervento che interessa più del 50% della superficie disperdente lorda dell'involucro edilizio e impianto termico;
- ristrutturazione di 2° livello: intervento che interessa più del 25% della superficie disperdente lorda dell'involucro edilizio ed eventualmente anche impianto termico;

● riqualificazione energetica: interventi che coinvolgono meno del 25% della superficie disperdente lorda dell'involucro edilizio e/o che coinvolgono gli impianti tecnici.

## Ulteriori obiettivi

- favorire un'applicazione omogenea su tutto il territorio nazionale delle norme in materia di efficienza energetica e una rapida operatività del decreto stesso;
- porre fine alla procedura di infrazione dell'Europa nei nostri confronti;
- avviare l'efficientamento energetico degli immobili, in linea con gli obiettivi della Dir. 2010/31/UE (edifici ad energia quasi zero), anche attraverso un secondo decreto di aggiornamento delle Linee Guida per la Certificazione Energetica (così come richiesto dalla UE).

## Cosa cambia

- variazioni nel calcolo degli indici di energia rinnovabile e non, con relativa diversificazione nella classificazione degli edifici in base alla destinazione d'uso;
  - in caso di nuova costruzione, il progettista sarà tenuto a evidenziare i risultati della valutazione della fattibilità tecnica, ambientale ed economica per l'impiego di sistemi alternativi ad alta efficienza (sistemi a energia rinnovabile, cogenerazione, teleriscaldamento e teleraffrescamento, pompe di calore);
  - verrà modificato il contenuto dell'Ape con l'introduzione di nuove metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche;
  - la classe energetica dell'immobile verrà determinata in base all'indice di prestazione energetica globale dell'edificio per tutti i servizi presenti (climatizzazione invernale, acqua calda sanitaria, climatizzazione estiva, ventilazione, illuminazione);
  - l'indice di prestazione verrà sempre valutato in kWh/m<sup>2</sup> di superficie climatizzata, sia per gli edifici residenziali che per i non residenziali;
  - la scala delle classi di efficienza energetica cambierà sulla base dell'indice di prestazione globale dell'edificio di riferimento (ogni edificio avrà una propria scala di classificazione).
- (Ing. Felice Sidari)



# Bastano piccoli cambiamenti per ottenere grandi e maggiori risultati

Viviamo tempi difficili, c'è un generale clima di sfiducia e intolleranza nei confronti della politica e delle istituzioni in generale che i media, quotidianamente, alimentano affermando il tutto e il contrario di tutto. Abbiamo il problema di un'immigrazione dai paesi del nord Africa senza alcun controllo, e tanti poveri diavoli costretti ad arrabattarsi per sopravvivere, dal momento che le istituzioni non sono in grado di provvedere. Persone che vagano per strada chiedendo la carità, o ferme ai semafori chiedendo di pulire il parabrezza delle auto. Rispetto al gravissimo problema dei racket del crimine che sfruttano questa povera gente, alcuni comuni, soprattutto del Nord Italia, hanno vietato questa forma di accattonaggio, ottenendo il risultato di focalizzare l'attenzione della pubblica opinione su un disagio che tutti quanti sopportiamo quasi con rassegnazione.

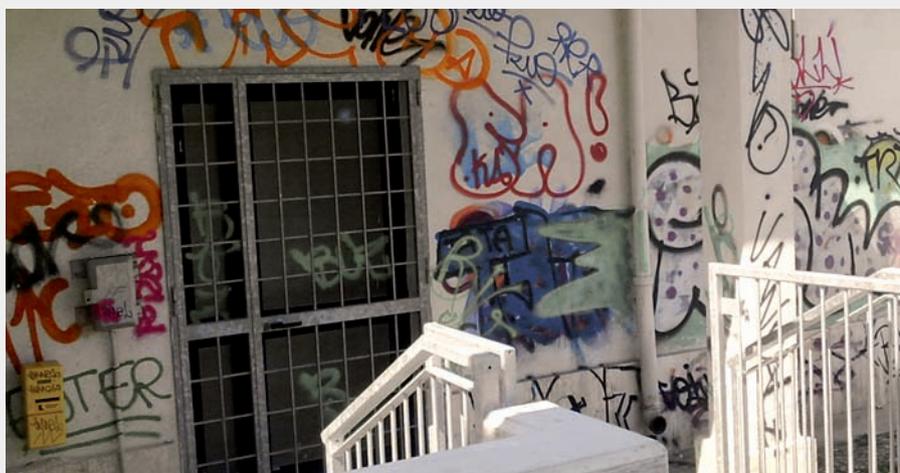
E a proposito di questi piccoli fatti quotidiani, che si dimenticano dopo un attimo ma che aumentano la sensazione di insicurezza, Malcom Galdwell, nel suo libro *Il punto critico. I grandi effetti dei piccoli cambiamenti*, sviluppa l'idea che i cambiamenti sociali seguono le stesse leggi delle epidemie, come se la diffusione di una moda o di determinati comportamenti, che avvengono attraverso i media o con il passaparola, oltre una certa soglia, si diffondono con un effetto assolutamente imprevedibile, ottenendo vere e proprie rivoluzioni. Ed è su questa idea di fondo che due criminologi americani, James Q. Wilson e

George Kelling hanno messo a punto la Teoria delle Finestre Rotte, basata sull'assunto che la criminalità è il risultato del disordine: se la finestra di un palazzo è rotta e non viene riparata, entro breve tempo verranno rotti i vetri di altre finestre, dando la conferma che nessuno se ne preoccupa e che nessuno ha la responsabilità di provvedere. Cosicché, ben presto, la sensazione di anarchia si diffonderà sulla strada su cui si affaccia questo edificio, dando il segnale che tutto è possibile. In una grande città, problemi di minore importanza come i graffiti, il disordine pubblico e la mendicizia aggressiva sono l'equivalente delle finestre rotte, costituiscono cioè degli impliciti inviti, per la delinquenza, ad agire quasi indisturbata in quei territori urbani dove le vittime potenziali sono quasi rassegnate a subire. A questa teoria si è ispirato, nella città di New York, tra gli anni '80 e '90, William Bratton, prima come capo della polizia della metropolitana e poi come responsabile del dipartimento di polizia della città, chiamato da Rudolph Giuliani, con ottimi risultati: sono stati eliminati i portoghesi che non pagavano il biglietto della metropolitana e quanti giravano armati al suo interno, rendendo più sicuro quel luogo, ed è stata ridotta la criminalità migliorando la qualità della vita degli abitanti di New York, che hanno incominciato a collaborare con le forze di polizia contribuendo al successo dell'iniziativa.

Era l'applicazione della cosiddetta tolleranza zero, cioè la repressione di tutti i rea-

ti a partire da quelli apparentemente insignificanti, che però erano i punti critici della criminalità violenta. La Teoria delle Finestre Rotte prende in considerazione il modo in cui le persone percepiscono l'ambiente. Il comportamento è quindi dettato dalla percezione del contesto sociale in cui si trova l'individuo: modificando i comportamenti, anche quelli più semplici, si attua il cambiamento. Quindi, sfruttare i piccoli cambiamenti produce cambiamenti di grande respiro. Traendo spunto da queste interessanti teorie, pensiamo a come potrebbe cambiare l'attività dell'amministratore di condominio se solo si potessero attuare uno o più piccoli cambiamenti. Ad esempio, se tutti, ma proprio tutti, gli amministratori italiani convocassero le assemblee di condominio alle cinque del pomeriggio? È certo che da quel momento i nostri clienti prenderebbero atto che le assemblee vanno fatte alle 5 e non più alle 9 o alle 10 di sera. Oppure, se nessuno di noi andasse più a riscuotere i pagamenti porta a porta (per chi lavora al nord sembrerà un anacronismo, ma da Roma in giù questo servizio è preteso): i clienti si convincerebbero che per la loro sicurezza è meglio pagare in posta o in banca. Poi se tutti gli amministratori italiani, da Bolzano a Catania, presentassero ai propri clienti un rendiconto, chiaro, leggibile, semplice, facilmente comprensibile, sfronato da tutti gli orpelli contabili che amiamo aggiungere solo per dare uno spessore scientifico a un documento il cui valore più importante non è la complessità bensì la veridicità. Sono convinto che già questi tre passaggi porterebbero a cambiamenti di non poco conto: potremmo terminare il nostro lavoro a un orario decente e dare la possibilità ai nostri clienti di fare le loro scelte con criterio e non per spossatezza, potremmo evitare il rischio di venire scippati o rapinati, potremmo ridurre drasticamente il contenzioso e le contestazioni sulle spese. Con due risultati certi: lavorare meglio e veder riconosciuta la nostra professionalità. Non siamo ancora alla rivoluzione, ma non mi sembra poco!

**(Dott. Giuseppe Rigotti, responsabile formazione di Confamministrare)**



# Manutenzione e certificazione degli impianti: perché è importante

Il patrimonio edilizio italiano è caratterizzato da un lungo periodo storico e, soprattutto nei centri storici, la sua datazione copre una storia millenaria. D'altro canto l'evoluzione tecnologica, soprattutto negli ultimi decenni, ha modificato enormemente le nostre abitudini, rendendo alla portata di tutti un numero significativo di apparecchi elettronici di uso quotidiano. Tablet, p.c., cellulari, lettori multimediali, e-book, condizionatori, modem, decoder, sono solo una piccola parte di quanto usiamo e carichiamo quotidianamente. Con quanto detto si capisce chiaramente come l'utilizzo della rete elettrica si sia intensificato con il passare degli anni, ed è facile quindi capire come spesso l'impianto elettrico e le dotazioni delle unità immobiliari siano insufficienti alla nostra richiesta. Questo ovviamente si traduce in un utilizzo usuale di "ciabatte", spine multiple e via di seguito. Tutto normale, tutto tranquillo, tutto abituale finché non si pensa che gran parte degli impianti di uso domestico sono stati costruiti dagli anni Ottanta in poi (a essere ottimisti), quando cellulari, pc, etc... o non esistevano, o erano alla portata di pochi.

Uno degli effetti più pericolosi di questo divario fra le richieste attuali di carico e la qualità dei componenti dei terminali dell'impianto elettrico (cavi, prese, etc...), senza entrare in dettagli tecnici noiosi, è il cortocircuito, il sovraccarico della linea elettrica, l'aumento della temperatura e il finale insorgere dell'incendio, con tutto quello che ne potrebbe conseguire. Guardando le statistiche degli interventi dei vigili del fuoco nell'arco di un anno, relative ai soli incendi, una percentuale superiore al 60% riguarda le unità immobiliari.

Di questi oltre il 35% è imputabile a guasti elettrici, il 18% alle canne fumarie ostruite, tutto il resto è imputabile a disattenzioni come sigarette accese, fiamme dei fornelli lasciate incustodite (fonte [www.vigilfuoco.it](http://www.vigilfuoco.it)). È superfluo citare il pericolo della fiamma generata da un incendio e degli stessi prodotti da combustione, quali fumo, gas tossici etc... Sulla rete è facile trovare video che mostrano la facilità e velocità con cui le fiamme pos-



sono divampare. In un appartamento di media grandezza, con un normale arredamento, in cinque minuti si possono raggiungere livelli distruttivi. E allora, come possiamo tutelarci da tutto questo? L'evoluzione normativa ha cercato di sanare questo divario introducendo obblighi sempre maggiori per quanto riguarda la manutenzione e la gestione degli impianti, estendendo e classificando gli impianti con obbligo di progetto e certificazione e dando regole attuative di quanto prescritto fino ad allora solo da un punto di vista normativo. La certificazione dell'impianto è un elemento fondamentale che attesta l'esecuzione a regola d'arte dello stesso, ossia che tutto è conforme alle regole di buona tecnica. Il Dm 37/08 del 22 gennaio 2008 è stata l'ultima emanazione in questo senso; tale decreto ha introdotto l'obbligo di allegare le certificazioni degli impianti alle locazioni e compravendite degli immobili, in modo tale che ci fosse una maggiore sensibilizzazione riguardo a questo problema.

L'obbligo è stato abolito dal Dlgs 112 del

26/06/08, ma permane il dovere di conoscenza e informazione sugli stessi con relativa comunicazione fra venditore e/o locatario e acquirente. Frase un po' vaga e con molteplici connotazioni, in quanto la sola informazione implicherebbe una conoscenza dettagliata e tecnica della materia da parte di tutti gli attori.

In considerazione dell'età media degli impianti, come accennato precedentemente, e nonostante l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità sussistesse già dal 1990 (con il D.L. 46 del 5/05/1990), e soprattutto considerando che spesso le imprese non adempivano agli obblighi, tale documentazione purtroppo non sempre è di facile reperibilità.

Questa problematica è stata di fatto superata con il DM 37/08 e l'introduzione della Dichiarazione di Rispondenza, redatta da un professionista operante nel settore specifico, con esperienza di almeno cinque anni, che sostituisce la documentazione di conformità qualora questa sia stata persa o mai rilasciata, per impianti precedenti all'entrata in vigore del decreto. È comprensibile, come spesso succede, interpretare l'obbligo come un maggior onere sia economico sia d'impegno per il singolo proprietario; d'altro canto l'importanza della corretta manutenzione, delle dichiarazioni di conformità redatte secondo la normativa e nel rispetto delle medesime, risiede nel fatto che questi attestano la realizzazione dell'impianto a regola d'arte.

Non si tratta, quindi, di semplice carta, ma di tutta una serie di adempimenti e documentazione attraverso le quali un professionista si assume pienamente la responsabilità dell'opera nella sua completezza, della sua sicurezza e dell'incolumità degli utilizzatori. È comunque di fondamentale importanza quindi farsi rilasciare la documentazione ogni volta che si realizza un intervento sull'impianto, al fine di avere la garanzia che questo sia perfettamente funzionale. Ovviamente non bisogna sottovalutare l'utilizzo di prodotti certificati e marcati CE, che ne garantiscono un utilizzo controllato e sicuro.

**(Ing. Elisa Puccetti,  
Consulente tecnico Confabitare)**

# Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento

Chi vive in un condominio servito da un impianto di riscaldamento centralizzato sa che i relativi costi di gestione sono la voce più importante del bilancio condominiale; inoltre per il proprio confort vorrebbe gestire in modo autonomo il proprio impianto di riscaldamento. Per questi motivi alcuni condomini valutano la possibilità di distaccare la parte di impianto interna alla propria unità immobiliare dal restante impianto, ipotizzando che questa operazione possa permettere di avere una riduzione dei costi per il riscaldamento e di avere una gestione autonoma del proprio impianto. Ma è questa la soluzione giusta? Analizziamo prima di tutto la normativa in merito. La legge 11 dicembre 2012, n. 220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" all'art. 3 cita: *L'articolo 1118 del codice civile è sostituito dal seguente:...* omissis... *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.*

Inoltre è vigente anche il DPR n. 59 del 2 aprile 2009 "Regolamento concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia" che all'art. 4 Comma 9 dà le seguenti indicazioni: *In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati a impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione redatta dal progettista, relazione che il proprietario dell'unità abitativa deve depositare presso le amministrazioni competenti insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori.*

Per chi abita in Emilia Romagna è utile conoscere anche la "Comunicazione in merito alla nuova disciplina del condominio di cui alla legge 11/12/2012 n. 220 con riferimento alla possibilità del condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento". Il documento conclude come segue: *Il nuovo articolo 1118 del codice civile non è norma imperativa ed inderogabile. In materia di contenimento dei consumi energetici e di emissioni nell'ambiente la Regione, ai sensi dell'articolo 117 della costituzione ha competenza a legiferare. La legge speciale prevale in ogni caso sulla legge generale. Tali considerazioni paiono avallate anche dai pochi autori che ad oggi si sono dedicati all'argomento nel contesto della riforma del condominio e che pervengono alle medesime conclusioni: il mero distacco, in quanto tale, potrebbe essere effettuato senza alcun successivo allaccio ad un altro impianto non centralizzato e quindi senza che si verifichi la fattispecie di cui all'art. 4 comma 9, del DPR n. 59 del 2009. Ciò detto anche una volta che avrà legittimamente effettuato il distacco dall'impianto centralizzato, il condomino, qualora intenda collegarsi a un nuovo impianto termico separato, sarà comunque tenuto a effettuare l'installazione a norma di legge e quindi anche nel rispetto delle prescrizioni in materia di efficienza energetica.*

Quindi chi intende distaccarsi dall'impianto centralizzato deve valutare attentamente, anche con la consulenza di un

professionista, la normativa sopra riportata. Esiste però un'alternativa per ottenere una riduzione dei costi per il riscaldamento e una gestione autonoma del proprio impianto. Il 19 luglio 2014 è entrato in vigore il Dlgs 102 del 2014 "Misurazione e fatturazione dei consumi energetici" che rende obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016 del servizio di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici.

L'installazione di queste apparecchiature abbinata alla termoregolazione consente di ottenere risparmi e gestione autonoma dell'impianto di riscaldamento centralizzato. La contabilizzazione dell'energia si distingue in contabilizzazione Diretta e Indiretta. La contabilizzazione Diretta si basa sulla misura dell'energia termica prelevata da ogni singolo utente, attraverso la misura di parametri atti a definire la differenza di energia fra l'ingresso e l'uscita del circuito utilizzatore. Per la contabilizzazione Indiretta è necessario invece installare un ripartitore su ogni radiatore o termoconvettore delle varie unità immobiliari. Per avere ulteriori approfondimenti potete rivolgervi allo Sportello Energia prendendo appuntamento presso Confabitare.

**(Per. Ind. Paolo Geminiani, Consulente Riquilificazione Energetica Confabitare)**



# Sulla formazione degli amministratori: il ministero prenda una posizione

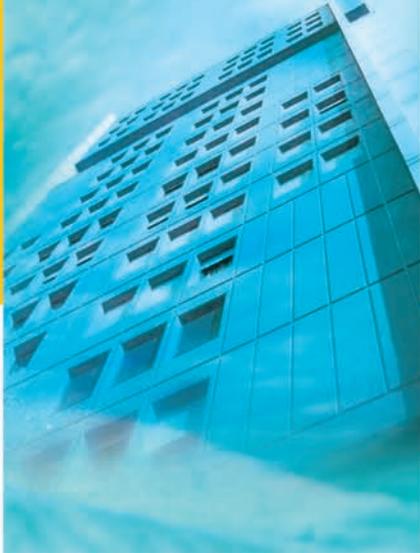
Il 3 marzo 2015 il sottosegretario al Ministero della Giustizia, dott. Cosimo Maria Ferri, ha rilasciato un'intervista al Sole24Ore sul d.m. n. 140/2014 ai più noto come decreto recante regolamento sulla formazione iniziale e periodica degli amministratori condominiali. La nostra associazione è stata tra quelle che – sollecitate dal quotidiano di Confindustria – ha formulato dei quesiti al rappresentante del dicastero. Gli stessi che erano stati direttamente presentati al viceministro Costa - prima - e allo stesso Ferri - successivamente - senza avere risposta alcuna.

La rilevanza sostanziale dell'intervento, tuttavia, è pari a zero o forse meno. Non ce ne voglia il sottosegretario; la sua opinione è da tenere nella massima considerazione, ma così come una rondine non fa primavera, la parola di un politico non è legge. Non ce ne vogliano da via Arenula, il nostro non è snobismo, ma la materia è così importante per gli addetti ai lavori e prima ancora per i loro utenti (proprietari e inquilini) che una chiacchierata in punta di diritto non può essere considerata un faro in una materia così incerta com'è quella regolamentata dal decreto 140, a causa del decreto stesso. A suo tempo, come abbiamo avuto modo di accennare, ci siamo attivati (come si suole dire) presso le opportune sedi istituzionali per evidenziare quelli che, in prima lettura, sembravano essere elementi fortemente critici nell'applicazione pratica del regolamento sulla formazione. Come verificare il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità? Per il sottosegretario Ferri non basta un'autocertificazione, servono ben più probanti documenti. Quindi immaginiamo che per certificare un corso siano necessari il certificato dei carichi pendenti e quello di godimento dei diritti civili, mentre per le competenze servirebbero il certificato di laurea, il diploma e non si sa ancora quali documenti. Un avvocato, che notoriamente tratta dati sensibili, dovrà fornire numero di ruolo, identificativo delle parti e cos'altro ancora? Chiaramente esageriamo, ma forse solo fino a un certo punto. Perché? Beh, sentire dire, com'è stato fatto in quell'intervista, che una locandina di un corso uni-

tamente alle ricevute dei pagamenti per le lezioni sono indici di esperienza più di un curriculum fa quanto meno sorridere. Nell'ambito della mediazione, ad esempio, le competenze possono essere certificate attraverso la presentazione di un CV. E sapete chi lo dice? Il Ministero della Giustizia, sul proprio sito istituzionale, nelle risposte alle frequenti domande in materia di formazione dei mediatori e di attività di formazione dei formatori in quell'ambito. E che dire del responsabile scientifico? Secondo Ferri, in materia condominiale chi assume questo ruolo non può assumere l'incarico di formatore. Sempre in materia di mediazione si conclude in senso opposto. Qual è la specificità della formazione degli amministratori condominiali che impedisce l'assunzione del doppio incarico? Se si giudica sulla base di documenti qual è il momento della procedura nel quale può annidarsi un conflitto d'interessi? A questo punto si dovrebbe concludere altresì che il ruolo di responsabile scientifico non potrebbe essere assunto da nessuno dei quadri direttivi di associazioni o enti comunque nominati che si occupano di formazione degli amministratori. Le risposte del sottosegretario sono state poco chiare anche per ciò che concerne la durata dei corsi di formazione periodica. Eppure questa è una materia davvero chiarissima. L'amministratore, si legge nell'art. 5 del d.m. n. 140/14, ha un obbligo di formazione periodica con cadenza annuale e i corsi di aggiornamento (il cui inizio e le cui modalità di svolgimenti devono essere comunicate via p.e.c. al ministero) devono durare almeno 10 ore. Più chiari di così non lo si è stati in nessun'altra parte del decreto. Eppure questa normativa, nella sua estrema chiarezza, non tiene conto di un atto: la formazione periodica, quella che serve a formare e informare sulle novità in materia, non dovrebbe essere impacchettata e preconfezionata, ma la si dovrebbe lasciare nella libera disponibilità degli amministratori. Come sarebbe meglio che fossero regolamentati gli obblighi formativi di aggiornamento? Così: l'obbligo di aggiornamento annuale deve ammontare ad almeno 15 ore certificate. Così non è, anche se



in molti avrebbero voluto che così fosse; se non è, però, non può diventarlo senza una modifica regolamentare. E se pur senza una modifica si fa ciò, questo comportamento è illegittimo e come tale dev'essere evidenziato. Non si possono certificare ore di lezione a se stanti ma solamente corsi di almeno 15 ore. Rilasciare certificazioni per un "modulo" (così viene chiamata la lezione tenuta all'interno di un singolo corso) è cosa utile solamente per riempire qualche muro negli studi, ma cinque moduli da tre ore facenti parte di corsi diversi non equivalgono a un corso di 15 ore seguito per intero. C'è un esame finale da sostenere e l'esame riguarda quel corso, non i moduli sparsi. La mancanza di un chiaro sistema di controlli preventivi o quanto meno di possibilità di segnalazioni successive da parte degli utenti resta il più grave *vulnus* del sistema formativo del settore condominiale. Il sistema così strutturato premia i diplomifici e lascia in balia delle onde chi vuol formare per migliorare e non per guadagnare. Queste sono alcune delle criticità, le più palesi, che emergono leggendo il decreto e che non solo non sono state risolte (un'intervista non può), ma forse aggravate dalle opinioni espresse dal sottosegretario Ferri. Sarebbe auspicabile, come abbiamo già chiesto ufficialmente al ministero, una revisione del regolamento. Noi ci mettiamo a disposizione dei tecnici di via Arenula per valutare assieme come migliorare l'esistente. Nessuna legge è perfetta e ogni legge è perfezionabile: oppure no? (Avv. Alessandro Gallucci, presidente Centro Studi Giuridici Confamministrare)



## **Abiti in un condominio con riscaldamento centralizzato?**

**Risparmia denaro ed energia con la contabilizzazione dei costi di riscaldamento!**



# **Paghi solo quello che consumi senza sprechi di energia.**

**Perché preferire la contabilizzazione individuale del calore.**

### **I vantaggi:**

- non ci sono opere murarie da eseguire negli appartamenti
- si paga quel che si è consumato e ci si riscalda solo quando serve.
- si mantengono i vantaggi di un impianto centralizzato e contemporaneamente si ha la libertà di scegliere le temperature e gli orari che più soddisfano le esigenze di ogni singolo utente.
- il sistema di contabilizzazione radio consente la lettura dei consumi direttamente dall'esterno, evitando la presenza dell'operatore nei singoli appartamenti



**Conduzione e manutenzione centrali termiche.  
Riquilificazione tecnologica con finanziamento opere.  
Pronto Intervento e Assistenza Tecnica 24 ore su 24**

**CRISTOFORETTI**  
SERVIZI ENERGIA

TRENTO - PADOVA - MILANO - TRIESTE - VARESE

[www.cristoforetti.com](http://www.cristoforetti.com)



14/17  
ottobre  
2015  
Bologna

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO  
È IL SECONDO PIÙ VECCHIO AL MONDO:  
OLTRE UN TERZO NECESSITA  
DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE.

**UN CANTIERE  
DI 6 MILIONI DI EDIFICI**

**LE SOLUZIONI A**

# SAIE SMART HOUSE BUILDING & ENERGY

IN CONTEMPORANEA CON



Official Partner

Viale della Fiera, 20 - 40127 Bologna | Tel. +39 051 282111 - Fax + 39 051 6374013  
saie@bolognafiere.it - bolognafiere@pec.bolognafiere.it

[www.saie.bolognafiere.it](http://www.saie.bolognafiere.it)

### Una pergola bioclimatica

La pergola bioclimatica Vision è progettata per ottenere al proprio interno la regolazione naturale della temperatura e garantire un clima di assoluto comfort grazie al ricircolo dell'aria; un ulteriore valore aggiunto che ben si sposa con la condizione di benessere che si vive in tutto l'edificio, nel quale si sfruttano i benefici dell'energia geotermica e dell'acqua termale che scorre a 31 gradi. Vision appartiene alla nuova linea Bioclimatic Planet che Pratic ha inaugurato recentemente per rispondere ai dettami dell'architettura bioclimatica, disciplina che valorizza e rispetta l'ambiente, grazie alla riduzione di processi inquinanti, alla creazione di ambienti con comfort termico e alla diminuzione degli interventi di manutenzione.

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



### Vetri autopulenti

Pilkington Suncool™ è una delle gamme di vetri a controllo solare più diffuse al mondo. Riescono a unire in un unico vetro un'alta capacità di trasmissione luminosa insieme a fattori di trasmittanza termica e controllo solare importanti. La gamma Pilkington Suncool™ si declina in diverse versioni tra cui una autopulente: Pilkington Activ Suncool™. Prodotto con duplice rivestimento per aggiungere alle caratteristiche di controllo solare e di isolamento termico il vantaggio del vetro autopulente. È utile in tutte quelle situazioni dove la normale manutenzione per la pulizia del vetro diventa difficile o costosa, il caso tipico delle facciate continue o delle coperture vetrate. In queste situazioni lo speciale rivestimento di questo prodotto consente di sfruttare il sole e la pioggia, per liberare il vetro dallo sporco organico, mantenendo più a lungo la nitidezza del vetro pulito e riducendo la necessità di pulizia, quindi lo spreco d'acqua e l'impiego di detersivi.

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

### Trattamenti per parquet

Grazie alla nuova gamma di oli, Bona compie un ulteriore passo avanti nell'ambito del trattamento dei pavimenti in legno. L'innovativo effetto bidimensionale creato dagli oli Bona esalta il vero carattere dei pavimenti in legno. I nuovi oli presentano livelli di VOC straordinariamente bassi e offrono al tempo stesso un'eccezionale protezione contro usura, acqua e agenti chimici. Combinando un trattamento a effetto con una tecnologia all'avanguardia, Bona è riuscita a creare un effetto bidimensionale assolutamente unico che esalta ogni venatura e ogni nodo del legno in contrasto con il colore base dell'essenza. Per una atmosfera nordica che ha sempre affascinato il mondo con i suoi colori chiari e moderni e con i suoi ambienti luminosi e minimalisti, si consiglia l'utilizzo di Bona Nordic Tone. Se invece si prediligono colori scuri, associati da sempre ad eleganza e ricercatezza, si consiglia l'utilizzo di Bona Rich Tone in grado di esaltare i colori più profondi.

[www.bona.com](http://www.bona.com)



### Riscaldare in maniera diversa

Un modo alternativo per riscaldare la propria casa? Le stufe a pallet MCZ: si accendono e si spengono da sole e sono progettate per rispondere alle esigenze più diverse. È possibile riscaldare la casa con un'unica stufa, basta scegliere tra due diverse tipologie di prodotto: le stufe Hydro e le stufe canalizzabili. Le prime forniscono acqua calda a tutti i termosifoni, si integrano con l'impianto di riscaldamento esistente e scaldano l'acqua per i termosifoni o i pannelli radianti, con un risparmio davvero importante sulla bolletta. Per quanto riguarda le stufe canalizzabili, MCZ offre un sistema brevettato di canalizzazione (Comfort Air®) che trasporta l'aria calda prodotta dalla stufa in più ambienti. Il calore esce da bocchette particolarmente eleganti che si possono regolare separatamente, in modo che ogni stanza abbia la sua temperatura e il suo livello di ventilazione.

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





## Migliorare l'aria

La buona qualità dell'aria negli ambienti chiusi ha un'influenza positiva sulla nostra salute e sulle nostre prestazioni. Oventrop, particolarmente attenta ai temi del risparmio energetico e della qualità abitativa, presenta nuovi modelli di radiotermostati e di indicatori climatici con diverse funzioni di controllo e misurazione a completamento della gamma del sistema di regolazione climatica R-Tronic. Il sistema, nella versione RT-B, consente la misurazione e il controllo della temperatura ambiente tramite l'interazione con il servomotore "Aktor" a onde radio che, installato sulla valvola del corpo scaldante, controlla l'apertura e la chiusura del flusso per il mantenimento della temperatura ai livelli impostati sul radiotermostato e consente inoltre di impostare una programmazione giornaliera e oraria della temperatura. La versione RTF-B visualizza i valori dell'umidità relativa, mentre nel modello RTFC-K si aggiunge la funzione di misurazione dei livelli di Co2 presenti nell'ambiente.

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

## Il parquet effetto pelle

Ricorda gli stucchi consumati dal tempo, ma la sua texture sensoriale si ispira a trame dinamiche e a intrecci new organic: Skin è il parquet effetto pelle firmato Woodco, una soluzione altamente esclusiva pensata per impreziosire per contrasto ambienti dal gusto moderno o per arricchire con la propria forte personalità interni volutamente minimali. Il peculiare effetto craquelé dei pavimenti Skin viene creato manualmente da esperti artigiani del legno, che attraverso specifiche tecniche di falegnameria conferiscono alle superfici il pregiato e caratteristico effetto screpolato, dando vita ad autentiche opere d'arte e di design. Contrariamente a quanto si possa pensare, al fascino materico delle superfici Skin corrisponde una grande facilità applicativa: le tavole a tre strati sono ideali sia per la posa flottante che per quella incollata, ma si prestano anche per pose su massetto riscaldato e non necessitano di particolari trattamenti di manutenzione.

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



## La finestra sul tetto

Dotato di una robustezza straordinaria, in virtù della sua costruzione rinforzata, nonché di rivestimento antiscivolo e di vetro esterno laminato, il modello di finestra DXW di Fakro è la soluzione ideale per tetti piatti che vengano utilizzati anche come terrazze: su questa finestra è infatti possibile camminare liberamente e in totale sicurezza. Questo serramento offre una luminosità d'eccezione: grazie ai profili appositamente progettati, ha infatti una superficie vetrata molto ampia. La finestra DXW garantisce inoltre elevati parametri termoisolanti: autentica evoluzione del prodotto tradizionale con cupola, è infatti dotata di un doppio vetrocamera realizzato mediante un sofisticato sistema di incollaggio dei vetri. Proposto in otto dimensioni standard, questo modello Fakro è contraddistinto da un telaio con profili multicamera in PVC e inserti di materiale termoisolante; altamente resistenti agli acidi e caratterizzati da un basso assorbimento di umidità.

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





Srl

**SG SEGNALETICA**

# SISTEMA DI RIMOZIONE GRAFFITI E PULIZIA ECOLOGICA

**VERSATILE  
ECOSOSTENIBILE  
PRATICO**



Rimozione graffiti da intonaci, tinteggiature, da rivestimento mattoni a vista, da piastrelle, pietra e cemento  
Rimozione incrostazioni da pavimenti e da legno  
Rimozione macchie di ruggine  
Pulizia marmi, pietre pregiate, mattonelle e gres



Via Adda, 51 - 41049 Sassuolo (MO)  
Tel. 0536.1751176 - Fax 0536.1751249  
[www.sgsegnaleticasrl.it](http://www.sgsegnaleticasrl.it)

## Zoom



### Ventilazione decentralizzata

Loex, specialista italiano nello sviluppo di sistemi di riscaldamento e raffrescamento radianti, presenta VENTOMAXX, un'innovativa linea dedicata alla ventilazione decentralizzata con recupero termico. La nuova gamma si compone di tre diversi modelli: Linea TOP, Linea PREMIUM e Linea STANDARD. Le nuove costruzioni e gli edifici recuperati secondo i moderni concept di ristrutturazione rispondono oggi ai più elevati standard di efficienza energetica e di tenuta dell'aria: questo rende indispensabile l'impiego di dispositivi di ventilazione automatici, in grado di azionarsi indipendentemente dall'intervento degli utenti. I sistemi di ventilazione decentralizzata con recupero termico proposti da Loex offrono tutti i vantaggi dei dispositivi di ultima generazione: consentono, infatti, il risparmio energetico in quanto riducono le perdite di calore e ottimizzano il comfort termico, grazie all'introduzione negli ambienti di aria pulita precondizionata.

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

### Novità in casa Galletti

Il nuovo comando Evosystem di Galletti può interfacciarsi con tutte le pompe di calore della gamma Galletti, ma anche con eventuali generatori ausiliari come caldaie, termocamini, bruciatori a biomasse, valvole, circolatori e attuatori modulanti di vario genere. Si tratta quindi di un vero comando universale, in grado di impostare la comunicazione tramite contatti puliti e uscite analogiche 0 - 10 V, seguendo una logica di flessibilità che una comunicazione seriale non sarebbe in grado di offrire. Evosystem risponde all'esigenza di sviluppare un impianto di generazione efficiente non solo nei suoi componenti fondamentali ma anche e soprattutto nella loro integrazione. Le normative vigenti hanno spostato l'attenzione dal funzionamento puntuale della pompa di calore al suo comportamento nel periodo stagionale. Galletti risolve con un unico prodotto in grado di gestire i componenti fondamentali di un sistema di generazione garantendo comfort ottimale per l'utente, con il massimo risparmio energetico.

[www.gallettigroup.com](http://www.gallettigroup.com)





### Nuove finiture per Hörmann

Prodotto estremamente performante per isolamento termico e sicurezza contro l'effrazione, il portone sezionale LPU 40 Hörmann presenta oggi due ulteriori finiture che vanno ad ampliare la sua già ricca versatilità estetica: la versione con greca D (con doppia greca ravvicinata) e la versione con greca T (caratterizzata invece da tre greche ravvicinate); due particolari decorativi raffinati ed impattanti, che conferiscono al portone un design contemporaneo e un appeal ancora più d'effetto. Realizzato in acciaio a doppia parete coibentato e dotato di elementi con uno spessore di 42 mm, LPU 40 si contraddistingue per l'apertura verticale e lo scorrimento a soffitto che consente il massimo utilizzo dello spazio all'interno del garage e nella zona antistante l'ingresso. La chiusura LPU 40 Hörmann può raggiungere una dimensione massima di 5500 mm in larghezza e 3000 mm in altezza. Adatto ad ogni tipo di garage, questo portone è resistente nel tempo ed estremamente sicuro.

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



### Isolamento acustico e termico

Phonewell, ideato da Harobau, è un pannello anticalpestio concepito per l'isolamento acustico (rumori aerei e rumori impattivi) e adatto all'installazione sul tetto, sui pavimenti, sulle pareti e anche sui soffitti. Composto da cartone ondulato a tre strati incrociati ed incollati e riempito da pura sabbia di quarzo bruciata e quindi da una massa pesante in forma sciolta. Solo una massa di questo tipo, in combinazione con materiali di riempimento leggeri, può assicurare un isolamento acustico tanto elevato. Phonewell è un pannello biologico, biodegradabile e atossico, in grado di favorire un elevato comfort abitativo, garantendo quindi al contempo un buon isolamento acustico e termico. Sistema flessibile e resistente allo schiacciamento capace di compensare ogni tipo di pressione, Phonewell è inoltre caratterizzato da velocità ed economicità di posa non richiede elementi di raccordo aggiuntivi ed è immediatamente calpestabile.

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



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



Bianchi Energie Associati

## WAVE POST

Stampiamo la tua corrispondenza e la consegniamo in posta

Spedisci la corrispondenza dal computer quando vuoi ... noi la stampiamo, la imbustiamo, la archiviamo, la consegniamo a Poste Italiane...tutti i giorni.



### Veloce e semplice

Con un solo click invii la corrispondenza dal computer, grazie ad un'interfaccia semplice e intuitiva.



### Vantaggioso

Risparmi tempo e risparmi denaro sui costi di carta e buste, inoltre ti consente di pagare solo ciò che invii.

### I NOSTRI SERVIZI ON LINE

- Posta ordinaria
- Raccomandata 1
- Raccomandata
- Raccomandata estera
- Raccomandata AR
- Posta massiva

# SEI SICURO ?

Affida la TUA sicurezza a  
**ICE Istituto Certificazione Europea SpA**

**1°** organismo  
di certificazione autorizzato  
in Emilia Romagna,  
con **25** anni di attività,  
più di **180** ispettori  
sul territorio nazionale,  
oltre **15.000** clienti  
nella sola Emilia Romagna.



**ISTITUTO CERTIFICAZIONE EUROPEA**



## **ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE PRODOTTO**

accreditato da ACCREDIA,  
autorizzato dal Ministero dello Sviluppo Economico  
e notificato alla Commissione europea per:  
Direttiva Macchine (2006/42/CE)  
Direttiva Attrezzature in Pressione PED (97/23/CE)  
Direttiva Ascensori (95/16/CE)  
Direttiva Acustica (2000/14/CE)  
Direttiva Attrezzature in pressione trasportabili TPED (2010/35/UE)

## **ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE SISTEMI DI GESTIONE**

qualità (ISO 9001),  
ambiente (ISO 14001)  
sicurezza (ISO 18001)

## **ORGANISMO DI ISPEZIONE PER VERIFICHE PERIODICHE DI LEGGE**

ascensori (DPR162/99)  
impianti elettrici (DPR462/01)  
attrezzature di lavoro di sollevamento (art.71, Dlgs.81/08)  
attrezzature in pressione (art.71, Dlgs.81/08)

[www.icespa.it](http://www.icespa.it)  
tel. +39 051 736700  
[info@icespa.it](mailto:info@icespa.it)

**È galleggiante e realizzata interamente con materiali ecosostenibili. Può essere collocata lungo il corso dei fiumi, nei laghi e in zone di mare. Si chiama WaterNest 100 di Cristiana Zappoli**

# Abitare sull'acqua

**U**n avvolgente involucro abitativo dalla pianta circolare di 100 metri quadrati, diametro e altezza rispettivamente di 12 e 4 metri, realizzato completamente in legno lamellare riciclato e scafo in alluminio riciclato. È l'unità abitativa ecologica galleggiante WaterNest 100, progettata dall'architetto Giancarlo Zema, famoso per le sue creazioni sull'acqua, per l'inglese EcoFloLife. Sui lati della struttura si sviluppano comodi balconi che permettono, grazie alle ampie vetrate, di godere di affascinanti viste sull'acqua. Sulla copertura in legno trovano collocazione i lucernai per bagno e cucina e 60 mq. di pannelli fotovoltaici amorfi in grado di generare 4 kWp utilizzabili per il fabbisogno interno dell'unità abitativa. WaterNest 100 può

accogliere al suo interno, soggiorno, zona pranzo, camera da letto, cucina e bagno o assumere diverse configurazioni in base alle varie esigenze abitative o lavorative. Può essere collocato lungo il corso dei fiumi, nei laghi, nelle baie o negli atolli e in zone di mare con acque calme. L'impiego di materiali e sistemi produttivi eco-compatibili rende quest'unità abitativa riciclabile per ben il 98% e grazie a un sofisticato sistema di microventilazione interna naturale e climatizzazione si configura come un involucro abitativo a basso consumo. Gli arredi sono in materiale riciclato e riciclabile, frutto di una rigorosa selezione tra le più note e affermate aziende del design ecologico

contemporaneo per rispondere a richieste stilistiche di massima tendenza. Sono diverse le possibili configurazioni di WaterNest 100, in base alle varie esigenze. In versione casa/resort è ideale per accogliere una giovane coppia o una famiglia di quattro persone che vuole vivere in modo nuovo, ecologico e anticonformista, senza rinunciare a comfort, eleganza e stile. Le ampie vetrate permettono alla luce di entrare e illuminare per tutto il giorno gli ambienti. In versione ufficio o laboratorio comprende postazioni separate o comunicanti, bagno, archivio e storage. WaterNest ha anche l'architettura ideale per ospitare un lounge-bar galleggiante completamente ecologico.

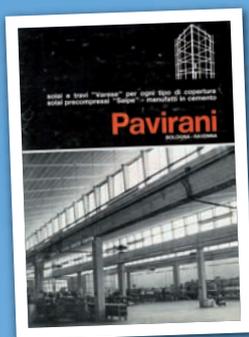


Con ottant'anni di storia alle spalle **Pavirani srl** continua la sua ricerca di nuove tecniche e strategie innovative da applicare nel settore dell'edilizia residenziale e direzionale. Su tutto il territorio bolognese

# IL SEGNO CREATIVO DELL'ARCHITETTURA

Sono ormai tre generazioni che la **Pavirani srl** si dedica al settore edile nell'hinterland bolognese. Nata nel 1927 come azienda di punta nel settore dei manufatti in cemento, nel corso di quasi ottant'anni di storia ha evoluto la propria strategia puntando dapprima sui prefabbricati industriali-produttivi, specializzandosi poi sempre più sull'edilizia residenziale e direzionale. Il grande ventaglio di soluzioni costruttive che l'azienda propone consente di coprire a 360° gradi il territorio bolognese e di interpretare le più svariate esigenze, coniugando sempre estetica e nuove soluzioni innovative. I punti di forza dell'azienda nascono da diversi fattori che l'hanno resa leader nel settore dell'edilizia. Alcuni di questi sono rappresentati da mirate scelte tecniche e strategiche:

- un'architettura in sintonia con il paesaggio circostante;
- una grandissima conoscenza del territorio su cui opera;



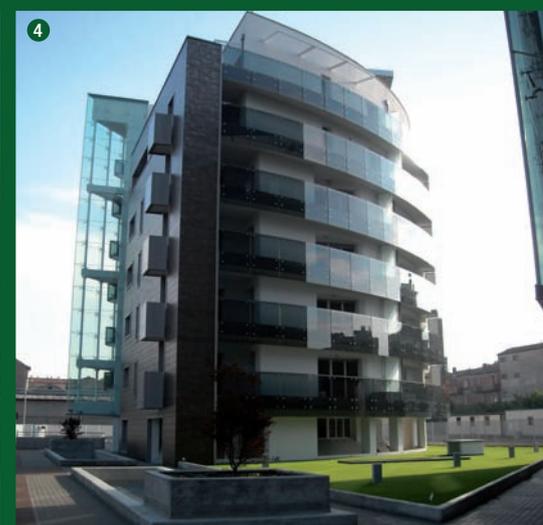
- un'attenta scelta dei materiali in base alle richieste del mercato e al passo con le nuove tecnologie;
- una totale disponibilità nell'incontrare i desideri del cliente e progettare e realizzare tipologie abitative e non, che più si avvicinano alla domanda del mercato immobiliare.

### ARCHITETTURA DI PREGIO

Gli edifici, con la loro forma compatta, minimizzano l'uso del suolo. Le ampie vetrate con viste orientate godono del verde circostante, mentre la disposizione sfrutta i venti della collina. La soluzione architettonica di questo progetto, già realizzato in via Cavalieri Bonaventura, rappresenta la sintesi di esigenze urbanistiche ed estetiche per soddisfare la richiesta di edilizia di pregio, evocando benessere, stupore, orientamento, senso di appartenenza.

A destra: via Andrea Costa 187. Un'abitazione in legno risponde alle necessità della bioarchitettura e si distingue per la qualità costruttiva e per l'efficienza energetica





## CASE IN LEGNO

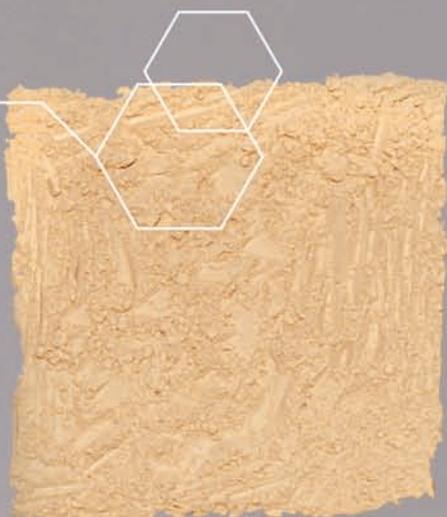
Un'abitazione in legno risponde alle nuove necessità dettate nel settore dalla bioarchitettura e garantisce standard abitativi migliori rispetto a quelli tradizionali, oltre a distinguersi per l'alta qualità costruttiva, l'elevata efficienza energetica e per la sua matrice ecologica e naturale. La **Pavirani srl** si contraddistingue per la sua propensione all'innovazione proponendo sul territorio di Bologna, e precisamente in via Andrea Costa, per chi vuole vivere a due passi dal centro, la realizzazione di una piccola palazzina che adotterà questo criterio costruttivo. Sempre rimanendo in tema di bioarchitettura ma dedicato a chi vuole la completa fusione tra abitazione e natura, la **Pavirani srl** propone delle splendide porzioni di casa e ville all'interno dell'elitario contesto del Golf club Casalunga, dove l'armonia con l'ambiente circostante, l'atmosfera, donano un apporto fondamentale a quell'insieme di cose che oggi vengono etichettate come "qualità della vita".

1. Le terrazze di via Oretti, edifici caratterizzati da numerose terrazze e luminosità degli ambienti. Tecnologia e logica costruttiva tese al raggiungimento dell'indipendenza energetica. 2. via Spiraglio: cura per l'estetica delle finiture e utilizzo di una tecnologia rispettosa dell'ambiente. 3. Golf Club Casalunga, dove il prestigio delle residenze si sposa con l'armonia dell'ambiente. 4. via Cavalieri Bonaventura: perfetta sintesi tra esigenze urbanistiche ed estetiche

## TECNOLOGIA ALL'AVANGUARDIA

La **Pavirani srl** cerca di essere sempre al passo con i tempi, informandosi e applicando tutte le nuove tecnologie orientate al risparmio energetico e alla sicurezza. Tra queste troviamo una particolare attenzione nella costruzione di edifici antisismici. Negli ultimi anni anche in Italia e in Europa si è avuta una forte sensibilizzazione in relazione alle tematiche della protezione sismica nelle costruzioni, con la crescente propensione ad adottare dispositivi evoluti. Grande importanza è riservata anche al recupero delle acque piovane. Infatti, uno dei sistemi in grado di offrire un immediato contributo alla soluzione dei problemi dello spreco, della penuria e dei crescenti costi dell'approvvigionamento idrico, è sicuramente quello basato sul recupero e riciclo delle acque meteoriche. Queste e altre sono le caratteristiche utilizzate nei cantieri di prossima realizzazione, in via Oretti e via Spiraglio, senza tralasciare ovviamente la scelta di materiali di elevatissima qualità.

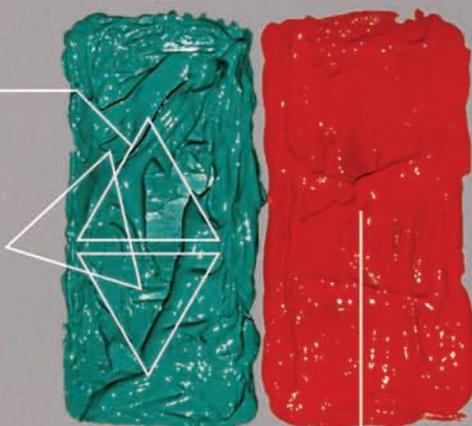
Argilla



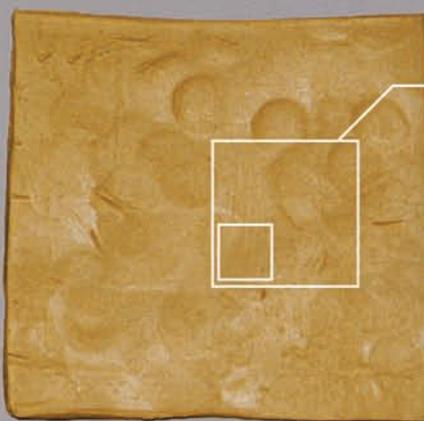
Acqua



Colore



Terra cruda



Elena Del Prete e Guglielmo Gennari  
Università degli Studi della Repubblica di San Marino  
Università IUAV di Venezia / Laurea in Disegno Industriale

28 SETTEMBRE /  
2 OTTOBRE /2015

**CERSAIE**

BOLOGNA ■ ITALY

SALONE INTERNAZIONALE DELLA  
CERAMICA PER L'ARCHITETTURA  
E DELL'ARREDOBAGNO

**BIGLIETTO OMAGGIO ONLINE**

[www.cersaie.it/biglietteria](http://www.cersaie.it/biglietteria)

promosso da  CONFINDUSTRIA CERAMICA

in collaborazione con  Bologna Fiere

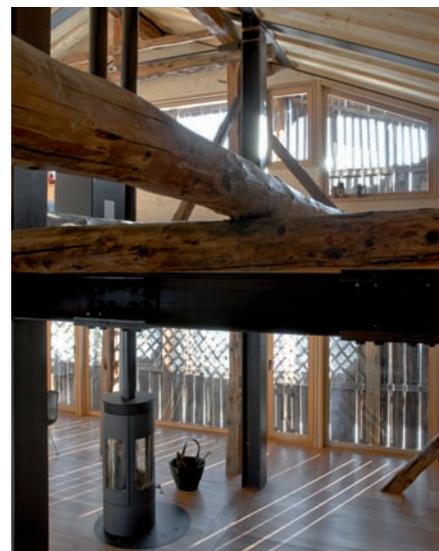
organizzato da *EdiCer* SpA

segreteria operativa **Promos srl**

**S**ono scuri e misteriosi. E a volerli antropomorfizzare si può dire che hanno l'aria di chi la sa lunga e di chi sta lì a godersi il paesaggio. Sono i tabià. Particolarissime strutture dalla tipologia vernacolare che sono per la regione Veneto i simboli della memoria rurale. Avevano una funzione ben precisa che hanno assolto fino a qualche ventennio fa: ricovero del bestiame e conservazione del fieno. La particolarità tipologica dei tabià consiste in buona parte nella struttura: un telaio in legno a travi e pilastri con rivestimento esterno in tavole di larice. I piani sovrastanti ospitano il fienile o l'essiccatoio, ambienti con funzioni che necessitavano di una particolare arieggiatura. E la regione sta appoggiando diversi progetti per recuperarli.

Il cambio di destinazione d'uso, da agricolo a residenziale, prevede la realizzazione di una platea in calcestruzzo con il duplice obiettivo: consolidare la struttura esistente e costituire il supporto per la realizzazione di un telaio in acciaio in grado di supportare i carichi della nuova destinazione e i requisiti imposti dalla normativa antisismica.

Il recupero del tabià, di cui parleremo in quest'articolo, si trova a Zoldo Alto, un piccolo centro abitato della zona delle Alpi dolomitiche. L'intervento, realizzato dallo studio Clinicaurbana, necessario a rendere abitabile questo tabià è consistito in una gabbia strutturale realizzata in profili d'acciaio cui sono stati agganciati i pannelli perimetrali, ad alto potere isolante, mentre i solai e la copertura sono stati inseriti calandoli



## Antico fascino rurale

**All'interno la luce è filtrata dai graticci delle finestre e dalle sconnessioni presenti tra le tavole della facciata. Suggestivo recupero di un tabià tra le Alpi dolomitiche. Uno storico edificio che assolveva al compito di stalla e che invece oggi è una caratteristica abitazione** di Iole Costanzo



**Esterno del tabià ristrutturato a Zoldo Alto. Il piano terra è in pietra e vi vivevano gli animali. I due piani superiori in aggetto rispetto al corpo sottostante sono realizzati in legno di larice**



**A sinistra: i due ambienti centrali dei due piani superiori. La nuova struttura portante di metallo, necessaria per rendere abitabile questo tabià è stata costruita all'interno del vecchio manufatto. A destra: la cucina. Sotto: l'ingresso al primo piano**



nella vecchia struttura che è stata integralmente conservata. Lo spazio interno, dunque, è racchiuso dentro una “scatola” a sua volta contenuta dall’involucro esistente. Sul fronte principale, che affaccia sulla valle, le grandi aperture vetrate riprendono la formetria esistente, e non solo. Le vetrate interne coinvolgono anche la rimanente superficie, ma nonostante ciò non risultano buie perché dalle sconessioni tra le tavole del vecchio rivestimento filtra la luce esterna. E la magia è fatta. Luce diretta e luce filtrata. Luce che rende l’interno luminoso e unico. Ma anche le essenze lignee giocano la loro parte. Legno vecchio e legno giovane: è così l’interno. Le due essenze diversamente tagliate dialogando tra loro creano una sintonia disarmonica che a sua volta genera una stridente accoglienza. Un calore timido ma avvolgente. L’interno è semplice, rispettoso degli elementi preesistenti e innovativo allo stesso tempo, specie lì dove una cucina rossa dal piano d’acciaio disegna parte dello spazio del primo piano lasciando il resto alla libera fruizione familiare. Questo tabià è contemporaneo pur restando legato alla tradizione, alla sua storia, alle sue caratteristiche più tipiche. È come la sua terra. Ricca di tradizioni ma proiettata sempre verso il futuro.

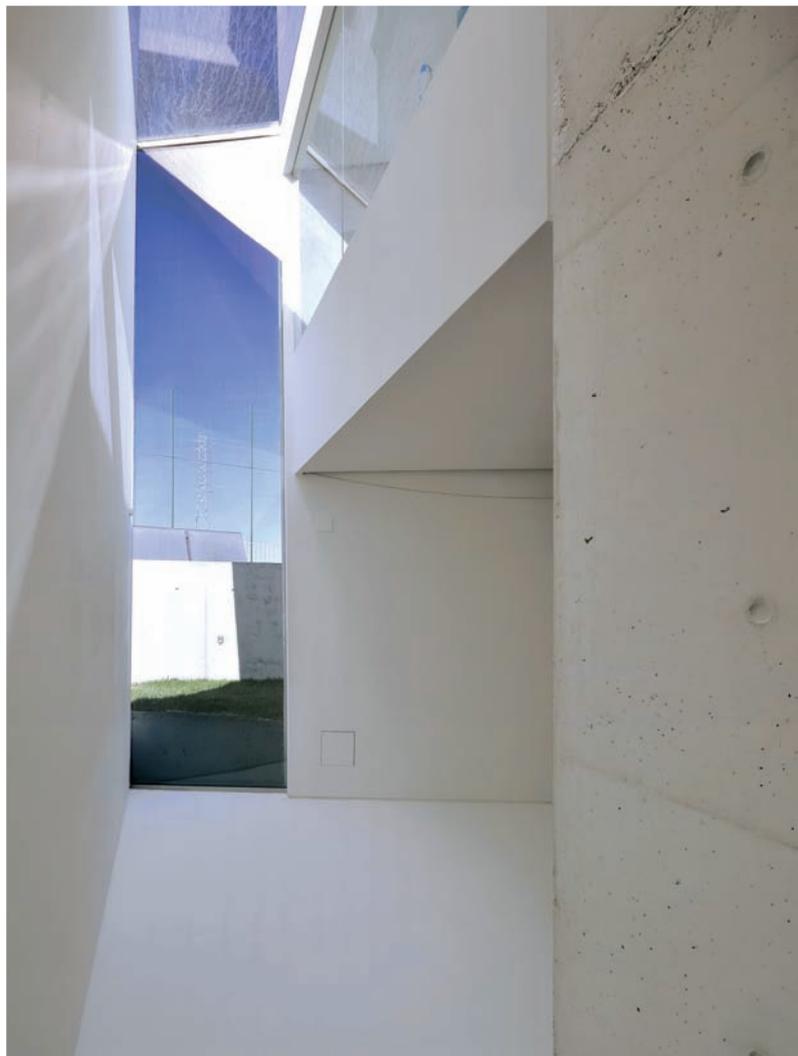
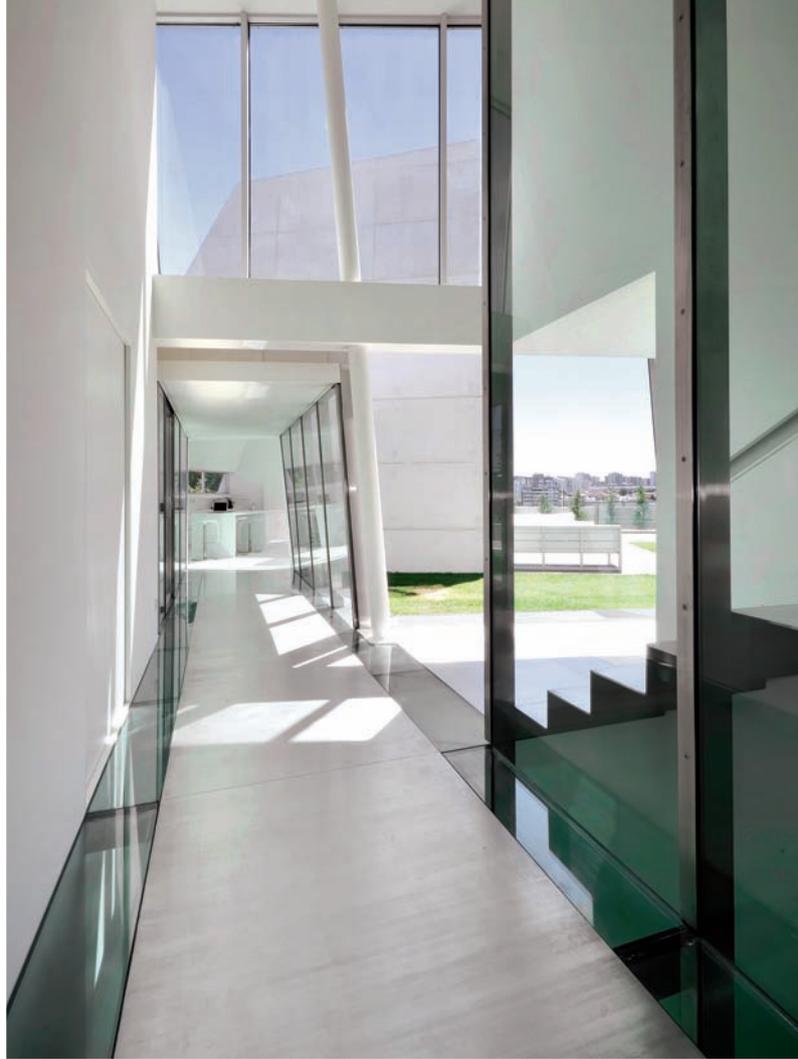




# Semplice linearità

La complessità strutturale e urbanistica, tipica della città di Lisbona, per nulla trasparente nel dominante sperimentalismo presente in questa abitazione privata, nota come Alcoutins House di Iole Costanzo



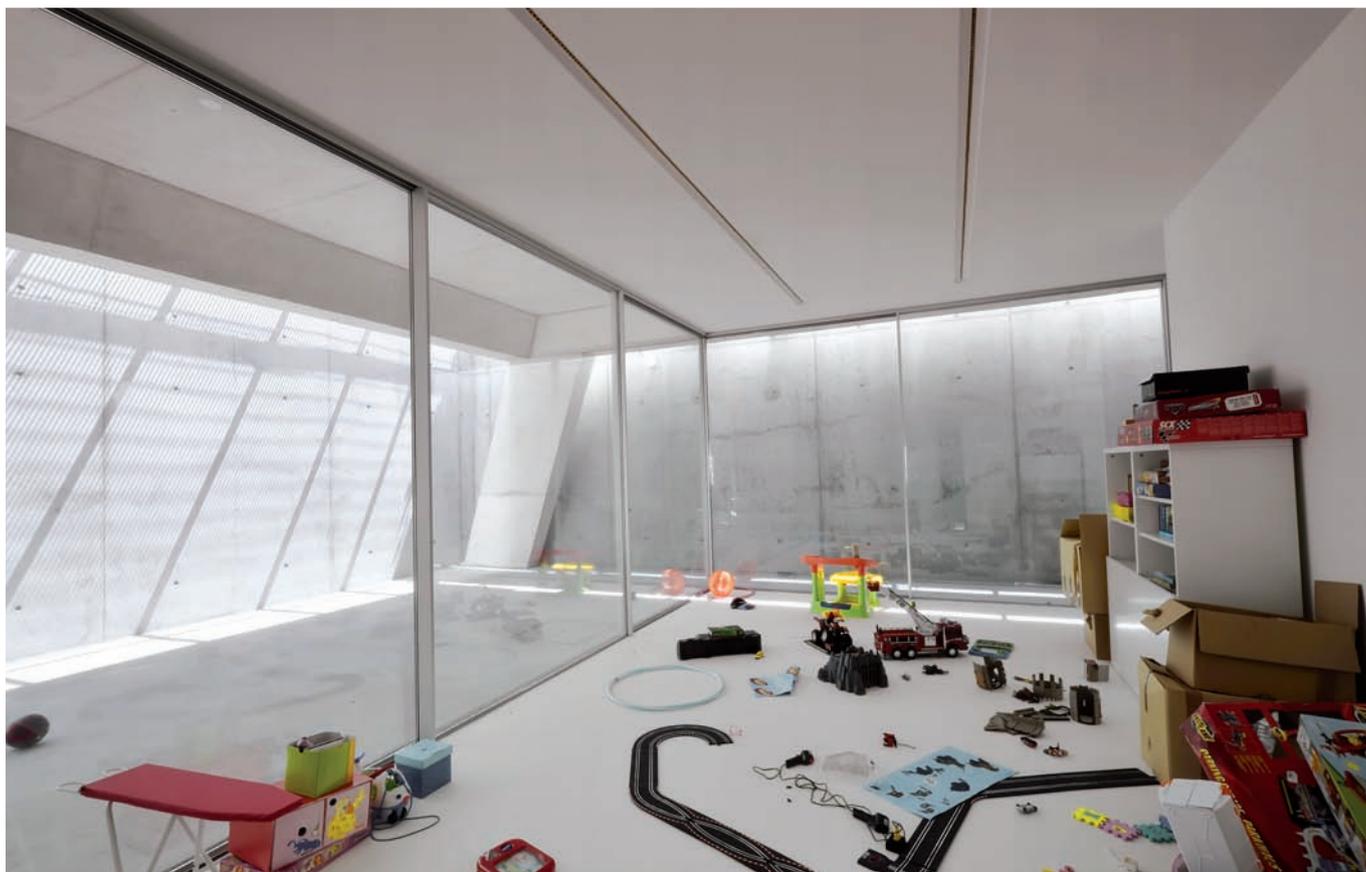




**U**n prato verde rifinito con ricorsi marmorei e un impiantito in legno brunito doghettato. Una piscina digradante in mosaico bianco. Due corpi di fabbrica tra loro collegati da un passaggio traslucido e realizzati in calcestruzzo a faccia vista e vetro. È Alcoutins House. E le particolarità di questa dimora portoghese, progettata dagli architetti Cruz, Marques e Marinho alla periferia di Lisbona, non sono solo queste. Il grande Carlo Scarpa con poche parole riuscì a descrivere l'essenza di un materiale difficile come il cemento armato, dicendo in modo chiaro e diretto quanto fosse "bestiale" intonacarlo e quanto nella sua essenza esprimesse a pieno tutta la sua forza. Questo è anche ciò che

si pensa osservando questa abitazione. Si comprende quanto sia possente e a suo modo elegante il cemento nella sua nudità. E si contrappone a questa spinta materica il vetro nella sua trasparenza più classica. Sono presenti, infatti, grandi portefinestre al piano terra e al livello superiore: ampie superfici che collegano l'interno con il giardino e specchiature di ridotte dimensioni e dalle sagome irregolari al piano superiore. La luce al piano ipogeo è invece garantita dalle lame d'aria che distaccano le pareti dal terreno. Tanta luce pervade l'immobile. Luce diretta e non filtrata, anzi ampliata dal colore bianco candido scelto per buona parte dell'arredo, per la resina del pavimento e per il colore delle pareti.

**A sinistra: alcuni degli ambienti lineari, collegati tra loro, che si trovano in superficie. Sotto: una delle stanze ipogee usata per i giochi dei bambini. Sopra: il collegamento, al piano terra, tra i due corpi che costituiscono l'abitazione**



# Architettura



**Sopra: la cucina, in continuità con l'esterno. È un ambiente bianco, essenziale, omogeneo, quasi dall'aspetto candido. Sotto: il corridoio del piano superiore, illuminato dalla sequenza di lucernari che sono stati posti in copertura**

L'eleganza è data dall'assenza totale di decorazione o surplus. Del colore e della ridondanza tipica portoghese o comunque della città di Lisbona non c'è nulla. Alcoutins House ha un'identità autonoma dal genius loci. Distaccata, algida, internazionale. È lontana dalla città, ma di essa rispetta e imita lo stretto rapporto che l'abitato ha creato con la luce. A Lisbona la luce è ovunque, persino i riflessi sui suoi acciottolati o sui suoi arabeschi raccontano questo stretto rapporto. Una luce che cambia con il passare della giornata, rapportandosi alle diverse superfici e alla mastodontica massa d'acqua dell'oceano. E con dimensioni decisamente più ridotte la luce in Alcoutins House riverbera sulla piscina, su quello specchio geometrico, rigido, posto a poca distanza dall'edificio. Un modo per riproporre quella fresca brezza quasi mediterranea che in città è garantita dalla duplice massa d'acqua: quella dell'oceano e quella del fiume Tago.

Un'abitazione lontana ma idealmente legata alla sua città. E come potrebbe essere diversamente. Come ben si sa vivere a Lisbona è comunque cosa affascinante. È una città difficile che risente dei problemi economici del Paese. Ma resta il fatto che è Lisbona. È la grande città storica che si affaccia sull'Atlantico, dal clima mite, quasi mediterraneo, con un costo della vita alto per gli abitanti ma una manna per i turisti. È una città azzurra, luminosa e vi si possono godere dai miradouros, i belvedere di cui è ricca, tramonti mozzafiato che gravitano sulla città. I punti di vista sono tanti e diversi, perché Lisbona è cresciuta su sette colli. È una città dalla varia e allettante vita notturna e culturale. Festival, rassegne, stagioni ed esposizioni. Vivere in una città come Lisbona, che trasuda fascino, è di per sé un sogno. Vivere in una villa un po' fuori mano, accogliente e minimale come lo è Alcoutins House è sicuramente un'esperienza unica.



SPREAD A PARTIRE DA 1,65%\*



Con Banca Marche  
hai a disposizione  
i migliori ingredienti  
per alimentare i tuoi sogni  
e progetti di vita!

Finalmente con il mutuo **Ricetta Casa** di Banca Marche puoi soddisfare tutti i tuoi gusti per acquistare la tua dolce casa!

L'importo finanziabile si adatta perfettamente alle tue esigenze, puoi scegliere tra tasso fisso e variabile, puoi personalizzare la durata fino a 30 anni e definire la periodicità della rata: mensile, trimestrale o semestrale. In più, tante altre opzioni di flessibilità attivabili durante la vita del mutuo!

**Chiedi informazioni in Filiale!**

**Ricetta Casa**

Il mutuo che combina  
i tuoi gusti in un mix  
di convenienza

[bancamarche.it](http://bancamarche.it)



Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per le condizioni economiche e contrattuali, comprese quelle relative alle opzioni di flessibilità, è necessario fare riferimento ai Fogli Informativi a disposizione presso le Filiali di Banca delle Marche S.p.A. in Amministrazione Straordinaria e sul sito [bancamarche.it](http://bancamarche.it). La concessione del finanziamento e l'attivazione delle opzioni di flessibilità sono soggette a valutazione ed approvazione da parte della Banca.  
(\*) Spread valido per mutui a tasso variabile e rata mensile variabile, di importo finanziato fino al 50% del valore dell'immobile e durata fino a 10 anni.  
Esempio per erogazioni di mutui per acquisto prima casa, effettuate ad aprile 2015, con valore immobile €200.000, importo finanziato €100.000, durata 120 mesi e rimborso rate mensili variabili tramite addebito in c/c: Banca Marche: TAN (variabile) 1,749% calcolato al tasso Euribor 6 mesi (div.360) media mese precedente + spread 1,65%, TAEG 2,086% comprensivo di tutti gli oneri ad eccezione di quelli notarili.



**AssistiAmo** Group

## Assistenza Domiciliare e Ospedaliera qualificata ad Anziani, Malati e Disabili

**AssistiAmo** è una Cooperativa Sociale onlus, che svolge il delicato ed attuale servizio di assistenza privata specializzata agli anziani, ai malati e ai disabili, sia nell'ambito dei **servizi domiciliari** (con orario diurno, notturno o anche 24 ore su 24) che in quello dei **servizi ospedalieri** (diurno o notturno, che comprende pasti, igiene, compagnia, veglia).

Particolare attenzione viene riservata a tutte quelle famiglie che versano in condizioni di difficoltà economica, ma che non possono rinunciare ad una adeguata assistenza.

Il nostro scopo sociale emerge maggiormente nella tipologia di **servizi "solidali" in ambito condominiale**, tramite soluzioni assistenziali innovative ad un costo molto limitato per le famiglie: tra questi i servizi di assistenza infermieristica, fisioterapia e riabilitativa a domicilio, e la **"governante di condominio"**, figura professionale che svolge svariate funzioni a sostegno delle famiglie (andando quindi a sollevare i condòmini e i familiari da onerose incombenze quotidiane).

**CHIEDI UN PREVENTIVO**

***E regala a chi ti sta a cuore la sicurezza di avere qualcuno che si prenda sempre cura di lui.***



Per informazioni:

Tel. 045.4854548 - Fax 045.4854861

oppure

800 910 677 ATTIVO 24 ORE SU 24

e-mail: [info.siassist@gmail.com](mailto:info.siassist@gmail.com)





AGENZIA DI ENEL ENERGIA



L'ENERGIA CHE TI ASCOLTA.

**MCCOM cura il settore tecnico commerciale di Enel nel quadrante nord-est del nostro Paese, in particolare di alcuni prodotti quali:**

- ▶ forniture di energia elettrica
- ▶ forniture gas metano
- ▶ illuminazione a led
- ▶ pannelli fotovoltaici
- ▶ pannelli termodinamici

**a favore di una clientela composta da amministratori condominiali, privati e aziende attraverso servizi specifici e personalizzati nel tempo nelle fasi pre e postvendita.**

**MCCOM Snc**

strozzienel@libero.it

tel. 0522 - 620001

cell. 320 - 7553717



Tutte le foto: Piero Ottaviano

**Ritorna la vita familiare nel centro di Torino. Palazzo Valperga Galleani, The Number 6, ha abbandonato le sue vesti da terziario per ritrovare la sua originaria vocazione residenziale. E non solo. Apre alla città la sua corte, una rivisitazione del giardino barocco** di Cristiana Zappoli

## Un condominio all'avanguardia

**La facciata principale di Palazzo Valperga Galleani, a pochi passi dalle Poste Centrali. Costruito dopo il 1650 e più volte rimaneggiato, è oggi ritornato a nuova vita**

**T**he Number 6, il progetto di riqualificazione dello storico Palazzo Valperga Galleani in via Alfieri a Torino, è vincitore nella categoria Refurbishment, ristrutturazione, di *Building of the Year*, il concorso di ArchDaily, il sito di architettura più visitato del mondo. «The Number 6 - spiega l'architetto Piero Boffa, Presidente del Gruppo Building, che si è occupato di questo manufatto - è un radicale e prestigioso intervento di rifunzionalizzazione di un edificio storico dopo un secolo di restauri finalizzati all'allontanamento dall'originaria vocazione di abitazione a favore di attività legate al terziario. Le scelte di Building sono state rivolte alla connotazione di questo edificio come residenziale e alla volontà di aprire alla

città la corte: un intervento artistico che rievoca il giardino barocco ».

**Architetto Boffa, proprio in relazione alla corte, le chiediamo quali ragioni hanno supportato la scelta di aprirla alla città?**

«Per decenni Torino è stata una "one company town", fino al climax degli anni più recenti in cui, spinta dalle Olimpiadi, si è trasformata in una città a vocazione culturale. Oggi è segnata sulle mappe del turismo grazie alle sue eccellenze nei campi dell'enogastronomia, della letteratura, del cinema, del design, ai suoi musei e alle sue architetture. È la capitale dell'arte in Italia, qui è nata l'avanguardia dell'arte povera, i suoi interpreti hanno lasciato un'eredità importante, così come gli architetti che l'hanno disegnata, da Carlo Mollino ad Alessandro



**Sopra: il soggiorno realizzato all'ultimo piano del palazzo. Sotto: la cucina, posta al centro dell'appartamento e inserita all'interno di una teca di cristallo. A destra, in alto: uno dei terrazzi. Di fianco: l'accesso alla terrazza, tutto vetrato con funzione di lucernaio per gli ambienti sottostanti**



Antonelli. In una città che ha questa sensibilità alla bellezza è stato naturale pensare di aprire al pubblico la corte di The Number 6». **The Number 6 non è solo la ristrutturazione di un edificio barocco. Ci illustra il progetto?**

«Gli interventi per la realizzazione dei 36 appartamenti sono stati progettati nel rispetto del disegno originario, degli elementi storici leggibili, cercandone una conciliazione con soluzioni d'avanguardia. Nostra volontà è stata la realizzazione di un corpus di opere che conciliasse gli interventi architettonici con un allestimento scenografico e artistico. A tal fine, di concerto con gli enti di tutela si è intrapreso un percorso di ricostruzione suggestiva ed evocativa dei luoghi perduti. Nel recupero della

corte interna di via Alfieri è stata ideata la riproposizione dell'originario giardino seicentesco. Il giardino barocco, rievocato nell'installazione "Il Giardino Verticale" dell'artista Richi Ferrero, è sospeso all'interno della corte del palazzo. Il segno, l'albero, narrativo e contemporaneo, rinnova lo stupore di chi ci passa e di chi ci vive».

**Quanti tipi di appartamenti sono stati realizzati all'interno della struttura?**

«Palazzo Valperga Galleani è un immobile dalle molteplici chiavi di lettura. La ristrutturazione ha riguardato una superficie complessiva di circa 6.500 mq distribuiti su 5 piani più due piani ammezzati. Ospita 36 appartamenti, 36 box auto interrati, un centro benessere condominiale e una palestra attrezzata.



Le tipologie delle 36 unità abitative sono eterogenee tra loro e dagli attici dell'ultimo piano con doppia terrazza si arriva ai bilocali passando per appartamenti di medio taglio. Grande importanza ha rivestito l'operazione di restauro, condotta da un'equipe di restauratori coordinata da Barbara Rinetti».

**L'allestimento scenografico, il giardino verticale di Ferrero, è sicuramente un valore aggiunto per il cortile con i ballatoi. Com'è nata questa idea?**

«L'idea di coniugare antico e nuovo è stata la linea guida del recupero di Palazzo Valperga Galleani. Se nelle unità abitative le

parti storiche del piano nobile e della facciata dialogano con gli elementi di interior design e della domotica contemporanea, per le parti comuni ho pensato a un intervento artistico. Ma la genesi dell'idea artistica è opera di Richi Ferrero. Il giardino barocco è una visione dell'architettura e della trasformazione delle nostre città. Palazzo Valperga Galleani è diventato uno spazio dalla visione poetica, un quadro dal grande impatto emotivo dove le scelte cromatiche e un delicato equilibrio



# Architettura



Sopra: la corte interna curata dall'artista Richi Ferrero. L'installazione è sospesa all'interno della corte. L'opera dialoga nel suo sviluppo orizzontale con le ringhiere dei lunghi balconi e con i vasi ornati da essenze sempreverdi e ricadenti. L'illuminazione computerizzata degli elementi compone un unico quadro espressivo. Sotto: particolare della sauna, all'interno del centro benessere condominiale

dei volumi di luce compongono una diversa idea di giardino urbano».

## Quali sono le caratteristiche che rendono particolare l'ultimo piano?

«È l'appartamento più grande del palazzo. Con i suoi 140mq di solo soggiorno ne rappresenta l'unità più affascinante. In questo caso è stata soddisfatta l'esigenza del cliente di volere una zona giorno ampia, con una cucina chiusa ma che allo stesso tempo conservasse il rapporto visivo con il soggiorno e con la sala da pranzo. Abbiamo progettato quindi una cucina al centro della stanza che ha la presunzione di essere come era il camino nei progetti di Frank Lloyd Wright: il cuore della casa. La cucina è diventata una teca di vetro di giorno e una lanterna durante la sera. Alla zona giorno fanno da satelliti le camere da letto, gli altri ambienti di servizio e i terrazzi, a voler chiudere con uno scorcio sulle coperture rosse di Torino».



## Questo recupero architettonico include anche l'adozione di nuovi impianti?

«La trasformazione di Palazzo Valperga Galleani in The Number 6 è un connubio tra conservazione dell'esistente e tecnologia domotica. La climatizzazione è regolata attraverso una pompa di calore elettrica ad alta efficienza e la gestione del sistema è autonoma per ogni singolo appartamento. Il comfort delle unità abitative parte dal sistema di automazione di luci e scenari e la sicurezza è curata attraverso l'utilizzo di telecamere digitali che controllano tutti gli accessi. L'impianto consente di veicolare allarmi acustici sul Touch Screen e tramite segnale GSM su telefono mobile. Gli inquilini possono gestire a distanza e attraverso lo schermo tattile si possono governare tutte le funzioni domotiche. Lo stesso sistema Web Server consentirà prenotazioni per l'utilizzo della palestra fitness».

**POINT ZERO** ZERO ENERGY ENVIRONMENTAL REFURBISHMENT OPERATING SYSTEM

- Habitat Tec de Monterrey Campus di SHINE Architecture + TAarquitectura ←
- Centro Avançado de Formação di Pitagoras Arquitectos
- Makoko Floating School ←
- di NLÉ Architects e Kunlé Adeyemi
- Ampliamento della Scuola Agraria di Burgusio di Werner Tschal

Available on the **App Store**   **Google play**   **web version**

## LA TESTATA PROMOSSA E PATROCINATA DAL CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ARCHITETTI

Point Z.E.R.O. è il magazine trimestrale del Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori. Vuole essere un osservatorio privilegiato dal quale guardare quello che succede nel mondo dell'architettura sostenibile a 360.°

**Scarica gratuitamente o consulta via web l'app POINT Z.E.R.O.  
Cerca la copia cartacea nelle fiere di settore**



efficienti  
professionali  
rapidi

Via dal Lino, 18  
40134 Bologna  
telefono +39 348 3221149  
kostes@live.it

impresa di pulizie  
**KOSTES**

di Elisaveta Costin

Per dar nuova vita e colore, **Mikelangelo** è quel che ci vuole!

**IMBIANCATURE**

bianco classico  
e tinteggiatura a colori

**STUCCATURE**

stile veneziano,  
marmorino, spatolato

**VELATURE**

pennello, tampone,  
straccio, spugna

**VERNICIATURE**

infissi in ferro e legno,  
tapparelle, cancelli, ringhiere  
anche con applicazione  
di materiali speciali

**LAVORI IN  
CARTONGESSO**

controsoffitti, pareti divisorie



TEMPI  
CONTENUTI  
ESTREMA  
PULIZIA

**MIKELANGELO**  
IMBIANCATURA & DECORAZIONE

di Beley Mykhaylo  
Via Dal Lino, 18 - 40134 Bologna  
mikelangelo2012@yahoo.it  
Cell. 320 1927590



# *INTERIOR DESIGN*

## **MATHI (TORINO)**

A Mathi, un piccolo comune poco distante da Torino, una famiglia ha trasformato un granaio degli anni Venti in un'abitazione speciale, irrazionale, pensata per tutta la vita. Progettata dallo studio MARC, la casa esprime nella sua essenza un forte legame con la terra di origine, evidenziando un'immediata relazione visuale e funzionale fra interno ed esterno, ambienti di privacy familiare e diversi elementi circostanti.

## **NEW YORK**

Un'architettura dal gusto country inserita nel mezzo di una lussureggiante vegetazione caratterizzata da alberi molto alti. Così si presenta una villetta di montagna, a due ore da New York, nella valle del fiume Hudson. Ampie finestrate in tutti gli ambienti permettono una luce naturale tutto il giorno. L'interno rispetta la semplicità di una vita in montagna senza rinunciare al gusto e alle comodità.





Tutte le foto Beppe Giardino



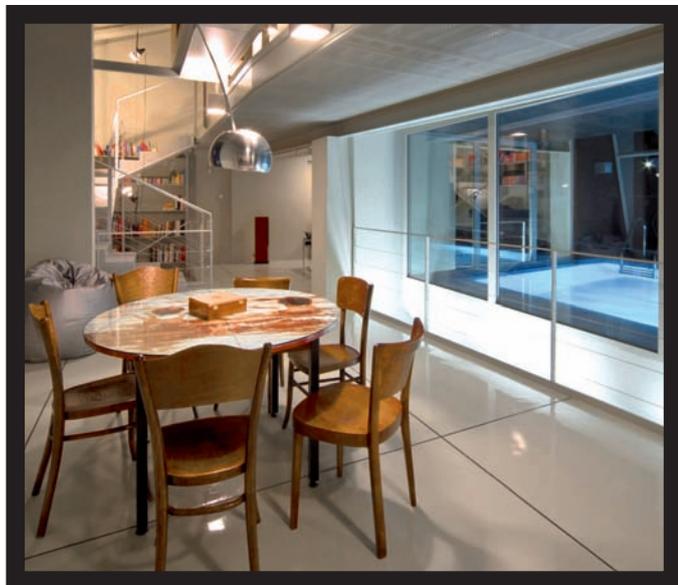
A sinistra: il corpo che collega le due preesistenze e che ospita la piscina. Sia in questa foto che in quella sopra si vede l'invaso giallo. Un escamotage che ha permesso di ricavare in altezza lo spazio necessario per costruire un terzo livello

# UNA VIVACE RISTRUTTURAZIONE

Piccoli edifici quasi diroccati riacquistano una nuova identità, a Mathi. Un piccolo paesino non molto lontano da Torino. Tutto è iniziato qualche anno fa come casa per il fine settimana e ora è diventata una sfida da proseguire di Mercedes Caleffi



**A sinistra: la piscina. È stata costruita così da poter essere utilizzata in un ambiente aperto o completamente chiuso. Intorno vi sono ampi spazi vetrati. Sotto: la piscina vista dall'interno**



**Q**uando l'irrazionalità diventa l'elemento peculiare di una residenza ci si può attendere di tutto. Ed è bello scoprire che l'irrazionalità può essere applicata anche a una vecchia abitazione, in un piccolo paesino di origini contadine che nel 2012 ha celebrato i mille anni dalla nascita. Il piccolo centro abitato è Mathi, nato quando in questa zona si insediarono, intorno all'anno mille, i monaci Benedettini. Una famiglia di Torino, stanca della vita cittadina, provvede al recupero di alcuni degli edifici più vecchi. Aveva già cominciato qualche anno fa con la ristrutturazione di una piccola casetta. A questa oggi aggiungono un grande rustico riattato ad abitazione. È un sogno per il quale la coppia è disposta a investire gran parte delle proprie risorse e ne affida la progettazione allo studio MARC con una formula: una casa speciale, irrazionale, pensata per tutta la vita.

I desideri della famiglia vengono affrontati direttamente dallo studio, senza alcun tentativo di razionalizzazione, in un disegno unitario: l'apertura verso l'esterno, l'autonomia energetica, la piccola piscina e il rispetto verso la casetta dell'infanzia da collegare senza apportarvi alcuna modifica. Un micro mondo,







La stanza per l'ascolto della musica. Semplice e a diretto contatto con i muri portanti degli edifici preesistenti. Il pavimento è in resina bianca. Le poltrone con poggiatesta in legno e pelle sono pezzi storici di design, progettati dai fratelli Charles e Ray Eames. Gli altri arredi presenti sono dei primi anni del secolo scorso



tra il fantastico e il realistico, l'innovativo e il tradizionale. Un connubio interessante risolto con particolare autenticità, a cominciare dalla stesura uniforme di una resina color giallo limone con cui è stato definito l'invaso piuttosto ampio che circonda il piano terra. Un ritrovato legame con la terra di origine qui risolto attraverso questo approccio: uno scavo di modesta profondità che attraversa la casa da un lato all'altro definendone il rapporto con il suolo e provocando un'immediata relazione visuale e funzionale fra l'interno e l'esterno, tra gli ambienti di privacy familiare e i diversi elementi circostanti. Tra questi spiccano i rimanenti manufatti non ancora ristrutturati. Questa impronta gialla ribassata permette di alloggiare un piano in più in cui è stata impostata la piscina, sospesa tra il piano terra e il primo, un'ottima posizione per una migliore insolazione.

I contrasti cromatici sono in primo piano: il giallo stride e si accompagna con il grigio mite dei prospetti e con il verde del prato e di alcuni elementi posti all'interno. La luce è diretta: le superfici vetrate sono ampie e numerose e il pavimento dei piani superiori, anch'esso di resina, questa volta bianca, riverbera di luce riflessa in alcune ore della giornata. E poi l'azzurro, il colore dell'acqua della piscina. Uno specchio ospitato all'interno di un ambiente vetrato, attorniato da alte vetrate, collegato direttamente con gli ambienti circostanti. Ed è così che alla luce si aggiunge l'acqua, quale elemento di luminosità. I proprietari hanno deciso di estendere ad altri edifici limitrofi la stessa logica additiva dell'abitazione e hanno inglobato altri ambienti in cui hanno ricavato degli studi professionali collegandoli alla casa. Più tardi hanno acquistato l'edificio di fronte con l'intenzione di realizzarvi un piccolo bed & breakfast. Il progetto cresce. È in divenire. Si prospetta un piccolo villaggio.



**A sinistra: la struttura centrale, di nuova costruzione. Contiene la piscina e ha una linea completamente contemporanea. Il solaio è in lamiera grecata così come la scala in lamiera stirata d'acciaio. Sotto e sopra: l'ambiente al piano terra, semplice e luminoso, con il pavimento di resina gialla e strettamente collegato all'esterno attraverso l'ampia superficie vetrata**

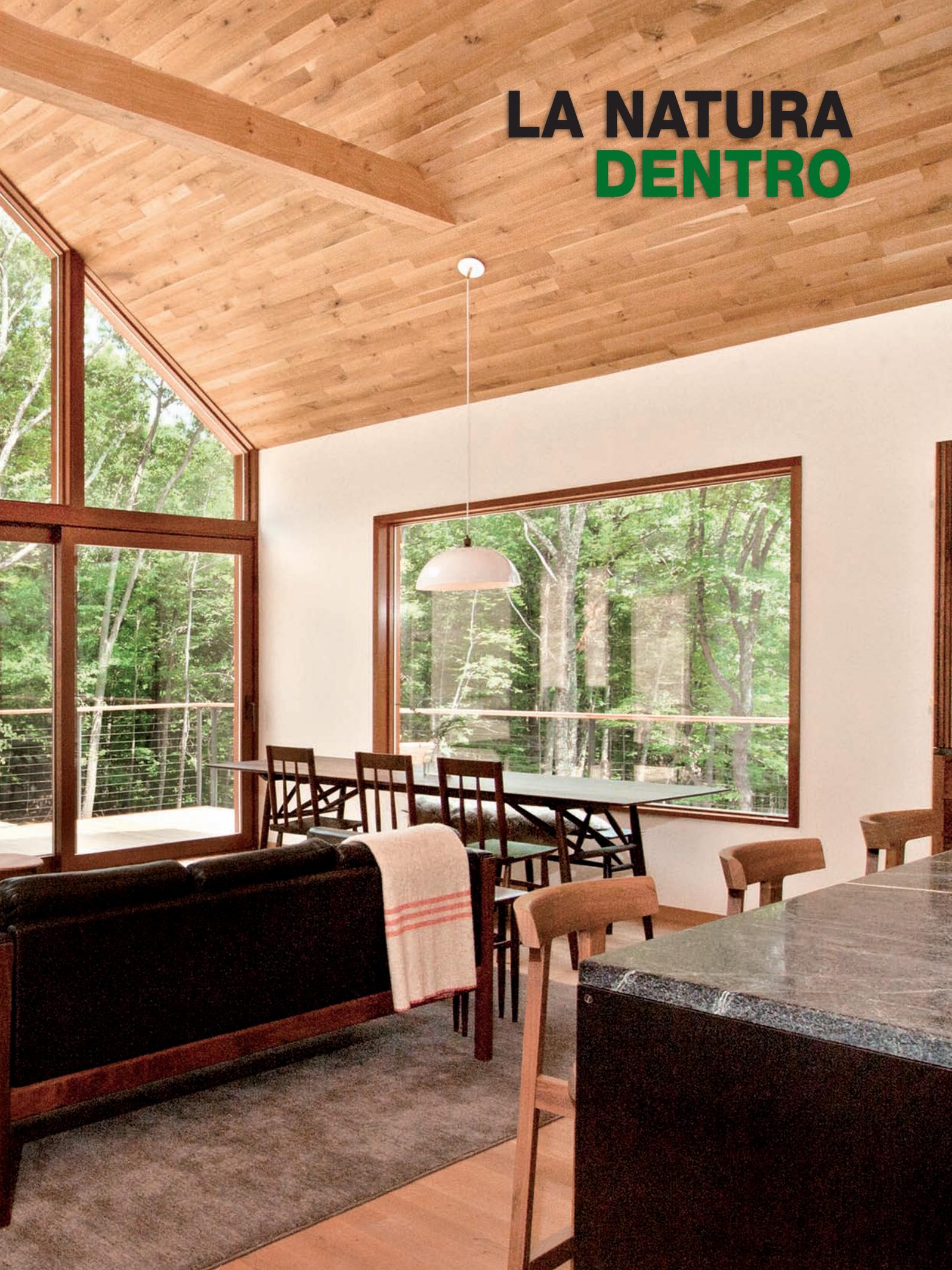


## Interior design

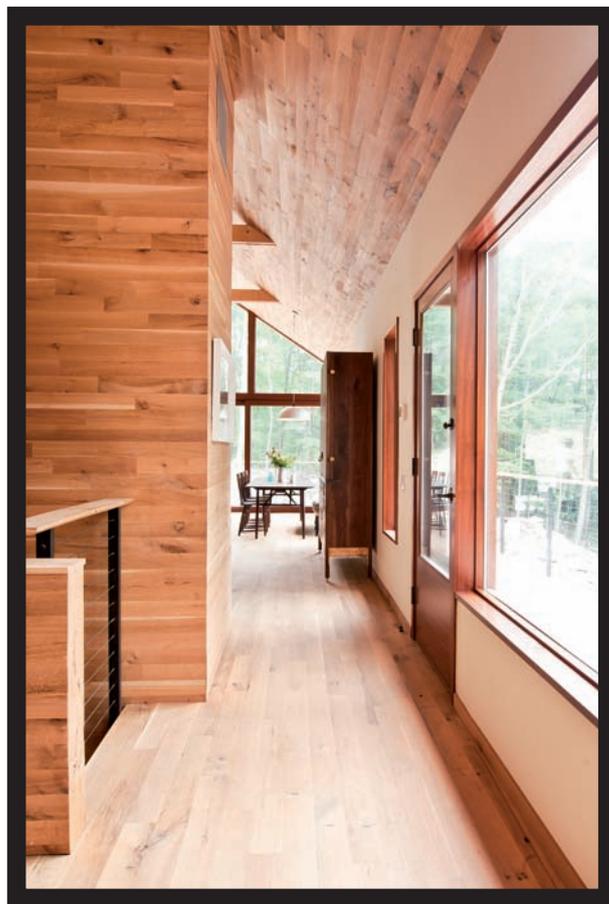
A photograph of a modern interior space with a high, vaulted wooden ceiling and large, floor-to-ceiling windows. The windows offer a panoramic view of a lush green forest and an outdoor swimming pool with a wooden deck and lounge chairs. Inside, a black wooden chair and a dark leather armchair are visible on a light-colored rug. A tall, dark wood-burning stove stands near the windows. The overall atmosphere is bright and airy, with natural light flooding the space.

**Pace e silenzio. Luce e tranquillità. Tra il dentro e il fuori di questa abitazione non c'è soluzione di continuità. Ogni piccola variazione climatica, cromatica o di luminosità è inevitabilmente percepita all'interno della Hudson Woods di Mercedes Caleffi**

# LA NATURA DENTRO







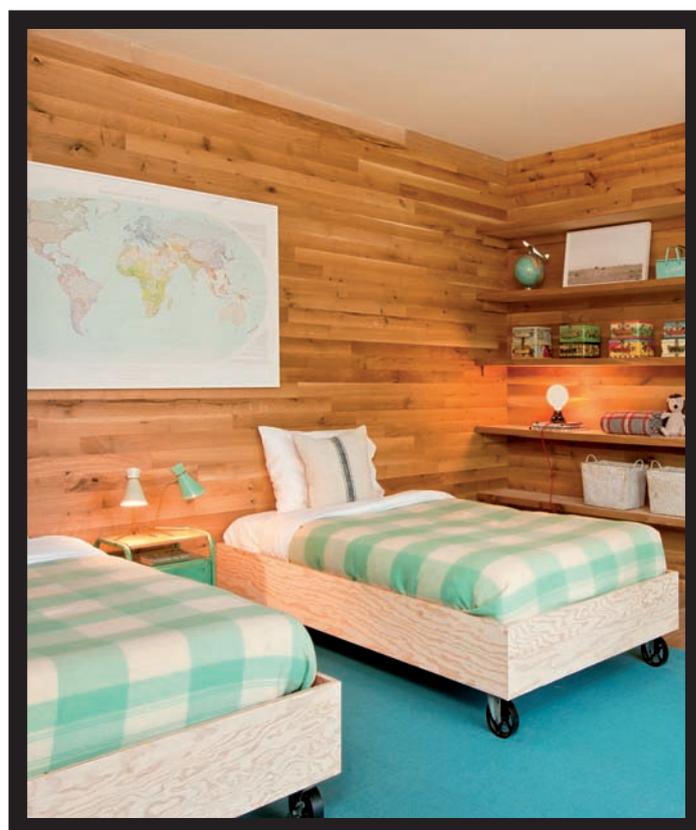
**A sinistra: rastrelliera e appendiabiti all'interno di una nicchia vicino all'entrata e alla scala che conduce al seminterrato. Sopra: l'entrata principale dà sul corridoio che collega gli ambienti del primo piano e la scala**

**A** solo due ore da New York City, nella valle del fiume Hudson, immerso nella natura sta sorgendo un villaggio dalle spiccate peculiarità naturali, progettato da Lang Architecture. Sono singole abitazioni dal gusto country inserite in lotti molto grandi e connotati da una lussureggiante vegetazione e da alberi alti. Ogni singolo manufatto è in legno e ha un piano semipogeo in cui sono state poste le camere da letto. Sono tutte abitazioni spaziose e molto luminose. La tipologia prevede infatti ampie finestrate in tutti gli ambienti e nel soggiorno un'intera superficie vetrata coinvolge tutto il prospetto. Legno e vetro. Due materiali naturali che garantiscono un'alta qualità della vita. L'interno rispetta la semplicità di una vita in montagna senza però rinunciare al gusto e alle comodità. Il legno è ovviamente presente in tutti gli ambienti: pareti, schermature, controsoffittature, pavimenti, porte. Non manca mai e caratterizza in modo unico e ordinato le diverse stanze. Ha un colore biondo caldo e non presenta quei nodi che nel loro ripetersi possono rendere texture di questo tipo noiose e pesanti. Le scelte dell'interior design sono semplici e hanno un'es-



senzialità ben lontana dallo stile country ridondante e in voga alcuni anni fa. È un country che si avvicina allo stile Shaker, uno stile unico ed elegante nato dalla filosofia quacchera che eliminava tutto ciò che non era essenziale a favore di linearità, simmetria, funzionalità e razionalità. Un arredo senza tempo adatto a essere inserito in una classica abitazione di campagna come questa così come in loft cittadino. La cucina-soggiorno di questo manufatto è un unico ambiente direttamente illuminato dalla parete di vetro che si trova proprio di fronte al living, la zona in cui si trova il divano. Accanto e sempre posta davanti alla grande vetrata c'è l'area dining, in cui a dominare è il grande tavolo per il pranzo e sul fondo vi è la cucina, tutta di legno e organizzata a incasso come una parete attrezzata. Dal divano si ha una vista a 180° sulla piscina e sulla folta vegetazione antistante. È una postazione privilegiata da cui apprezzare i cambiamenti stagionali o le variazioni di luce che nell'arco della giornata mutano le riflessioni sull'acqua. Al centro di questa parete vetrata una stufa rende godibile questo pittoresco paesaggio esterno stando seduti comodamente sul divano e in primavera-estate, con le superfici vetrate aperte e il tepore dell'aria, pur stando all'in-

**In alto: uno dei soggiorni, intimo e riservato, organizzato al di là della cucina. L'arredo è semplice ed essenziale. A destra: una delle camere da letto destinate ai bambini e organizzate nel seminterrato**





Il salone principale fotografato nella sua lunghezza. La finestra alle spalle del tavolo si affaccia sulla balconata laterale, da cui è possibile ammirare un altro angolo del bosco che circonda l'abitazione

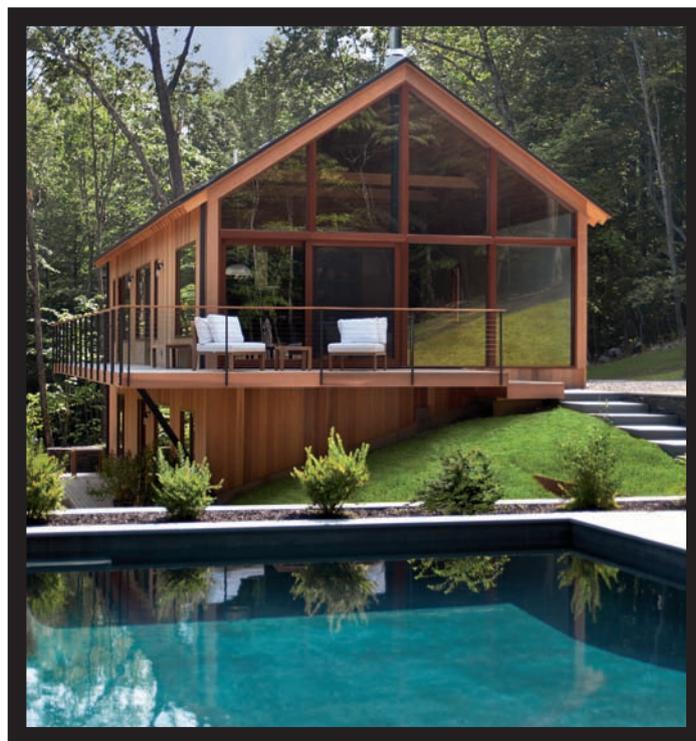




**A sinistra: piccolo scrittoio organizzato in una nicchia. Sopra: l'ambiente della tavernetta ricavato all'interno della dépendance costruita vicino all'abitazione. A destra: la casa vista dalla piscina**

terno dev'essere comunque un piacere sostarvi. La natura entra. Il verde esterno lo si può scorgere da qualsiasi angolo della casa. È come vivere a stretto contatto con la grande vallata del fiume Hudson. Quella vallata piena di storia situata a nord della città di New York, disseminata di cittadine affascinanti e molto belle nella stagione autunnale, da sempre meta degli abitanti di NY che la percorrono solo e unicamente per vedere le foglie che cambiano colore.

Una valle scenografica percorsa da treni, che è possibile visitare anche in barca risalendo il fiume, e se proprio si ama la natura e lo sport la si può godere andando in bicicletta. Vivere nella valle del fiume Hudson vuol dire vivere in un quadro della Hudson River School: paesaggi dettagliati e idealizzati della natura pacifica. Non pensatela come una zona di tutto riposo: è la zona dove vivono grandi personaggi del mondo dello spettacolo come Robert De Niro, Martin Scorsese, Meryl Streep, Uma Thurman. Una zona che offre incontri d'arte, festival, luoghi per lo sport e centri per lo shopping. Tutto immerso nel verde e tutto costruito nel pieno rispetto della natura.



# Un viaggio tra nuvole e storia

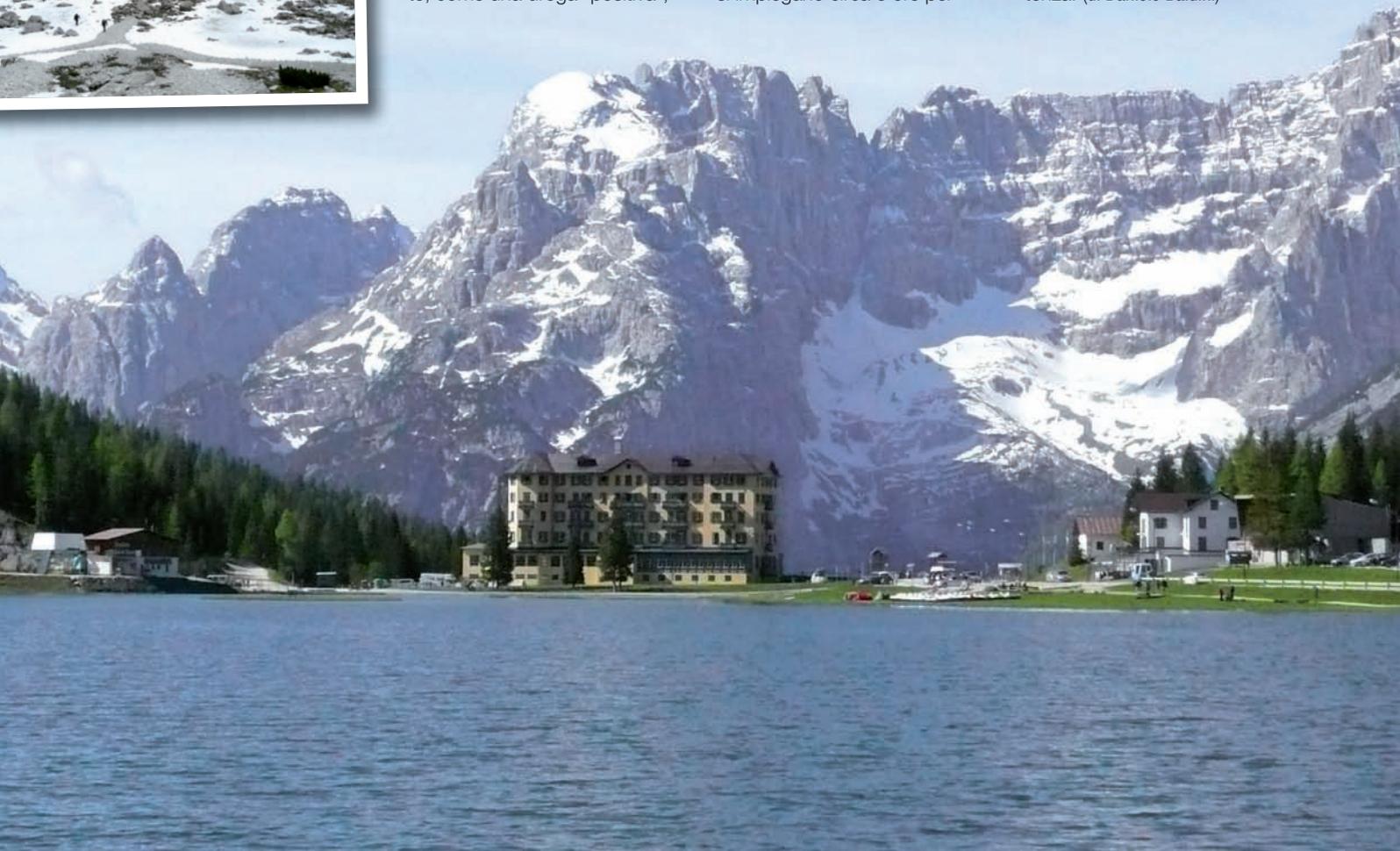
Un itinerario unico nella sua affascinante cornice paesaggistica. Il Monte Cristallo, a Cortina, regala momenti suggestivi, tra numerosi ponti, fortificazioni, resti di appostamenti militari della prima guerra mondiale e rocce scolpite come fossero opere d'arte

Come ogni estate l'escursionista appassionato d'avventura sente come per magia un richiamo, una sete non appagata, e trova la propria pace solo assaporando le intense emozioni che si creano tra il silenzio assoluto delle cime più alte, dove l'unico rumore è il sibilo del vento. Molti potrebbero pensare che il desiderio fondamentale sia quello di fuggire

dalla città caotica, ma per il vero alpinista si tratta in realtà di qualcosa di totalmente diverso dalla fuga... il cielo e il silenzio miscelati alla concentrazione e allo sforzo fisico generano uno stato fisico-mentale-adrenalino che non trova paragoni. La scoperta di itinerari diversi, di nuove vie, è la grande sfida dell'appassionato di alpinismo, che è continuamente alla ricerca di una nuova immagine dietro ogni scorcio di roccia. Una passione che avvolge anche gli inesperti, che quasi sempre rimangono affascinati in questo ritrovarsi in un nuovo stato dell'essere che inspiegabilmente, come una droga "positiva",

fa scattare la voglia della continua ricerca e miglioramento della performance fisica, tecnica, oltre che della sfera psicologica. Una delle vie ferrate più affascinanti, che per media difficoltà è palestra di primo approccio per i nuovi aspiranti alpinisti, è nei pressi della "perla delle Dolomiti", la magica Cortina, e precisamente sul Monte Cristallo. La via ferrata Ivano Dibona è una delle classiche tra le ferrate delle Dolomiti, che nel passare attraverso antiche trincee della guerra del '15-'18, regala indelebili segni storici e panorami affascinanti. Partendo dal rifugio G. Lorenzi (2.932 m.), si impiegano circa 6 ore per

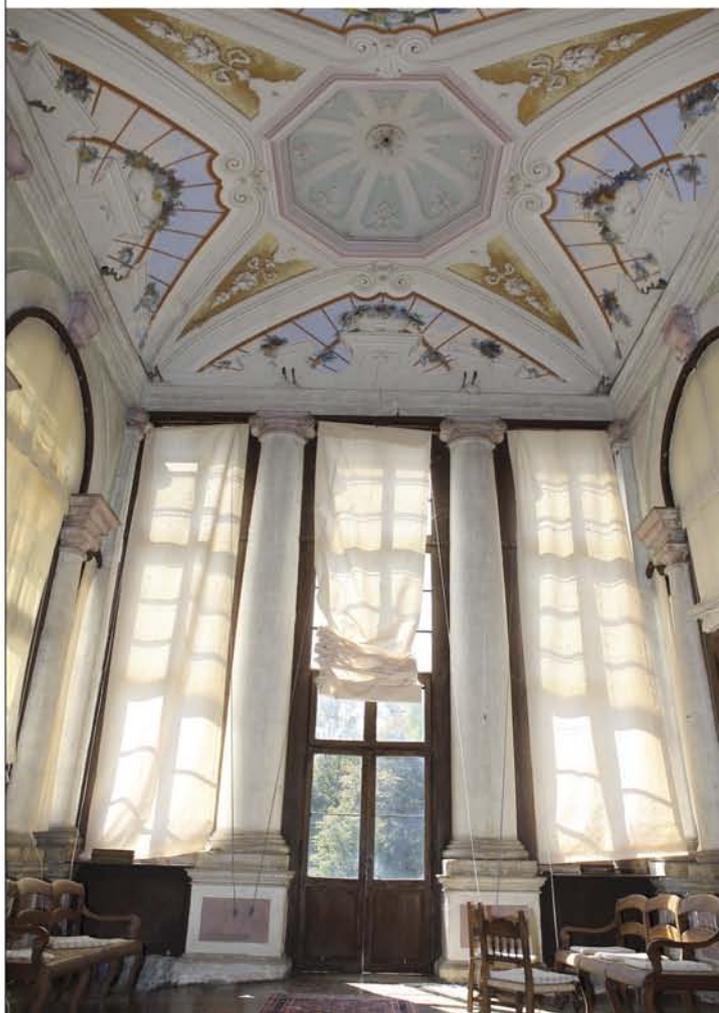
completare l'intero percorso. Dopo le prime piccole difficoltà e un passaggio che consente di vedere resti di appostamenti militari della prima guerra mondiale, attraversato un piccolo tunnel, si arriva al ponte sospeso, passaggio che per i non esperti può creare un po' di timore, ma regala una vista da incanto dove lo scatto di alcune foto è irresistibile. Il sentiero Dibona prosegue poi, sempre in cresta al Cristallo, tra numerosi ponti e fortificazioni fino ad arrivare al Vecio del Forame, unica via per scendere in Val Padeon dove, raggiunto il rifugio Son Forca, si ritorna al punto di partenza. *(di Daniele Baldini)*



# Villa Ca' Conti

per i vostri momenti importanti

Meeting  
concerti  
eventi  
degustazioni  
wedding



Via Ca' Conti, 14 - 35040 Granze (PD)  
Tel. + 39 389 2370310 - facebook.com/villaCaConti

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

# VOGLIA DI AUTONOMIA?



## CON ECO TERMO LOGIC PUOI RENDERE AUTONOMO L'IMPIANTO CENTRALIZZATO OTTIMIZZANDO IL CLIMA DEL TUO APPARTAMENTO, RISPARMIANDO FINO AL 30%.

Con il DL 102/2014 è stata recepita la direttiva europea sul risparmio energetico che prevede la dotazione in ogni condominio di un sistema di regolazione e ripartizione dei costi energetici (riscaldamento e acqua calda).

Una piccola rivoluzione, che promuove l'uso razionale dell'energia, da realizzare entro il 31 dicembre 2016.

Con l'installazione del cronotermostato potrai finalmente regolare la temperatura della tua casa come se fosse un impianto autonomo.

Novità anche per la spesa dell'acqua calda che dovrà essere ripartita in ragione dei reali consumi e dei reali costi di produzione.

Eco Termo Logic, azienda leader con oltre cinquant'anni d'esperienza nel settore, con il proprio ufficio tecnico e un'organizzazione di esperti installatori, è in grado di progettare, installare e gestire qualsiasi sistema condominiale di ripartizione dei costi. I dati e i prospetti potranno essere consultati sul sito internet sul quale ogni amministratore condominiale e ogni utente potrà accedere con proprie credenziali per controllare i consumi, la spesa attuale e quella delle stagioni precedenti, scaricando i riparti e tutte le informazioni inerenti al proprio sistema. I nostri uffici sono a disposizione per il necessario supporto, per la redazione di progetti e preventivi, e per illustrare all'assemblea del condominio tutti gli aspetti tecnici, funzionali ed economici.

Per informazioni:

**Eco Termo Logic**

Via Tolmino, 54 - 40134 Bologna

Tel. 051.78.11.96-051.56.35.35 - Fax 051.56.07.14

[www.ecotermologic.it](http://www.ecotermologic.it) - e-mail: [info@ecotermologic.it](mailto:info@ecotermologic.it)



**ECO TERMO LOGIC**