

# ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - *Associazione Proprietari Immobiliari*

Anno 12 - Maggio 2021 - N. 35

EDITORIALE

**SFRATTI, IL BLOCCO... SI SBLOCCA**

LO SPECIALE

**ECOBONUS 110%**

Cosa devo fare per aprire  
un Bed & Breakfast ?

**Il mattone  
è solido e resta  
un bene rifugio**

Puntuali e precise le  
previsioni di Confabitare

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

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



**Vittoria**  
Assicurazioni

# **CONFABITARE e VITTORIA**

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



## **INSIEME**

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

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



openfiber.it

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



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

open fiber

## SCADENZE FISCALI PERSONE FISICHE 2021

### 10 Aprile 2021

Versamento Contributi INPS  
datori di lavoro domestico

### 16 Giugno 2021

Acconto (o Saldo) IMU 2021

### 30 Giugno 2021

Versamento Acconto TARI 2021  
Versamento Saldo IRPEF 2020  
Versamento 1° Acconto IRPEF 2021

### 10 Luglio 2021

Versamento Contributi INPS  
datori di lavoro domestico

### 30 Settembre 2021

Scadenza Presentazione Modello 730/2021

### 10 Ottobre 2021

Versamento Contributi INPS  
datori di lavoro domestico

### 30 Novembre 2021

Scadenza Presentazione Modello Redditi PF 2021  
Versamento 2° Acconto IRPEF 2021  
(o Acconto Unico IRPEF 2021)

### 2 Dicembre 2021

Versamento Saldo TARI 2021

### 16 Dicembre 2021

Versamento Saldo IMU 2021

Per informazioni contattateci:  
Via Marconi, 6/2 Bologna  
Tel. 051.270 444 info@confabitare.it

# ABITAREOGGI

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

Anno 12 - Maggio 2021 - Numero 35

#### Direttore Responsabile

Alberto Bortolotti

#### Direttore Editoriale

Giovanna Borgia

#### Condirettore Editoriale

Mauro Tonolini

#### Art Director

Stefano Tucci

#### Redazione

Luca Nigro, Tiziano De Santis

#### Consulenza editoriale e raccolta pubblicitaria

Sphera Media srls

#### Per inserzioni pubblicitarie

spheramedia@virgilio.it

#### Stampa

Grafiche Baroncini

Imola (Bo)

www.grafichebaroncini.it

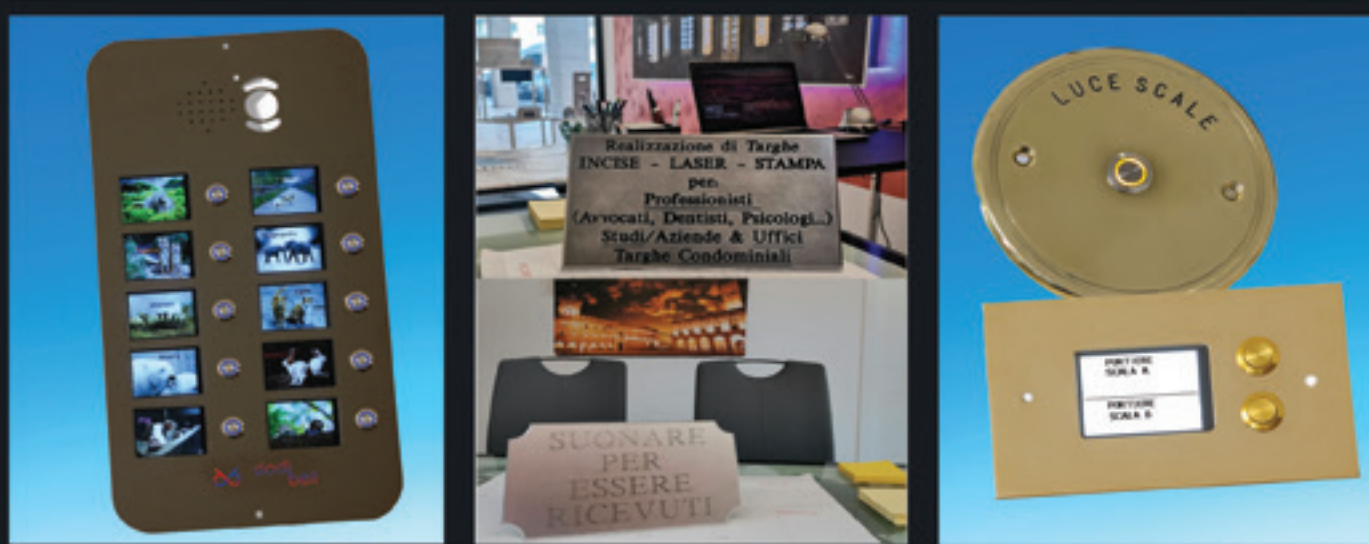
Finito di stampare

in maggio 2021





dodibell  
bologna



## PULSANTIERE DIGITALI BREVETTATE & INCISIONI - STAMPA - LASER

VIA DELLA CROCE COPERTA 3/A  
BOLOGNA

[WWW.DODIBELL.IT](http://WWW.DODIBELL.IT)

[INFO@DODIBELL.IT](mailto:INFO@DODIBELL.IT)



[dodibell\\_bologna](https://www.instagram.com/dodibell_bologna)



340/2735224

# La vera energia risparmiata è quella non consumata

**Casa+++**  
IL VALORE È DI CASA

**SUPERBONUS  
110%**



**CONFORT ABITATIVO**  
Intervento  
sull'involucro edilizio



**EFFICIENZA IMPIANTISTICA**  
Centrale termica  
e sistemi intelligenti



**ENERGIA A COSTO ZERO**  
Fonti energetiche  
rinnovabili

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

**COMAT**  
SERVIZI ENERGETICI

SPECIALISTI DELL'ENERGIA INTELLIGENTE

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

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



# sommario



8 La lettera inviata alle associazioni

## EDITORIALE

9 *Alberto Zanni*  
*Sfratti, il blocco si... sblocca*

## CONFABITARE

- 10 Appello di Confabitare: Ministro Cartabia, per favore batta un colpo!
- 13 “Tutto chiacchiere e distintivo”
- 14 Emergenza sanitaria e sfratti nei principali Paesi europei
- 18 Il merito salva un Paese e la sua economia
- 20 Una piattaforma basata sulla generazione di moduli standard per soluzioni di efficientamento energetico del costruito europeo: il progetto remodulees e i re-labs
- 22 L'Italia ha 7 milioni di edifici abbandonati. È un problema veramente allarmante
- 24 Le novità della Legge di Bilancio 2021 sulle locazioni brevi
- 26 Cosa devo fare per aprire un Bed & Breakfast?
- 28 Immobiliare: serve un reale cambio di passo
- 30 Un nuovo servizio per gli associati: il consulente assicurativo
- 32 La legge antisuicidi ti protegge dal sovraindebitamento: ti spieghiamo come
- 34 Il certificato di stato legittimo dell'immobile: la sua conformità e l'assenza di abusi come condizioni indispensabili
- 36 Imola e il suo territorio: un comprensorio dinamico che “corre” e che “ci crede”!





## INSERTO SPECIALE

- 39 ECOBONUS 110%
- 40 Introduzione
- 42 Il “cappotto” traina l’ecobonus, ma siamo indietro sul piano dell’efficientamento energetico
- 44 Orientarsi nella “giungla” dei bonus edilizi: guida pratica all’uso
- 44 Ancora sui bonus edilizi: detrazione in dichiarazione, cessione del credito o sconto in fattura. Guida alla fiscalità agevolata
- 48 Superbonus 110% il volano del cambiamento edile fiscale e legale  
I vantaggi della cessione del credito
- 50 Il cappotto termico di Ivas è sinonimo di protezione, recupero, qualificazione energetica, impatto ambientale, benessere e comfort abitativi
- 51 E se aderendo al 110% si commettono errori?
- 52 376% di interventi in più dal 2019, ecco l’impatto “sbalorditivo” sui condomini del Superbonus
- 54 Superbonus 110%: importante opportunità di rilancio
- 56 Sisma bonus 2020: vantaggi fiscali per gli interventi edilizi, la cessione del credito, lo sconto in fattura

## CONFABITARE

- 60 Sismabonus: soluzioni non invasive e senza interruzione di esercizio
- 62 Il mattone è solido e resta un bene rifugio. Puntuali e precise le previsioni di Confabitare
- 66 Le prospettive del comparto immobiliare legato alla logistica tra covid-19 e scenari futuri
- 69 La prevenzione nel condominio: combattere la legionella, “parente” del covid
- 72 I limiti all’utilizzazione dei beni in comunione da parte dei singoli comproprietari: equa contemperazione dell’articolo 1102 c.c.
- 74 La gestione del verde condominiale tra aspetti tecnici e profili legali
- 76 Condominio e disabilità: una convivenza difficile
- 78 Biomassa: riscaldare la casa in modo sostenibile
- 81 Daniele Silvetti, che presiede Confabitare Marche, nominato Presidente del Parco del Conero

## NEWS

- 82 Nuove Sedi  
Delegazioni

## I PRESIDENTI PROVINCIALI RACCONTANO

- 85 A spasso per Torino con Ernesto Poletti: non esageriamo mai, ma se ci venite a trovare scoprirete quanto siamo belli

## ARCHITETTURA

- 90 I progetti e i luoghi: Piasco, provincia di Cuneo



## VERIFICHE e ISPEZIONI

- Collaudi e Verifiche su **impianti elevatori**
- Verifiche e Ispezioni su **impianti elettrici** e di **messa a terra**
- Verifiche e Ispezioni su dispositivi di protezione contro le **scariche atmosferiche**
- Ispezioni su **cancelli** e **porte automatizzate**
- Analisi di laboratorio per il controllo della **potabilità delle acque**
- Analisi di laboratorio per il **rischio legionellosi**
- Analisi di laboratorio per acque di **piscine** e **pozzi**
- Ispezioni su **linee vita** e **sistemi anticaduta**
- Verifiche su **attrezzature di lavoro - Art. 71**
- **Certificazioni energetiche**

Scopri l'offerta completa Eurocert sul sito

[WWW.EUROCERT.IT](http://WWW.EUROCERT.IT)

**N.Verde: 848 391 991**

[direzionecommerciale@eurocert.it](mailto:direzionecommerciale@eurocert.it)



- **ADR** - Analisi dei Rischi
- **RAS** - Registro Anagrafe Sicurezza
- **Privacy** - Gestione trattamento dati
- **GSA** - Gestione Sicurezza Antincendio
- **SCIA e CPI** - Gestione Prevenzione Incendi
- **RSPP** - Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione
- **DVR e DUVRI**
- **Corsi** di Formazione e Informazione dipendenti
- **COVID-19** - Protocollo condiviso
- **DIRI** - Dichiarazione di Rispondenza Impianto Elettrico
- **Valutazione Rischio Fulminazione**
- **Valutazione Rischio Amianto**
- **Fascicolo** Cancelli e Porte Automatiche
- **CIS** - Certificato Idoneità Statica
- **Segnaletica di Emergenza**
- **Responsabile Lavori in cantiere**

**SICUREZZA**  
**negli EDIFICI**  
**e nei LUOGHI**  
**DI LAVORO**

Scopri l'offerta completa Gestirsi Service sul sito

[WWW.GESTIRSI-SERVICE.IT](http://WWW.GESTIRSI-SERVICE.IT)

LA LETTERA INVIATA ALLE ASSOCIAZIONI

## Lanciato da Confabitare un appello all'unità delle associazioni della proprietà edilizia! È un'iniziativa senza precedenti quella promossa dal Presidente di Confabitare Alberto Zanni

che, nella lettera qui pubblicata, scrive:

*“La mia odierna proposta è quella di sederci tutti intorno al tavolo per ragionare e provare a formulare – nei confronti del Governo Draghi – un documento unitario (sui temi veramente fondamentali) che da un lato ci faccia percepire come una “forza sociale coesa” con la quale si deve discutere e che si deve tenere in seria considerazione. Dall’altro ci consenta di poter fare “lobby” per portare a casa – come si suol dire – qualche risultato concreto.”*

Ai Presidenti nazionali delle  
Associazioni della Proprietà edilizia  
Appc  
Asppi  
Confappi  
Confedilizia  
Federproprietà  
Union Casa  
Uppi  
Loro sedi

Oggetto: **tavolo unico di concertazione**

Gentili Colleghi Presidenti,

Vi scrivo in merito al noto tema “**blocco degli sfratti**” ed a seguito degli eventi di questi ultimi giorni nei quali abbiamo assistito, da un lato, ad un “quasi scontro” fra alcune Commissioni parlamentari ed il neonato Governo Draghi, dall’altro all’ennesima decisione politica totalmente contraria alla proprietà immobiliare.

A dispetto delle nostre troppe “fughe solitarie in avanti”, che non servono a nulla, nemmeno a noi, la decisione del Governo di porre la fiducia sul blocco degli sfratti al 30 giugno, di fatto andando contro alle Commissioni parlamentari che proponevano una graduazione, evidenza chiaramente come, rimanendo divisi, possiamo solo fare sterili polemiche ma non andiamo da nessuna parte! Da soli possiamo solo ottenere (a parte qualche singolo “zuccherino” di asinina memoria) dei “due di picche”, molta derisione e qualche compassionevole attenzione che finisce, però, subito dopo. Che poi, in sintesi, significa rimanere marginali.

Quindi, a dispetto di una “politica” che ha saputo, con furbizia, blandire tutti noi e dare magari qualche inutile contentino, ritengo sia giunto il momento di un vero “cambio di passo”.

Nel corso del 2020 noi di Confabitare abbiamo ritenuto doveroso non fare critiche sterili (sapendo che non avrebbero portato da nessuna parte) ma rivolgere all’allora Governo Conte alcune proposte che, a nostro avviso, erano e rimangono importanti sia per la tutela che per il rilancio del comparto delle locazioni abitative e commerciali.

Ecco in sintesi le principali tematiche proposte:

1. Reintroduzione della cedolare secca commerciale, per almeno 3 anni, legata agli accordi di riduzione del canone per emergenza Covid
2. Credito d’imposta effettivo per i locatori su tutti i mesi non percepiti
3. Cancellazione o differimento lungo della 2ª rata IMU 2020
4. Modifiche all’art. 26 del TUIR per le locazioni commerciali
5. Cedolare secca residenziale al 10% estesa a tutta Italia per almeno 3 anni quale conseguenza della calamità da Covid
6. Graduazione dell’esecuzione degli sfratti, distinguendo fra locazioni abitative e uso diverso e fra morosità colpevole ed incolpevole
7. Convocazione e gestione in sicurezza delle assemblee di condominio sia in presenza che in remoto
8. Contrasto effettivo all’occupazione abusiva di alloggi
9. Ecobonus, sismabonus, superbbonus

La mia odierna proposta – che vuole veramente “superare il passato” – è quella di sederci tutti intorno al tavolo per ragionare, seriamente, sui temi che Vi ho indicato e provare a formulare – nei confronti del Governo Draghi – un documento unitario (sui temi veramente fondamentali) che da un lato ci faccia percepire come una “forza sociale coesa” con la quale si deve discutere e che si deve tenere in seria considerazione. Dall’altro ci consenta di poter fare “lobby” per portare a casa – come si suol dire – qualche risultato concreto.

Un’azione che deve avere ad esempio l’attività dei sindacati dei lavoratori: “marciano quasi sempre separati per poi colpire uniti”! E i risultati li ottengono!

Nella speranza che sia accolta positivamente questa nostra proposta, resto in attesa di Vostri commenti ed osservazioni, da scambiarmi tutti via mail, con la mia più ampia disponibilità ad una videoconferenza.

**Mi preme, da ultimo, solo evidenziare che, data la delicatezza del tema sfratti e l’imminente conversione del Decreto “milleproroghe”, ritengo che l’incontro online fra di noi vada fatto al massimo entro questo fine settimana.** In questo modo, se troviamo un accordo, potremo uscire con un documento di gran lunga “più pesante” di quanto non potrebbe fare ognuno di noi singolarmente preso.

Un saluto cordiale a tutti.

Alberto Zanni  
Presidente nazionale Confabitare





Alberto Zanni  
Presidente Nazionale Confabitare

## Sfratti, il blocco si... sblocca

Buone notizie dal fronte degli sfratti. Per una volta la montagna non ha partorito il classico topolino e le attese dei proprietari immobiliari non sono andate tradite. Ma che è successo di così eclatante? Presto detto. Il blocco dell'esecuzione degli sfratti che, di proroga in proroga, andava avanti da oltre un anno, è stato parzialmente rimosso grazie ad un emendamento approvato dal Senato ai primi di maggio su proposta del Governo Draghi. Un emendamento che pone fine alla giostra delle proroghe cara all'esecutivo Conte e introduce il metodo della gradualità nell'esecuzione degli sfratti, come Confabitare ha più volte auspicato negli ultimi 10 mesi per evitare il rischio di tensioni sociali.

Nel dettaglio il provvedimento sancisce il via libera dal primo luglio all'esecuzione di tutti gli sfratti antecedenti l'inizio della pandemia, mentre proroga al 30 settembre prossimo gli sfratti convalidati tra marzo e settembre 2020 e al 31 dicembre quelli adottati tra l'1 ottobre 2020 e il 30 giugno di quest'anno. Morale della favola: i tanti furbetti che hanno approfittato della situazione straordinaria provocata dallo tsunami pandemico non potranno più farla franca. In buona sostanza il Governo ha accolto le nostre proposte che prevedevano una netta distinzione tra morosità pre covid e morosità successive, così come un discrimine tra morosità incolpevoli e volontarie (da tutelare le prime, da punire le seconde). Alla luce di tutto ciò Confabitare non può che esprimere soddisfazione per il provvedimento voluto dal Governo Draghi. Si tratta, a nostro avviso, di una scelta giusta e sensata, rispettosa dei diritti inalienabili dei proprietari-locatori e al tempo stesso consapevole della situazione di grave crisi in cui versano molte famiglie e attività economiche a causa della pandemia. Si poteva fare di più? Forse. Ma occorre essere realisti, in tempi di emergenza sociale non si può chiedere la luna o urlare un giorno sì e l'altro pure sui social o sulle colonne dei giornali, come hanno fatto alcune associazioni di categoria, autoproclamatesi paladine dei diritti dei proprietari.

Alle sparate demagogiche noi di Confabitare abbiamo preferito la strada della concretezza e della serietà. Per mesi abbiamo lavorato "in silenzio", avanzando proposte di buon senso, incontrando forze politiche e rappresentanti istituzionali, marcando stretti i nostri interlocutori, criticando quando ci pareva giusto farlo. E alla fine i risultati si sono visti, a dimostrazione che serietà e coerenza spesso pagano. Certo non sarà la panacea di tutti i mali, ma la decisione dell'esecutivo presieduto da Mario Draghi è un primo, importante passo verso la soluzione di un problema, quello del blocco degli sfratti, che rischiava di trasformarsi in una bomba sociale. Con i pasdaran del blocco ad oltranza da un lato e gli ultrà dello "sblocchiamo tutto e subito" dall'altro a soffiare sul fuoco a fini meramente strumentali. Per fortuna la ragionevolezza ha prevalso e il Governo ha riconosciuto i diritti dei proprietari immobiliari che avevano richiesto lo sfratto per morosità nei mesi (in alcuni casi addirittura negli ultimi anni) pre covid, decretando il "semaforo verde" all'esecuzione degli sgomberi a partire dal prossimo luglio.

Bene così, come è bene che anche per il 2020 oltre che per l'anno in corso, sia stata decisa l'abolizione dell'Irpef per i proprietari che non hanno percepito il canone di locazione. E non è tutto, perché nell'emendamento al Decreto Sostegni approvato ai primi di maggio è stata inserita anche l'esenzione dal pagamento della prima rata Imu per i proprietari di attività commerciali che non hanno percepito l'affitto, norma che potrebbe essere estesa a chi possiede immobili residenziali. Vista la drammatica situazione economica e sociale in cui versa il bel paese, non si poteva realisticamente pretendere molto di più. Per una volta lo Stato, che troppo spesso scarica sui proprietari il Welfare abitativo utilizzandoli come una sorta di ammortizzatori sociali, è venuto incontro alle loro esigenze ponendo fine ad un vulnus che con il Governo giallo rosso rischiava di protrarsi all'infinito.

E di questo, cari lettori, Confabitare non può che rallegrarsene.



**Avv. LUCA CAPODIFERRO**  
Presidente Centro Studi Nazionale  
Confabitare

## Blocco degli sfratti: appello di Confabitare “Ministro Cartabia, per favore batta un colpo!”

**L**a pandemia da Covid-19, che fra gli altri comparti ha duramente colpito anche quello immobiliare, ha riportato alla ribalta il tema - tanto caro ad una politica ideologica che pensavamo ormai “relegata alla storia” - del blocco degli sfratti. L'idea annessa, mai dichiarata ma evidente nei fatti, è quella di **comprimere il diritto di proprietà, concedendo una sorta di “salvacondotto” agli inquilini in modo tale da garantire loro, a costo zero, il diritto alla casa (che, tradotto, significa a spese dei locatori).**

Ad andare in questa direzione sono state le proposte di LEU in un primo momento e, successivamente, i tentativi di alcuni esponenti del Movimento 5S che pensavano di proporre - loro che da parlamentari vivono in case popolari a Roma a poche decine di euro al mese - un rinvio “*sine die*” delle esecuzioni degli sfratti. **Se ciò non è accaduto lo si deve sia ad alcuni parlamentari (di ogni schieramento) attenti e vicini al mondo della proprietà immobiliare, sia all'attività di sensibilizzazione proposta e svolta da Confabitare.**

Una volta avuta contezza che il blocco sarebbe stato portato dal 30/06/2020 al successivo 1° settembre, il nostro Centro Studi ha messo a punto una prima proposta (del luglio 2020), indirizzata al Premier ed ai Ministri competenti, con una iniziale formulazione di quella che per noi poteva essere una “graduazione dell'esecuzione degli sfratti” volta ad aiutare veramente le realtà colpite, senza concedere favori a chi è moroso per scelta. Da qui Confabitare è partita per dare il via, dai primi di settembre, agli incontri con i Partiti ed i parla-

mentari, al fine di sensibilizzarli sul tema e, soprattutto, con l'intento di proporre la stessa Associazione come interlocutore tecnico serio e competente.

*Nonostante i molti pareri positivi da noi raccolti e le proposte formulate in autunno, il Governo Conte ha reiterato il blocco prima al 31 dicembre 2020, poi, con il Decreto c.d. “Milleproroghe”, fino al 30 giugno 2021. Ma il nostro Presidente Nazionale Alberto Zanni non si è dato per vinto e ha ottenuto di poter essere ascoltati (insieme a Confedilizia) nell'audizione del 21 gennaio 2021 dalla V Commissione Affari Costituzionali e Bilancio della Camera. La nostra è stata l'unica voce seria e concreta, tant'è che la nostra proposta di rimodulare la sospensione è stata presa in considerazione da molti parlamentari ponendo, pertanto, le basi per alcune prese di posizione delle Commissioni interessate. Speravano nel nuovo Governo.*

Purtroppo, è di questi giorni la notizia che il **Governo Draghi «avrebbe» posto la fiducia** (o ha preannunciato di volerlo fare) su una serie di emendamenti al Milleproroghe proposti dalle competenti Commissioni della Camera, tra i quali vi è anche la richiesta di modifica del blocco degli sfratti - oggi previsto come detto fino al 30 giugno - con l'introduzione di una «modulazione» che consenta di eseguire tutte quelle disposizioni che nulla hanno a che vedere con l'emergenza sanitaria. Una decisione, quella dei parlamentari, che sembra appunto voler fare propria la proposta che Confabitare ha avanzato lo scorso 21 gennaio nell'audizione con la V Commissione tenutasi su piattaforma Zoom. Non mi nascondo: se fosse vera la decisione

preannunciata dal nuovo Governo, la cosa sarebbe grave sotto vari punti di vista, primo fra tutti circa i **dubbi di costituzionalità che emergono sempre di più sui vari DPCM**, quantomeno per il tema blocco degli sfratti.

Ma facciamo un passo indietro.

**Fino ad oggi, il nostro Paese (ma si legga il Governo Conte) si è mosso poco e male adottando un generalizzato blocco degli sfratti «fittiziamente mitigato» dalla previsione di qualche bonus fiscale di portata estremamente limitata che ha introdotto l'ennesima disparità di trattamento, distinguendo fra cittadini di «serie A» e cittadini di «serie B»: il bonus spetta, a seconda dei casi, solo ai contratti stipulati nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa o solo alle locazioni commerciali, non a quelle residenziali. Una discriminazione chiaramente voluta ma mai motivata, del tutto priva di logica e di fondamento giuridico ed economico.**

Verrebbe voglia - davanti a queste norme - di chiedersi se chi le scrive sappia cosa sta facendo o se abbia mai letto, almeno una volta, la nostra Carta costituzionale. Mi auguro che il **neo Ministro Cartabia** (Presidente Emerito della Consulta) si sia posto la mia stessa domanda.

Fatta questa doverosa premessa, non posso esimermi da alcuni dubbi sulla legittimità costituzionale dei vari blocchi degli sfratti adottati dal Governo Conte.

Ho più volte evidenziato, nei miei articoli,

che la Pandemia ha certamente «rivoluzionato» - purtroppo non in meglio - il mondo intero sotto vari punti di vista; non possiamo, inoltre, negare le enormi difficoltà che stanno vivendo famiglie ed attività. In una simile situazione, appariva logica (ed infatti le contestazioni sono state poche e più che altro «di bandiera») l'adozione - con l'art. 103 del Decreto 17 marzo 2020 - del blocco dell'esecuzione degli sfratti (sia per finita locazione che per morosità) fino al 30 giugno 2020. Questo non per la crisi che ancora non aveva colpito veramente famiglie ed attività, ma per i pericoli sanitari insiti nel dover entrare nelle case o nei luoghi di lavoro delle persone. Almeno io la vedo così.

Tuttavia, in piena stagione estiva, quindi con pericoli meno immediati, si è optato per la reiterazione del blocco. E la suddetta è stata - piaccia o meno - una scelta politica e del tutto ideologica che ha voluto scaricare sui locatori sia il cosiddetto Welfare abitativo, sia le forme di assistenza sociale che di certo non competono ai privati locatori. Diciamo che è stato un modo comodo e sbrigativo per non assumersi - in tema sfratti - le responsabilità da parte del governo del Paese. Il tutto motivato da una asserita e mai provata emergenza sfratti. Peccato, però, che noi che nei tribunali ci andiamo quotidianamente, *ancora oggi di sfratti per morosità dovuti al virus ne vediamo veramente pochi. Il problema non si risolve del tutto in quanto evidenziato sinora. La verità è che a beneficiare dei vari blocchi sono quasi esclusivamente coloro che non pagano da anni gli affitti e le spese condominiali, così come chi occupa abusivamente (e spesso con violenza) le case e chi, capita «l'antifona», si è subito «appeso» alla situazione di crisi per smettere di pagare.*

Situazioni chiaramente ben lontane dalla morosità incolpevole; non è un caso che - salvo poche eccezioni - ad oggi nessun locatore sta seriamente pensando di sfrattare gli inquilini gravemente colpiti dalla crisi. Da ciò deriva, altresì, l'amara considerazione che, quando le famiglie e le attività veramente colpite dalla crisi da Covid si troveranno «alla porta» l'Ufficiale Giudiziario, quasi sicuramente non ci sarà più alcun DPCM ad aiutarli. Basterebbe rileggere un mio scritto del 15 gennaio 2021

per capire come sarebbe bastato poco per scegliere di seguire la «via spagnola» nella gestione dell'emergenza sfratti, difendendo e tutelando non chi viola la legge, bensì chi è veramente in crisi. Strano Paese è l'Italia.

Fatte queste doverose considerazioni, i dubbi restano circa la legittimità costituzionale dei vari provvedimenti adottati. Per «aprire» questo ragionamento a voce alta, penso sia utile partire dalle considerazioni svolte dalla **Corte costituzionale** quando, nel giugno del 2006, affermava che la sospensione delle procedure esecutive di sfratto può trovare giustificazione soltanto se incide sul diritto alla riconsegna dell'immobile «*per un periodo transitorio ed essenzialmente limitato*». Non solo, la Corte sottolineava anche come un simile provvedimento dovesse necessariamente comparare le condizioni delle parti e prevedere delle forme di compensazione per alleviare il sacrificio imposto ai locatori. Certo stiamo vivendo un'epoca di emergenza, dirà qualcuno, ed è pur vero; la nostra Costituzione - almeno nei miei ricordi di studente universitario - non sembra,

però, ammettere una sua sospensione o derogare in forza di uno «stato di eccezione». E di sicuro non con un DPCM. Occorre, pertanto, muoversi con estrema prudenza. Una cautela che, nell'ultimo DPCM, ha probabilmente indotto il Governo Conte ad eliminare il blocco dell'esecuzione degli sfratti per finita locazione che nulla avevano ed hanno a che vedere con la crisi sanitaria. Peccato solo che né il Ministro della Giustizia, né quello della Salute abbiano pensato ad un protocollo per il compimento in sicurezza di questi sfratti esecutivi. Ed infatti la maggior parte degli Ufficiali Giudiziari non li esegue, in quanto viene ritenuto rischioso entrare nelle case o negli immobili produttivi (anche se, va detto, appare stravagante tale posizione dal momento che, senza difficoltà, ci vanno invece a notificare atti giudiziari di varia natura).

Comportamento, quello sopraccennato (proprio non solo degli Ufficiali Giudiziari), che è in aperto contrasto con quanto dettato dalla **Corte di Cassazione** (sentenza Sez. III, 04/10/2018 n. 24198), la

*segue a pag. 12 ►*



*Da sinistra nella foto l'On. Graziano Delrio, Roberto Gianecchini, Valerio Racca e Alberto Zanni in un incontro a Montecitorio.*



◀ segue da pag. 11

## **Blocco degli sfratti: appello di Confabitare "Ministro Cartabia, per favore batta un colpo!"**

quale ha censurato lo Stato italiano poiché non è consentito astenersi o rifiutarsi di effettuare i provvedimenti esecutivi dell'Autorità giudiziaria.

Per quanto comprensibile sia la difficoltà nel gestire – in piena pandemia – questo problema, da un punto di vista costituzionale non solo appare evidente a tutti la violazione del diritto di proprietà, ma risultano altresì quantomeno discutibili le finalità sociali che si intendono tutelare con il blocco degli sfratti. In primis perché la soluzione non può essere quella di svuotare di ogni validità o potere un titolo esecutivo emesso dall'Autorità giudiziaria, per gli stessi motivi che ha espresso la Cassazione. In secundis perché se l'intento è quello di evitare pericoli sanitari, allora si sarebbero dovute sospendere tutte le attività giudiziarie, fiscali o di polizia. Ed infatti il Governo Conte ha preferito puntare sul rischio di «buttare in mezzo alla strada» un'infinità di famiglie e attività in crisi per il Covid. Questo nonostante, nella realtà dei fatti, non vi fosse alcuna emergenza cause di sfratto nei tribunali italiani. In pratica, si è partiti da una «finezza» per arrivare a qualcosa di effettivo.

E lo si è fatto invocando l'articolo 2 della Costituzione, ma senza rispettare i criteri di proporzionalità e ragionevolezza, né tantomeno prevedendo forme di risarcimento per i diritti sacrificati. A parte alcuni «palliativi» sopra evidenziati, peraltro anch'essi discriminatori, i vari blocchi appaiono irrazionali, dato che trattano nello stesso modo le morosità colpevoli (quando non addirittura accompagnate da atti illeciti o reati) e quelle incolpevoli, le seconde da valutare attentamente e, nel caso, tutelare.

Ciò che più sconcerta, dal punto di vista giuridico, è la tempistica del blocco che, al 30 giugno, ammonterà a circa 18 mesi. Questo non solo lo priva di ogni parvenza di provvisorietà, ma lo trasforma anche, ad ogni effetto, in un provvedimento a carattere assistenziale, attuato non solo privando di efficacia il provvedimento esecutivo, ma sospendendo ogni conseguente diritto del locatore e trasferendo su di lui i costi sociali che, invece, dovrebbero competere all'intera collettività. Se a quanto detto si aggiunge che rimangono inalterati gli obblighi fiscali (nazionali o locali), così come la mancata valutazione delle conseguenze anche di ordine economico sui locatori – i quali magari sono in condizioni peggiori dei propri inquilini –, ecco che più che di «compressione» del diritto di proprietà si potrebbe parlare di «temporanea espropriazione» dello medesimo.

Certo qualcuno potrebbe anche obiettare, giustamente, che «sono solo io a dire» che vi è più di un dubbio di legittimità sui vari DPCM.

Peccato, però, che a confermarlo siano diverse sentenze della Corte costituzionale, così come alcuni Presidenti emeriti della stessa, come abbiamo potuto vedere nei mesi scorsi.

E se il problema diventasse, di conseguenza, non più giuridico, ma solo squisitamente di carattere politico?

Si può anche decidere di «mettere da parte» alcune delle previsioni della nostra Carta fondamentale in nome della pandemia e della necessità di bloccare il dilagare (peraltro inesistente) degli sfratti e degli sloggi?

Se vado a rivedere quanto accaduto – con riferimento agli sfratti – in questi 18 mesi, sembra proprio che il diritto di proprietà sia stato anche solo temporaneamente cancellato o almeno sospeso dalla nostra Costituzione.

A pensarci meglio, però, mi rendo anche conto che ciò è stato fatto con un atto meramente amministrativo qual'è il DPCM.

Viene legittima, pertanto, un'ultima riflessione: accettando tale constatazione, diventerebbe realistico il rischio che chiunque ne abbia la possibilità, un domani, possa sospendere ben altri diritti garantiti dalla Costituzione.

Presidente emerito Cartabia, Signor Ministro della Giustizia, La prego, batta un colpo e ci faccia sapere cosa ne pensa.

## **INTENSA ATTIVITÀ DI CONFABITARE**

Il 27 Aprile è stata una giornata intensa per Confabitare. Due meeting ad alto livello per proseguire nella tutela più efficace per i propri associati. Alla mattina **audizione informale con la X Commissione (Attività Produttive, Commercio e Turismo) della Camera dei Deputati, presieduta dall'on. Martina Nardi.**

Temi dell'incontro: la rinegoziazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e ricettive per l'anno 2021 in conseguenza dell'epidemia di COVID-19.

**Al pomeriggio la stessa On. Martina Nardi ha af-**

**fiancato la capogruppo PD alla Camera Debora Serracchiani in un confronto via web con Confabitare incentrato soprattutto sul tema degli sfratti.**

Il Presidente Alberto Zanni, accompagnato dal Segretario nazionale Valerio Racca, dal Presidente del Centro Studi Avv. Luca Capodiferro e dal Coordinatore nazionale Roberto Gianecchini, ha esposto le tesi dell'associazione, e in particolare la necessità indifferibile di superare il blocco indiscriminato. E' stato citato come esempio virtuoso il caso della legislazione recente della Spagna, paese in cui è sempre un giudice che decide.

## “Tutto chiacchiere e distintivo”

QUELLO CHE NON SAPETE SUL BLOCCO DEGLI SFRATTI E CHE, INVECE, È BENE SAPERE... perché non sempre chi “grida” lo fa per aiutare qualcuno

**M**a siamo poi così sicuri che gridare come dei matti paghi davvero?

Ma qualcuno crede veramente che basti qualche “like” in più per risolvere i problemi?

Certo “alzare la voce” aiuta a farsi sentire, come negarlo. Ma se alle “grida” non si fa seguire anche qualcosa che assomigli alla “sostanza”, allora diventa solo caciara.

E la caciara non porta da nessuna parte!

Perché questo è quello che è accaduto in questi 8 mesi.

Quando il Governo Conte decise di porre il blocco degli sfratti, in occasione del lockdown, in quel momento la cosa apparve a tutti come necessaria.

Poi le continue proroghe sono apparse a tutti i c.d. “addetti ai lavori” come una comodità prima, una palese violazione dei diritti dei proprietari poi.

E sicuramente ci sarà stato anche chi, per mera logica di tornaconto politico, ha cavalcato la cosa nella speranza che un blocco senza fine potesse portargli valanghe di consensi. Spesso la politica è fatta anche di queste “pie illusioni”.

In questo “clima” alcune Associazioni della proprietà edilizia hanno iniziato a “fare chiasso”, a gridare come matti, a fare polemica su tutto e su tutti, guardando più al numero di followers o di like che non ai risultati concreti e utili per i proprietari. Si è creata una sovraesposizione mediatica che è sembrata più un’anteprima di campagna elettorale (del tutto personale), che non il legittimo esercizio del dovere di critica e proposta verso le Istituzioni.

Forse che qualche Associazione ha pensato di potersi fare pubblicità “sulla pelle” dei proprietari?

### RISULTATO?

Lo “zero” assoluto!

Ed infatti ancora si assiste ad un continuo “gridare” quotidiano sui vari social.

Poi vi sono “altre” Associazioni, come noi di CONFABITARE (Associazione Proprietari Immobiliari) che hanno preferito lavorare “più in silenzio”, cercando di interloquire col Governo e i vari Partiti e facendo continue proposte per aiutare DAVVERO i proprietari, non per fare campagna politica su di loro.

Quindi la

### COERENZA e la SERIETÀ PAGANO?

Si!

Almeno in questo caso!

Dalla fine di agosto 2020 CONFABITARE, attraverso l’attività della Presidenza Nazionale e del Centro Studi Nazionale, ha portato avanti una serie di iniziative e di proposte di emendamento e riforma per cercare di contenere gli effetti negativi indotti dal Covid.

Quando si è trattato di criticare, anche duramente, lo abbiamo fatto senza tirarci indietro, senza clamore e senza gridare.

### RISULTATO?

Le nostre proposte e le nostre audizioni parlamentari alla fine hanno aperto una breccia nel muro di chi, “nel palazzo”, si ostinava a voler tenere tutto fermo.

E così, mentre qualche Associazione continuava la politica delle “chiacchiere”, CONFABITARE ha portato a casa:

1. sblocco degli sfratti anteriori al 28/02/2020, cioè di tutti quelli che con la crisi da Covid nulla avevano a che fare;
2. blocco dell’IMU;
3. sgravi fiscali a favore dei proprietari.

E siccome siamo consapevoli che ci sono ancora tante cose da fare, stiamo proseguendo nel dialogo con le Istituzioni le quali, se da un lato hanno apprezzato ed apprezzano la collaborazione di CONFABITARE, dall’altro hanno capito chi veramente è sceso in capo a tutela dei proprietari.

### LA COERENZA

### E LA SERIETÀ PAGANO!

E allora, prima di criticare, bisognerebbe farsi questa domanda: chi ha veramente tutelato i diritti e gli interessi dei proprietari immobiliari?

Quelli tutti “chiacchiere e distintivo” o chi ha con serietà e professionalità portato avanti le proprie sacrosante battaglie?

**Alberto Zanni**

Presidente nazionale  
Confabitare



## “Emergenza sanitaria e sfratti nei principali Paesi europei”

**A** quasi un anno dall'esplosione «ufficiale» dell'emergenza sanitaria dovuta al Coronavirus, si fa sempre più serrato il dibattito, giusto o sbagliato che sia, se abbia fatto e farà maggiori danni la crisi sanitaria o quella economica che ne è derivata. Un lockdown duro, il primo, cui è seguita una serie di provvedimenti più mitigati per fronteggiare la seconda ondata di contagi, che sarebbe attualmente in corso ed alla quale molti dicono seguirà inevitabilmente la terza (anche se ad oggi non è chiaro da quando, dato che la seconda non sembra aver esaurito i propri effetti). In Italia, a partire dallo scorso marzo 2020, non sono mancate le polemiche, a tratti «feroci» sulla supposta efficacia o meno delle varie misure prese dal nostro Governo. Polemiche che proseguono in questi giorni, non solo sui fondi europei, ma anche sui vaccini e la loro somministrazione.

Polemiche politiche e sanitarie a parte, che non ci competono, la crisi economica che ne è derivata - e che quasi sicuramente avrà ripercussioni pesanti anche sui prossimi anni - sta mettendo in crisi, a vario titolo, il comparto immobiliare e delle locazioni. Un comparto, però, che l'Italia ha in questi mesi tutelato poco o nulla, se non a «senso unico» e con manovre e decisioni legislative a dir poco inefficaci quando non addirittura dannose. Certo ogni manovra e scelta normativa ha subito l'inevitabile influenza dovuta al fatto che siamo un Paese privo di risorse e che, purtroppo, ne ha anche sprecate molte in scelte che, a voler essere ottimisti e senza dietrologie di sorta, sono apparse inutili, inefficaci quando non del tutto fuori luogo. Si vedano per tutti i vari «bonus» che tutto hanno fatto tranne che rilanciare l'economia in generale ed il comparto immobiliare in particolare (lo stesso superbonus 110 lascia perplessi e, tranne poche realtà, non sembra ancora realmente accessibile ai più).

In questo articolo vorrei fare una brevissima comparazione fra le scelte fatte dall'I-

talia per aiutare il settore delle locazioni immobiliari e quanto adottato in alcuni grandi Paesi europei.

### ITALIA

**I**l nostro Paese si è mosso poco e male e solo su due fronti: il blocco degli sfratti e la previsione di qualche bonus fiscale di portata estremamente limitata. Bonus che sono serviti a poco (anche perché in una prima fase prevedevano che li si potesse ottenere solo dietro pagamento dell'affitto commerciale - cosa del tutto inutile dato che, se uno è in grado di pagare, vuol dire che la crisi non lo ha colpito più di tanto) oppure hanno reiterato un brutto vizio italiano, quello cioè di creare una discriminazione fra supposti cittadini di «serie A» e quelli di «serie B»: locazioni commerciali sì, residenziali no. Poi sì, ma a patto che fossero riferite a comuni ad Alta Tensione Abitativa (come se nel resto del Paese la crisi fosse del tutto assente). Il tutto per importi assolutamente risibili rispetto alle effettive morosità. Più pesante ed a tratti quasi demagogica la scelta sul blocco indiscriminato degli sfratti. Sgombriamo il campo da ogni equivoco: è comprensibile che in un momento di crisi pandemica globale, qual è quella da Covid-19, si pensi di evitare che esploda anche quella sociale, dovuta all'esecuzione degli sfratti. Solo che, procedendo come fatto in Italia, la crisi sociale la si è solo «differita» e non si è dato alcun concreto aiuto a coloro che - proprietari o conduttori - sono stati realmente colpiti dalla crisi. La scelta - politica e del tutto ideologica - è stata quella di bloccare in modo indiscriminato tutti gli sfratti, anche vecchi di anni (che nulla hanno a che fare con il Covid), senza prevedere alcuna vera forma di compensazione, economica o fiscale, a favore dei proprietari (nella maggior parte dei casi piccoli e a loro volta gravemente colpiti dalla crisi) sui quali si è - con una sorta di «prepotenza» politica - scaricata ogni

forma di welfare e di assistenza sociale. Il tutto mentre nella realtà dei fatti, ancora di sfratti per morosità dovuti al virus se ne vedono veramente pochi. A beneficiare del blocco, quindi, appaiono ad oggi interessati in prevalenza coloro che non pagano da anni gli affitti e le spese condominiali (lasciamo da parte le morosità incolpevoli che seguono quasi sempre canali particolari di gestione), così come chi occupa abusivamente (e spesso con violenza) le case e coloro che, capita «l'antifona» si sono subito «attaccati» alla situazione di crisi per smettere di pagare. Quindi situazioni ben lontane dalla morosità incolpevole. E non è un caso che - salvo poche eccezioni - ad oggi nessun locatore stia seriamente pensando di sfrattare gli inquilini per davvero gravemente colpiti dalla crisi.

Non possiamo non domandarci cosa succederà, una volta finito questo blocco indiscriminato, sul piano della gestione operativa da parte dei tribunali e sul piano sociale, visto che anche i Comuni sembrano abbandonati a loro stessi sul tema.

Ma la situazione dei più importanti Paesi europei è fatta tutta di «rose e fiori»?

Sembra proprio di no, pur con alcune eccezioni.

### GERMANIA

**Q**ui il dibattito «acceso» c'è stato e continua ad esserci anche se, va detto, è un Paese dove si stima che solo il 5% - 7% dei tedeschi siano proprietari di casa. Quindi le scelte appaiono condizionate dal fatto che i conduttori costituiscono l'assoluta prevalenza delle persone coinvolte e colpite dalla crisi. Per questo - fin dai primi giorni dell'emergenza - le autorità tedesche hanno fatto chiaramente capire che nessun inquilino (che si stima essere almeno il 55% della popolazione) sarebbe stato lasciato solo e che quello di perdere la casa doveva essere solo un'ipotesi veramente residuale. Il Governo tedesco ha





così previsto che il mancato pagamento dell'affitto non possa essere – di per sé solo – motivo di sfratto, quantomeno per un periodo preciso di tempo. Periodo nel quale, però, è stato chiarito che non viene sospeso in alcun modo l'obbligo di pagare l'affitto. Ad oggi si parla che questa «moratoria» possa essere prorogata fino al 31 luglio 2021, non di più. Anche in Germania ci sono state, comprensibilmente, polemiche sul punto, soprattutto da parte delle Associazioni dei proprietari, timorose che il Governo possa scegliere di aiutare solo i conduttori, senza alcuna forma di tutela o di compensazione a favore dei proprietari (non istituzionali o di grandi dimensioni) che affittano immobili. Va detto, però, che se pur non sono mancate e non mancano le polemiche e i «vuoti decisionali», la Germania ha un'economia sufficientemente forte da poter mettere in campo – se lo vorrà - adeguate risorse sia per i conduttori che per i locatori.

## FRANCIA

Da un punto di vista squisitamente di «comunicazione politica» la Francia ha detto fin da subito che si sarebbe fatta carico, come Stato, delle sofferenze bancarie (legate ai prestiti e mutui) delle piccole e medie imprese. Si è parlato, inoltre, di una moratoria sulle bollette dell'energia (luce e gas) e delle rate di affitto per le PMI in difficoltà. Allo stesso modo per quanto riguarda tasse e contributi. Meno chiaro, invece, quanto lo Stato avrebbe

pensato di fare per aiutare le famiglie in crisi con gli affitti residenziali. E del resto quasi tutto il dibattito è stato monopolizzato dalla crisi che ha colpito il mondo delle PMI, i cui gestori-conduttori si sono chiesti e si chiedono se sia dovuto o meno il canone di locazione per i periodi di chiusura forzata per ordine dell'autorità. Secondo gli esperti francesi, però, non è facile dare una risposta univoca, trattandosi di una situazione nuova che, quindi, non può poggiare su alcun precedente.

Vi è stato e continua ad esserci anche il dibattito se un presunto diritto a non pagare spetti solo a chi è stato chiuso dall'autorità o anche a chi ha scelto di chiudere per mancanza di clienti (dovuta ai vari lockdown).

Il dibattito ha coinvolto, inevitabilmente, anche le associazioni di categoria, sia quelle legate al mondo delle PMI che dei locatori le quali, a vario titolo, hanno discusso della possibilità di sospendere (o annullare) i pagamenti dei canoni e delle spese, invitando le parti contrattuali a definire appositi accordi specifici. Vi sono state, però, anche prese di posizione di realtà che erano e restano nettamente contrarie a simili ipotesi. Il Governo ha poi concretamente messo in campo alcune decisioni che hanno riguardato sia la sospensione del pagamento dei canoni che delle utenze e delle imposte. Vi è stata poi la scelta del Ministero dell'Economia di predisporre una sorta di «decalogo di buona condotta», quindi non vincolante per le parti, con il quale si è proposta l'adozione di accordi

di sospensione dei pagamenti degli affitti o di riduzione fino al 50% degli stessi.

Anche la Francia, però, non sembra aver particolarmente «brillato» per il coraggio delle proprie scelte. Vedremo se cambierà strada.

## INGHILTERRA

Sulla falsariga di quanto fatto in Francia, anche il Governo di Sua Maestà ha scelto, in prima battuta, la via del «consiglio del buon padre di famiglia», predisponendo una guida contenente inviti e suggerimenti – rivolti soprattutto a compratori e venditori d'immobili – sul rinvio o il congelamento dei contratti di compravendita.

A questi consigli «paterni» ha poi fatto seguito la decisione di bloccare gli sfratti per tre mesi, mettendo però in chiaro che i conduttori restano responsabili per legge del pagamento dei canoni, che devono versare, invitandoli – nel caso di evidenti difficoltà – a contrattare con i locatori accordi per il rinvio dei pagamenti.

Dato il sistema, piuttosto particolare, che regola il diritto di proprietà e delle locazioni in Inghilterra, forse il Governo non poteva fare molto di più.

Ma se la situazione è difficile in tutto il Paese, particolarmente complessa appare quella di Londra, città cosmopolita dai prezzi quasi inaccessibili, anche per gli affitti.

Ed infatti, in questo periodo, gli sfratti sembrano essere di gran lunga le principali cause discusse quotidianamente nei tribunali londinesi. Raccogliendo l'invito del Governo, sono stati molti i proprietari che, nel corso del 2020, hanno scelto di non aumentare gli affitti (cosa permessa dal loro sistema giuridico) così da consentire ai conduttori di poter far fronte – salvo perdita del lavoro – ai vari pagamenti ed impegni assunti.

Il problema inglese (ad onor del vero non solo loro), però, è che la crisi si sta rivelando più lunga e pesante del previsto e, l'inevitabile aumento dei licenziamenti o delle chiusure delle attività, sta avendo ripercussioni pesanti sul comparto affitti. A ciò si deve aggiungere il fatto che, finito il periodo di sospensione, sono riprese le cause di sfratto e le relative esecuzioni,

segue a pag. 16 ►

◀ segue da pag. 15

## “Emergenza sanitaria e sfratti nei principali Paesi europei”

cosa che ha indotto le più importanti municipalità a chiedere al Governo almeno il congelamento degli aumenti dei canoni per due anni.

### SPAGNA

Si tratta del Paese – fra i grandi della SUE – che ha forse avuto più coraggio e lungimiranza, nel quale il Governo, partendo da un sistema non molto diverso dal nostro, ha scelto di non fare della facile retorica e demagogia, mettendo in campo per davvero degli strumenti utili a tentare di aiutare entrambe le parti contrattuali.

Importante è stata, di sicuro, la scelta di facilitare per davvero l'accesso degli inquilini al microcredito garantito dallo Stato (e rimborsabile in 6 anni con prorogamotivata – per altri 4) finalizzato a pagare i canoni così come la sospensione degli

sfratti per gli inquilini in difficoltà economica (sospensione che opera fino alla fine dell'emergenza). Se poi il locatore è un fondo o possiede più di 10 immobili, è prevista dalla legge la possibilità per l'inquilino di una moratoria sull'affitto per tutto il periodo di emergenza.

**Ma qual è la particolarità della norma spagnola per quanto riguarda gli sfratti?** Semplice, il blocco non è generale ed indistinto ma è riferibile solo alle morosità relative ai conduttori «vulnerabili», che devono farne specifica, motivata e documentata richiesta al giudice, al quale compete l'indagine sulla reale situazione soggettiva dell'inquilino-debitore. Non vi è nulla di automatico!

**Non solo, la legge specifica che deve trattarsi di conduttori legittimi ed in possesso di apposito attestato di vulnerabilità rilasciato dai servizi sociali.**

Nessun blocco degli sfratti è, invece, consentito a chi occupa abusivamente o con violenza un alloggio oppure per coloro

che vi esercitano una qualche forma di attività criminosa (distinzione che, curiosamente, in Italia nessuno si è mai sognato di fare...). Viene poi attribuito alle Regioni l'obbligo di reperire, sul mercato o nell'ambito dell'edilizia pubblica, alloggi alternativi da mettere a disposizione dei conduttori. In caso di esito negativo, gli stessi avranno diritto di chiedere allo Stato un indennizzo adeguato.

La scelta spagnola - assolutamente quella più innovativa in ambito UE - è priva di aspetti ideologici ed ha optato per lasciare l'assistenza e il welfare in capo alle Istituzioni, senza scaricarlo in modo indegno ed indecoroso sui soli proprietari.

Una lezione e uno schiaffo in faccia a molti Paesi, non solo all'Italia che, però, in materia rimane il fanalino di coda europeo. *Mala tempora currunt!*

Avv. **LUCA CAPODIFERRO**  
Presidente Centro Studi Nazionale  
Confabitare



efficienti  
professionali  
rapidi

Via Case Nuove, 21  
41013 Castelfranco Emilia MO  
loc. Manzolino  
telefono **+39 339 1418552**  
elena.sochina@hotmail.it

**eleco**  
impresa di pulizie

di Elena Sochina



# Dal 1953 aggiungiamo valore all'edilizia

super ecobonus 110%

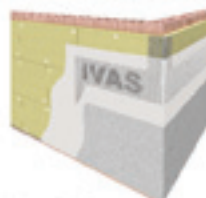


## Sistemi a cappotto eco-sostenibili per tutte le necessità

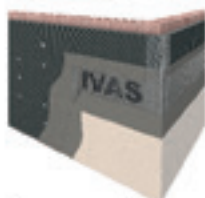
Termok8 è un sistema d'isolamento termico delle pareti verticali opache, identificato dai decreti come intervento trainante **per accedere al Super Ecobonus 110%**. Proponiamo una vasta gamma di sistemi per ogni tipo di necessità: in fase di progettazione è possibile scegliere il più idoneo oppure costruirne uno "cucito su misura" in funzione di particolari esigenze.



termok8



bioedilizia



termoacustica



termok8 design



finiture  
texture design



finiture  
modular design



## Facciate ventilate di alto design, dal progetto alla realizzazione

La facciata ventilata è una efficace soluzione per garantire il rispetto degli standard in materia di **efficienza energetica**, tanto in fase di costruzione quanto di ristrutturazione; consente di dare nuove geometrie all'involucro edilizio. Tutte le soluzioni Aliva, sia estetiche che prestazionali, possono garantire tipologie isolanti certificate per il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi per l'edilizia (CAM).



ALUCOVERING®  
alluminio  
estruso



ALIQ  
gres  
porcellanato



NEXOCOVERING®  
gres  
grande  
formato



ALIK20  
terracotta







**VLADIS VIGNOLI**  
Titolare Progetech

## Il merito salva un Paese e la sua economia

Confabitare fa un gran lavoro, ma i proprietari vanno sollecitati alla manutenzione del bene che possiedono; parola di Vladis Vignoli, Progetech

**Quale era la situazione del settore edilizio/immobiliare prima dello scoppio della pandemia?**

“La situazione del settore edilizio/immobiliare prima della pandemia era in profonda crisi per una serie di problemi specifici (profondo calo delle compravendite immobiliari, burocrazia imperante, lavoro sommerso) e più in generale per un Paese fragile come il nostro: tra il 1999 e il 2019 il PIL italiano è cresciuto in totale del 7,9%, mentre nello stesso periodo in Germania e in Francia è cresciuto oltre il 30% e in Spagna, paese molto simile al nostro, addirittura del 43,6%. Questi semplici numeri dicono tutto”.

**In quel momento di crisi, senza i cordoni della borsa statale aperti al debito come oggi, un'azienda in difficoltà cosa poteva fare?**

“Le aziende in crisi potevano fare ben poco senza aiuti pubblici, sia per la perdita di tanti posti di lavoro e sia perché tra il 2005 e il 2019 il numero di persone sotto la soglia di povertà è salito dal 3,3 al 7,7%. Particolarmente colpiti sono stati i giovani e le donne. Un paradosso sta nel fatto che le famiglie ed i singoli hanno cambiato abitudini e

spendono meno; i soldi restano fermi nei conti correnti se non ci sono incentivi adeguati, come ad esempio i bonus energetici e in particolare il superbonus 110%”.

**Erano più in ambascia i consulenti, le imprese edili, le agenzie immobiliari o altri player? Qualcuno si sarebbe salvato?**

“In un Paese che ha puntato in una fase recente sull'uno vale uno (il bolognese Guglielmo Marconi si sarebbe arrabbiato) era evidente che a lungo andare il merito avrebbe cominciato a contare: si sono salvati e, a mio parere, sarà sempre più così, i competenti”.

**Cosa potrebbe fare in più la parte pubblica che non sta facendo?**

“Su ciò che potrebbe fare la parte pubblica e non sta facendo si potrebbe scrivere all'infinito: mi limito a dire che deve smettere di chiedere al

cittadino, all'impresa, la stessa cosa, lo stesso dato più e più volte. Basta ricordare che la prima legge che vietava alla pubblica amministrazione di chiedere un dato di cui era già in possesso, anche se in altro ufficio, risale, inapplicata, alla fine degli anni '60”.

**Il privato che lavora nel settore è sufficientemente professionale, in genere? Dove e come potrebbe migliorarsi?**

“Il privato che lavora nel settore edilizio/immobiliare, artigiano, impresa, professionista, rappresenta uno spaccato del Paese. Ci sono vere eccellenze positive e negative, c'è chi paga le tasse e chi le evade. Per migliorare occorre prepararsi, studiare, rispettare le regole”.

**Quale ruolo debbono assumere Confabitare e le associazioni che si occupano di tutela della proprietà immobiliare?**

“Le associazioni, come Confabitare, che si occupano di tutela della proprietà immobiliare sono meritorie, devono quindi continuare a sensibilizzare i proprietari e sollecitarli alla cultura della manutenzione del loro bene”.

A cura della  
Redazione Abitare Oggi





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

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

## **1** Garanzia Canone.

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

## **2** Coperture Gratuite.

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

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



**Chiedi oggi più informazioni!**



## Una piattaforma basata sulla generazione di moduli standard per soluzioni di efficientamento energetico del costruito europeo: il progetto **remodulees** e i **re-labs**

**Re-MODULEES** è un progetto finanziato a partire dal 1° novembre 2020 dal programma di Ricerca e Innovazione dell'Unione Europea denominato Horizon2020 (H2020). Il suo scopo è creare una cornice europea di riferimento per l'efficienza energetica di edifici residenziali esistenti, basata sulla generazione di moduli standard volti ad attivare e rafforzare il mercato del recupero energetico. Modularità viene qui intesa come:

- **multi-livello**, tramite una suddivisione in segmenti standard del processo complessivo di recupero energetico degli edifici;
- **multi-target**, tramite la specializzazione dei singoli segmenti in funzione di condizioni climatiche, costruttive, socio-economiche e di mercato di livello regionale, al fine di dar forma a strumenti e approcci capaci di massimizzare livelli costo-ottimali, valori aggiunti e impatti complessivi.

Per raggiungere gli obiettivi di decarbonizzazione fissati per il 2050 sarà necessario riqualificare da un punto di vista energetico la maggior parte degli edifici dell'Unione Europea. Ciò nonostante, permangono numerose barriere dalla parte della domanda e dell'offerta, soprattutto nel settore residenziale. D'altra parte, una quantità di soluzioni è stata sviluppata in numerosi progetti di ricerca, riguardanti soluzioni tecniche, modelli di business innovativi e aspetti finanziari; i progetti più recenti, inoltre, tendono sempre più a supportare soluzioni olistiche, capaci di porre le persone al centro, e di coinvolgere le filiere del retrofit nella loro interezza. Re-MODULEES intende contribuire a risolvere le principali barriere di questo mercato, tra cui l'assenza di una vera capitalizzazione delle soluzioni tecniche e non sul rinnovamento energetico profondo degli edifici.

Re-MODULEES affronta questo tema sviluppando una Piattaforma per l'Attiva-



*Laboratorio di Verifica dei Componenti Edilizi- ITC-CNR sede di Bari*

zione del Mercato del Retrofitting energetico validata a scala nazionale in sei mercati pilota (Olanda, Italia, Grecia, Spagna, Francia, Bulgaria) rappresentativi dei diversi ecosistemi sociali, geografici, economici e politici esistenti in Europa; questo campo iniziale della sperimentazione verrà poi esteso anche in altri paesi della UE su scala nazionale, nonché al livello Europeo, come strumento per supportare lo sviluppo di partenariati pubblici e privati. L'approccio di re-MODULEES è basato su una "clusterizzazione" di risorse e risultati, tale da consentire la messa in campo di politiche cross-regionali, e di generare aree di mercato più ampie, omogenee, integrate e facilitate. Re-MODULEES è un progetto strategico di capitalizzazione che, facendo leva su un ampio retroterra di progetti H2020 (e da altri programmi europei), unendo e combinando conoscenze, approcci e strumenti già disponibili all'interno di una cornice modulare, punta a ottimizzare la loro diffusione sul mercato, e di favorirne l'accesso a tutti i portatori di interesse nella filiera del retrofitting energetico.

L'Istituto per le Tecnologie della Costruzione – Consiglio Nazionale delle Ricerche (ITC-CNR <https://www.itc.cnr.it/>) sede secondaria di Bari è attivamente coinvolto nel progetto con lo scopo di fornire la propria competenza nel gestire il mercato pilota della Puglia mediante il

coinvolgimento di diversi supporters del territorio in base ad una multi-disciplinarietà di esperienze. Il patrimonio edilizio pugliese è da tempo assai carente e inadeguato a fronteggiare i cambiamenti climatici con risultati negativi sulla dispersione di energia e inquinamento domestico. In questo scenario sono stati quindi individuati quattro *actors* fondamentali nel processo di efficientamento che parteciperanno attivamente ai re-LABs italiani (renovation Laboratory):

- **supply side**: ANCE Lecce rappresentata dal presidente Gianpiero Rizzo;
- **financial side**: Articolo 47 rappresentata dal presidente avv. Massimo Melpignano;
- **public side**: Provincia di Lecce rappresentata dal manager Antonio Lepore;
- **demand side**: Confabitare (Puglia) rappresentata dal presidente ing. Gaetano Giorgio.

Il contributo dei supporters, che si incrementerà in modo progressivo, sarà auspicabilmente di cruciale importanza per la buona riuscita del progetto al fine di essere di reale impatto sulle dinamiche economiche, politiche, tecniche e sociali del territorio pugliese.



**Ing. PAOLA LASSANDRO**

*Dottore di Ricerca in Ingegneria Edile presso l'Università di Roma La Sapienza Ricercatore ITC-CNR Sede Secondaria di Bari*



**Ing. ALESSIO CASCARDI**

*Dottore di Ricerca in Ingegneria dei Materiali e delle Strutture presso l'Università del Salento Post. Doc. ITC-CNR Sede Secondaria di Bari*



# MAI PIÙ LETTURE PRESUNTE

e nessun accesso  
al tuo appartamento

**barbagli**  
Servizi che contano

PER IL  
**CONDOMINIO** 

## GESTIONE IDRICA SMART

- **Monitorare** e ridurre il conguaglio idrico
- **Rinnovare** il parco contatori del condominio installando contatori conformi alla Direttiva MID (Direttiva europea 2004/22/-ce)
- Dotare il condominio di contatori divisionali (ove non presenti) **senza necessità di opere murarie**
- **Prevenire** il rischio di perdite nella rete idrica condominiale ed eliminare i consumi presunti
- **Maggiore sicurezza** personale: mai più qualcuno in casa per le attività di lettura

## GESTIONE TERMICA SMART

- **Monitorare** giornalmente un impianto gestito fino ad oggi in walk-by (lettura locale)
- **Intervenire** tempestivamente in caso di anomalia sui dispositivi di misura, evitando l'attribuzione di consumi presunti
- **Controllare** e gestire i propri consumi: senza consapevolezza non può esserci risparmio
- **Sostituire** i ripartitori a fine vita senza ulteriori investimenti
- **Accedere** ai propri consumi di riscaldamento comodamente dallo smartphone

- **CANONE DI NOLEGGIO**
- **REVAMPING TERMICO**
- **CONTABILIZZAZIONE ACQUA E RISCALDAMENTO**

CONTATTACI  
[www.barbagli.it](http://www.barbagli.it)  
[commerciale@barbagli.it](mailto:commerciale@barbagli.it)

## MONITORAGGIO COSTANTE DEI CONSUMI GENERALI DIVISIONALI



App per utenti e amministratori



Telelettura giornaliera



SMS in caso di anomalie



**Avv. LUIGI GRILLO**  
Presidente Confabitare  
Napoli

## L'Italia ha 7 milioni di edifici abbandonati. È un problema veramente allarmante

**DOMICOLOGY:** vi spieghiamo che cos'è.

**V**iviamo in un'epoca in cui si avverte sempre più fortemente la necessità di una transizione ad un tipo di economia che salvaguardi l'ambiente, protegga la salute e sia in grado di creare nuove forme di occupazioni lavorative. Una di queste, è noto, ha assunto il nome di economia circolare. Quest'articolo spiegherà che essa ben può attuarsi nell'edilizia e che, in un momento di così grande depressione, può dare un forte impulso alla ripresa economica del nostro Paese.

Come gli esseri viventi, anche gli edifici hanno un ciclo vitale che, una volta terminato, li porta all'abbandono e alla demolizione.

Il loro destino, tuttavia, non è sempre segnato: è, infatti, possibile recuperare strutture e materiali attraverso la decostruzione, un'opzione di certo più sostenibile a livello ambientale ed economico rispetto alla demolizione.

Lo studio di tale andamento ciclico prende il nome di *domicology*, termine coniato dagli urbanisti statunitensi quando si sono trovati a fronteggiare situazioni di grave degrado cittadino.

**A seguito della grave crisi che l'ha colpita, la città di Detroit ha, infatti, visto dal 2014 l'abbattimento di 200 appartamenti vuoti a settimana, per eliminare l'incuria e far spazio a uno sviluppo futuro. Senza arrivare a questo estremo, comunque, negli Stati Uniti, nel 2012 si è registrato un record di oltre 7 milioni di appartamenti abbandonati; in Italia, invece, nel 2017, sono state censite 7 milioni di case vuote, di cui più di 3 milioni erano seconde case.**

La consapevolezza che la vita degli edifici è ciclica, al giorno d'oggi, diventa, dunque, fondamentale per la progettazione dei medesimi nel modo più efficace per recuperarne il più possibile quando arriva la fine.

L'abbandono di edifici privati e commerciali è un segnale di crisi che ha ripercussioni profonde sul tessuto sociale ed economico di una comunità già in difficoltà, dal momento che il numero di case vuote va di pari passo con l'aumento del tasso di criminalità e di disoccupazione. L'abbandono di appartamenti e negozi è contemporaneamente causa e conseguenza della diminuzione delle opportunità per i citta-

dini e le imprese: determina un crollo del valore degli immobili oltre che costi elevati per l'amministrazione locale, la quale, soffrendo per di più anche dei mancati introiti delle tasse sugli immobili, spesso non ha le risorse economiche per rimuovere tutti gli edifici vuoti.

**La demolizione non risolve il problema, dato che ha, anzi, un elevato impatto ambientale. I detriti da costruzione e demolizione (C&D), nel 2013, nei soli United States, sono ammontati a 530 milioni di tonnellate (tra il 25% ed il 40% dei rifiuti solidi del Paese), di cui il 90% è derivato dalla demolizione e solo il 10% dalla costruzione di nuovi edifici.**

Non si tratta solo di un problema economico dai risvolti estetici: demolire gli immobili abbandonati - così come lasciarli in stato di degrado a causa della mancanza delle risorse per intervenire - può anche provocare danni ingenti alla salute dei cittadini della zona che li circonda, soprattutto considerando le polveri prodotte dai materiali in disfacimento e successivamente inalate dagli individui. In particolare, questo vale per i tetti: in molti Paesi come l'Italia, quelli dei vecchi edifici - tra cui scuole, ospedali e biblioteche - sono in amianto. Secondo l'Osservatorio Nazionale Amianto questa sostanza sarebbe responsabile ancora oggi di 6mila morti all'anno, se si considera la sola Italia. Ci sono anche molti altri motivi per cui il ciclo di realizzazione di immobili e il loro seguente abbattimento per costruirne di nuovi non è solo uno spreco, ma anche un'attività estremamente inquinante: la contaminazione delle acque e dell'aria



durante l'estrazione dei materiali; il loro trasporto; la manifattura e l'edificazione, alle quali si aggiunge il taglio di alberi per ricavare legname per l'edilizia e per ottenere terreni da cui estrarre minerali da costruzione (come inerti per produrre cemento).

Nonostante siano spesso riciclabili o riutilizzabili, i materiali C&D finiscono in gran parte nelle discariche: uno spreco che in Unione Europea rappresenta il 25-30% dei rifiuti totali. Si tratta principalmente di sfridi derivanti dalle lavorazioni di materiali e componenti, involucri e confezioni, residui delle demolizioni e degli scavi inquinati da sostanze pericolose, acqua di scarico delle lavorazioni ed emissioni in atmosfera. Gli scarti sono per lo più cemento, miscele bituminose, ferro e acciaio, terra, rocce e altri rifiuti misti, catalogati come "speciali".

**Decostruire gli edifici al posto di abatterli con gru demolitrici o esplosivi permette di recuperare il 25% di tutto ciò che altrimenti finirebbe in discarica. Secondo l'organizzazione no profit americana Delta, possono essere recuperati il 70% dei materiali usati nei muri e nei pavimenti e il 25% di quelli delle fondamenta. Secondo altre stime, si può arrivare addirittura sino al 90% complessivi di riuso e riciclo, i Paesi Bassi ne sono testimonianza diretta.**

Il legno recuperato viene riutilizzato in ambito artigianale e artistico, nella costruzione di manufatti per lo più di piccole dimensioni (come le cornici); gesso, calcestruzzo e cemento servono, invece, per la costruzione di altri edifici e per la manutenzione stradale. Il risparmio è enorme: con livelli di riciclo del 70% si recupererebbero oltre 23 milioni di tonnellate di materiali, cifra pari alla produzione di almeno cento cave di sabbia e ghiaia in un anno.

Tornando al problema della casa, **secondo i dati più recenti, in Italia, i senzatekto sono oltre 50mila, mentre più del 25% della popolazione vive in appartamenti sovraffollati. Un'emergenza abitativa, la suddetta, resa paradossale da centinaia di migliaia di case inabitate in tutto il Paese e dal settore dell'edilizia abitativa, che nel quarto trimestre del 2019 è cresciuto del 5,2%. In una situazione**

simile, è urgente valutare quanti di questi edifici siano in buone condizioni e quanti vadano, invece, smantellati e recuperati: i primi possono essere riconvertiti in strutture abitative senza aggravare il consumo di suolo, mentre ville e palazzine di pregio potrebbero ospitare musei e luoghi di pubblica utilità.

**Due anni fa il M5S ha proposto un decreto per il recupero degli edifici abbandonati in Italia tramite l'istituzione di un fondo; a inizio 2019 è stato pubblicato un elenco di edifici di pregio, idonei alla riqualificazione, da concedere a giovani artisti come atelier al canone simbolico di 150 euro al mese.**

Per quanto riguarda gli immobili in cattive condizioni e da smantellare, invece, la politica si è dimostrata meno reattiva.

**Secondo Legambiente, che denuncia i dati Ispra come incompleti, oggi, in Italia, si recupera solo il 10% dei materiali da demolizione. Per l'Istituto superiore per la protezione e ricerca ambientale, il riciclo supererebbe il 90%, ma la cifra considera solo le aziende di una certa dimensione: la verità è che gran parte dei rifiuti C&D non sono dichiarati e vengono abbandonati illegalmente. Siamo lontani anni luce dall'obiettivo europeo di riciclare il 70% dei rifiuti C&D inerti entro il 2020, come anche - seppur in maniera differente - la maggior parte degli altri Paesi membri, fermi, a loro volta, al 50%.**

Esistono delle linee guida europee sulle valutazioni da fare, prima di procedere con la demolizione, per poter distinguere correttamente tra materiali riciclabili e sostanze pericolose; gli obiettivi sono: migliorare il rapporto costi-benefici e diminuire l'impatto sulla salute e sull'ambiente. Vanno distinti i prodotti pericolosi da quelli non pericolosi. Questi ultimi devono, inoltre, essere separati tra inerti e non inerti, da non mescolare tra loro e da catalogare seguendo precise linee guida ambientali ed economiche, in modo da facilitarne un nuovo utilizzo.

Bisogna indicare, ad esempio, la tipologia del materiale (con il codice dell'elenco europeo dei rifiuti) e la sua quantità, mentre in alcuni casi, su richiesta dell'autorità edilizia o del gestore dei rifiuti, si devono segnalare anche l'inventario degli elementi da riutilizzare, la loro collocazione nell'edificio e la qualità, in modo tale da valutarne le impurità e la potenziale riutilizzabilità. Alcuni rifiuti, infatti, non sono pericolosi, ma possono diventarlo durante la demolizione o se combinati.

Poiché decostruire gli edifici e recuperare i materiali richiede più tempo e coinvolge una maggiore professionalità rispetto alla demolizione, ci si è interrogati sull'effettiva fattibilità economica di tale opzione. Non solo la risposta è risultata positiva, ma, con il supporto di politiche specifiche, si pensa possa dare anche l'impulso giusto ad un settore imprenditoriale dal grande potenziale. Perché sia sostenibile, il risparmio derivato dal recupero di materiali deve essere superiore al costo del lavoro impiegato per realizzarlo. E in particolare tutta l'Europa e, negli USA, la California e l'East Coast sono le "regioni" in cui la decostruzione può recuperare più facilmente i materiali, grazie a una forza lavoro specializzata e ai mezzi di trasporto efficienti. Demolire è sì la soluzione più rapida, ma - lo sottolineo - non è la più conveniente. Non è un caso che oggi il recupero e il nuovo utilizzo di risorse non sono soltanto un'alternativa, ma possono diventare una norma.

I Governi hanno tutto l'interesse a favorire questo nuovo corso con politiche, regolamentazioni e incentivi per il recupero, dato che le amministrazioni di tutti i livelli raccolgono vantaggi che vanno dal mantenimento del tessuto sociale ed economico alle tasse.

Il beneficio può essere anche occupazionale: grossi volumi di materiali richiedono forza lavoro per l'immagazzinamento e il trasporto, mentre per i piccoli volumi servono artisti e artigiani. La decostruzione è uno strumento economico utile a creare posti di lavoro a diversi livelli di specializzazione e un'attività ecologicamente sostenibile per le nostre città. Anche quando parliamo di edilizia, il futuro passa per l'economia circolare. Ci auguriamo che i nostri associati siano sempre più consapevoli di tale verità.





**Avv. LAURA BONARINI**

Consulente legale  
Confabitare Prato

## Le novità della Legge di Bilancio 2021 sulle locazioni brevi

Vantaggi solo a proprietari di non più di 4 case

**L**a Legge di Bilancio 2021 ha introdotto importanti novità per le locazioni brevi; l'art. 1 comma 595 della legge n. 178 del 2020 ha disposto la modifica della disciplina delle locazioni brevi dal punto di vista fiscale.

Facendo un passo indietro nel tempo, è doveroso ricordare che la specifica regolamentazione delle locazioni brevi è stata introdotta nel 2017 con il D.L. 50/2017 ed esattamente all'art. 4, commi da 1 a 7 - poi convertito con modificazioni dalla Legge 96/2017-; per "contratti di locazione breve" si intendono i contratti che sono stati conclusi dal 1° giugno 2017 da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, di durata non superiore a 30 giorni, anche se prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, comprese le sublocazioni e le concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario. Il predetto D.L. 50/2017 all' art. 4, comma 1, prevedeva soltanto che alla definizione di locazione breve potessero ricondursi sia i contratti stipulati direttamente dalle persone fisiche sia in presenza di intermediazione immobiliare.

Venivano, pertanto, messe in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che disponessero di unità immobiliari da locare disciplinando, al contempo, che ad i redditi derivanti da tali contratti, stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017 l'applicazione, in via opzionale, delle disposizioni relative al regime della cedolare secca di cui all'art. 3 del D. Lgs. 23/2011 con l'aliquota del 21%.

Con la Legge 178/2020, c.d. Legge di Bilancio 2021, commi 595 e 597, sono state apportate delle variazioni in merito e la novità di maggior rilievo riguarda in particolare i proprietari di più immobili, in quanto, a decorrere dal 1/01/2021, la disciplina fiscale delle locazioni brevi che comporta una tassazione agevolata è applicabile soltanto se si tratta di locazione breve per non più di quattro appartamenti (beni che devono appartenere allo stesso proprietario) per periodo d'imposta.

**Il legislatore ha, dunque, tacitamente inserito una presunzione legale assoluta, secondo la quale l'attività di locazione di oltre quattro unità abitative per uno stesso periodo d'imposta di riferimento deve essere considerata come attività d'impresa.**

Vi è, come si nota, un espresso rinvio all'art. 2082 del Codice Civile secondo il quale "È imprenditore chi esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni/servizi".

Si precisa che tali disposizioni trovano applicazione anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare oppure tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

È evidente che il legislatore ha collegato l'esercizio dell'attività di locazione in forma imprenditoriale con un dato squisitamente quantitativo: ciò si traduce nelle quattro abitazioni riferite allo

stesso proprietario e nello stesso periodo d'imposta.

Da un punto di vista tecnico- giuridico, in merito alla scelta di regolamentare tale aspetto con la veste giuridica della legge (e non di un decreto, ad esempio), il motivo di tale preferenza si può verosimilmente ritrovare nella volontà di definire i criteri entro cui si può parlare di locazioni brevi, attraverso un atto - la legge, appunto - che permette di superare le possibili criticità che sarebbero venute in essere, invece, se la forma fosse stata quella decreto. Questo, in particolar modo, in ipotesi di contestazioni da vagliarsi in sede giudiziaria. Contestazioni che sarebbero inevitabilmente sorte se fosse stata, invece, utilizzata la veste giuridica del regolamento rammentando il quale, in tal caso, sarebbe stato possibile contestare la violazione del principio di riserva di legge ex art. 23 della Costituzione secondo il quale "nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge".

**Nel merito, la variazione per chi è proprietario consiste nel fatto che la tassazione agevolata per gli affitti o le locazioni brevi nel corso dell'anno, pari alla cedolare secca del 21%, vale solo per chi affitta non più di 4 appartamenti per periodo d'imposta, come sopra anticipato.**

In altre parole, per chi affitta oltre il limite massimo suddetto, seppur per un breve periodo, automaticamente si ritiene attività d'impresa, dal momento che ne consegue l'obbligo di apertura di una partita IVA.



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

# HERA IMPRONTA ZERO

Scegli l'energia che non pesa sull'ambiente.

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

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

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

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

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







**Avv. ILARIA OTTOLINA**

Consulente legale  
Confabitare Bologna

## “Cosa devo fare per aprire un Bed & Breakfast?”

Soluzione redditizia ma solo se riparte il turismo

**L**e attività ricettive extralberghiere - categoria in cui rientrano i *bed & breakfast*, gli affittacamere e le case vacanze - sono certamente temi di grande interesse, tant'è vero che spesso ricorre la domanda relativa agli adempimenti da assolvere per l'apertura "a regola d'arte" di un *bed & breakfast*.

La prima indicazione indispensabile da fornire è quella di consultare la legge della Regione in cui avrà sede la struttura ricettiva: tale legge potrà essere quella generale in materia di turismo (come la Legge Regione Emilia-Romagna n. 16/2004), anche se non mancano Regioni in cui è stata varata un'apposita normativa per regolare la sola materia dei *bed & breakfast* (è il caso della Legge Regione Puglia n. 27/2013).

In effetti, le Regioni - competenti in via esclusiva in materia di turismo - hanno regolato in modo differente numerosi aspetti, come ad esempio: il numero massimo di camere e di posti letto che la struttura deve avere per potersi qualificare come *B&B*; la facoltà di gestire l'attività in forma imprenditoriale o meno e il confine tra l'una e l'altra forma di gestione (a quest'ultimo proposito si rammenta, quale criterio generale ma non esaustivo, che sarà considerata gestione non imprenditoriale quella a conduzione familiare, senza fornitura di servizi aggiuntivi alla persona - quali pranzo, cena, pulizia quotidiana delle camere - e in ogni caso senza organizzazione dell'attività in forma d'impresa).

Vi è tuttavia un dato normativo, di contenuto amministrativo, che ricorre in tutte le legislazioni regionali: l'apertura

di un *bed & breakfast* segue l'invio di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Comune in cui è ubicata l'abitazione, da indirizzare, di solito con modalità telematica, allo sportello unico delle attività produttive (SUAP). Tra l'altro, sulla scorta dell'art. 19, co. 2, Legge n. 241/1990, "..." *l'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente*".

Sempre sotto il profilo amministrativo, si evidenziano due ulteriori adempimenti, il primo dei quali è vincolante in qualunque regione, si tratta, rispettivamente, della comunicazione degli alloggiati alla Questura e del pagamento dell'imposta di soggiorno.

Per quanto riguarda il primo adempimento, "Entro le ventiquattr'ore successive all'arrivo, i soggetti di cui al comma 1" - segnatamente: i gestori di esercizi alberghieri e di strutture ricettive - "comunicano alle questure territorialmente competenti, le generalità delle persone alloggiate": in particolare, la comunicazione dovrà avvenire mediante il portale telematico *AlloggiatiWeb*, applicazione del Ministero dell'Interno che rilascia le relative credenziali.

In merito, poi, all'imposta di soggiorno, essa dev'essere corrisposta da ogni singolo ospite e versata al gestore, il quale provvederà a devolvere la tassa nei modi ed entro i termini previsti dall'ente locale. Sotto il profilo dei rapporti civilistici, merita un accenno l'ipotesi in cui l'attività di *B&B* venga a trovarsi all'interno di un condominio.

In questi casi, occorrerà valutare se il condominio, attraverso il proprio regola-

mento (contrattuale e/o assembleare), possa legittimamente vietare (o limitare) l'apertura dell'attività extralberghiera del condomino.

In termini molto generali, può affermarsi che, pur in un contesto giurisprudenziale incerto e variabile, destinare i propri appartamenti ad attività ricettiva extralberghiera - come, per esempio, il *B&B* ma il discorso vale, a maggior ragione, anche per la diversa materia delle locazioni turistiche - non è di per sé vietato, salvo il rispetto della normativa urbanistica comunale e regionale, oltre che delle disposizioni di segno contrario eventualmente contenute nel regolamento condominiale contrattuale (da non confondere con il regolamento condominiale assembleare, il regolamento contrattuale è quello "predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, [il quale] vincola chi abbia acquistato le singole unità immobiliari successivamente alla sua predisposizione purché richiamato ed approvato nei singoli atti di proprietà ...": Cass. civ. Sez. II Sent., 19/09/2014, n. 19798).

In questo senso, per esempio, il regolamento contrattuale potrebbe vietare l'utilizzo imprenditoriale dell'immobile, in quanto vi sarebbe l'eventualità di un mutamento di destinazione d'uso dell'immobile adibito ad attività ricettiva (con concepibili ricadute anche in termini di "decoro" condominiale).

Viceversa, il regolamento condominiale assembleare non potrà incidere sul diritto di proprietà del singolo condomino, se non nei limiti di cui agli artt. 1135 e 1138 c.c., salvo il caso di deliberazione assembleare assunta all'unanimità dei condomini (Corte Cost., sentenza 14/11/2008 n. 369).





**ESD Italia**

- **Contabilizzazione del calore**
- **Contabilizzazione acqua**
- **Termoregolazione ambienti**
- **Lettura ed assistenza sul posto con tecnici specializzati ESD**

#### **CALORE**

Esd Italia, grazie all'esperienza di oltre 10 anni, è in grado di installare, dare assistenza, leggere e gestire tutte le marche di ripartitori / contatori calore presenti sul mercato. Utilizza, inoltre, su richiesta, sistemi evoluti integrati di termoregolazione/contabilizzazione gestiti da app.

#### **ACQUA**

ESD Italia non è solo calore, ma si occupa di tutto quello che è il mondo acqua. Come per i ripartitori di calore, la Nostra società è in grado di installare e gestire i contatori dell'acqua installando modelli con lettura remota nelle singole abitazioni.

#### **GESTIONE LETTURE REMOTE**

ESD Italia ha progettato un portale dove l'amministratore di condominio / gestore oppure ogni singolo utente può verificare i propri consumi di riscaldamento ed acqua a cadenza periodica: un'indicazione importantissima che permette ad ogni persona di verificare come e quanto consumano durante l'anno.

**Esd Italia srl - Via IV Novembre, 10 - San Giusto C.se (TO) - tel. 0124.325480**

**[www.esditalia.eu](http://www.esditalia.eu) / [esditaliasrl@gmail.com](mailto:esditaliasrl@gmail.com)**



**Avv. ANNAMARIA CESARI**

Consulente legale Confabitare  
Bologna

## Immobiliare: serve un reale cambio di passo

**C**hi sta pagando maggiormente le conseguenze della pandemia è indubbiamente il comparto immobiliare, caratterizzato da una tassazione soffocante e da una crisi che si riflette nei vari sotto settori; parliamo di un organo notoriamente malato dell'economia italiana che è in corso di aggravamento.

Gli interventi del Governo sino ad oggi non sono stati sufficienti, servono infatti nuove azioni, un concreto e reale cambio di passo e una riforma multisettoriale che interessi i vari profili che toccano l'immobiliare.

Il credito di imposta concesso dal Governo (il 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione per immobili con destinazione "non abitativo") varato per "contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19" pare essere stato un timido passo per soccorrere il settore, ma non è stato sufficiente; la misura andrebbe implementata: estesa per un periodo decisamente più lungo di quanto ipotizzato, coadiuvata da nuove misure finalizzate, ad esempio, alla cessione del credito d'imposta del locatore così che possa eventualmente compensarlo con le tasse (quale l'IMU). Perché alla fine il problema comune a ogni perno del settore è la liquidità, e se essa manca allora l'economia in generale si ferma e, a effetto domino, a rimetterci sono i consumi in generale.

Il primo passo verso la ripresa potrebbe esser la riduzione della tassazione che grava sugli immobili. Oggi chi è proprietario immobiliare è tartassato da tasse, responsabilità, burocrazia e oneri in generale che rendono l'immobile non più un bene rifu-

gio, ma un introito certo per lo Stato senza che al proprietario sia più garantito il corrispettivo della locazione. Infatti, oggi, il proprietario che ha un appartamento locato a un inquilino che non paga, magari già moroso prima della pandemia, si vede "bloccato" il proprio bene – per non dire requisito - poiché l'esecuzione degli sfratti per morosità è ferma sino al 30.06.2021 (e si auspica non vi siano ulteriori gravissime ed incoscienti proroghe); deve poi sostenere le spese del proprio legale per tentare di ottenere giustizia, deve pagare tasse su canoni non percepiti (per i contratti stipulati prima del 2020), pagare i costi di impianti che nel frattempo si sono rotti, pagare l'utenza acqua domestica insoluta, gli oneri condominiali spettanti al conduttore moroso (essendo queste due ultime voci una obbligazione solidale con il conduttore) per evitare di vedersi notificato un decreto ingiuntivo, con aggravio di spese legali, da parte del Condominio. Tutto ciò senza una distinzione da chi è davvero in-

colpevolmente moroso, perché magari ha perso il lavoro a causa della pandemia, e di chi la pandemia la cavalca senza remore. Occorre un cambio di passo nel settore delle politiche immobiliari e delle procedure di sfratto; occorre certificare il Buon Locatore ed il Buon Conduttore, trovare incentivi premiali per chi loca o conduce in locazione con buona fede, occorrono nuove forme di sostegno alla Proprietà, anche successive all'udienza di convalida. Il locatore non può essere lasciato in balia delle decisioni del conduttore di non presentarsi alla prima udienza di convalida, quindi impossibilitato a non aderire al Protocollo Sfratti (con buona pace dei diritti di credito del locatore che si vede sfumata la possibilità di vedersi pagato dal Comune l'insoluto) e di fatto abbandonato inerme alle determinazioni del conduttore. Occorre rivedere la tassazione degli immobili e la cedolare secca – oggi applicabile solo agli immobili abitativi; essa potrebbe essere estesa, quantomeno per





un periodo, anche agli immobili ad uso diverso dall'abitativo, a fronte di un accordo tra locatore e conduttore avente ad oggetto una temporanea riduzione di canone; l'effetto sarebbe da un lato la riduzione delle tasse per il proprietario e dall'altro una agevolazione in favore del conduttore che riuscirebbe a versare il corrispettivo della locazione nonostante la grave crisi economica, cercando così di salvare delle attività. L'IMU dovrebbe essere comunque ridotta ed in alcuni casi del tutto eliminata; si pensi ai beni immobili gravemente ammalorati, inutilizzabili ma non ancora definiti "collabenti". Un imposizione fiscale così depressiva come quella attuale è l'antitesi per la creazione di liquidità nel settore e la tomba della ripresa economica. A ciò si aggiunga che la normativa delle Locazioni, in particolare per gli usi diversi dall'abitativo è vetusta, parliamo infatti di una legge del 1978 (L. n.392/78), è inadeguata ai tempi, basata su logiche superate,

si pensi solo ai vincoli di durata dei contratti (12 o 18 anni in linea di massima) che certamente non si può dire stimoli nuove attività.

Gli incentivi varati per l'efficientamento energetico e per il miglioramento degli immobili di cui al Decreto Rilancio sarebbero un buon trampolino di ri-lancio per il settore; auspico che i professionisti del comparto sappiano cogliere l'opportunità che è stata offerta, che la "burocrazia" necessaria per l'autorizzazione venga snellita e migliorata e che le misure concesse vengano spalmate nel tempo sino almeno al 2023, così da consentire ai più di raggiungere i requisiti necessari per aderire al Superbonus del 110%. I proprietari da un lato si vedrebbero rinnovato il "parco macchine", con nuovi infissi, un miglioramento generale delle proprietà e, quindi, un aumento di valore dei propri beni immobili, ciò a fronte della cessione dei

crediti di imposta e di una modesta spesa iniziale per l'eliminazione di eventuali "anomalie catastali ovvero abusi edilizi. Ne gioverebbe il settore dell'edilizia con nuovi appalti, ne gioverebbero i settori ad esse collegati, l'economia – oggi stagnante - tornerebbe a "girare".

Andrebbe poi eliminato del tutto il gravoso – quanto inutile - limite per gli "edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale"; detta tipologia di proprietario, infatti, ad oggi non può usufruire dei benefici di cui al Superbonus 110%. Detto limite è inutilmente penalizzante per questa tipologia di proprietari, ma invero lo è altresì per le imprese del settore che, in caso di eliminazione di detta restrizione, si vedrebbero assegnati ulteriori appalti. Di fatto trattasi di un limite che si riverbera sull'intera economia.

Occorre rimboccarsi le maniche, mettere mano alla normativa e fare dei cambiamenti radicali di passo.

# PROGETECH

CONSULENZA E PROGETTAZIONE PER L'EFFICIENZA ENERGETICA

## PROGETTIAMO E GESTIAMO

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

CON ECO-BONUS 110%

ANCHE CON CESSIONE DEL CREDITO FISCALE

RISTRUTTURAZIONE FACCIAE

CON DETRAZIONE FISCALE 90%

CENTRALI TERMICHE AD ALTA EFFICIENZA

ADEGUAMENTO PREVENZIONE INCENDI

Via S. QUASIMODO, 46 - 40013 CASTEL MAGGIORE - BO



051.6826127



INFO@PROGETECH.ORG



PROGETECH.ORG







**CRISTINA LOPES**

Consulente assicurativo  
Confabitare Bologna

## Un nuovo servizio per gli associati Il consulente assicurativo

In questo momento di gran difficoltà e generale incertezza per la nostra economia e per il nostro Paese, Confabitare ha pensato di potenziare i propri servizi per fornire una migliore assistenza ai propri associati. Per questo dal mese di marzo 2021, in convenzione con  Vittoria Assicurazioni, è presente, all'interno della sede a Bologna, il nostro consulente assicurativo, per offrire un servizio a 360°. Dal 2017 Vittoria Assicurazioni è la Compagnia di riferimento per CONFABITARE.

Grazie a questa importante convenzione tutti gli Associati  ed i relativi familiari potranno beneficiare di importanti agevolazioni sui principali prodotti della Compagnia.

*Il consulente assicurativo che darà l'assistenza ai nostri associati è Cristina Lopes, di comprovata esperienza nel settore dal 2006, che sarà in grado di comprendere e pianificare nel tempo i desideri e le necessità dei propri clienti, effettuando una giusta valutazione dei rischi per prendersi cura del loro futuro: questo è il punto centrale intorno a cui gira il suo lavoro, in linea con l'attività della nostra associazione.*

Vogliamo fare in modo che i nostri associati affrontino vicende private e di lavoro con serenità, tutelandosi dagli imprevisti. La nostra consulente cercherà le soluzioni migliori che soddisfino le esigenze assicurative (protezione sulle persone, sul patrimonio, sull'attività); individuerà le coperture adeguate e fornirà consigli in modo da semplificare la burocrazia assicurativa.



Assicurarsi, oggi, in Italia, significa innanzitutto entrare in un mercato complesso, in cui è possibile perdersi, per cui la presenza di un professionista del settore è fondamentale. Vogliamo assistere i nostri associati nella comprensione dei prodotti proposti e nella scelta di quelli più adatti alle proprie necessità. Molti scelgono di assicurare la propria abitazione, stipulando una polizza casa contro furti o incendi, e per i danni che la struttura può causare a terzi. La nostra consulente vi seguirà su tutto ciò che bisogna sapere per valutare al meglio e in tutta serenità la polizza per la vostra abitazione, condominio, attività, infortuni o malattie. La casa è tra i beni più preziosi che si possiedono, ed è esposta a seri rischi, dunque è sempre una buona abitudine assicurare l'immobile di proprietà oppure locato a terzi, gli oggetti in esso contenuti, con una copertura utile per qualsiasi accadimento possa interessarlo. In alcuni casi è pressoché obbligatorio ricorrere ad un'assicurazione sulla casa, soprattutto quando la si possiede o la si abita. È finito il periodo in cui ci si limitava alla responsabilità civile di terzi o l'incendio; è possibile scegliere un prodotto globale comprendendo una serie di elementi determinanti che rendono la polizza molto più completa.

*Ricordate che qualunque proposta va confrontata con le altre, per poi scegliere quella che più di tutte si adatta alle proprie esigenze.*

Inoltre tanti sono i dubbi e tanta la mancanza di chiarezza anche per quanto riguarda le coperture del condominio, e molte persone credono che la polizza del condominio copra anche danni riguardanti il proprio appartamento.

Confabitare è a disposizione per assistere gli associati e dare la giusta consulenza, evitando così brutte sorprese in futuro.

Secondo i dati Ania (Fonte Ania: TRENDS, focus assicurazione incendio e catastrofi naturali delle abitazioni civili), poco meno della metà delle unità abitative presenti sul territorio nazionale sono protette da una polizza assicurativa contro l'incendio e queste vengono stipulate solo perché obbligatorie e legate al mutuo concesso dalla banca.

Il dato sulla copertura assicurativa è ancora più sorprendente! Nonostante il 75% delle abitazioni presenti sul territorio nazionale sia esposto al rischio significativo di calamità naturali, solamente il 3% di queste risulta in possesso di una idonea copertura.

Il sistema normativo italiano fornisce incentivi che esortano a proteggere la propria dimora con appositi prodotti, ma, purtroppo, nonostante le agevolazioni l'interesse da parte dei proprietari è ancora basso. Sarà tutto frutto di una scarsa informazione? Per questo, per ogni chiarimento potete contattare Cristina Lopes, nostra consulente assicurativa, anche per fissare un eventuale appuntamento.

Potrete telefonare in sede allo 051/270444 o direttamente al cellulare 392/0353943 o inviarle una e mail a [cristina.lopes@confabitare.it](mailto:cristina.lopes@confabitare.it)



## Inquilino non puntuale? Noi abbiamo la soluzione

Grazie all'accordo con Ema Mutua e Assist Broker, **CONFABITARE** mette a disposizione degli associati, il piano mutualistico **VALORE LOCAZIONE** che tutela i proprietari di immobili dati in locazione contro il rischio di insolvenza di chi ha in affitto l'immobile e in più rimborsa:

SPESE LEGALI PER SFRATTO

DANNI ALL'IMMOBILE

SPESE CONDOMINIALI

Per informazioni rivolgiti alla sede Confabitare più vicina a te



e **VALORE CASA**, il programma assicurativo modulare e personalizzabile che offre ampie coperture a tutela dell'abitazione abituale o di villeggiatura, appartamento o villa, di proprietà o in locazione e dei beni custoditi nei casi di:

INCENDIO E ALTRI DANNI MATERIALI	FURTO E RAPINA	RESPONSABILITA' CIVILE
EVENTI CATASTROFALI	TUTELA LEGALE	ASSISTENZA

**VALORE CASA** presta, inoltre, garanzie a tutela di Mutui o Donazioni



**VALORE LOCAZIONE e VALORE CASA**

sono servizi realizzati da Ema Mutua e Assist Broker

in esclusiva per **CONFABITARE**.

Info: [assist@assist2020.com](mailto:assist@assist2020.com)





**Avv. BRUNO BARBIERI**

Presidente Regionale Emilia-Romagna  
Codacons

## La Legge antisuicidi ti protegge dal sovraindebitamento: ti spieghiamo come

**I**n questo periodo a causa della pandemia per risolvere le situazioni di indebitamento tutti parlano di ristori ed indennizzi mentre esiste una delle poche buone Leggi approvate da diversi anni dal nostro Parlamento ( obbligato a procedere in tal senso per rispetto della normativa europea) che non a caso è stata denominata Legge anti suicidi L.3/2012 che è diventata operativa solo nel 2015 molto utile per superare questo stato di crisi ma che è attualmente utilizzata pochissimo e che permette di abbattere il monte debiti di privati e imprese non fallibili che si vengano a trovare in una situazione di sovra indebitamento con banche, privati o con il fisco.

La scarsa applicazione di detta normativa non deriva dal fatto che essa non sia risolutiva o difficile applicazione (idea propria di chi non conosce bene questa legge), ma semplicemente perché dai più non è conosciuta.

Forse averla denominata Legge anti suicidi ha fatto sì che non venisse nemmeno all'epoca della sua approvazione recepita come una norma a cui tutti potessero fare ricorso se non in casi estremi ed invece basandosi sul principio anglo sassone della seconda chance è una norma alla portata di tutti coloro che senza dolo

hanno accumulato con il fisco, con le banche, le finanziarie e/o fornitori e qualsiasi altro creditore istituzionale o privato, un monte debiti complessivo che rende impossibile per il debitore di liberarsi in tempi ragionevoli di tutte le obbligazioni assunte nel corso degli anni.

**È bene individuare in primo luogo, chi sono i potenziali fruitori di questa Legge che prevedendo su ordine del Tribunale rivolto ai creditori un abbattimento a favore del debitore di tutti i crediti esigibili comporta come ciascuno può ben comprendere dei vantaggi enormi per il sovra indebitato sia esso un privato, un professionista o una società.**

**Bene queste categorie a cui la L.3/2012 è rivolta sono i privati consumatori e professionisti con un monte debiti complessivo non superiore ai 500.000 euro, gli imprenditori non fallibili ( ovvero coloro che hanno un patrimonio sociale non eccedente i 300.000 euro e che non abbiano fatturato negli ultimi due anni più di 200.000 euro e che al pari dei privati abbiano accumulato un monte debiti non eccedente i 500.000 euro) nonché tutte le imprese agricole a prescindere dai parametri sopra indicati. La legge in questione prevede ben tre procedure di liberazione del**

**soggetto o impresa sovra indebitata con la possibilità di abbattere in alcuni casi il monte debiti con percentuali che vanno mediamente dal 40 al all'80% pagando in modo rateizzato nel corso di 5 -7 anni la restante somma rimasta a debito.**

Di recente abbiamo ottenuto una serie importante di provvedimenti di omologa delle procedure di sovraindebitamento salvando ad esempio un'azienda agricola da un debito di oltre tre milioni abbattendo il debito accumulato a soli 800.000 euro, così come abbiamo fatto approvare una riduzione di debito di un ex professionista da euro 240.000 (in gran parte con il fisco) portandolo tale debito a soli euro 28.000 e così via senza registrare quasi nessuno rigetto delle procedure promosse presso i vari Tribunali italiani.

Questo non significa che si tratti di risultati semplici da ottenere ma con una stretta **collaborazione tra sovra indebitato e associazione** mantenendo un'elevata soglia di professionalità e preparazione si possono ottenere importanti risultati, che in realtà a ben vedere non favoriscono soltanto i debitori ma anche i creditori che almeno in parte vedono rientrare crediti che, diversamente, non avrebbero mai incamerato o incamerato solo in parte ed in tempi lunghissimi.

Ma alla domanda del perché lo Sta-



to o per meglio dire l'Europa abbia deciso di dare vita a questo tipo di legislazione si può dare una risposta quanto mai semplice ed ovvia, in quanto la ratio alla base di detta norma è data dalla necessità di favorire la ripresa dell'economia in quanto un soggetto sovra indebitato è destinato a diventare un peso per la società, e così un costo in termini di cure sanitarie contro la depressione o altre malattie legate agli stati di ansia, un costo in termini di assistenza sociale, di procacciamento di un alloggio dopo la messa all'asta dell'unico alloggio di proprietà, ed ancora, in termini di intervento dei servizi sociali per problematiche in nuclei familiari non più in grado di mantenere un livello dignitoso di vita dei figli ecc...

Tramite le procedure di sdebitazione, che permettono a chi conclude con successo una delle procedure previste dalla L.3/2012 di poter nuovamente intestarsi dei beni mobili ed immobili e società, così come di avere nuovamente credito dagli istituti bancari, l'ex soggetto sovra indebitato diventa nuovamente un soggetto

attivo della società e produrrà nuova ricchezza e pagherà nuovamente tasse a favore della collettività che diversamente non avrebbe mai prodotto, in quanto costretto a lavorare in nero per non vedersi pignorare parte dello stipendio dai creditori.

Ed ancora con le procedure previste dalla L.3/2012 si possono salvare le società ( non fallibili) da chiusure o messe in liquidazione al fine di evitare le conseguenti perdite di posti di lavoro per i titolari di dette società e per le maestranze che per esse lavorano .

Non solo, ma con la mini riforma di questa normativa avvenuta nel giorno di Natale del 2020, è stata prevista la possibilità per chi si è visto revocare il mutuo per non aver pagato una serie di ratei, di essere rimesso in bonis ed ottenere un abbattimento della somma ancora a debito sull'intero piano di ammortamento.

Ed ancora ulteriore importante novità è la così detta esdebitazione dell'incapiente (o esdebitazione a zero) ovvero la possibilità per colui che non titolare di beni mobili o immobili il quale si trovi nell'im-

possibilità di pagare anche in misura minima i propri creditori, avendo un reddito di poco superiore alla pensione sociale moltiplicata per un indice numerico collegato all'ISEE, di liberarsi di tutti i debiti accumulati nel corso degli anni senza pagare nulla ai propri creditori.

Si tratta di un istituto eccezionale che può essere applicato una sola volta nella vita di ciascun cittadino.

**Ora non potendo entrare all'interno delle molte sfaccettature applicative della Legge ciò che meraviglia è che il Governo in un periodo di crisi finanziaria frutto della pandemia che è intervenuta in una situazione di crisi economica già in corso non dia notizia dell'esistenza di questo rimedio di non poco conto.**

**Oltretutto si si tratta di una procedura che per Legge non dovrebbe durare più di sei mesi.**

**Ulteriore ed importante peculiarità di questa procedura è che se attivata per tempo può bloccare tutte le procedura di vendita all'asta già in corso addirittura con data di vendita all'asta già fissata.**





**Avv. LUIGI GRILLO**  
Presidente Confabitare  
Napoli

## Il certificato di stato legittimo dell'immobile: la sua conformità e l'asse come condizioni indispen

**I**l decreto legge semplificazioni n.76/2020, nella versione definitiva approvata, all'art.10 sancisce due importanti modifiche dell'art. 9 bis del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001. La prima è costituita dal cambiamento della rubrica dell'articolo, che in virtù del DL semplificazioni, diventa "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili."

La seconda consiste nell'aggiunta all'art. 9 bis - dopo il comma 1 - del nuovo comma 1 bis, il quale prevede che: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le disposizioni di cui al secondo periodo

si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

In pratica, il nuovo comma prevede un recente documento in grado di attestare lo stato legittimo del fabbricato. Si tratta di una dichiarazione asseverata che comporta delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false e che viene rilasciata da un tecnico abilitato, il quale attesta, a sua volta, che l'immobile è stato costruito nel rispetto della legislazione urbanistica ed edilizia o che lo stesso presenta delle tolleranze costruttive che non compromettono l'agibilità dell'immobile.

Prima del decreto legge semplificazioni, se ci si voleva tutelare dall'assenza di abusi edilizi, si ricorreva a un tecnico, che rilasciava una "dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica" detta anche "relazione tecnica di compravendita", molto spesso adottata, anche in virtù di specifici protocolli d'intesa nel tempo realizzati tra gli Ordini Notarili e Ordini di Ingegneri, Architetti e Collegi di Geometri territorialmente articolati.





# nza di abusi sabili



Essa è una certificazione di natura privata che attesta: la conformità urbanistica e catastale; l'agibilità dell'immobile; l'esistenza per lo stesso dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Il nuovo certificato, invece, attesta lo stato di legittimità dell'immobile con valore pubblicistico.

Tale documento, infatti, anche se rilasciato da un geometra, un architetto o un ingegnere, viene asseverato ed è la legge a stabilire che lo stesso rappresenta condizione necessaria per dichiarare la Regolarità urbanistica ed edilizia della costruzione.

Per comprendere che cosa si intende per stato legittimo dell'immobile, occorre leggere il nuovo comma 1 bis. Da un'attenta osservazione del medesimo, si evince che un immobile presenta uno stato legittimo quando:

- a. è il risultato di opere realizzate nel rispetto di un titolo edilizio che può essere sia quello che ha abilitato i lavori di costruzione, sia quello che ha consentito di eseguire interventi edilizi successivi;
- b. in relazione agli immobili costruiti in un periodo in cui non c'era bisogno di un titolo abilitativo per edificare, si desume da alcuni documenti probatori (come i documenti di archivio, le riprese fotografiche e naturalmente le informazioni catastali) e anche dai titoli abilitativi

successivi in virtù dei quali sono stati realizzati interventi parziali. Criterio, quest'ultimo, applicabile anche quando manca la copia del titolo abilitativo ma esiste un principio di prova dello stesso.

Tuttavia - e ciò è molto importante - lo stato legittimo di un immobile può essere asseverato anche se la costruzione si è discostata dal progetto.

La legge, infatti, consente alcune tolleranze costruttive o esecutive:

- c. discostamento nel limite del 2% rispetto al progetto di altezza, cubatura, distacchi e superficie coperta;
- d. modifiche irrisorie delle finiture, diversa collocazione degli impianti e delle opere interne, irregolarità geometriche, salvo eccezioni, e comunque a meno che tali opere non ne abbiano compromesso l'agibilità.

Il nuovo certificato di stato legittimo è un documento che senza dubbio può



risultare molto opportuno richiedere. Chi vuole acquistare casa, infatti, grazie a questo certificato può verificare se l'immobile è stato costruito nel rispetto di quanto previsto dalla legge e che quindi non sono stati commessi abusi.

Una garanzia utile al compratore, ma, allo stesso modo, anche al venditore, il quale così si tutela contro eventuali contestazioni e azioni legali.

Per questo è sempre consigliabile, anche se non obbligatorio, allegarlo all'atto notarile di compravendita.

Il certificato, però, è opportuno anche in altre occasioni; più precisamente:

- e. se si desiderano effettuare degli interventi di ristrutturazione o di modifica dell'immobile, la presenza di questa asseverazione rende senza dubbio più agevole l'approvazione dei nuovi lavori;
- f. se si vogliono ottenere delle agevolazioni fiscali, inoltre, è bene sapere che difficilmente queste vengono riconosciute in relazione ad immobili costruiti in mancanza del rispetto della normativa in materia.

Alla luce di quanto sovraesposto, Confabitare, sempre attenta all'informazione del proprietario in ordine a tutto ciò che concerne la propria casa, raccomanda il rilascio di detta certificazione ai propri associati, siano questi venditori che acquirenti, onde evitare brutte sorprese all'indomani della stipula di un atto di compravendita immobiliare.





**Avv. FILIPPO MARTINI**  
Delegato Confabitare Imola  
e circondario

## Imola e il suo territorio: un comprensorio dinamico che “corre” e che “ci crede”!

**S**e fino a pochi mesi fa citare “Imola” come sede lavorativa cui appartenevo, allorquando mi confrontavo con player di mercati diversi e importanti (Milano, Roma, ma anche estero tipo Londra, Germania, Austria ecc. ecc.) mi comportava un qualche imbarazzo “da provinciale” per cui preferivo menzionare direttamente “sono di Bologna”, ora tutto è un po’ cambiato. Sarà per questo maledetto Covid, sarà per il diverso clima che si respira, ma il 2020 se per certi versi è stato tragico ed ha comportato un punto di svolta (per tutta l’umanità) ha portato anche delle conseguenze e degli effetti molto peculiari (dire “positivi” mi parrebbe esagerato e irrispettoso). Se ad Imola, nell’arco di un anno e mezzo si svolgeranno plurime manifestazioni di interesse e rilievo internazionali, con riflettori e telecamere di tutto il mondo puntate, ciò è dovuto sicuramente ad una grande lungimiranza dei nostri amministratori (locali, e regionali, innegabile) che hanno spinto sul gas e deciso di investire, ma non di meno, per il maledetto Covid che ha costretto le grandi organizzazioni internazionali a spostare l’asse dei grandi eventi verso ambiti territoriali più sicuri, strutturati e storicamente già “sperimentati”.

Ogni riferimento va al mondo dei motori (due gran Premi di Formula 1 nel giro di sei mesi non sono cosa da tutti) e al mondo delle due ruote, ossia del ciclismo (organizzazione di assoluta eccellenza riconosciuta dai massimi vertici dell’UCI) che ci ha visti protagonisti di un campionato del mondo strepitoso, cui farà seguito nel prossimo giugno 2021 il campionato italiano di ciclismo su strada e altre importanti competizioni Under 23 ed altre calendarizzazioni per gli anni futuri.

Tutto questo non può non avere riverbero su un territorio come il nostro e per questo, oggi, pronunciare “sono di Imola”, “ho studio ad Imola”, “abbiamo sede ad Imola”, è divenuto quasi motivo di lustro. Imola investe e sta cambiando molto. Sta costruendo delle buone basi per un rilancio nel settore turistico, avendo investito nella realizzazione di una importante ciclo via che unisce, passando entro Imola, due comuni confine del nostro circondario: Mordano – Castel del Rio. Una pista di circa 50 km tutta per le biciclette. E forse questo è solo un primo passo per grandi progetti legati alla mobilità urbana per i quali, ora, è ancora prematuro esporsi.

Imola è una città molto strategica. Città di pianura, ma in cui è bello muoversi (sia per le molte ciclovie già presenti, sia per il fatto che con pochi chilometri si gode già delle frescure collinari che la circondano, con due importanti ed estremamente vasti parchi urbani tutelati come patrimonio ambientale e vincolato). E non dimentichiamo il “circondario” che investe la delegazione Confabitare del territorio. Castel del Rio con i suoi boschi, Castel San Pietro con le sue note terme e il famoso

“Mare Termale Bolognese” lungo la vallata del Sillaro e tante altre attrattive. Tutto questo, non può che riverberarsi positivamente sulla costante e progressiva crescita del “valore del mattone” nel territorio.

Vediamo ora alcuni dati, sulla situazione Imolese da questo punto di vista (dati elaborati e tratti da centro Sis.Ter.).

Le famiglie nel comune di Imola sono proprietarie della propria abitazione (con un 72% contro il 68% in Italia, in linea con il 21% in affitto). L’andamento delle compravendite a livello comunale nel periodo 2016-2019 ha registrato un + 9,2% registrando un forte incremento tra il 2017 e il 2018 (anno, questo, con 819 compravendite sul residenziale) e un calo nel 2019 a 780 che le ha riportate al valore del 2017. Questo porta ad evidenziare dopo un 2018 dinamico un affievolimento che porta al 2019 un mercato statico con un grado di attrattività non positivo. Da rilevare una crescita del taglio medio per dimensione che per il 39% è sul medio-piccolo (85-115 mq), intorno al 15% > 145 mq.

Per quanto concerne le “valutazioni”, abbiamo verificato un confronto tra le zone del “centro Storico” e del quartiere “Pe-



FOTO ISOLAPRESS



dagna” (quartiere più residenziale – popolare ma molto d’interesse e ricercato).

In centro storico le abitazioni civili (dati OMI) vengono normalmente stimate da 1750 a 2250 € per mq (se in ottimo stato, si arriva anche a 2650/mq). In quartiere Pedagna, indicativamente, ci si assesta in valori sul nuovo (o ben mantenuto) da 1900 a 2200/mq. Quello che comunque si registra (in linea con l’andamento generale) è un calo delle quotazioni di mercato progressivo e inesorabile dal 2013 sino ad oggi, con una leggera flessione di stabilizzazione rilancio nel 2018. Dalle ultimissime stime, pare che nel febbraio 2021 per gli immobili residenziali in vendita siano

FOTO ISOLAPRESS



stati richiesti, in media cittadina, 1509 euro al metro quadro con un incremento di 0,73 % rispetto a febbraio 2020. L’affitto, invece, si assesta sui 7,20 euro per metro quadro (fonte immobiliare.it).

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita risulta comunque circa il 12 % inferiore alla quotazione media regionale (che arriva intorno al 29 in meno della

provinciale). Volendo prendere un riferimento ancor più generale e su scala per così dire nazionale, troviamo che Imola ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.600 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 47% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 158% in più rispetto ai prezzi medi a Corigliano-Rossano (CS), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti (fonte “mercato-immobiliare”).

Vedremo cosa ci riserverà questo complesso presente, in vista di un incerto futuro. Ma sempre con speranza.

## EVENTI

### L’associazione **Equilibrio & Mediazione Conflitti**, nuovo organismo di mediazione, ha aperto a Imola presso la sede Confabitare

Presso gli uffici di Confabitare in centro a Imola in Via Appia 2 è stato inaugurato l’organismo di mediazione delle controversie “Equilibrio & Mediazione Conflitti”. L’inaugurazione è avvenuta on line il 23 marzo con piattaforma Zoom.

La mediazione, è un sistema di risoluzione delle controversie alternativo alla giustizia ordinaria, che prevede costi e tempistiche estremamente più contenuti. Anche il Ministro Cartabia, nel discorso “Linee programmatiche per la giustizia” del 15 marzo scorso l’ha delineata quale “via maestra per una riforma del processo civile, in quanto strumento assolutamente efficace”.

È interessante, che in periodo di Covid una nuova attività accetti la sfida di aprire i battenti nel centro storico imolese. E’ ancor più interessante a nostro avviso, che offra un servizio prezioso per la città, per gli imolesi, per le sue imprese, e gli avvocati che, quanto meno per la mediazione non dovranno più rivolgersi come già avviene per le Corti e i Tribunali a Bologna con grande dispendio di tempo costi ed energie, ma potranno gestire le pratiche direttamente “sotto casa” anche a beneficio dei propri assistiti e clienti, che comunque devono presenziare in mediazione.

Responsabile scientifico dell’ente, l’avvocato Ana Uzqueda, una delle massime esperte in materia di mediazione e risoluzione dei conflitti di ogni tipo: civile, commerciale, familiare, culturale, a livello internazionale, sin dagli anni ‘90.

**ORGANISMO DI MEDIAZIONE**  
Associazione Equilibrio & Risoluzione dei Conflitti s.r.l.

**NON E' TEMPO PER LITIGARE**

INAUGURAZIONE

23.3.2021 ORE 17.30

EVENTO SU ZOOM, CHIEDI IL LINK AD UNA DELLE SEGUENTI MAIL:  
IMOLA.EQUILIBRIO@GMAIL.COM  
LUGO.EQUILIBRIO@GMAIL.COM

**SCAN ME**

**INAUGURANO a IMOLA e LUGO le sedi di**

**ASSOCIAZIONE EQUILIBRIO & RISOLUZIONE CONFLITTI S.R.L.**

**Dal 1996** risolviamo conflitti di ogni genere evitando i Tribunali

Sono tempi estremamente complessi e difficili. Regna molta incertezza, troppa disinformazione, recessiva paura per il presente e per il futuro.

A noi, tuttavia, piacciono le sfide e decidiamo quindi che ora, è il momento di inaugurare la nostra nuova sede ad Imola.

Vogliamo infatti offrire un contributo significativo di semplificazione, assistenza persone ed aziende a risparmiare tempi e costi.

Sul piano dei conflitti, delle liti, delle controversie, siamo in grado di offrire un servizio finalizzato a **EVITARE** il ricorso ai tribunali (notorizzante con tempi molto lunghi, e spese consistenti) ricorrendo a un sistema alternativo per la risoluzione degli stessi, ossia la mediazione, prevista e disciplinata dalla legge (d.lgs. numero 28 del 2010).

Ana Uzqueda esercita l'attività di mediatrice professionista, anche familiare, dal 1994 ed ha condotto circa 2000 mediazioni. Avvocata italiana ed argentina è formatrice e mediatrice presso Associazione Equilibrio (puntata la fotocamera del vostro telefono nel QR Code sotto, ed aprite il sito che vi compare per leggere il suo profilo integrale).

**Da sempre a fianco  
dei proprietari  
immobiliari**

**Una lunga esperienza  
vissuta nel mondo  
condominiale**



*Alberto Zanni*  
presidente  
nazionale  
Confabitare



*Mauro Tonolini*  
vicepresidente  
nazionale  
Confamministrare

**Consulenze  
Bonus 110%**

**Possiamo offrirvi  
quello che abbiamo  
di più caro: la nostra  
ESPERIENZA**

**Per informazioni contattateci:**

**Via Marconi, 6/2 - Bologna - Tel 051.270444 - mail: [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)**





# ECOBONUS 110%

## ULTIMORA: SEMPLIFICATE LE PROCEDURE PER IL 110%

All'interno del Decreto Semplificazioni presentato dal Governo a fine maggio si segnalano buone notizie per il nostro settore. Tutti gli interventi che accedono al superbonus, esclusi quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione, sono considerati manutenzione straordinaria per la quale è sufficiente la presentazione di una CILA (comunicazione di inizio lavori) e non dovranno prevedere l'asseverazione di conformità edili-

zia-urbanistica. Salta, quindi, metà della "doppia" procedura. Ma non solo. È anche previsto che la decadenza del beneficio fiscale abbia una casistica molto limitata. In buona sostanza i tecnici dovranno presentare una CILA assolutamente fedele allo stato dei luoghi e l'intervento potrà essere avviato anche in presenza di abusi, purché questi siano indicati all'interno degli elaborati da allegare alla CILA.

# Introduzione

Il centro studi di Confabitare con questa introduzione intende definire quali sono state le logiche del **Super Bonus Edilizia 110%** una delle misure introdotte dal Governo all'interno del **Decreto Rilancio**. Come sappiamo, il Decreto Rilancio, in **vigore dal 19 maggio 2020**, è l'ultimo della serie di normative istituite dallo Stato italiano per far fronte all'emergenza da **Covid-19**.

In seguito al lockdown generale del nostro Paese, l'economia italiana e la maggior parte dei suoi settori sono stati travolti da una crisi senza precedenti. Solo con enormi sacrifici e difficoltà le imprese edili hanno potuto riprendere a lavorare, le regioni hanno riaperto i confini, a singhiozzo tra una ondata e l'altra del virus e delle sue innumerevoli varianti. La fase del rilancio, della ripresa, della rinascita tarda ad arrivare. Purtroppo, le difficoltà nel "ricominciare" sono troppe, e tornare alla vita di prima non è facile, e chissà se mai avverrà. Questo aspetto tocca soprattutto le imprese edili, tra quelle che hanno ottenuto poca liquidità dal Governo, quelle che non ne hanno ottenuta per niente, e quelle che purtroppo hanno dovuto direttamente chiudere le serrande. La verità però è che senza l'attività e il guadagno delle imprese edili da sempre riconosciute motore del rilancio economico, l'andamento dell'economia italiana non può far altro che sprofondare. Lo Stato ha dovuto così istituire dei provvedimenti straordinari. Una delle grandi misure che lo Stato italiano ha messo in campo per provare a dare da un lato una spinta alla risalita, e dall'altro una riqualificazione del nostro patrimonio immobiliare è proprio il Super Bonus Edilizia 110%. In questa guida vedremo tutto ciò che c'è da sapere in merito a questo maxi-credito d'imposta.

## Super Bonus Edilizia 110%: che cos'è?

**Il Super Bonus Edilizia 110% è un maxi-credito d'imposta che consente di compiere lavori di efficientamento energetico o di adeguamento sismico, detraendo le spese nella misura del 110%. Si tratta, in sostanza, di un potenziamento dei già esistenti Ecobonus e Sismabonus, compreso anche il Sisma Bonus Acquisti.**

La misura permette quindi di effettuare i lavori con una forte detassazione che potrebbe addirittura rendere gli stessi pressoché gratuiti. Il provvedimento è nato dalla proposta di Riccardo Fraccaro, Sottosegretario del Consiglio dei Ministri.

Egli ha definito la misura *"una rivoluzione per l'economia e per l'ambiente, il bazooka che il governo mette in campo per un Paese più verde, efficiente, sicuro e rinnovabile, ma anche per una ripresa economica più vigorosa e incisiva"*. E ha spiegato che con il Super Bonus Edilizia 110%, il Governo si pone l'obiettivo di *"creare un virtuoso meccanismo di mercato in cui i cittadini effettueranno lavori di ristrutturazione senza alcun esborso, le Pmi lavoreranno di più grazie ai maggiori incentivi, gli istituti di credito o le grandi imprese pagheranno meno tasse e lo Stato vedrà aumentare l'occupazione e il Pil"*.

Insomma, con l'edilizia che *"torna ad essere il volano dello sviluppo"*, e la situazione climatica che *"diventa centrale per le politiche di governo"*, lo scopo è quello di dare il via a numerosi vantaggi per l'intera economia italiana.

È fuori di dubbio che offrendo tutta una serie di vantaggi il super bonus fissa una serie di paletti che nelle pagine successive andremo a definire nel dettaglio. Le sedi di Confabitare attraverso i propri tecnici e avvalendosi del proprio Centro studi offrono ai loro iscritti una serie di consulenze altamente professionali e qualificate.



## Come funziona?

Il **Super Bonus Edilizia 110%** è, appunto, un maxi-credito d'imposta, grazie al quale è possibile effettuare lavori di ristrutturazione senza dover pagare le ditte edili che riceveranno invece il loro compenso dallo Stato. **Ma in realtà è possibile anche detrarre le spese con la Dichiarazione dei Redditi.**

**Per beneficiare del Bonus, si possono infatti eseguire due procedimenti diversi. Sarà possibile:**

- **Effettuare i lavori, pagare l'impresa di tasca propria, e poi detrarre i costi e le spese nella Dichiarazione dei Redditi.** Il rimborso si potrà ottenere non in 10 quote per 10 anni, come accade con le normali procedure dell'Ecobonus e del Sismabonus, ma **in 5 quote di pari importo per 5 anni;**
- **Eseguire i lavori senza pagare la ditta.** Al posto del pagamento, si dovrà cedere il proprio **credito d'imposta pari al 110%**. In tal caso, l'impresa edile potrà usufruire del credito per il pagamento di tasse e oneri legati all'azienda, oppure cedere a sua volta il bonus ai suoi fornitori o alle banche. In quest'ultimo caso, l'istituto bancario dovrebbe, in cambio del credito, pagare immediatamente la spettante liquidità all'impresa.

Il reale ruolo delle **banche** però, viene ancora messo in dubbio da molti. Si deve chiarire infatti se queste saranno sempre costrette ad accettare il credito, oppure se potranno anche scegliere di rifiutarlo.

In ogni caso, le banche infine cederebbero il credito acquisito dalle imprese all'Agenzia delle Entrate, ottenendo quindi il rimborso dallo Stato.

Ma se vorranno, avranno anche la possibilità di cederlo ulteriormente ad altri enti in successivi passaggi, senza alcun limite.

## Chi può beneficiarne?

A questo punto, ci interessa approfondire ovviamente chi potrà ottenere il **Super Bonus Edilizia 110%**.

Come leggiamo all'articolo 119 comma 9 del Decreto Rilancio, avranno la possibilità di ottenere il credito le seguenti categorie:

- **I condomini.**
- **Le persone fisiche,** solo su edifici unifamiliari (ovvero immobili adibiti ad abitazione in cui risiede un solo nucleo familiare, e che non comprende altre unità abitative).  
L'immobile deve essere adibito ad abitazione principale.
- **Gli IACP (Istituti Autonomi Case Popolari).** Ma anche gli enti o le società che lavorano con la stessa finalità degli Istituti, ovvero che gestiscono abitazioni di edilizia residenziale pubblica per conto dei Comuni.
- **Le cooperative di abitazione a proprietà indivisa,** ovvero quelle in cui i soci aderiscono per ottenere l'assegnazione di godimento di un alloggio a tempo indeterminato.  
In tal caso, il Bonus è valido solamente per interventi sugli immobili che sono stati assegnati in godimento ai soci.

Per quanto riguarda le persone fisiche, abbiamo detto che potranno ottenere il credito solo per compiere interventi edilizi su immobili adibiti ad abitazione principale, ovvero sulla prima casa.

In realtà, ci sarà possibilità di usufruirne anche per una seconda casa, ma solo se questa è situata all'interno di un condominio.

Nelle pagine successive troveremo maggiori dettagli che ci spiegheranno che cosa fare.

Roberto Gianecchini  
*Coordinatore nazionale Confabitare*







**MAURO GRAZIA**

Consulente tecnico Confabitare  
Bologna

# Il “cappotto” traina l’ecobonus, ma siamo indietro sul piano dell’efficientamento energetico

**N**el maggio 2020, appena usciti dal primo, pesante, lockdown il Governo, allora in carica, approvò il “Decreto Rilancio”: rilancio per l’economia ma anche per continuare l’impegno nel diminuire i consumi energetici per la residenza. Nel difficile momento che stiamo attraversando a causa della pandemia è importante guardare avanti e interrogarsi su come rilanciare l’economia e dare speranza a famiglie, imprenditori e lavoratori. L’efficienza energetica può avere un ruolo fondamentale, può essere un volano di ripresa e di riqualificazione del patrimonio edilizio, dove è riconducibile gran parte dei consumi finali italiani e dove si registrano ampi margini di riduzione delle emissioni nocive e climalteranti.

Il neo Ministro alla Transizione ecologica, il fisico Roberto Cingolani, nel prendere le redini del nuovo dicastero ha detto: *“il progresso umano ha sempre avuto un costo e un impatto ambientale, ma è la sua accelerazione ad aver fatto sì che tale prezzo sia oggi diventato troppo alto, per cui dobbiamo lavorare sulla nostra capacità di prevenzione, introducendo una visione di sostenibilità di lungo periodo. Questo riguarda ovviamente anche l’energia, il cui modello negli ultimi decenni è diventato fonte di insostenibilità ambientale e sociale, di disuguaglianze tra le nazioni, ha portato al riscaldamento del pianeta e all’inquinamento dell’atmosfera”*. Appare molto difficile non essere d’accordo: vedremo poi come questi concetti si tradurranno in atti e comportamenti virtuosi. Speriamo bene.

A mio parere dovrà esserci molto pragmatismo, perché il tema coinvolge tanti interessi contrapposti e richiede uno Stato forte e con valide strategie, che investa nelle infrastrutture verdi di domani. Occorrerà cambiare la mentalità di approccio ai temi energetici e ambientali, coinvolgendo i cittadini sul concetto che l’ecologia fa bene all’economia. Servirà anche equilibrio tra chi non vuole cambiare nulla e chi vuole andare sempre più lontano. Faccio tre esempi: il fotovoltaico è in conflitto con l’uso agricolo del suolo (per cui è importante aver previsto il bonus 110% per installare impianti sulle case) e l’eolico con la bellezza del paesaggio. Il sistema bancario, non solo in Italia, è ostile alla transizione ecologica, e vorrà accontentarsi di un ambientalismo di facciata, perché le banche hanno in bilancio un sacco di asset fossili che potrebbero non valere più nulla.

Quando nel 1991 il Parlamento approvò la legge n. 10, una sorta di Bibbia per gli operatori dell’efficienza energetica, l’Italia si collocava ai primi posti in Europa per la lotta agli sprechi energetici, alla riduzione dei consumi soprattutto in ambito residenziale, all’introduzione dell’energia prodotta da fonti rinnovabili (sole, vento, mare): in altre parole per la diminuzione dell’utilizzo degli idro-

carburi per limitare il riscaldamento del Pianeta Terra e per migliorare la qualità dell’aria che respiriamo. Dopo trent’anni purtroppo, dai primi posti siamo passati agli ultimi, come in tanti altri settori. Le ragioni sono molteplici: dai Comuni che non hanno mai controllato a sufficienza le relazioni tecniche previste dalla legge 10 e che dovevano essere allegate ai progetti edilizi, con il conseguente lassismo comportamentale dei professionisti tecnici del settore, coperti dai mancati controlli, lo scarso interesse sui risultati da parte degli utenti finali. Un salto culturale quindi che è drammaticamente mancato. **La situazione per una concreta diminuzione dei consumi energetici per la climatizzazione degli edifici residenziali, riscaldamento invernale e condizionamento estivo, (resta moltissimo da fare per gli spazi destinati ad attività terziarie in genere) è migliorata significativamente negli ultimi anni con l’introduzione di una serie di strumenti, quali i certificati bianchi, il conto termico, le detrazioni fiscali.** Dal 2013 sono stati poi introdotti i così detti *ecobonus*; ora, con l’introduzione del super bonus 110%, assistiamo finalmente ad un vero e proprio boom di interesse, da parte dei condomini e da parte dei singoli proprietari. Inoltre, dagli anni ’90 la progettazione edilizia ha avuto l’obbligo di prevedere requisiti minimi più stringenti sulle prestazioni energetiche.



Tutto questo, ha prodotto buoni risultati in termini di risparmio energetico, grazie anche agli obiettivi indicati nel Piano d'Azione per l'Efficienza Energetica 2011-2020. Infatti secondo fonti ENEA dal 2011 al 2019 (manca quindi ancora un anno) tale risultato è stato pari al 77,25% dell'obiettivo fissato, ma con una differenza sostanziale: il settore residenziale ha ottenuto un risparmio pari al 154,4% dell'obiettivo (il doppio della media) contro il 29,45% del terziario, il 61,9% dell'industria, il 50,4% dei trasporti. Resta tuttavia un potenziale elevato di risparmio energetico nel settore degli edifici.

Ovviamente il grande interesse che ruota attorno al bonus 110% è in particolare dovuto al fatto che si possono realizzare interventi di efficientamento energetico senza spese, a *gratis* come diciamo a Bologna. Per questo sono necessarie massima attenzione e fermezza per scoraggiare gli approfittatori. Per avere diritto al super ecobonus, oltre a possedere i requisiti soggettivi, vi è un'unica condizione oggettiva: gli interventi devono migliorare il fabbricato di almeno due classi energetiche (se un fabbricato si trova in classe energetica A3 è sufficiente un solo salto per l'A4, la classe energetica più alta). Se questa condizione non può essere raggiunta il beneficio fiscale non può essere utilizzato, e mi auguro che questa volta i controlli vengano fatti seriamente. Non vorrei che succedesse come per il reddito di cittadinanza, concesso anche a condannati per reati di mafia.

**La lunga premessa mi porta a focalizzare la mia nota su come dovrebbe essere l'approccio logico di chi si pone l'obiettivo di utilizzare il superbonus.** Nelle altre parti dell'inserto i lettori troveranno chiarimenti tecnici e fiscali, cosa sono gli interventi trainanti e trainati, i rischi e le responsabilità, le polizze assicurative, il ruolo del general contractor.

Quali sono i soggetti che hanno diritto all'ecobonus? I condomini, le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, per un massimo di due unità immobiliari, gli istituti autonomi case popolari, le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, le organizzazioni non lucrative di attività sociale e le organizzazioni di volontariato, le società sportive dilettantistiche limitatamente agli immobili adibiti a spogliatoi. Il diritto al bonus 110% spetta per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

**Ovviamente è stato posto un limite massimo alle spese ammesse per gli interventi trainanti (cappotto e centrale termica), vale a dire:**

**- 50.000 € per edifici unifamiliari**



**ri o unità immobiliari posti in edifici plurifamiliari purché funzionalmente indipendenti;**

**- 40.000 € moltiplicato per il numero di unità immobiliari da due a otto;**

**- 30.000 € moltiplicato per il numero di unità immobiliari da nove in su.**

**Analogamente vi sono limiti massimi di spesa per i vari interventi trainati, quali le caldaie nei condomini con impianti autonomi, infissi e serramenti, tende solari ad esclusione di quelle orientate a nord, portoncini blindati di ingresso, impianti fotovoltaici, le colonnine di ricarica per le auto elettriche.**

Come si diceva sopra la condizione irrinunciabile per avere diritto al bonus è di migliorare di almeno due classi energetiche il fabbricato. Quindi prima domanda: qual è l'anno di costruzione. Se restiamo entro il 1995/2000, in assenza di interventi di ristrutturazione effettuati nel tempo, possiamo ritenere facilmente raggiungibile il miglioramento delle due classi. **Attenzione: l'intervento trainante più importante è l'isolamento del fabbricato a cappotto;** senza l'isolamento esterno delle parti verticali e orizzontali è molto difficile raggiungere l'obiettivo del miglioramento richiesto. Molti edifici sono costruiti in pietra o con rivestimenti in rilievo, che l'isolamento a cappotto intonacato nasconderebbe, cambiandone l'estetica: siete disponibili?. È una valutazione che dovete fare preventivamente.

Altro tema importante, che sta creando problemi a molti condomini e privati, è la conformità edilizia. Per eseguire i lavori previsti per l'efficientamento energetico è necessario presentare al Comune una pratica edilizia e il tecnico che la prepara deve, tra l'altro, dichiarare la conformità edilizia. Il vostro fabbricato o il vostro appartamento è conforme a quanto depositato in Comune e al Catasto? Se avete dubbi è opportuno farli presenti prima di iniziare la pratica perché se vi sono difformità vanno sanate e, molte volte, la sanatoria è onerosa e non rientra nelle spese che possono beneficiare del bonus: siete disponibili a procedere?

Fatte queste elementari verifiche, dovrete incaricare un tecnico di fiducia per una diagnosi energetica preliminare che attesti senza ombra di dubbio il miglioramento delle due classi energetiche e che il costo dei lavori da effettuare rientra nel valore massimo ammissibile.

Infine dovrete valutare come utilizzare il bonus, facendovi eventualmente consigliare da un esperto fiscalista; le possibilità sono tre: utilizzo diretto che richiede di anticipare la spesa e recuperarla al 110% in cinque anni come credito fiscale, sconto fattura da richiedere all'impresa (o imprese) esecutrice dei lavori che a sua volta recupererà l'importo al 110% in cinque anni, cessione del credito fiscale ad un general contractor. A questo proposito, e dall'esperienza sul campo di questi mesi, vorrei approfittare della rivista di "Confabitare" per lanciare un appello ai general contractor e al sistema finanziario in generale: si devono pensare idonei strumenti finanziari in grado di affrontare anche progetti di piccole dimensioni, altrimenti la fascia dei piccoli proprietari immobiliari rischia di non poter accedere al superbonus.





**Dott. ALESSANDRO NOTARI**  
Presidente Centro Studi Fiscale  
Nazionale Confabitare

# Orientarsi nella “giungla” dei bonus edilizi: guida pratica

## RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Le spese per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.16-bis del Tuir possono essere sostenute fino al 31/12/2021 per poter ottenere la detrazione del 50% sull'importo massimo di Euro 96.000 per immobile.

È stata introdotta la possibilità di ottenere la detrazione del 50% anche per le spese sostenute per la sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

## RISPARMIO ENERGETICO

È prorogato dal 31 dicembre 2020 al 31 dicembre 2021 il termine entro il quale sostenere le spese relative agli interventi di risparmio energetico di cui all'art.1 commi da 344 a 347 della Legge n.296/2006 per poter fruire della detrazione del 65%-50%.

## SISMA BONUS

Gli interventi edilizi aventi ad oggetto l'adozione di misure antisismiche su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'art.16-bis comma 1 lett.1) del Tuir per i quali è prevista la detrazione del 50% fino ad un ammonta-

re complessivo di spesa di Euro 96.000 per immobile, è applicabile agli interventi le cui procedure autorizzative sono state attivate dal 05/08/2013 (come già precedentemente previsto) ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio.

Si ricorda che per il cosiddetto Sisma bonus previsto dalla normativa suin-

dicata, la detrazione era già stata oggetto di proroga fino al 31/12/2021 da precedenti normative.

## BONUS FACCIATE

È confermato anche per il 2021 la detrazione prevista all'art.1 comma 219 del D.L. n.160/2019 avente ad oggetto il cosiddetto bonus facciate che si concretiz-

za nella detrazione al 90% delle spese sostenute per interventi edilizi sulle strutture opache della facciata, su balconi / fregi / ornamenti, inclusi quelli di sola pittura / tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero e al restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zona A o B di cui al DM n.1444/68.

## Ancora sui bonus edilizi: detrazione in cessione del credito o sconto in fattura. Guida

**C**omunemente, la detrazione relativa alle spese sostenute per gli interventi oggetto dei bonus edilizi, viene recuperata tramite presentazione della dichiarazione dei redditi ratealmente in cinque o dieci rate di pari importo in base alla tipologia di intervento edilizio realizzato. Il recupero della detrazione è legato alla capienza di imposta del contribuente, in quanto la quota di detrazione non fruita per incapienza non può essere chiesta a rimborso o recuperata negli esercizi successivi.

L'art.121 D.L. n.34/2020, introduce limitatamente alle spese sostenute nel 2020 e 2021 per determinati interventi individuati espressamente dalla norma, la possibilità di optare, in alternativa, in luogo della detrazione per:

- uno sconto in fattura sul corrispettivo dovuto fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso, da parte dei fornitori che hanno effettuato gli interventi

- la cessione del credito di imposta rappresentato dalla detrazione.

La legge di Bilancio 2021 ha allargato il suindicato orizzonte temporale comprendendo anche le spese sostenute nel 2022 per le quali è prevista la detrazione del 110%.

Le due opzioni sono caratterizzate da differenze sostanziali, infatti mentre nello sconto in fattura il contribuente non pagherà al fornitore tutto l'importo pattuito per la prestazione/cessione, ma solo l'eventuale differenza tra

lo stesso e l'importo per cui si sono accordati per lo sconto, nella cessione del credito il contribuente deve provvedere al pagamento dell'importo pattuito con il fornitore per poi scegliere di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti terzi tra cui le banche e gli intermediari finanziari. La cessione può essere effettuata anche ad un prezzo inferiore a quello nominale e di solito è quello che avviene ad esempio con le banche le quali potrebbero acquistare un credito corrispondente alla detrazione del 110% dando al contribuente un importo corrispondente al 102% della detrazione o anche al 90% della medesima.

In entrambi i casi è possibile per il cessionario della detrazione porre in essere successive cessioni del credito ad altri soggetti.

Dal punto di vista oggettivo il comma 2 dell'art.121 del D.L.n.34/2020 prevede che l'opzione della cessione del credito e dello sconto in fattura sia fruibile solo se le spese sostenute sono relative a determinati interventi e precisamente:

- per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio solo se rientranti nella lettera a) e b) comma 1 art.16 bis Tuir (manutenzione ordinaria su parti comuni di edifici residenziali, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia);



# all'uso

## BONUS MOBILI

Anche per tutto il 2021 è possibile portare in detrazione il 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi edilizi previsti all'art.16-bis del Tuir se iniziati dall'1/1/2020.

Rispetto alla precedente normativa in vigore fino al 31/12/2020, la spesa massima oggetto della detrazione è stata innalzata da Euro 10.000 ad Euro 16.000.

## BONUS VERDE

È prorogato al 31/12/2021 il bonus verde di cui all'art.1 comma 12 della Legge n.205/2017. Viene quindi

confermata per tutto il 2021 la detrazione del 36% su una spesa massima di Euro 5.000 per immobile abitativo con riferimento agli interventi di sistemazione a verde delle aree scoperte private o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazioni di pozzi, realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

## NUOVO CREDITO IMPOSTA "ACQUA POTABILE"

È stato introdotto un credito di imposta per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica E290 per il miglioramento qualitativo dell'acqua destinata al consumo umano erogata dall'acquedotto.

Il credito di imposta in oggetto spetta nella misura del 50% delle spese sostenute dall'1/1/2021 al 31/12/2022 fino ad un ammontare non superiore per le persone fisiche ad Euro 1.000 per ciascun immobile e ad Euro 5.000 per i soggetti esercenti attività di impresa, arte e professioni nonché agli enti non commerciali per ciascun immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale.

## NUOVO BONUS IDRICO

È stato previsto per l'anno 2021 un nuovo bonus per il contenimento del consumo idrico a favore delle persone fisiche per interventi di sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto; sostituzione di apparecchi di rubinetteria sanitaria, soffioni doccia, colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua. Il bonus è pari ad Euro 1.000 per ciascun beneficiario.

# iarazione, ida alla fiscalità agevolata

- per gli interventi di efficienza energetica sia con riferimento all'ecobonus classico sia a quello del superbonus 110%;
- per gli interventi per la riduzione del rischio sismico sia classico sia supersisma 110%;
- per gli interventi sulle facciate degli edifici;
- per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati anche se considerati trainati dal superbonus del 110%;
- per l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici anche se oggetto del 110% come trainati;
- per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche rivolti sia alle persone portatrici di handicap in situazione di gravità sia in favore di persone di età superiore a 65 anni.

Si sottolinea che l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura può essere esercitata anche per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021 (2022 se 110%). L'opzione dovrà avere oggetto tutte le rate residue ed è irrevocabile.

L'opzione per la cessione o sconto in fattura può essere esercitata in relazione a ciascun stato di avanzamento dei lavori. Limitatamente agli interventi per i quali si fruisce della maxi detrazione del 110% gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per

ciascun intervento complessivo e ogni stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.

Per tutti gli altri interventi, invece, non sono previsti dei limiti, per cui se ne possono fare più di due e possono essere effettuati in un qualsiasi momento.

Per effettuare l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, in aggiunta agli adempimenti originariamente previsti per le detrazioni cui si riferiscono, il contribuente deve:

- acquisire le asseverazioni tecniche degli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico sia "classiche" che oggetto del superbonus;
- acquisire il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei requisiti richiesti rilasciato dagli intermediari abilitati o dai Caf limitatamente agli interventi oggetto della detrazione del 110%;
- inviare telematicamente all'Agenzia delle Entrate anche tramite intermediari abilitati/Caf l'apposito modello di comunicazione entro il 16 Marzo dell'anno successivo al sostenimento delle spese.

Dott. Alessandro Notari  
*Presidente Centro Studi Fiscale Nazionale Confabitare*

Segue a pag. 46 ►

## Orientarsi nella “giungla” dei bonus edilizi: guida pratica all’uso

### MODIFICHE NORMATIVA DETRAZIONE 110%

#### BENEFICIARI

La Legge di Bilancio 2021 è intervenuta per ricomprendere tra i potenziali beneficiari dell’agevolazione anche le persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte e professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Resta sempre fermo il limite delle due unità immobiliari oggetto della detrazione al 110%.

#### IMMOBILI AGEVOLABILI

Con riferimento agli immobili è stato disposto che, ai fini della detrazione del 110% una unità immobiliare può essere considerata funzionalmente indipendente quando è dotata di almeno tre degli impianti che interessano l’approvvigionamento idrico, del gas, dell’energia



elettrica e della climatizzazione invernale.

Inoltre è stato stabilito che oggetto dell’intervento agevolato può essere anche un edificio Privo di Attestazione di prestazione energetica in quanto sprovvisto di copertura, di uno o più muri perimetrali o di entrambi, a condizione che al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico delle superfici opache (cappotto), anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione di sedime esistente, si consegua una classe energetica in fascia A.

#### IMMOBILI DANNEGGIATI DA EVENTI SISMICI

È stato ampliato l’ambito applicativo della normativa già prevista dal comma 4-ter



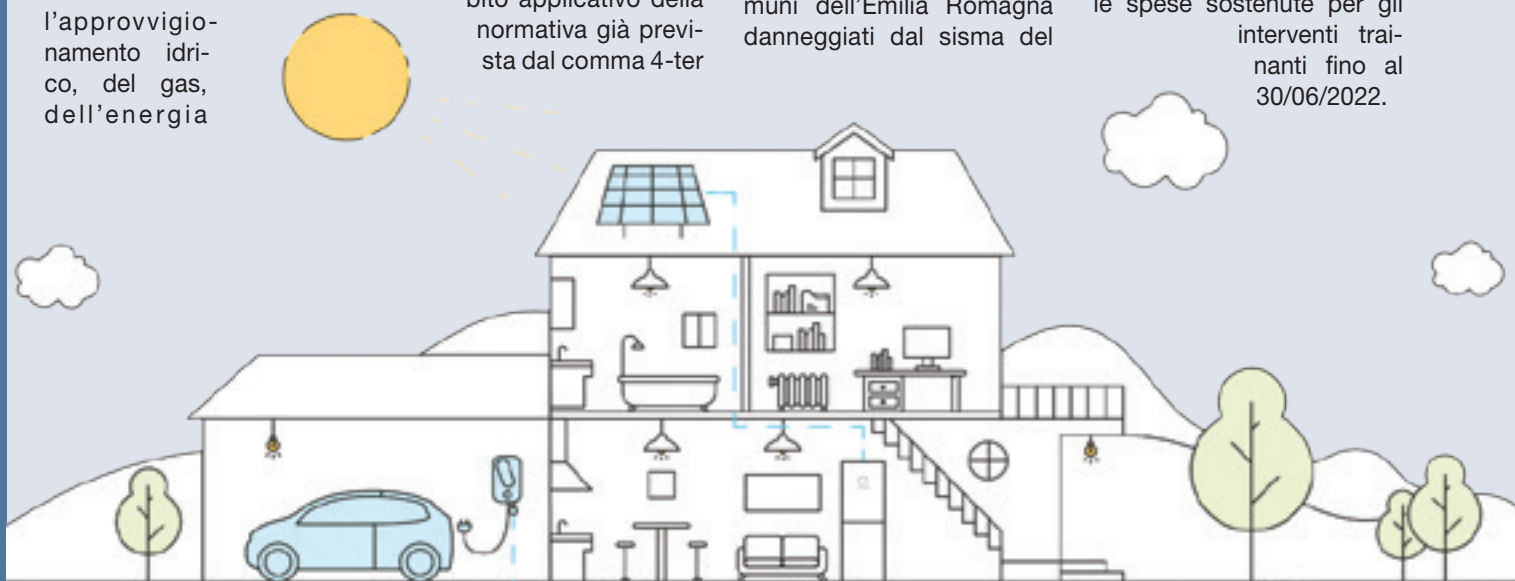
dell’art.119 della legge istitutiva della detrazione del 110% in base alla quale si dispone l’aumento del 50% dei limiti di spesa agevolabili previsti dalla medesima normativa in caso di interventi edilizi che abbiano ad oggetto la ricostruzione di fabbricati danneggiati dai terremoti. Oltre ai comuni di cui agli elenchi allegati al D.L. n.189/2016 e D.L. n.39/2009, l’aumento dei limiti di spesa è previsto anche per gli immobili ubicati in comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l’anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In questo modo rientrano nell’agevolazione in commento ad esempio anche gli immobili situati in determinati comuni dell’Emilia Romagna danneggiati dal sisma del

2012 e ricostruiti che in precedenza erano stati esclusi. Il termine di sostenimento delle spese per le quali è possibile fruire di tale miglioramento è prorogato al 30/06/2022.

Si ricorda che tale beneficio è comunque alternativo al contributo previsto per la ricostruzione. A tal proposito la Legge di Bilancio 2021 ha disposto che nei comuni colpiti da eventi sismici verificatisi dall’1/04/2009 nei quali è stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione del 110% prevista per gli interventi di miglioramento del rischio sismico e la detrazione del 90% prevista per i premi versati per l’assicurazione avente ad oggetto il rischio di eventi calamitosi (art.15 comma 1 lettera f-bis del Tuir) spettano per l’importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

#### SOSTENIMENTO SPESE AGEVOLABILI

La Legge di Bilancio 2021 ha previsto la proroga della detrazione del 110% per le spese sostenute per gli interventi trainanti fino al 30/06/2022.





Per gli interventi eseguiti da parte di condomini o di persone fisiche private con riferimento agli interventi su edifici da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate anche se possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, nel caso in cui al 30/06/2022 i lavori siano stati effettuati per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% è applicabile alle spese sostenute fino al 31/12/2022.

Per gli interventi effettuati dagli Istituti autonomi case popolari (IACP), la detrazione del 110% degli interventi trainanti è applicabile anche alle spese sostenute fino al 31/12/2022. Per tali soggetti, se alla data del 31/12/2022 i lavori risultano effettuati per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione spetta per le spese sostenute entro il 30/06/2023.

## RATEAZIONE DETRAZIONE

Le spese sostenute nel 2022 o dall'1/07/2022 per gli IACP ed oggetto della detrazione del 110% vengono ripartite in 4 quote annuali di pari importo.

## INTERVENTI AGEVOLATI

Con riferimento alla tipologia degli interventi oggetto



della detrazione del 110% sono stati ricompresi:

- tra gli interventi trainanti agevolati di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate anche la coibentazione del tetto senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente;

- tra gli interventi trainati anche quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (art.16-bis comma 1 lett.e) del Tuir) aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità (ai sensi della Legge n.104/92 art.3 comma 3) e anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni.

## IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Anche in caso di installazione di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici è possibile ottenere la detrazione del 110% come intervento

trainato. Se la spesa è sostenuta nel 2022 la detrazione spettante va suddivisa in 4 quote annuali.

## COLONNINE DI RICARICA VEICOLI ELETTRICI

L'intervento trainato avente ad oggetto l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici può essere fruita anche con riferimento alle spese sostenute fino al 30/06/2022; in tal caso se la spesa è sostenuta nel 2022 la detrazione va suddivisa in 4 quote annuali.

Cambiano inoltre i limiti di spesa, salvo il caso di interventi già in corso di esecuzione per i quali rimangono i limiti previsti dalla precedente normativa: Euro 2.000 per edifici unifamiliari, unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; Euro 1.500 per edifici plurifamiliari, condomini che installano fino a 8 colonnine; Euro 1.200 per edifici plurifamiliari, condomini che installano più di 8 colonnine.

L'agevolazione è comunque riferita ad una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

## SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO

Anche per le spese sostenute nel 2022 per le quali è prevista la detrazione del 110% sarà possibile optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

## DELIBERE CONDOMINIALI

La delibera condominiale avente ad oggetto l'imputazione a uno o a più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato oggetto della detrazione del 110% è valida con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'immobile. Occorre naturalmente anche il parere favorevole dei condomini ai quali sono state imputate le spese.

## CARTELLO CANTIERI

È stato previsto l'obbligo di esporre, presso il cantiere edile dove vengono posti in essere i lavori trainanti che daranno diritto alla detrazione del 110%, un cartello in un luogo ben visibile e accessibile nel quale indicare la seguente dicitura: "Accesso agli incentivi statali previsti dalla Legge 17/07/2020 n.77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici."





**Arch. GIOVANNI MALARA**  
Presidente Centro Studi Tecnici  
Nazionale Confabitare

# Superbonus 110% il volano del cambiamento edile fiscale e legale. I vantaggi della cessione del

**È** noto a tutti i proprietari immobiliari, ai tecnici e agli addetti ai lavori, che l'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha rivoluzionato il mondo degli immobili residenziali, attraverso disposizioni innovative che, mediante il meccanismo della detrazione fiscale, incentiva la realizzazione di interventi edilizi finalizzati a migliorare il patrimonio esistente sotto il profilo dell'efficienza energetica e sicurezza sismica.

Quindi mettiamo subito in chiaro un concetto: il "SUPERBONUS 110%" è una detrazione fiscale, ossia un meccanismo che consente di sottrarre una determinata somma, spesa per realizzare interventi edilizi per raggiungere scopi specifici, da un'imposta; ridurne così l'ammontare della stessa e/o assorbirla nella sua totalità per un periodo di 5 anni. Altra misura attivata, che rende particolarmente gradita dagli utenti l'agevolazione fiscale, è la possibilità della cessione del credito maturato praticando il meccanismo di cui sopra, a terzi soggetti, evento eccezionale che ha generato un mercato finanziario specifico.

**È importante che sia chiaro il concetto sopra espresso al proprietario immobiliare che si accinge ad usufruire delle agevolazioni, per non fare confusione con i proclami ingannevoli che utilizzano impropriamente la parola "gratis". Il Superbonus non è basato sul "gratis et amore Dei", né tantomeno su prestazioni gratuite, ossia senza compenso o pagamento. Vale esattamente il contrario, si tratta di un'operazione fiscale e finanziaria che viene remunerata con un debito, trasformabile in credito dalla norma speciale che lo rende anche utilizzabile per compensare prestazioni e materiali necessari alle lavorazioni consentite per migliorare il proprio immobile.**

Altro concetto da fissare in modo chiaro è che il SUPERBONUS, come i tutti i bonus minori, è passibile di revoca da parte degli organi competenti nel caso in cui siano riscontrati abusi non sanabili alla luce della normativa attuale. Ma la disposizione legislativa che genera tale circostanza di fatto nulla ha a che vedere con il SUPERBONUS bensì è regolata dal comma 1 art 49 DPR 380/01 e s.m.i. il quale testualmente recita "...gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di

*fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione."*

Questa precisazione è doverosa, ad onor del vero, in quanto nella concezione popolare, che porge il fianco a chi vuole demonizzare i SUPERBONUS, può sembrare che solo quest'ultima misura agevolativa sia soggetta ma di fatto non è così. Vero è che c'è molta attenzione, la misura eccezionale richiede la produzione di documentazione ad specifica - vedi conformità urbanistica - ma non significa che l'art. 49 del dpr 380/01 sia applicabile solo alla detrazione del 110%.

Per onestà intellettuale bisogna dire che il legislatore ha dato il suo contributo per applicare l'agevolazione solo ad edifici che possono vantare di uno stato di legittimità urbanistica pura - ove esista -, inasprendo le sanzioni ed disponendo un regime sanzionatorio anche per i tecnici che producono atti che non siano veritieri.

Irrogare sanzioni ai tecnici, e lo dico in modo disinteressato e non sicuramente di parte, è servito solo ad enfatizzare la scure dei controlli severa e decisa, calpestando il ruolo dei tecnici stessi. Gran parte della documentazione a corredo di una pratica di 110% deve essere resa in forma "asserata" cioè deve essere espressione esplicita di verità o di esattezza, con precisa assunzione di responsabilità che può fare solo chi è dotato di specifica abilitazione. Inoltre gran parte dei titoli edilizi che autorizzano l'esecuzione dei lavori - CILA, SCIA, ecc. - conferiscono per la circostanza al tecnico la funzione di "pubblico ufficiale" ai sensi dall'art. 357 del c.p., ossia colui che esercita una funzione legislativa, amministrativa o giudiziaria con o senza rapporto di impiego con lo Stato, temporaneamente (come nel caso di specie) o permanentemente.

Giornalmente raccogliamo un numero indefinito di istanze da parte dei nostri associati che vogliono usufruire delle agevolazioni per rivalutare il proprio patrimonio o renderlo, più performante sotto il profilo energetico e sismico.

**Ogni caso rappresenta una circostanza specifica che si porta dietro la risoluzione di problematiche che si sono verificate nel tempo in base alla norma, alle "soluzioni tipiche locali", modus operandi ecc. Dare risposte non è cosa facile e soprattutto necessita di uno studio specifico ed approfondimenti appropriati.**

La stessa Agenzia delle Entrate, da quando è stato emanato il Decreto Rilancio, è stata sopraffatta da un valanga di richieste di chiarimenti che hanno portato alla risposta di circa cinquanta interpellati, tre provvedimenti, due circolari, due risoluzioni e alla rivisitazione della guida dei cosiddetti "Bonus Casa". Purtroppo ancora i dubbi sovrastano i chiarimenti. Pongo l'attenzione su questo punto in quanto lo riten-





# credito

go un indicatore importante per capire la complessità delle azioni che ha generato il Decreto Rilancio elevando l'aliquota di detrazione dell'Ecobonus e Sismabonus al 100%, nonché consentendo la cessione del credito ai bonus casa. Un'azione coraggiosa e importante: la sua piena attuazione porta giocoforza a una vera e propria rivoluzione del settore con buona probabilità che si trasformi in volano del cambiamento edile fiscale e legale che richiede i suoi tempi tecnici.

La mission di Confabitare è senza dubbio dare assistenza ai suoi associati che ne fanno istanza, analizzare le problematiche generali molto variegata e attivarsi come parte diligente presso il Ministero e gli enti preposti affinché ci sia maggiore chiarezza, nonché il tempo necessario per dare la corretta applicazione.

A partire dall'ultimo nato con il decreto semplificazione Legge 120/2020, "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare" sino alla legge fondamentale dell'urbanistica la Legge 1150/1942. In poco più di tre quarti di secolo la visione è totalmente cambiata.

Lo scopo della Legge Fondamentale era "rinnovamento ed ampliamento edilizio delle città, il rispetto dei caratteri tradizionali, di favorire il disurbanamento e di frenare la tendenza all'urbanesimo".

**Lo stato legittimo, definito dalla Legge 120/2020 che ha modificato l'art. 9 bis del DPR380/01 aggiungendo il comma 1 bis, ha lo scopo di verificare quanto "...stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."**

Tra questi due punti cardini che sono agli antipodi della storia legislativa in materia edilizia e urbanistica si deve districare il proprietario, immobiliare o chi per lui, per capire se può accedere o meno alle misure agevolative poste in essere dal Decreto Rilancio.

Nel patrimonio edilizio costruito prima del 1942, salvo i casi

di unità collabenti/ruderi da sottoporre a demolizione e ricostruzione, è poco applicabile e comunque la dimostrazione dello stato legittimo è meno stringente delle costruzioni negli anni post 1942.

Tra il 1942 e il 1° settembre 1967 (Legge Ponte) vige un periodo di limbo, sanato dalla normativa sotto il profilo fiscale ma non sotto il profilo edilizio (in effetti si può cedere un immobile con una semplice dichiarazione e sottoporlo alle imposizioni fiscali senza dimostrare la legittimazione urbanistica ma non si può praticare un intervento edilizio senza dimostrare la legittimità dell'edificio esistente, ma questa è un'altra storia).

**Tra il 1967 ed il 1977 (legge Bucalossi) si assiste allo sviluppo di un'edilizia più o meno ordinata con leggi, provvedimenti, tesi a disciplinare costruzioni antisismiche in continua evoluzione che appunto hanno caratterizzato il decennio.**

**Dal 1977 alla 1985, con la legge 47 del 1985 (primo condono edilizio) si è cercato di sanare la crescita spontanea delle abitazioni che ha avuto inizio sin dal dopo guerra ed ha visto l'apice del suo sviluppo negli anni '60 e '70.**

In seguito si sono succeduti altri due leggi sul condono edilizio la 724/94 e la 326/2003 con un impatto regolatorio nettamente inferiore rispetto alla 47/85.

Dagli anni 90 in poi si è posta l'attenzione anche sulle prestazioni energetiche degli edifici per poi arrivare al giorno d'oggi con normative stringenti su tutti i settori che interferiscono con l'immobile.

L'evoluzione storica sinteticamente descritta, ha creato le maglie strette del vaglio a cui le unità immobiliari oggi sono sottoposte per essere valutate, spesso viziate da presenze o caratteristiche che mentre prima venivano assorbite dalla consuetudini adesso diventano motivi ostativi non facilmente sormontabili.

Tuttavia l'opportunità è unica, senza dubbio la misura più importate è il 110% che abbinando, dove possibile, ecobonus e sismabonus può generare detrazioni importanti e quindi efficientare e rendere sicuro il proprio patrimonio immobiliare.

Invito sempre i nostri associati a valutare anche i bonus minori, dal bonus facciata del 90% al bonus ristrutturazione del 50%. Oggi noi tutti, che abitiamo nella casa di proprietà o nella veste di conduttore, siamo alla ricerca di case sicure con prestazioni di alto profilo.

Concludo con la decisa convinzione che le misure agevolative messe in atto dal Governo sono veramente straordinarie e possono essere da volano per l'economia, ma necessitano di un vera e propria rivoluzione normativa in grado di mettere ordine nel caos immobiliare che ha governato gli ultimi ottanta anni.



# Il cappotto termico di Ivas è sinonimo di protezione, recupero, qualificazione energetica, impatto ambientale, benessere e comfort abitativi



Il Decreto "Rilancio" varato dal Governo Italiano identifica l'edilizia sostenibile come il traino della ripresa economica attraverso un Super Ecobonus fiscale destinato sia all'efficientamento energetico sia alla messa in sicurezza sismica degli edifici. La detrazione, pari al 110% dell'ammontare degli interventi, si applica per le spese documentate e sostenute dal 1° luglio 2020 al 30/6/2022 (31/12/2022 per lavori iniziati e conclusi al 30/6/2022).

Il sistema a cappotto è un sistema d'isolamento termico delle pareti verticali opache, identificato dai decreti come intervento trainante per accedere al Super Ecobonus 110%. La divisione Isolamento Termico di Ivas promuove in Italia e all'estero la cultura del sistema a cappotto come sinonimo di protezione, recupero, qualificazione energetica, impatto ambientale, benessere e comfort abitativi.

Il brand Termok8® comprende diversi sistemi d'isolamento a cappotto specializzati, accessori, complementi e finiture per offrire le soluzioni più adeguate alle esigenze ingegneristiche, architettoniche o esecutive, al fine di una più efficiente gestione energetica del "sistema edificio".

Termok8® è la soluzione più efficace per garantire con semplicità il rispetto degli standard in materia di efficienza energetica, tanto in fase di costruzione quanto in ristrutturazione. Con spessori isolanti adeguati, assicura drastiche riduzioni del calore dissipato all'esterno, un risparmio energetico consistente e costante, una riduzione del consumo di combustibili (e relative emissioni inquinanti) dal 40% al 60%, garantendo, con semplicità ed efficacia, l'eliminazione dei ponti termici.



TESTO FORNITO DA IVAS S.P.A.

## ISOLAMENTO A CAPPOTTO: I VANTAGGI DI UNA SCELTA SICURA

### VANTAGGI ABITATIVI

- il comfort di un clima ideale (controllo di temperatura e umidità)
- il benessere di un ambiente sano (controllo di condense e muffe)
- la protezione acustica

### VANTAGGI PRESTAZIONALI

- l'efficacia della soluzione costruttiva più corretta per il migliore isolamento
- la semplicità nell'ottemperare alle normative in materia di efficienza energetica
- la protezione che assicura buona e lunga vita al fabbricato
- lo spazio abitativo risparmiato rispetto ad altre tipologie di isolamento
- l'efficacia e la convenienza come ciclo di ripristino

### VANTAGGI ECONOMICI

- la drastica riduzione dei consumi per la climatizzazione (caldo, freddo)
- l'aumento della classe energetica dell'edificio
- l'aumento del valore dell'immobile
- la possibilità di accedere a incentivi, agevolazioni fiscali e deroghe a normative edilizie

### VANTAGGI AMBIENTALI

- il considerevole risparmio energetico
- la sostanziale riduzione d'immissioni ad effetto serra
- il contributo al contenimento del riscaldamento planetario
- la riduzione dello sfruttamento delle risorse fossili

## REQUISITI NECESSARI PER ACCEDERE AL SUPER EBONUS 110% CON LA TECNOLOGIA A CAPPOTTO

- Gli interventi devono garantire l'incremento di almeno due classi energetiche, dimostrato con la redazione di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) ante e post-intervento della singola unità abitativa privata o condominiale
- I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i Criteri Ambientali Minimi per l'edilizia (CAM) previsti dal DM 11 ottobre 2017.
- Il super ecobonus per l'efficientamento energetico è riconosciuto anche agli interventi di demolizione e ricostruzione (in aggiunta al Sisma Bonus)
- È necessario redigere un'asseverazione che attesti la conformità dei lavori ai requisiti di legge e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

## DETRAZIONE FISCALE, CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA?

La detrazione fiscale viene ripartita in 5 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. Il contribuente può scegliere se usufruire direttamente della detrazione oppure di convertirla in credito d'imposta da utilizzare in compensazione oppure cederlo ad altri soggetti finanziari intermedi (il credito può essere ceduto senza limite). Invece di beneficiare direttamente della detrazione fiscale o del credito d'imposta, il contribuente può optare per un contributo sotto forma di sconto in fattura fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto. Il contributo viene anticipato dal soggetto fornitore degli interventi, che lo recupera sotto forma di credito d'imposta del 110% cedibile ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Ivas è partner ufficiale di Vivi Meglio-Enel X per la cessione del credito d'imposta.



# E se aderendo al 110% si commettono errori?

**Ecco una guida all'indispensabile parte assicurativa**



**ROBERTO GIANECCHINI**  
 Coordinatore Nazionale Confabitare

Il tema superbonus ci sta tenendo incollati ad ogni news che ci possa guidare nelle nostre decisioni. Uno dei temi principali al quale dobbiamo prestare la nostra attenzione è la certezza che chi ci assevera tutte le fasi dell'iter procedurale ci possa tutelare in caso di errori. Ecco l'importanza delle coperture assicurative che debbono avere i professionisti ai quali ci andremo ad affidare.

richiamo preciso alla norma o un riferimento al Superbonus.

**Più complessa**, invece, la situazione relativa a ingegneri, periti, architetti, ovvero i **"tecnici asseveratori"**: infatti con l'approvazione della Legge di Bilancio al comma 14) viene esplicitato che l'obbligo assicurativo è rispettato quando i soggetti «abbiano già sottoscritto una Rc ai sensi di legge», salvo poi specificare *"purché questa: a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione; b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario; c) garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.* In questo scenario così incerto e molto rischioso per il professionista, è certamente consigliabile investire qualche centinaia di euro e tutelarsi con una **polizza ad hoc** che contenga la garanzia "Postuma decennale", la clausola del "Vincolo di Solidarietà" e la "Responsabilità amministrativa e amministrativo-contabile per Danni Erariali". Ancora meglio se a queste garanzie viene affiancata una assicurazione di **tutela legale**, che consente di avere una somma assicurata da utilizzare per eventuali spese legali da sostenere e di **completare lo "scudo assicurativo"** che protegge i professionisti del 110%.

## SUPERBONUS 110% E ASSICURAZIONI

Il Superbonus 110% è stato introdotto con il Decreto Rilancio per poi essere "affinato" con il Decreto Agosto (poi convertito in Legge dalla L. 13 ottobre 2020 n. 126) e da una serie di FAQ ENEA, circolari e risposte dell'Agenzia delle Entrate, fino all'approvazione della Legge di Bilancio 2021, nella quale sono stati introdotti numerosi emendamenti con lo scopo di migliorare la normativa sul Superbonus 110%.

Nei diversi testi normativi e nei vari affinamenti si fa sempre riferimento alle coperture assicurative obbligatorie, ad esempio, per i **soggetti asseveratori** (ingegneri, tecnici, architetti, commercialisti, ecc.).

Oltre ai cosiddetti "asseveratori" che hanno l'obbligo di dotarsi di coperture assicurative in linea con quanto richiesto dalla normativa, stanno emergendo nuove esigenze anche da parte dei **committenti** che sentono la necessità di tutelarsi, ad esempio, contro una possibile rivalsa da parte dell'Agenzia delle Entrate e, al tempo stesso, di proteggere o di tutelare meglio l'immobile oggetto di ristrutturazione.

Il mercato assicurativo, conscio delle nuove esigenze che si stavano creando, vuoi per obblighi normativi, vuoi per nuovi bisogni emergenti, si è mosso predisponendo soluzioni per gli asseveratori e, in alcuni casi, anche per i committenti.

## ASSEVERATORI: QUALI ASSICURAZIONI?

Per quanto riguarda le coperture assicurative dedicate ai cosiddetti "asseveratori, ovvero la Responsabilità Civile Professionale, è bene fare subito una distinzione tra due macro-categorie di professionisti: i **soggetti chiamati ad attestare il visto di conformità** e i **tecnici incaricati delle asseverazioni**. Per i **professionisti che devono rilasciare il visto di conformità**, è necessario estendere la propria polizza di Responsabilità Civile Professionale con una apposita estensione di garanzia, sempre in linea con il massimale che la legge impone a 3 milioni di euro come minimo e richiedere che venga inserito in polizza, con apposita appendice, un

## LE COPERTURE ASSICURATIVE PER I COMMITTENTI

Il Superbonus e gli altri inventivi fiscali sono certamente un aiuto importante per rivalutare il patrimonio immobiliare italiano. Tuttavia nemmeno i committenti sono esenti da rischi!

Il timore infatti che serpeggia nelle riunioni condominiali o, per i privati, in fase di valutazione, è quello di potersi trovare, in seguito ad un accertamento fiscale, a dover restituire e quindi sostenere di tasca propria, tutte le spese per i lavori effettuati.

Ecco che, anche in questo caso, alcune compagnie di assicurazioni si sono strutturate e hanno creato coperture assicurative che risolvono questa preoccupazione, da una parte sostenendo le spese legali per la difesa del committente e dall'altra prevedendo il risarcimento economico del committente delle spese che, eventualmente, sarà tenuto a pagare.

Prevenire è meglio che curare e fortunatamente le soluzioni assicurative per coprirsi dai rischi, anche nel caso del Superbonus, non mancano. L'importante è affidarsi a professionisti delle assicurazioni seri e preparati, che possano aiutarci a districarci in questa materia così complessa e mutevole e ad individuare le migliori soluzioni per garantire la nostra tutela.

Confabitare, anche in questo caso, ha selezionato i migliori partner assicurativi per garantire ai propri associati un servizio di eccellenza e la tranquillità di poter trasferire ad altri, o meglio alle compagnie assicurative, rischi di cui è meglio non farsi carico.



**MAURO TONOLINI**

Vice Presidente nazionale  
Confamministrare

# 376% di interventi in più dal 2019, ecco l'impatto "sbalorditivo" sui condomini del Superbonus

**Q**ual'è l'impatto che ha avuto il Superbonus 110% sui condomini e quindi sui condomini, sugli Amministratori di condominio, sugli studi tecnici, sulle imprese e sulle ditte di fornitura di materiali?

Devastante non solo da un punto di vista economico (positivamente parlando), ma anche a livello organizzativo e psicologico.

A maggio del 2020 nasce quella che è comunemente conosciuta come "Legge Superbonus 110%", secondo la quale lo Stato, a fronte di una spesa finalizzata all'efficientamento energetico dell'edificio, dà la possibilità al cittadino di detrarre fiscalmente il 10% in più di ciò che ha speso; da qui il termine Superbonus 110%.

In considerazione dell'importanza dell'intervento, che avrebbe comportato un impatto economico considerevole per ogni individuo, la legge propone una opzione alla detrazione fiscale, rinunciando alla stessa, e in alternativa "cedendo" il proprio credito a terzi (General Contractor) interessati ad acquistarlo; da qui il termine lavori "gratis". L'aggettivo "gratis" genera confusione: nasce, così, il fronte degli scettici, i quali si chiedono "come sia possibile che si possano fare lavori di questa importanza senza pagare nulla". Si può semplicemente perché la legge lo prevede, ma forse per i sostenitori del bicchiere sempre mezzo vuoto varrebbe la pena capire perché lo Stato incentivi una tale iniziativa.

**È bene sapere che in Europa gli edifici sono responsabili del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni di gas effetto serra (fonte ENEA).**

**Per cui al fine di raggiungere la "neutralità climatica", bisogna che gli Stati**

**membri intervengano nella ristrutturazione degli edifici entro il 2050. In testa troviamo Francia, Italia e Germania.**

Francia e Germania, ormai da diversi anni, lavorano su questo tema, seguendo quello che la Commissione Europea ha chiamato "ondate di ristrutturazioni".

Si calcola che entro il 2030, in Europa, 35 milioni di edifici potrebbero essere ristrutturati creando fino a 160.000 posti di lavoro nel settore delle costruzioni. Nell'UE, quasi 34 milioni di cittadini non possono permettersi di mantenere le proprie proprietà riscaldate. Ben 50 milioni di europei, inoltre, vivono nella cosiddetta "povertà energetica".

Come dicevo, la Francia si è attivata da tempo con un programma che scadrà nel 2022, secondo il quale nel piano di rinnovamento si possono operare degli interventi per 3 miliar-





di di euro per quanto concerne gli uffici pubblici, per altrettanti 3 miliardi di euro sul fronte dell'edilizia privata.

La Germania, dal canto suo, ha iniziato il suo percorso energetico già nel 2010. Fino al 2018 si sono susseguiti investimenti per quasi 500 miliardi.

Sostanzialmente, le due Nazioni si differenziano, in questo percorso, nell'erogazione dei contributi: la Germania concede detrazioni fiscali indipendentemente dal reddito, mentre la Francia lo fa soprattutto a sostegno delle famiglie di basso livello economico.

Va da sé che l'Italia non potesse stare alla finestra considerando l'età media del nostro parco edilizio edificato, di certo non incentrato nell'ottica di un contenimento energetico.

Accedere al 110% non è semplice: lo Stato, al fine di evitare speculazioni, ha creato un iter particolarmente complicato al quale gli studi professionali si devono attenere. Nello specifico, è necessario:

1. OTTENERE DUE CLASSI ENERGETICHE, CON GLI INTERVENTI TRAINANTI,
2. VERIFICARE LA CONFORMITA' EDILIZIA DELLE PARTI COMUNI (nonché delle parti private per accedere ai Lavori Trainati);
3. REDIGERE IL PROGETTO, IL CAPITOLATO, IL COMPUTO METRICO;
4. PREDISPORRE UN DOCUMENTO DI ASSEVERAZIONE PER LA PARTE EDILE E FISCALE.

Dal canto suo, *il condominio* dovrà deliberare i lavori per il 110% con la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno un terzo dei millesimi; con la stessa maggioranza si delibererà l'eventuale cessione di credito. Nel caso in cui

**un condomino**, rispetto alla maggioranza, volesse usufruire della detrazione rispetto alla cessione del credito, dovrebbe semplicemente versare quanto di sua competenza.

**Rispetto alla delibera "condominiale", il condomino all'interno della sua abitazione è libero di decidere se fare o meno i lavori trainati.**

**Gli studi tecnici che si prenderanno in carico il 110% dovranno gestire al meglio la "filiera" che comprenderà più di una figura professionale, la ditta esecutrice e il G.C.**

**Le ditte esecutrici dovranno presentare le visure della Camera di Commercio e il DURC; sarà, inoltre, richiesto alle stesse di prezzare il computo metrico utilizzando il listino DEI come da normativa.**

**Il General Contractor/Esco dovrà firmare il contratto nel quale si assume l'acquisizione del credito.**

Per quanto riguarda l'aspetto delle cautele, avremo:

1. La polizza decennale per il materiale del cappotto;
2. La polizza professionale per l'importo dei lavori e, per la durata di otto anni, per chi dovrà fare l'asseverazione dei requisiti tecnici;
3. La polizza professionale per l'importo dei lavori e, per otto anni, per chi dovrà fare l'asseverazione della parte fiscale.

Ad oggi, gli interventi sugli edifici condominiali hanno avuto, rispetto al 2019, un incremento del 376% e questo fa comprendere l'importanza dell'iniziativa.

Anzi potrebbe succedere che vi sia qualche difficoltà nel reperire materiali e manovalanza specializzata, data la "corsa" a questo tipo di iniziativa.

Concludo ricordando che la figura dell'Amministratore ha la responsabilità di far comprendere l'importanza dell'opportunità in relazione al vantaggio del minor consumo energetico; dovrà consigliare studi tecnici di comprovata esperienza e coordinare il General Contractor e studi professionali.

Non per ultimo, dovrà "fisicamente" raccogliere le "adesioni" per la cessione del credito da parte di ogni singolo condomino.





Avv. MARIA LUISA MANDAS

Presidente Regionale  
Confabitare Sardegna

# Superbonus 110%: importante opportunità di rilancio

## Attenzione ai rischi, i controlli ci sono e le regole vanno rispettate



**I** Superbonus è una agevolazione fiscale, introdotta dalla Legge n.77/2020 c.d. Decreto Rilancio, che rappresenta una importante opportunità di rilancio dell'attività economica del Paese ed anche una misura sociale di grande rilevanza in quanto offre la possibilità di riqualificare da un punto di vista energetico ed antisismico gli immobili residenziali privati e nel contempo garantisce la possibilità di accedere a questi interventi edilizi senza esborso economico.

Gli interventi effettuati, a partire dal 1° luglio 2020 sino al 31.12.2021- termine prorogato al 30.6.2022 con l'approvazione della Legge di Bilancio 2021 e di ulteriori sei mesi nel caso di lavori iniziati precedentemente alla scadenza di giugno '22 - per migliorare l'efficienza energetica di un edificio danno diritto ad usufruire della aliquota al 110% di detrazione sulle spese sostenute da proprietari di unità immobiliari condominiali o singole.

**Per ottenere la detrazione del 110%, gli interventi - isolamento termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione, installazione di impianti fotovoltaici, adeguamento sismico, infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici - devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche ed il passaggio di classe va dimostrato con l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ante e post intervento rilasciato da un tecnico abilitato.**

Sono invece escluse dal beneficio le unità immobiliari c.d. "lusso" appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9.

Una delle peculiarità del beneficio fiscale, disciplinata dagli artt.121 e 122 del Decreto Rilancio, consiste nella possibilità per il beneficiario-contribuente di cedere la detrazione ad un

soggetto terzo esercitando l'opzione dello sconto in fattura dell'impresa appaltatrice la quale, non riceverà il pagamento ma subentrerà nella titolarità del credito ed acquisirà il credito di imposta per un importo pari alla detrazione spettante al cliente.

**In alternativa allo sconto in fattura, il beneficiario-contribuente avrà la possibilità di optare per la cessione, anche parziale a terzi del proprio credito d'imposta, inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.**

L'utilizzo di tale beneficio non è affatto agevole per la complessità degli adempimenti previsti dalla normativa che determinano la necessità di porre la massima attenzione sui rischi che possono portare alla perdita dello stesso o ad altre problematiche di non minore importanza collegate al regime delle responsabilità e che impongono di ricorrere a professionisti estremamente competenti e qualificati.

Ancor prima di ipotizzare quali interventi effettuare, per avere accesso al beneficio fiscale, è necessario effettuare lo studio di fattibilità attraverso un'analisi complessa e dettagliata al fine di stabilire se sussistono i requisiti oggettivi sull'immobile richiesti dall'art.119 del Decreto Rilancio: il primo è la verifica della tipologia dell'edificio, la categoria catastale, lo stato di legittimità, l'analisi energetica ed infine la valutazione dei costi e risultati che possono essere raggiunti; in ultimo il progetto preliminare.

Oltre all'analisi descritta, sarà necessario anche verificare se i soggetti committenti rientrano nelle seguenti tipologie in base ad un titolo idoneo: proprietari, nudi proprietari, titolari di diritti reali di godimento come usufrutto, uso, abitazione,



superficie, o infine locatari, comodatari, conviventi del proprietario.

L'accertamento della corretta applicazione del Superbonus è demandato all'Agenzia delle Entrate, la quale, nel caso in cui accerti la mancanza anche parziale dei requisiti, effettuerà il recupero della detrazione non spettante maggiorato degli interessi e delle sanzioni nei confronti del committente beneficiario della agevolazione.

I controlli circa la veridicità delle asseverazioni tecniche sono invece effettuati dall'ENEA e le eventuali sanzioni sono irrogate dal Ministero dello Sviluppo economico.

L'asseverazione del tecnico è il documento principale con cui viene certificato il diritto ad ottenere il Superbonus: alla conclusione dei lavori il tecnico abilitato dovrà predisporla e presentarla in via telematica, entro 90 giorni dal termine dei lavori, alla Agenzia nazionale per le nuove tecnologie e lo sviluppo economico (ENEA) unitamente alla copia della polizza assicurativa professionale della responsabilità civile.

Le verifiche documentali circa la sussistenza dei requisiti soggettivi del beneficiario, nonché la rispondenza di tutti gli interventi ai requisiti tecnici previsti, la sussistenza dei requisiti dell'edificio, la congruità degli interventi rispetto ai costi specifici, la corretta e completa compilazione e datazione dell'asseverazione dovranno essere obbligatoriamente veritiere con certificazione del tecnico asseveratore, pena la configurabilità del reato di *Falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità* (art.481 Codice Penale) oltre all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 2.000,00 ad Euro 15.000,00 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele.

In ragione dei diversi professionisti coinvolti, della complessità dei procedimenti e dei vari profili di responsabilità è consigliabile se non addirittura indispensabile l'ausilio del legale per valutare l'opportunità di porre in essere adeguate clausole contrattuali che regolino l'assunzione dei rischi in capo alle varie parti coinvolte.

**È una eventualità che si possa innescare un meccanismo di rischio nella gestione dei lavori, nella scelta dei materiali o nei metodi e nella tempistica di esecuzione dei lavori da parte della impresa appaltatrice, onde per cui è di assoluta importanza la previsione, nel contratto di appalto, di una clausola di risoluzione qualora l'impresa non si attenga, nella esecuzione dei lavori, al rispetto dei tempi, delle modalità e dei materiali prescelti cosichè, nel caso di inadempimento, sarà sottoposta al pagamento di una penale e/o al risarcimento del danno nei confronti del committente.**

Una ulteriore cautela può derivare dalla verifica di clausole contrattuali vessatorie che possono imporre penali elevate nel caso in cui il committente non possa proseguire l'*iter* procedurale; in tale caso deve essere previsto per quest'ultimo il diritto di recesso ed eventualmente la penale, se prevista, deve limitarsi solamente ai costi di studio ed istruttoria.

Il Superbonus è un terreno minato anche per il Condominio nella persona dell'amministratore in quanto soggetto tenuto, ai sensi dell'art.1130 del Codice Civile, a seguire l'intero *iter* avendo piena cognizione delle varie fasi di realizzazione degli interventi e delle procedure *ex lege* previste.

**Competono quindi all'amministratore una serie di adempimenti anche di natura fiscale con l'invio di una comunicazione all'Agenzia delle Entrate che descriva dettagliatamente gli interventi eseguiti e l'analitica suddivisione dei relativi costi sulla base del piano di riparto millesimale; inoltre è tenuto anche a comunicare all'amministrazione finanziaria l'opzione, da parte del singolo condomino, di ricorrere allo sconto in fattura o alla cessione del credito.**

Per giurisprudenza consolidata, nel caso in cui per *mala gestio* impedisca al Condominio di poter usufruire di tale beneficio fiscale, l'amministratore ne risponderà in caso di acclarata responsabilità.

Anche il committente, sebbene la gran parte delle responsabilità ricadano sul tecnico asseveratore e/o responsabile della direzione lavori, ha la responsabilità di avviare un *iter* procedurale corretto ed improntato alla legalità, e svolge un ruolo di primaria importanza nella scelta dell'impresa a cui affidare i lavori.

In capo al committente ricadrà, infatti, una responsabilità per *culpa in eligendo* per aver affidato i lavori ad un'impresa priva dei requisiti di affidabilità e capacità tecnico-organizzativa e per *culpa in vigilando* per aver omesso di vigilare sulla predisposizione da parte della ditta appaltatrice di adeguate misure antinfortunistiche.

**Per il ruolo che ricopre, il committente è anche destinatario di obblighi penalmente rilevanti in materia di salute e sicurezza sul lavoro, come peraltro stabilito anche nell'art.90 del Testo Unico in materia di sicurezza sul lavoro (D.lgs 81/2008) che dispone che il committente, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa, deve verificare l'idoneità tecnico-professionale della stessa e dei lavoratori autonomi impiegati nel cantiere e identificare il possesso delle capacità organizzative, nonché della forza lavoro, delle attrezzature necessarie alle lavorazioni da realizzare, in relazione alle funzioni; la mancata verifica comporta la sanzione dell'arresto da due a quattro mesi o l'ammenda da euro 1.200,00 5.896,00.**

A questo punto, il committente che ritenga di non avere gli strumenti e le competenze necessarie per assumersi tale responsabilità è opportuno che nomini un professionista qualificato che ricopra il ruolo di responsabile dei lavori al quale saranno delegati i compiti del committente e sul quale ricadranno tutte le responsabilità conseguenti all'incarico. L'entità degli obblighi in capo al responsabile dei lavori dipenderà dal contenuto della delega, come previsto dal comma 1 dell'art.93 del Decreto legislativo n.81/2008 che dispone che *"il committente è esonerato dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi limitatamente all'incarico conferito al responsabile dei lavori"*.



**Ing. NINO GIORGIO**

Presidente Provinciale  
Confabitare Bari

# Sisma bonus 2020: vantaggi fiscali per gli interventi edilizi, la cessione del credito, lo sconto in fattura



**C**on la Legge di Stabilità 2017 si è introdotta la possibilità per le persone fisiche e per le società, di detrarre dai redditi una quota parte delle spese sostenute per gli interventi antisismici sugli edifici esistenti destinati ad abitazioni od ad attività produttive situati nelle zone sismiche 1,2,3.

La percentuale di detrazione parte da un minimo del 50% per gli interventi localizzati su alcuni elementi per cui non sufficienti a conseguire un sensibile miglioramento sismico dell'edificio, ed al 70% od 80% nel caso in cui si ottenga una riduzione del rischio sismico rispettivamente di 1 o 2 classi ( incrementato al 75% ed 85% nel caso dei condomini) da valutarsi secondo le apposite Linee Guida del Ministero delle Infrastrutture per la classificazione del rischio sismico degli edifici.

Per cui avremo:

- 1. DETRAZIONI DI IMPOSTA**  
per persone fisiche (IRPEF) e giuridiche (IRES);
- 2. IMMOBILI AGEVOLATI**  
abitazioni + seconde case + attività produttive;
- 3. SPESE DETRAIBILI**  
Interventi strutturali antisismici ed opere connesse, indagini, progetti, spese tecniche;
- 4. IMPORTO MAX. DETRAZIONE**  
96.000 € ad unità immobiliare da suddividere in 5 annualità;
- 5. DETRAZIONI PREMIANTI**  
50% per interventi locali, 70% -80% rispettivamente il miglioramento di 1 e 2 classi di rischio (75% , 85% nel caso dei condomini)
- 6. CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA SISMABONUS ALL'IMPRESA AFFIDATARIA.**  
Con il DECRETO RILANCIO 2020, per lavori di miglioramento sismico effettuati entro il 2021, limitatamente ai seguenti soggetti di cui, al comma 9 dell'art.119:
  - 6...a)** dai condomini;
  - 6...b)** dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari diverse da edifici unifamiliari non adibiti ad abitazione principale;
  - 6...c)** dagli Istituti autonomi case popolari ( ex IACP) od altri Enti House providing;
  - 6...d)** dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
  - 6...e)** dalle Onlus;
  - 6...f)** dalle associazioni sportive limitatamente indivisa dalle Onlus; la detrazione di imposta viene elevata al 110% indipendentemente dalla classe di rischio.





**110%**

Il decreto rilancio ha inoltre previsto che i soggetti che sostengono le spese possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

- a) per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito di imposta con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti;
- b) per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti inclusi gli Istituti di Credito e altri intermediari finanziari

Con la Legge di Bilancio 2021 le scadenze dei superbonus sono state prorogate:

al 30.06.22 – 31.12.2022 per immobili di proprietà degli Istituti Autonomi di Case Popolari;

al 31.12.2022 qualora alla data del 30.06.2022 (31.06.23 per gli IACP) i lavori siano stati effettuati per almeno il 60%.

Il suddetto decreto stabilisce che per poter usufruire delle detrazioni d'imposta è necessario trasmettere nelle modalità stabilite dall'apposito Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 13.07.2020 così stabilite:

- A) il **visto di conformità** sulla documentazione attestante la sussistenza dei requisiti per accedere ai bonus;
- B) l'**attestazione della congruità** delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;
- C) le **asseverazioni dei progettisti**, Direttore dei lavori e Collaudatore secondo quanto già stabilito dalle Linee guida MIT-D.M.58/2017.

Oltre a quelli inerenti i lavori è possibile detrarre anche le spese necessarie per le indagini sulle strutture, per le indagini geotecniche, le verifiche per la classificazione

sismica, la progettazione, la direzione dei lavori, il collaudo, le autorizzazioni, nonché gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi ed al completamento dei lavori tipiche della manutenzione ordinaria o straordinaria quali ad es. tinteggiature, intonacature, pavimentazioni, etc.

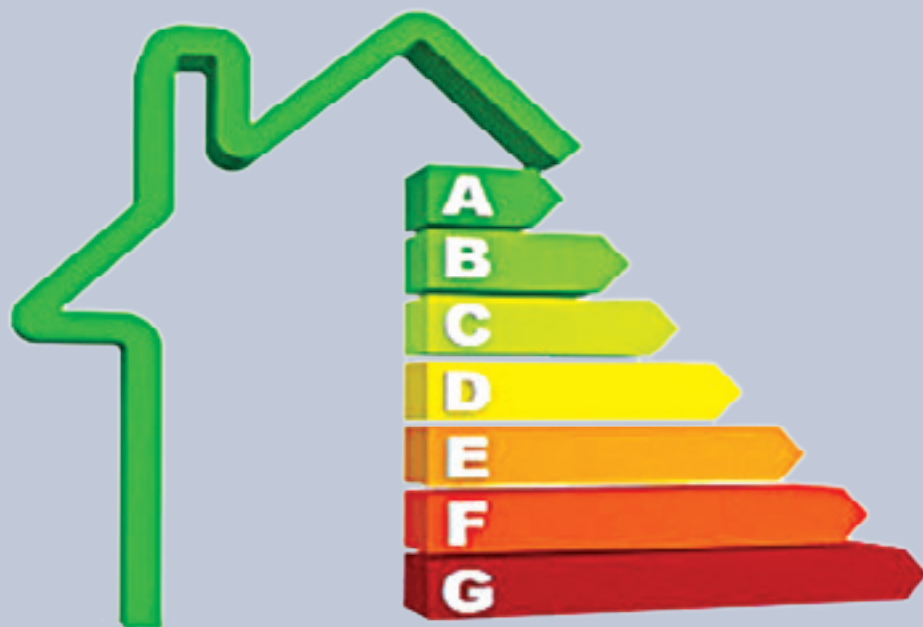
Vige infatti il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati (risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017).

L'iter edilizio del Sismabonus si avvierà con la presentazione allo sportello unico della SCIA o altro titolo, con il progetto di miglioramento sismico e le certificazioni delle classi di rischio pre/ post intervento secondo i modelli predisposti dal M.I.T nel DM 65/2017 (allegato B). Il direttore dei lavori e il collaudatore statico all'ultimazione dei lavori dovranno attestare la conformità degli interventi realizzati al progetto depositato e la congruità dei costi sostenuti.

Le detrazioni di imposta del Sisma Bonus non sono riconosciute e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici quando:

1. non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl od agli altri enti;
2. non sono esibite le fatture od i bonifici delle spese effettuate;
3. le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche;
4. sono state violate le norme sulla sicurezza luoghi di lavoro o gli obblighi contributivi;
5. il pagamento non è eseguito tramite «bonifico parlante o non riporti correttamente i dati richiesti;
6. in mancanza di deposito dell'Asseverazione della Classificazione Sismica contestualmente alla SCIA.
7. In caso di falsa attestazione dei costi sostenuti.

È opportuno sottolineare che Il D.L 104/2020 – art. 63 prevede che per tutte le opere incentivate dall'articolo 119 del D.L. Rilancio quali interventi di efficientamento energetico, di riduzione del rischio sismico, installazione di pannelli fotovoltaico e colonnine di ricarica veicoli elettrici, le deliberazioni delle assemblee condominiali siano assunte con la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio





## I SERVIZI E LE CONSULENZE CONFABITARE RISERVATE AGLI ASSOCIATI

Confabitare offre ai propri associati molti servizi importanti per la gestione della proprietà immobiliare, garantendo assistenza in materia legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale, sindacale ed, in generale, in ogni ambito del diritto di proprietà immobiliare.

### 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 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.M.U.

(Imposta Municipale Unica 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.

### A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Elaborazione di A.P.E., progettazione di impianti ad energia rinnovabile, svolgimento delle pratiche per ottenere le tariffe incentivanti per gli impianti fotovoltaici.

### SPORTELLO ASCENSORI

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

### SPORTELLO VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

### SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

### SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

### IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

### OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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.



**Ing. ALESSIO CASCARDI**

Dottore di Ricerca in Ingegneria dei Materiali e delle Strutture presso l'Università del Salento  
Post. Doc. ITC-CNR Sede Secondaria di Bari

## Sismabonus: soluzioni non invasive e senza interruzione di esercizio

Il patrimonio edilizio del territorio nazionale risulta oggi vetusto dal punto di vista sia materico sia normativo. Difatti le recenti NTC 2018 – *Nuove norme sismiche per il calcolo strutturale*, approvate con *Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018*, prescrivono misure ancora più stringenti in risposta ai potenziali eventi sismici. Queste spesso non incontrano le capacità delle strutture esistenti, specie quando i segni del degrado sono manifesti. L'ingegnere ricopre quindi un ruolo ancor più rilevante nell'asseverazione della classe sismica e il progetto degli interventi atti al suo miglioramento. Importante è anche il contributo delle *Associazioni* di proprietari dapprima in tema di informazione per i condomini e successivamente per l'individuazione dei professionisti qualificati nel settore. Il rigore professionale impone infatti un'attenta valutazione delle carenze strutturali, cui deve seguire la scelta della tecnologia più idonea per l'intervento in riferimento agli aspetti sia economici sia realizzativi e funzionali (e.g. interazione con elementi costruttivi esistenti). È però importante che il progettista riesca sempre a diagnosticare quali possano essere le cause perturbatrici o le debolezze del manufatto e individui la tecnologia più idonea ad eliminarle o ridurle drasticamente.

Nelle strutture a telaio, le manifestazioni di rottura dei nodi e di maggiore richiesta di duttilità nei pilastri si localizzano comunemente nei nodi e nei pilastri perimetrali; primariamente in quelli d'angolo. Dunque gli interventi di rinforzo locale nei telai in c.a. dovranno innanzitutto riguardare nodi e pilastri perimetrali, con priorità per quelli d'angolo. Inoltre le tamponature, originariamente concepite con fini tecnologici ed energetici, hanno in realtà

un'influenza sulla risposta sismica della struttura in base alla propria elasticità e resistenza alle azioni nel piano. Per cui è ragionevole considerare il consolidamento di questi elementi per fini anche strutturali. Analogamente, nelle strutture in muratura la maggiore vulnerabilità interessa le pareti afferenti alle facciate che tendono, a seconda della tessitura e tipologia muraria, ruotare fuori piano o fessurarsi nel proprio piano.

Oggi, le spese di recupero del patrimonio edilizio sono detraibili quando sostenute per realizzare interventi antisismici; il cosiddetto "sisma bonus". In particolare, le spese sostenute nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021 per interventi antisismici su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta e media pericolosità (zone 1, 2 e 3).

Nell'immaginario collettivo la cantierizzazione progetto di miglioramento sismico presuppone puntellamenti più o meno diffusi atti a intervenire sulle pareti portanti o sulle travi all'interno degli appartamenti. Ne consegue il potenziale trasloco del mobilio e l'impossibilità di godere del bene

in condizioni tradizionali (anche se temporaneamente). Questa prospettiva è forse il principale deterrente ai lavori di miglioramento sismico anche in casi con preoccupanti condizioni *ante operam* (e.g. quadri fessurativi, dissesti, ecc.). Appare quindi evidente (e comprensibile) che la preoccupazione dei condomini si riconosca nell'eventualità di eseguire i lavori, necessari al godimento del beneficio da sisma bonus, all'interno dell'abitazione in esercizio. In quest'ottica si collocano materiali innovativi quali i compositi detti FRP - *Fiber Reinforced Polymer*. Questi consistono in tessuti in fibra non metallica (e.g. carbonio, vetro, basalto, PBO, ecc.) immersi in una matrice organica a base epossidica atta ad incollare il tessuto stesso all'elemento strutturale oggetto di rinforzo (si veda Figura 1). Gli FRP garantiscono un'elevata resistenza aggiuntiva a trazione (nella direzione delle fibre) con un aggravio in termini di volume e massa assolutamente trascurabile. Per cui l'installazione di FRP risulta essere durevole e non invasiva nonché rapida e facile da eseguire. Gli FRP possono quindi essere utilizzati per impedire meccanismi locali (e.g. ribaltamento delle murature) e/o migliorare il comportamento globale della struttura. In risposta alle remore dei condomini rispetto all'attuazione del sisma bonus, gli FRP offrono una esaustiva risposta quando questi sono applicati esclusivamente sugli elementi strutturali (travi e pilastri per strutture a telaio e pareti portanti per strutture in muratura) perimetrali e sugli elementi non strutturali (tamponature) dall'esterno del fabbricato. In tal modo il miglioramento della risposta sismica del fabbricato è ottenibile senza l'interruzione dell'esercizio da parte dei proprietari.



Fig. 1. Dettaglio rinforzo di una muratura con FRP





# roomBo

La vera opportunità per la tua Casa

**AFFIDA A NOI LA  
TUA CASA. NOI  
LA AFFITTIAMO  
PER TE.**

## COME POSSIAMO AIUTARTI

Roombo ti aiuta a eliminare la fatica di amministrare una proprietà da affittare. Le pratiche burocratiche, la ricerca degli inquilini e l'ordinaria gestione dell'immobile diventano la missione di Roombo.

Tu risparmierai tempo (e stress!) e otterrai dalla tua casa un guadagno puntuale ed affidabile.

**CONTATTACI**

Strada Maggiore 3, 40125 Bologna  
Cel. +39 051 588 2380  
info@roombo.it - www.roombo.it  
P.IVA 03307641203



## Il mattone è solido e resta un bene rifugio. Puntuali e precise le previsioni di Confabitare

In un periodo storico di completa e totale inconsapevolezza e incertezza, anche in ambito immobiliare si sono rincorse previsioni e posizioni sull'andamento e le prospettive del mercato immobiliare. A distanza di un anno possiamo "tirare la riga" e fare un bilancio. **Il mercato immobiliare è solido!**

**"Il tempo è sempre galantuomo"** recita un vecchio adagio.

È trascorso un anno dall'inizio della tragica avventura dell'emergenza sanitaria che ha impattato negativamente sulla vita sociale ed economica di tutti noi, ma **alcune delle decisioni che hanno inciso negativamente** in modo particolare sono state prese sulla base dei numeri.

I numeri sono importantissimi, fondamentali per decidere.

Ma leggerli, interpretarli e renderli come base decisionale richiede competenza ed esperienza.

Ed è su queste basi che nella primavera 2020 si sono susseguite diverse previsioni di importanti e autorevoli istituti di ricerca.

Ne cito tre: Nomisma, Scenari Immobiliari, Confabitare.

Oggi, a distanza di un anno dai tragici eventi, l'evidenza

del mercato immobiliare è chiara: **il mattone è solido a dispetto dei catastrofisti della prima ora.**

Lo raccontano con forza i dati a consuntivo delle transazioni immobiliari del 2020.

Va ricordato, che nel pieno dell'emergenza sanitaria, quando la confusione e l'incertezza regnava sovrana, qualcosa era evidente: **la casa era tornato a rappresentare il bene rifugio come lo abbiamo sempre concepito soprattutto in Italia.**

In soli due mesi sono stati spazzati via tutte le "nuove tendenze" degli ultimi 10 anni figlie della diffusione della *share economy*.

Anteporre l'uso di un immobile (o di un qualunque altro bene) alla proprietà dello stesso.

Non più radici, non più essere legati ad una casa, perché *"sono libero di vivere dove voglio"*.

**Ricordate le scene dell'assalto ai treni alla stazione di Milano?**

Tutti fuggivano verso il luogo sicuro: la propria casa, la propria famiglia.

Una delle motivazioni era che non si poteva restare chiusi in case anguste.

La casa torna il luogo da vivere, il luogo degli affetti, il luogo dello star bene.

**Ricordate cosa succedeva in borsa in quei giorni?**



Figura 1 - fonte Borsa Italiana - Indice FTSE MIB



Crollo del 40% del valore dei titoli.

Nello stesso periodo cosa succedeva ad esempio al mattone bolognese?

**La casa non è capace di perdere il 30/40% del proprio valore in poche ore.** In quel periodo si dispensavano previsioni sul futuro dell'immobiliare italiano. Come anticipato ne ricordo tre: Nomisma, Scenari Immobiliari e CONFABITARE a firma di Giangiacomo Congiu che oltre a coordinare il centro studi statistici è anche agente immobiliare. Si leggeva:

*“In questi momenti di crisi, dove infauste previsioni sull'andamento del mattone contribuiscono ad alimentare la speculazione, CONFABITARE presenta una sorprendente analisi del proprio Centro Studi Statistici e Immobiliari volto a ridimensionare l'impatto che, questa tremenda pandemia che ha colpito il nostro Paese ed il Mondo intero, avrà sul Mercato Immobiliare.” - Monitor Immobiliare - “Il mercato immobiliare ai tempi del coronavirus” - Giangiacomo Congiu (Coordinatore Nazionale Centro Studi Statistici e Immobiliari CONFABITARE)*



Figura 2- fonte Immobiliare.it – Mercato Immobiliare appartamenti Bologna

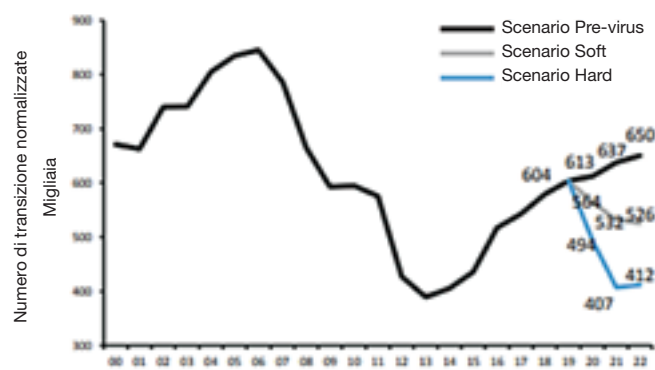
**Le previsioni di due importanti istituti di ricerca erano le seguenti:**

nello scenario **Nomisma** proponeva diversi scenari: hard, e soft. 407.000 transazioni

nel 2020 per poi correggere le previsioni nel terzo trimestre 2020. Le transazioni immobiliari si posizionavano

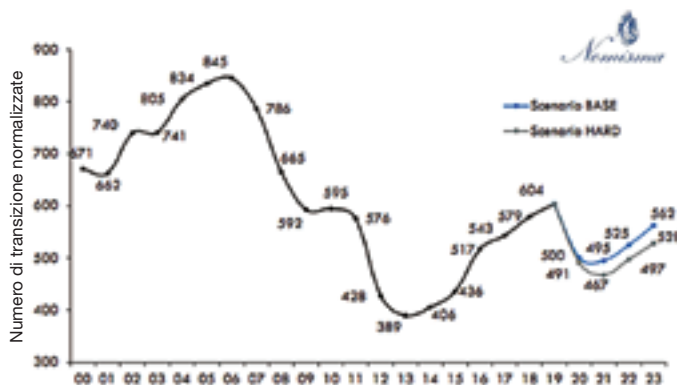
sulle 470.000 transazioni nel momento critico del lockdown. Scenario poi leggermente corretto nei mesi a seguire.

**Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni (valori assoluti)**



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

**Italia - numero di compravendite residenziali annuali e previsioni 2020 - 2023 (in migliaia)**



Fonte: Agenzia delle Entrate e previsioni Nomisma

**SCENARI**

**BASE:** ripresa lenta seppur graduale dell'economia nel triennio 2021-2023, arrivando al termine del periodo di proiezione a recuperare quasi completamente il gap in termini di PIL rispetto ai livelli pre-COVID.

**HARD:** quadro problematico, caratterizzato da una ripresa debole, tanto da mantenere un gap di oltre 3 punti percentuali di PIL al termine del 2023 rispetto ai livelli precedenti la pandemia.

segue a pag. 64 ►

◀ segue da pag. 63

## Il mattone è solido e resta un bene rifugio. Puntuali e precise le previsioni di Confabitare

“Scenari Immobiliari” (primario istituto indipendente di studi e ricerche) **stimava la chiusura del 2020 a circa 490.000 transazioni.**

Chi doveva prendere decisioni anche molto importanti per i propri progetti di vita, basava le sue scelte su due ipotesi di istituti autorevoli e sostanzialmente in linea all'interno di **una forbice compresa fra 470.000 e 490.000 transazioni** nella visione più pessimistica.

Ci fu una terza voce, quella di **Giangiaco- mo Congiu** – agente immobiliare di Bologna - per **CONFABITARE**, che in totale controtendenza **stimava le transazioni immobiliari a quota 558.000.**

**Riepilogando, le previsioni sul mercato immobiliare 2020 furono:**

- Nomisma: 470.000/495.000
- Scenari Immobiliari: 490.000
- CONFABITARE: 558.000

Mi piacciono i numeri. Spesso mi soffermo ad analizzarli nel mio lavoro, perché mi servono da base per prendere decisioni. **Non dobbiamo sottovalutare il peso specifico di queste comunicazioni e questi report.** I volumi di transazioni ed il livello della domanda possono incidere in modo importante sul processo decisionale delle persone e del conseguente processo di formazione dei prezzi. Pensate ad un venditore che prende per vero uno degli scenari pessimistici, se avesse avuto una motivazione importante alla vendita avrebbe accordato un maggiore sconto sul prezzo di vendita.

E' in questo clima che molti potenziali acquirenti hanno manifestato molta aggressività nel proporre le loro proposte di acquisto. Proponevano offerte inferiori dal 20% al 40% del reale valore di mercato. “Lo “sciacallo” chiede il

55% di sconto per la villa in Toscana. L'agenzia risponde così” – recita il titolo su La Nazione relativamente ad una proposta di acquisto fondata sulla situazione di disagio “Dato che le persone in Italia stanno andando in bancarotta per il virus...”

**Lo ripetiamo sempre:** la casa è un rifugio delle persone e delle famiglie. Un rifugio dell'anima ma anche un rifugio economico. E' il risparmio delle famiglie, è il risparmio degli italiani!

La percezione del momento di **Giangiaco- mo Congiu** fu molto diversa ed ebbe il coraggio di esprimerla in un momento particolare: **ipotizzò 558.000 compravendite.** Oggi, con i dati consuntivi, scopriamo che **le compravendite sono state 557.926!**

**Un coefficiente di errore dello 0,01%.**

La sorprendente e coraggiosa analisi di **CONFABITARE**, portò infatti ad affermare “*se mai ci sarà un calo delle compravendite, lo stesso potrebbe limitarsi al 7,5% del mercato complessivo con una diminuzione di circa 42.000 compravendite su base annua*”

**Non è stata fortuna o un numero buttato con il dado.**

**Oggi, col senno di poi, mi sento di osservare che un conto sono le analisi basate sui macro-dati aggregati su modelli matematici. Cosa diversa è contestualizzare i dati sul tessuto economico-sociale, basata anche sull'esperienza di chi ogni giorno ha nell'abitare il proprio focus e le esigenze degli italiani.**

Quel patrimonio di “**informazioni umane**” che vanno a correggere i modelli puramente razionali e algoritmici che fanno la differenza.

**Tale aspetto va ripetuto e sottolineato. È molto importante e genera un valore importante.**

Segue uno scenario di esempio, molto frequente nella realtà. Chi decide di vendere la propria casa senza l'ausilio di esperti professionisti e prende delle decisioni basate sulle informazioni pubblicate, può cadere in una delle seguenti trappole:

Vendere ad un prezzo più basso

Aspettare a realizzare i propri progetti per non essere costretto a svendere in un momento di totale incertezza.

**Invece esiste anche un terzo scenario:** realizzare i propri progetti di vita senza perdere tempo e denaro. Grazie alle “previsioni” di chi ogni giorno ha come mission la realizzazione dei progetti di vita delle persone dove l'immobile rappresenta solo lo strumento per realizzarli.

È un bene essere consapevoli che esistono i dati, ed esistono persone che li sanno leggere, li sanno interpretare. Ma è ancora più premiante se saputi contestualizzare in uno scenario socio-economico complesso con il quale ci confrontiamo ogni giorno.

**Gianluca Capone**

Consulente Marketing Immobiliare Strategico

**FONTE:**

- Monitor Immobiliare - “Il mercato immobiliare ai tempi del coronavirus”.
- Business Insider - “Il coronavirus travolge il mercato immobiliare”.
- La Nazione - Lo “sciacallo” chiede il 55% di sconto per la villa in Toscana. L'agenzia risponde così.

**Tab. 2:** NTN per mese e variazione % tendenziale annua abitazioni, capoluoghi e non capoluoghi

mese	NTN 2019 cap	NTN 2019 non cap	NTN 2019	NTN 2020 cap	NTN 2020 non cap	NTN 2020	Var% NTN 20/19 cap	Var% NTN 20/19 non cap	Var% NTN 20/19
gennaio	14.659	27.010	41.669	14.576	27.306	41.882	-0,6%	1,1%	0,5%
febbraio	15.551	30.110	45.661	16.003	31.197	47.201	2,9%	3,6%	3,4%
marzo	17.789	33.521	51.311	10.128	17.836	27.965	-43,1%	-46,8%	-45,5%
aprile	16.635	32.523	49.158	7.643	13.140	20.783	-54,1%	-59,6%	-57,7%
maggio	19.106	36.465	55.571	15.358	28.401	43.759	-19,6%	-22,1%	-21,3%
giugno	18.795	36.269	55.064	17.094	34.538	51.632	-9,0%	-4,8%	-6,2%
luglio	23.758	44.597	68.355	20.421	44.428	64.850	-14,0%	-0,4%	-5,1%
agosto	5.437	13.624	19.062	6.307	17.533	23.839	16,0%	28,7%	25,1%
settembre	17.232	32.594	49.826	16.549	36.086	52.635	-4,0%	10,7%	5,6%
ottobre	19.187	38.524	57.710	18.305	41.073	59.378	-4,6%	6,6%	2,9%
novembre	16.303	33.051	49.354	17.746	38.338	56.085	8,9%	16,0%	13,6%
dicembre	20.424	41.004	61.428	21.459	46.460	67.919	5,1%	13,3%	10,6%
Totale anno	204.875	399.293	604.168	181.589	376.337	557.926	-11,4%	-5,7%	-7,7%



# Energia per il tuo condominio.

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

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

Seguici sui Social







**Avv. LUCA CAPODIFERRO**  
 Presidente Centro Studi Nazionale  
 Confabitare

## Le prospettive del comparto immobiliare legato alla logistica tra covid-19 e scenari futuri

**L'**emergenza sanitaria da Covid-19 ha colpito in vari modi tutto il comparto immobiliare, soprattutto sul fronte delle locazioni commerciali (quelle residenziali ancora devono emergere veramente come criticità), ma non necessariamente ha messo in crisi tutti i settori ad esso collegati. Basti guardare a come in molti (progettisti o possibili acquirenti) stiano ripensando all'abitare in epoca di pandemia, alla necessità di poter avere a disposizione balconi, terrazzi o giardini e, in altri casi, al ripensamento stesso dell'idea di vivere nei centri cittadini piuttosto che «fuori», nel verde. Per non parlare di tutto il settore dell'immobiliare di lusso che non ha subito alcuna conseguenza negativa e, anzi, in molti casi ha visto una corsa al rialzo della domanda e dei prezzi. Del resto, è la stessa Europa (per non parlare delle varie dichiarazioni della Presidente von der Leyen sui nuovi concetti del vivere per il dopo pandemia) che ci chiede di destinare parte dei fondi del NGEU al settore «green». E qui sono già in molti a ragionare sui temi, non solo del verde, ma anche del risparmio energetico, di materiali sostenibili, di recupero di energia e acqua piovana. Elementi tutti che andranno valutati e considerati non solo per quelle che saranno le nuove costruzioni sostenibili, ma anche in tema di riqualificazione e recupero del patrimonio immobiliare esistente. Il tutto avendo, però, ben presente che non potranno essere fronti accessibili solo alle classi più abbienti, altrimenti l'intera idea europea di un nuovo modo di vivere le città sarà semplicemente un'utopia realizzabile solo per pochi.

In queste settimane sono in molti a soste-

nere che il mercato immobiliare non solo non è per nulla defunto (ma, in parte, solo frenato) ma che, a partire - si spera - dalla seconda metà del 2021, le «tinte» saranno tutt'altro che fosche, come alcuni hanno invece pronosticato nei mesi scorsi.

Tutto vero? Non è facile rispondere perché, se qualcuno ancora non lo avesse capito, l'agenda la detta il virus - almeno fino ad oggi - quindi ogni scenario va bene se lo si prende per quello che è, uno scenario appunto! Quello che sembra certo è che sia quasi impossibile generalizzare per comparti così come per zone del Paese. Una lettura attenta e «asettica» dei vari report usciti in questi mesi e scritti da operatori di punta del settore, evidenzia una crescita - in alcune zone anche di una certa entità - degli immobili destinati alla c.d. «Logistica», soprattutto se ubicati nel Centro-Nord e/o in prossimità delle grandi aree urbane, mentre in grande sofferenza risulta tutto il settore dell'immobiliare legato al commercio, all'artigianato e alle professioni e servizi in generale (ma anche in questi casi, però, vi possono essere eccezioni). Una sofferenza dovuta da un lato alle chiusure imposte dalla prevenzione di tipo sanitario e alla conseguente crisi per mancanza di liquidità, dall'altra al ripensamento delle stesse modalità lavorative (mobilità, smart working, attività parzialmente in presenza e a distanza, necessità di seguire i figli a casa per la DAD...). Cosa succederà dopo la pandemia? Il mondo del lavoro ritornerà allo stato antecedente o ci saranno cambiamenti anche «epocali» con l'aumento del lavoro da casa e il ripensamento degli spazi di lavoro in comune? Di certo ne usciranno pesantemente colpiti e ridimensionati i negozi, molti dei quali

potrebbero non arrivare alla fine del 2021. Merita, quindi, di essere studiato meglio il settore della logistica, anche perché quanto accaduto da un anno a questa parte ha evidenziato non solo le potenzialità ma anche i limiti attuali di un settore sempre più proiettato nel mondo di domani.

### Considerazioni generali sul comparto della logistica

In molti ritengono che l'immobiliare legato alla logistica sia strettamente connesso e dipendente (o, forse, sarebbe meglio dire condizionato) al sistema integrato della produzione e dei trasporti, così come all'evoluzione - ritenuta fino a poco meno di un anno fa indiscutibile - della globalizzazione e del cambio di abitudini nei consumatori (e questo è vero, forse, solo in parte o, almeno non è più tanto vero sotto alcuni aspetti dopo quanto accaduto nel 2020). Un dato più certo appare, invece, quello strettamente oggettivo: se, infatti, sembra abbastanza semplice (o almeno così affermano alcuni esperti) convertire immobili artigianali o produttivi di medie dimensioni in una sorta di «logistica di prossimità», discorso ben più articolato da fare è quello degli immobili destinati al supporto del mondo dell'e-commerce a tutto tondo. Un comparto, questo, nel quale emergono sempre più grandi gruppi italiani e stranieri che investono e/o costruiscono direttamente edifici progettati solo per la logistica, anche e soprattutto per settori molto specifici e speciali, come l'agroalimentare, la filiera del freddo e il settore chimico e farmaceutico. Si tratta, in genere, di edifici di grandi dimensioni che



sviluppano un flusso di traffico e lavoro di grande importanza e che, in molti casi, soprattutto a seconda delle merci trattate, si appoggiano poi a veicoli di dimensioni minori e a siti di stoccaggio o redistribuzione più piccoli, quasi sempre collocati nella cerchia esterna o semi centrale delle grandi città o in zone ad alto traffico di acquisti on-line (spesso vere e proprie aree di concentrazione e smistamento a servizio di più province o regioni minori). Basti pensare alla catena del food e del freddo, che magari concentra in grandi depositi le merci ordinate da smistare in depositi molto più piccoli e prossimi ai luoghi di consegna, spesso posti nei centri storici e pedonali, accessibili solo con mezzi di piccole o medie dimensioni.

### **L'incidenza della pandemia da Covid-19 sul settore della logistica**

Come abbiamo visto all'inizio, la pandemia ha interessato - in modi diversi - tutto il comparto immobiliare solo che - come nel mondo della produzione e del commercio - ci sono settori che sono andati letteralmente «a gambe all'aria» ed altri che hanno avuto rialzi inimmaginabili solo negli ultimi mesi del 2019. Di sicuro la crisi non l'hanno sentita il mondo dell'e-commerce e quello dei trasporti e della logistica ad esso connessi, così come un forte rialzo di investimenti e attività è stato segnato dal comparto legato alla gestione della catena del freddo ed a quello del mondo farmaceutico, primo fra tutti quello legato in qualche modo alle c.d. «big Pharma» e alla diffusione dei vaccini anti Covid. Basterebbe guardare ai numeri di Amazon, la cui flotta aerea è ormai pari se non superiore a quella di molti operatori del settore Cargo.

Per quanto riguarda nello specifico l'Italia, come sempre (purtroppo è questo il nostro limite) la parte più rilevante, sotto tutti gli

aspetti, la fa il Nord che, manco a dirlo, è trainato dalla «locomotiva Milano». Ma questa crisi sta facendo emergere anche nuovi poli della logistica e dei trasporti, proprio per l'aumento delle transazioni legate all'e-commerce, a sua volta «esplosivo» grazie ai vari provvedimenti restrittivi della circolazione delle persone. Si pensi ai traffici di persone e merci verso e da realtà come Bergamo o Verona, ma anche e sempre più a Genova (grazie ad una particolare intermodalità mare-ferro-gomma-aria) e all'Emilia (che diventa anche un punto di arrivo e partenza delle merci verso il Centro del Paese), mentre iniziano a muoversi anche nuove aree che si sono venute a trovare al centro di un sistema integrato produttivo e ricettivo.

Tutto questo comporta una diversa oscillazione dei prezzi e degli investimenti in nuove costruzioni per soddisfare le richieste dei settori in fase di rialzo della domanda, così come una certa flessione (nella domanda e nei prezzi) si nota nei settori più tradizionali, pesantemente colpiti dalla crisi di liquidità di imprese e famiglie. Crisi che - ma la cosa appare più che logica visto quanto appena detto - difficilmente colpisce (o, almeno, non lo fa in modo rilevante) i settori del food, del commercio online e del comparto sanitario-farmaceutico che, non solo per la pandemia, sembrano più affidabili e stabili, quindi meno soggetti ad oscillazioni di tendenza o legate alla geopolitica. Un trend rialzista che riguarda, appunto, anche la «logistica di prossimità», dato che i grandi centri di stoccaggio operano con mezzi di grandi dimensioni, sempre meno tollerati all'interno delle città. E così, complice la chiusura dei centri commerciali nei weekend e le limitazioni agli sposta-

menti anche fra comuni limitrofi, i consumatori hanno aumentato in modo esponenziale gli acquisti online, con le conseguenti ricadute sul sistema di stoccaggio, trasporto e consegna.

Tutto questo «cambio di passo» - in molti casi veramente inaspettato - legato alla pandemia, ha indotto numerosi operatori, sia italiani che internazionali, a guardare a tutto il settore della logistica con un interesse diverso. Le prospettive legate all'aumento dei volumi dei traffici di merci e prodotti rende l'immobiliare legato a questo ambito decisamente un investimento più redditizio di molti altri. Tutto questo, però, sempre per quanto riguarda il Centro - Nord, perché per il Sud, a parte singole e specifiche aree, non sembra vi sia un particolare interesse degli operatori.

Un'ulteriore analisi che andrebbe fatta (e che mi riservo di fare in un successivo lavoro) riguarda il settore delle locazioni di immobili legati alla logistica (perché non tutti possono o vogliono acquistare o costruire), nel quale sembrano evidenziarsi tendenze e necessità operative «nuove» a volte non proprio in «sintonia» con la vecchia legge 392 del 1978 (e con le interpretazioni, spesso a «macchia di leopardo» dei tribunali) che regola il settore delle locazioni ad uso diverso dal residenziale. Una legge che, a dispetto dei suoi anni, è però ancora valida ed attuale, anche se andrebbe rivista e aggiornata ai cambiamenti del mondo attuale.

Ma questa è tutta un'altra storia.



## AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE



*Alberto Zanni*  
Presidente nazionale  
Confabitare

Gentile Associato

desideriamo informarti che il servizio di amministrazione condominiale, che abbiamo potenziato già dal 2020, continuerà anche quest'anno, e potrà offrire un'assistenza qualificata a tutti quei nostri associati che intendono trovare un nuovo amministratore per il proprio condominio, oppure richiedere consulenze per problematiche condominiali.



*Mauro Tonolini*  
Vicepresidente nazionale  
Confamministrare

Mettiamo a disposizione il nostro amministratore di condominio

**MAURO TONOLINI,**

e il suo gruppo di collaboratori esperti nelle pratiche condominiali

Ci potete contattare per avere tutte le informazioni necessarie e chiedere un **preventivo gratuito** per il vostro condominio.

Presso la nostra sede **troverete tutte le consulenze** necessarie fornite da **ingegneri, geometri, fiscalisti** e **avvocati**, con la professionalità e la trasparenza che caratterizzano da sempre la nostra attività nel settore immobiliare.

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



## La prevenzione nel condominio: combattere la legionella, “parente” del covid

### 1. CHE COS'È

La Legionella è un batterio che sopravvive e prolifera nell'acqua, è l'agente patogeno che causa la malattia definita *Legionellosi*, che provoca un'infezione alle vie respiratorie tuttora molto pericolosa per l'uomo. Il nome Legionella deriva dalla parola Legion e proviene da una famosa epidemia che si verificò nel 1976, durante un congresso di veterani dell'American Legion in un albergo di Philadelphia, poiché nelle condutture dell'impianto di condizionamento si era annidato questo batterio fatale. Il congresso si trasformò in una vera e propria tragedia: la malattia colpì un totale di 221 persone, risultando fatale per ben 34 di queste. La Legionellosi mantiene un elevato numero di vittime, con un tasso di letalità del 10% circa.

La specie più pericolosa del gruppo delle Legionelle è la Legionella Pneumophila, che provoca polmoniti con esito fatale soprattutto nei soggetti più vulnerabili, ovvero nei pazienti a rischio come gli anziani, i bambini o gli immunocompromessi (soggetti affetti da un deficit immunitario). La Legionella pneumophila è indicata come agente biologico di “classe 2” nel Testo Unico di Sicurezza (D.Lgs. 81/08) – nell'Allegato XLVI, ovvero “tra quelli che possono comportare un rischio per i lavoratori, ma che hanno poche probabilità di propagarsi nella comunità e per i quali sono di norma disponibili efficaci misure pro lattiche e terapeutiche.”

*L'habitat ideale per lo sviluppo e la proliferazione dei batteri Legionella è l'acqua. I batteri del genere Legionella sono ubiquitari e trovano larghissima diffusione nei bacini idrici naturali ed artificiali.*

Dagli ambienti naturali, la Legionella è in grado di insediarsi nelle strutture artificiali e di risalire lungo le reti cittadine



di distribuzione dell'acqua potabile, per colonizzare gli impianti idrici dei singoli edifici, gli impianti di umidificazione e condizionamento, le piscine e le fontane decorative. Essa sopravvive a temperature comprese tra i 25°C e i 50°C, mentre al di sotto dei 25°C il batterio diventa dormiente, cessa di moltiplicarsi a temperature superiori ai 50°C. I fenomeni di incrostazione, i depositi calcarei, l'usura dovuta alla corrosione e le ostruzioni nelle tubazioni idriche, consentono alla Legionella di depositarsi e di moltiplicarsi. Inoltre, estese reti di distribuzione, con punti di giunzione e rami morti, nonché la presenza di condizioni di ristagno (serbatoi di accumulo acqua e boiler) sono le condizioni ideali per la proliferazione, ovvero per la crescita del batterio.

### 2. COME SI TRASMETTE?

L'infezione da Legionella avviene mediante inalazione di aerosol infetto, ovvero liquido nebulizzato, mentre non è mai stata dimostrata la trasmissione interumana. Non si contrae la Legionellosi bevendo acqua contaminata dai batteri Legionella. Più le goccioline formanti l'aerosol sono piccole, più sono pericolose per l'uomo, dato che hanno una maggiore capacità di penetrazione nei distretti respiratori più profondi (con diametri di gocce inferiore a 5 µm si raggiungono facilmente gli alveoli polmonari).

I sintomi della Legionellosi non sono sempre facili da riconoscere nei soggetti

colpiti dal batterio, talvolta anche confusi con altre patologie, non per ultima il Covid-19, dato che entrambe colpiscono lo stesso organo bersaglio, ovvero i polmoni. Spesso si verifica anche una co-morbilità. È possibile però rilevare con mezzi diagnostici l'avvenuta infezione da Legionella ed individuare una terapia specifica.

Le principali malattie che può provocare la Legionella sono la Febbre di Pontiac e la Malattia del legionario, e si manifesta con tre principali forme: polmonite, forma febbrile, forma subclinica.

La Malattia del Legionario è la forma più severa, si presenta con una forma atipica di polmonite acuta, con una tosse non produttiva, ovvero con poco catarro, e spesso con respirazione affannata. Il periodo di incubazione varia mediamente da 2 a 10 giorni. La Febbre di Pontiac è l'espressione sintomatologica acuta non polmonare dell'infezione da Legionella e si manifesta con i sintomi di una classica influenza, con un periodo di incubazione di 24-48 ore. Di norma si risolve spontaneamente e non è letale.

### 3. COME SI CURA

La Legionella non risponde a tutti gli antibiotici, i farmaci di elezione sono antibiotici della classe dei fluorochinoloni e i macrolidi.

La vera arma è la prevenzione, per ridurre i rischi di contaminazione e trasmissione della Legionellosi.

segue a pag. 70 ►

◀ segue da pag. 69

## La prevenzione nel condominio: combattere la legionella, “parente” del covid

### 4. PREVENZIONE

La prevenzione della contaminazione batterica si attua impedendo la proliferazione della Legionella negli impianti idrici, in particolare nell’acqua calda sanitaria.

Generalmente, l’analisi microbiologica rappresenta il primo passo per la valutazione del rischio degli impianti idrici di una struttura.

Una volta accertata la presenza di contaminazione rilevante all’interno degli impianti oggetto di verifica, bisogna attuare immediatamente un piano di bonifica, nell’immediato per debellare nel più breve tempo possibile la contaminazione, invece a lungo termine si possono programmare campagne di manutenzione periodica e monitoraggio microbiologico.

Al fine di prevenire l’insorgere della Legionella è sempre utile intraprendere azioni di controllo, ad esempio eliminando i rami morti, coibentando eventuali tubazioni dell’acqua fredda che corrono parallelamente alle tubazioni dell’acqua calda; facendo scorrere l’acqua periodicamente dalle utenze, per rendere regolare ed omogeneo il consumo di acqua, installando elettrovalvole temporizzate sugli scarichi dei boiler o sulle utenze a rischio, per permettere un flussaggio certo e periodico, o anche mantenendo le temperature delle acque, in ogni punto, sopra 60° C.

### 5. TIPOLOGIE DI PROFILASSI E/O DI CURA SPECIFICHE NEL CONDOMINIO RISPETTO AL CASO SINGOLO

Nel caso degli edifici condominiali, il rischio maggiore è costituito dagli impianti per la produzione di acqua calda sanitaria centralizzata, dai bollitori, dai serbatoi di accumulo e dalle tubazioni delle parti comuni, poiché in essi molto spesso sussistono condizioni favorevoli allo sviluppo della Legionella quali ad esempio la temperatura (tra i 25 °C e i 50 °C), il ristagno dell’acqua, incrostazioni, calcare, corrosioni e così via. Altri punti critici sono i terminali domestici, come soffioni e flessibili delle docce, frangigetto dei rubinetti, tubi degli impianti di irrigazione. Solo una corretta



progettazione e un’adeguata manutenzione degli impianti consentono di controllare la proliferazione della legionella.

Le **Linee guida nazionali per il controllo e la prevenzione della legionellosi** pubblicate in Conferenza Stato-Regioni nel 2015 e recepite successivamente da diverse Regioni con propri atti e delibere (Emilia Romagna, Veneto, Sicilia, Toscana, Piemonte ecc.), conferiscono all’Amministratore di condominio un ruolo cruciale nella prevenzione dei casi di malattia.

L’Amministratore, in quanto responsabile e garante della salubrità dell’acqua distribuita all’interno del condominio, non può e non deve trascurare il rischio Legionella, adoperandosi prontamente in modo da **prevenire casi di malattia** e con essi tutte le implicazioni economiche e legali che ne possono conseguire. A questo scopo, si rendono necessarie misure quali un’attenta valutazione del rischio Legionellosi, la manutenzione regolare degli impianti ed analisi di laboratorio periodiche. L’amministratore di condominio deve, per quanto indicato dalle Linee guida nazionali per la prevenzione e il controllo della legionellosi:

- essere consapevole ed adeguatamente formato sul tema Legionella;
- sensibilizzare i singoli condomini sull’opportunità di adottare tutte le misure preventive necessarie;
- realizzare e attuare un “Protocollo di controllo del rischio Legionellosi”.

Nel caso in cui si riscontrino significative concentrazioni di Legionella pneumophila, è possibile risanare l’impianto utilizzando uno o più metodi di bonifica indicati nelle Linee guida ministeriali, quali l’innalzamento della temperatura o l’utilizzo di disinfettanti chimici (biocidi), o l’impiego di sistemi fisici come le lampade a raggi ultravioletti: il metodo più appropriato viene in genere selezionato in funzione del tipo di impianto, dei materiali utilizzati, delle semplicità e sicurezza d’impiego, dei costi di investimento e dei costi di gestione.

Inoltre, al fine di garantire la salubrità dell’acqua, affida il controllo microbiologico e chimico delle acque a laboratori di riconosciuta competenza (accreditati da



Accredia), definendo anche una frequenza nei controlli successivi.

Per evitare il rischio legionella nei condomini, è responsabilità dell’Amministratore del condominio provvedere alla redazione di un Documento di Valutazione del Rischio Legionella, da aggiornare periodicamente (indicativamente ogni 3 anni), che deve contenere il piano dei controlli e della manutenzione periodica ordinaria e straordinaria degli impianti oltre che la presenza di registri debitamente compilati da mettere a disposizione degli Organi di Controllo.

La nuova direttiva UE 2020/2184 emanata dal parlamento europeo il 16/12/2020 ha aggiunto la concentrazione di Legionella tra i parametri che dovranno essere determinati per valutare la qualità delle acque potabili. La nuova direttiva dovrà essere recepita dai paesi europei entro due anni (e quindi entro il 16/12/2022). Questo documento ribadisce la necessità che tutte le strutture che erogano acqua potabile al pubblico si dotino di un protocollo di prevenzione delle legionellosi.

Secondo la nuova direttiva il rischio legionellosi è connesso alle reti di distribuzione degli edifici (“sistemi di distribuzione domestici”). Gli Stati membri provvedono affinché sia effettuata una valutazione del rischio dei sistemi di distribuzione domestici. Tale valutazione del rischio comprendente gli elementi seguenti:

- a) un’analisi generale dei rischi potenziali associati ai sistemi di distribuzione domestici, e ai relativi prodotti e materiali, che consenta di determinare se tali rischi potenziali pregiudicano la qualità dell’acqua nel punto in cui fuoriesce dai rubinetti comunemente utilizzati per le acque destinate al consumo umano;
- b) il controllo dei parametri elencati nell’allegato I, parte D, nei locali in cui sono stati individuati rischi specifici per la qualità dell’acqua e la salute umana durante l’analisi generale effettuata in conformità della lettera a).

Gli Stati membri concludono che esiste un rischio per la salute umana derivante dai sistemi di distribuzione domestici o dai relativi prodotti e materiali, o se il controllo dimostra che i valori di parametro indicati non sono rispettati, provvedono affinché siano prese misure appropriate per eliminare o ridurre il rischio di non conformità ai valori di parametro.

**Dott. Francesco Laruina**

Responsabile Tecnico Laboratorio Analisi Eurocert S.p.A.

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

**Venturi**

autospurghi • risanamenti • ispezioni



## Spurgo

reti fognarie ed idriche



## Bonifiche

ambientali e serbatoi



## Videoispezione

reti fognarie ed idriche



## Ricerca perdite

reti fognarie ed idriche



## Risanamento

reti fognarie ed idriche



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

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

**PRONTO INTERVENTO 051 731110**

Numero Verde  
800-01.08.15







**Avv. SAVERIO LUPPINO**

Consulente legale  
Confabitare Bologna

## I limiti all'utilizzazione dei beni in comunione da parte dei singoli comproprietari: equa contemperazione dell'articolo 1102 c.c.

**C**on una recentissima sentenza, la suprema corte di Cassazione (Sez. 2, 19 febbraio 2020, n.18929/20, Presidente D'Ascola, Estensore: Varrone) è tornata a delineare i precisi limiti dell'articolo 1102 c.c.: *"In tema di comunione, l'uso frazionato della cosa a favore di uno dei comproprietari può essere consentito per accordo fra i partecipanti solo se l'utilizzazione, concessa nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 cod. civ. rientra tra quelle cui è destinato il bene e non alteri od ostacoli il godimento degli altri comunisti, trovando l'utilizzazione da parte di ciascun comproprietario un limite nella concorrente ed analoga facoltà degli altri. Pertanto, qualora la cosa comune sia alterata o addirittura sottratta definitivamente alla possibilità di godimento collettivo nei termini funzionali originariamente praticati, non si rientra più nell'ambito dell'uso frazionato consentito, ma nell'appropriazione di parte della cosa comune, per legittimare la quale è necessario il consenso negoziale di tut-*

*ti i partecipanti che – trattandosi di beni immobili – deve essere espresso in forma scritta 'ad substantiam'".*

La fattispecie di cui la cassazione si occupa è generata dalla proposizione di una azione di manutenzione promossa da un condomino nei confronti di altro condomino, in esito al ripristino del vano scala condominiale, da quest'ultimo accorpato all'appartamento di sua esclusiva proprietà, nonché al pagamento dell'indennità ex art. 1127 c.c. in relazione (oltre che al bagno e al ripostiglio da essa realizzati sul lastrico solare) ai mq. realizzati con l'inglobamento del suddetto vano.

La sentenza del tribunale veniva parzialmente modificata dal giudice di appello, che sosteneva come l'inglobamento della cosa comune nella proprietà esclusiva comportava un *vulnus* al diritto di comproprietà degli altri condomini e non rientrava nell'alveo dell'uso della cosa comune garantito dall'art. 1102 c.c. La Corte territoriale respingeva anche la tesi, addotta dall'appellante, della carenza di interesse per difetto di utilità concreta degli altri

condomini ad utilizzare il tratto terminale delle scale, dovuto all'impossibilità per essi di accedere liberamente al terrazzo, prospettazione questa che l'appellante adduceva per sostenere che **non si potesse nei fatti ravvisare un'alterazione della destinazione della cosa comune**. Ulteriormente, veniva rilevata la mancanza di un titolo negoziale valido a fondare la trasformazione di una porzione dell'immobile da cosa comune a proprietà esclusiva, posto tra l'altro che un simile atto necessitava della forma scritta richiesta *ad substantiam*.

Nel risolvere la controversia appena descritta, la Corte di Cassazione ha avuto modo di affrontare una questione interpretativa decisamente meritevole di attenzione: la S.C. ha infatti potuto ribadire un principio consolidato della propria giurisprudenza in tema di uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., in particolare risolvendo un quesito di legittimità concernente i limiti all'utilizzazione, da parte di uno dei comproprietari, delle cose oggetto di comunione.



In primo luogo, la sentenza in epigrafe ha precisato che *“l’uso della cosa comune e i lavori per il miglior godimento della stessa ex art. 1102 c.c. non possono mai concretizzarsi nell’appropriazione sostanziale del bene mediante un sostanziale spoglio degli altri comproprietari o condomini, sicché l’effettuazione di lavori che incorporino nella proprietà individuale parti condominiali quali le scale e il pianerottolo si concretizzano in una turbativa del possesso che legittima il condominio o uno dei singoli condomini alla relativa azione di manutenzione, a nulla rilevando che tali parti siano poste a servizio esclusivo di una porzione dello stabile di proprietà esclusiva.”*<sup>(1)</sup>

Una siffatta interpretazione è ricavabile già in primissima battuta dalla stessa lettera dell’art. 1102 c.c., da cui emerge chiaramente un diritto di utilizzo del bene oggetto di comproprietà non assoluto, **ma limitato dal mantenimento del vincolo di destinazione e dal rispetto del diritto di uso in capo agli altri partecipanti**, che non può essere compromesso senza un atto idoneo a mutare il titolo del possesso<sup>(2)</sup> Inoltre, la Corte ha precisato, incidentalmente, che non incide sulla qualificazione di bene comune nemmeno la circostanza che esso sia, per le proprie caratteristiche, collocato in modo tale da essere concretamente utilizzato da un singolo condomino in via esclusiva.

Nel dettare la suddetta disciplina, l’art. 1102 c.c. consente comunque al singolo condomino di utilizzare i beni comuni per scopi specifici e differenti da quelli che ne potrebbero fare gli altri condomini, permettendone anche l’eventuale modifica rispetto allo stato originario; il tutto però a condizione che non ne venga alterato lo *status* di bene in comproprietà e che dunque l’utilizzo da parte del singolo non comporti la sostanziale sottrazione di tale bene all’utilizzo da parte dei terzi comproprietari.

Non sono tuttavia infrequenti i casi in cui sorge un dubbio in merito alla legittimità o meno dell’uso che dello spazio comune

può essere fatto da parte dei singoli condomini o comunisti.<sup>(3)</sup>

Nel caso di specie, la Cassazione ha ritenuto applicabile un principio già espresso in altre pronunce di legittimità, in forza del quale *“In tema di comunione, l’uso frazionato della cosa a favore di uno dei comproprietari può essere consentito per accordo fra i partecipanti solo se l’utilizzazione, concessa nel rispetto dei limiti stabiliti dall’art. 1102 cod. civ., rientri tra quelle cui è destinato il bene e non alteri od ostacoli il godimento degli altri comunisti, trovando l’utilizzazione da parte di ciascun comproprietario un limite nella concorrente ed analoga facoltà degli altri. Pertanto, qualora la cosa comune sia alterata o addirittura sottratta definitivamente alla possibilità di godimento collettivo nei termini funzionali originariamente praticati, non si rientra più nell’ambito dell’uso frazionato consentito, ma nell’appropriazione di parte della cosa comune, per legittimare la quale è necessario il consenso negoziale di tutti i partecipanti che - trattandosi di beni immobili - deve essere espresso in forma scritta ‘ad substantiam’”*.<sup>(4)</sup>

Con il presente principio la Suprema Corte ha voluto consentire un utilizzo del bene oggetto di comproprietà che fosse al contempo individualistico, definito infatti “frazionato”, e comunitario, delineando in modo preciso i reciproci limiti delle due modalità di fruizione. Pertanto, se al singolo condomino è consentito apportare modificazioni per un miglior godimento della cosa comune, queste non potranno mai spingersi oltre la soglia individuata dalla fruibilità del bene da parte degli altri comproprietari.

Tuttavia, la presente massima non può non essere letta congiuntamente con un altro recente arresto della giurisprudenza di legittimità, nel quale viene fornita una **definizione di pari uso della cosa comune** che conferisce al diritto di godimento del singolo comproprietario una notevole **ampiezza**, per quanto pur sempre limitata dall’esistenza dell’altrui diritto

sul medesimo bene in comunione; si legge infatti nella sentenza; *“La nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l’art. 1102 c.c., non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, atteso che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell’uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica, solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto.”*<sup>(5)</sup>

Dunque, dalla lettura congiunta dei suddetti principi di legittimità, emerge che la valutazione circa l’ammissibilità dell’uso che viene fatto della cosa comune dai singoli condomini non può prescindere da una considerazione del caso concreto, pur rimanendo confinata all’interno della cornice normativa offerta dal codice civile (in particolare, dal combinato disposto degli artt. 1102, 1120, 1121, 1122 e 1122bis e ter).

Con quest’ultima sentenza, il cui contributo non può ignorarsi, la Cassazione ha dato una nuova configurazione a ciò che integra il limite dell’utilizzo individuale di un bene comune, facendolo ora corrispondere con l’altrui concreto interesse all’utilizzazione del medesimo bene. In conseguenza del ridetto arresto giurisprudenziale, ora, al diritto individuale di uso della cosa comune è consentito espandersi fino a che non incontri un contrapposto interesse di utilizzazione in capo ad un altro comunista, divenendo così molto più elastico rispetto a prima e certamente più dipendente da un accertamento in concreto del suddetto interesse.

1. Cass. civ., sez. 2, n. 18929 del 19/02/2020

2. Art. 1102 c.c. *“Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal*

*fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.”*

3. Usi legittimi e utilizzi vietati dei beni comuni, in *Consulente Immobiliare*. 15 giugno 2020, n. 1092 p. 1018-1023 di Ettore Ditta

4. Cass. civ., sez. 2, n. 14694 del 2015

5. Cass. civ., sez. 2, n. 18038 del 2020



## La gestione del verde condominiale tra aspetti tecnici e profili legali

Guida alla migliorabile qualità del contesto urbano

**I** recenti mesi di «lockdown» hanno evidenziato, dal punto di vista della qualità della vita, la grande differenza fra vivere in un immobile (casa singola o complesso condominiale che sia) dotato di aree verdi fruibili e abitare in appartamenti privi di spazi aperti, anche di piccoli balconi. Un giardino ben progettato e curato, si sa, non è solo bello da vedere, ma valorizza anche lo stabile, sia esso un condominio che una villetta familiare.

Nel caso dei condomini, però - soprattutto se particolarmente

signorili -, il verde è un quid che conferisce un aspetto a volte unico (ad esempio la piscina o il campo da tennis), al punto da condizionare la scelta di chi sta valutando se comprare o prendere in affitto un appartamento. Ma un bel giardino non è esclusivamente fatto da «rose e fiori» e, se mal gestito, può diventare persino solo «spine». E da queste ultime alle cause in tribunale il passo è spesso davvero breve.

Se il verde può, in molti casi, essere considerato una fortuna, non dobbiamo mai dimenticare che le piante di media e grande altezza non sono tutte uguali: richiedono sempre una corretta manutenzione, altrimenti possono succedere le tragedie viste nelle ultime settimane. Una volta accaduto il peggio, si scopre, purtroppo, che, per motivi di denaro, svariate volte le piante sono rimaste prive di manutenzione o che, ancor peggio, una volta piantate, sono state del tutto abbandonate a loro stesse. Questo vale per la singola proprietà come per i condomini o per le aree verdi pubbliche. Quando una pianta cade, non si preoccupa certo di farlo nell'una piuttosto che nell'altra direzione.

Da un punto di vista squisitamente tecnico, gli alberi sono organismi «autotrofi», ovvero si procurano quello che serve loro per vivere da soli; potrebbero fare anche a meno dell'uomo, basti pensare

ad un bosco. La verità è che è l'uomo a volerli accanto a sé, per godere della loro ombra, della loro bellezza, della loro compagnia, delle loro molteplici funzionalità. Quindi è l'uomo che, se chiede agli alberi qualcosa, deve, in cambio, pensare con intelligenza a curarli per farli sentire al meglio anche in ambienti che non sono esattamente simili a quelli nei quali abitualmente crescono e si sviluppano le diverse specie botaniche. Non dimentichiamoci mai che ciascun albero ha le proprie esigenze e ha bisogno dei suoi spazi per svilupparsi in salute e sicurezza, per sé e per chi gli sta intorno, sia nel terreno che nell'aria.

Come per qualsiasi altra cosa, anche per gestire il verde è, **quindi, indispensabile conoscerne lo stato qualitativo e quantitativo esistente.**

Schematica-  
m e n t e :  
quan-





ti sono e come sono messi gli alberi, gli arbusti, le siepi, i prati, i camminamenti, l'arredo. Non basta, infatti, contare il numero degli elementi sopraccitati. Sia dal punto di vista manutentivo, sia sotto il profilo dei costi e dei possibili rischi/pericoli, un abete è differente da una betulla; una siepe di lauroceraso è diversa da una di oleandri; un'azalea è differente da una rosa; lo stesso dicasi per un tappeto erboso di ingresso e un prato estensivo. Perché si parla di rischi legali? Immaginare le differenti dimensione e quantità di rifiuti prodotti dalle piante che possono finire nelle proprietà vicine. Per non parlare del diverso modo di invecchiare e degli eventuali diffusi pericoli di crollo di certe piante rispetto ad altre. La conoscenza di queste fattispecie di traduce nella prevenzione sotto molti aspetti, anche legali.

E', pertanto, importante sapere che la manutenzione dei vegetali non è tutta uguale, ma è differente tecnicamente, operativamente e anche economicamente. Allo stesso modo, son diversi il costo delle piante ed il valore che le stesse sviluppano nel tempo e che conferiscono alla proprietà che le ospita. Tutto ciò, poi, diventa essenziale anche ai fini contabili, sia per poter valutare il costo della manutenzione, sia anche per prevedere gli interventi straordinari e per stimare i costi assicurativi nel caso in cui le piante ad alto fusto cadono su persone e cose. **Il controllo dello stato qualitativo - ovvero vegetativo, sanitario e di sicurezza - del verde condominiale** risulta, perciò, fondamentale per impostare tecnicamente ed operativamente la manutenzione ordinaria e straordinaria; capirne il livello risulta indispensabile anche per valutare se l'impresa manutentrice del verde ha lavorato bene o meno. Più puntuale sarà il controllo, migliore sarà la comunicazione fra amministratore ed Assemblea, cosa che, in molti casi, basta da sola per prevenire molti malintesi e contenziosi.

**Quante volte capita ad un amministratore di ricevere lamentele da qualche condomino non soddisfatto dei lavori al verde o, peggio, preoccupato per possibili conseguenze, anche dannose, dovute ad una cattiva manutenzione? E come effettuare un serio controllo se alla base non esiste una «fotografia di partenza» dello stato del verde e non vi è un contratto di appalto ben congeniato, anche grazie all'aiuto di un esperto? Giusto per fare un esempio - magari non del tutto estraneo alla realtà - si pensi ad un albero che sia inclinato verso la finestra di un condomino che ne invoca l'abbattimento**

**perché ne tema la caduta rovinosa verso il suo appartamento, piuttosto del vicino, terzo estraneo, verso la cui proprietà penda la pianta, con timore che questa possa precipitare e fare danni (se non, peggio ancora, colpire qualche persona).**

Fare una sorta di «censimento del verde» in un condominio non mette certo al riparo l'amministratore da lamentele o, peggio, da contenziosi. Di sicuro, però, serve a mettere un punto fermo sullo stato dei luoghi e su quanto vi è da fare per mantenerli; l'amministratore e gli stessi condomini saranno così pienamente edotti della situazione e potranno prendere la decisione più opportuna impartendo le corrette istruzioni al manutentore per raggiungere l'obiettivo prefissato. E quanto ciò sia importante è dato dal fatto che, nel caso di un evento dannoso a cose o persone, se vi è una «roadmap» per il giardiniere sarà più facile per il condominio gestire l'onere di provare chi doveva fare cosa (esempio: se le piante erano sane e ben conservate e, magari, si è trattato di un evento imprevedibile ed accidentale, magari in occasione di un temporale, si potrà anche meglio congegnare la copertura assicurativa per i danni a cose e persone). Ma sarà, molto più semplicemente, utile anche per verificare la corrispondenza fra quanto previsto nel contratto di appalto e quanto effettivamente fatto dal giardiniere. Questo non solo consentirà una più corretta gestione dei costi, ma servirà anche a dare all'amministratore lo strumento per risolvere il contratto e individuare un nuovo giardiniere più competente.

Lo schema del «**processo virtuoso**», che già si adotta con successo in diverse realtà condominiali, potrebbe in sintesi essere questo:

1. **L'amministratore**, sentite e recepite le esigenze, sensibilità, e disponibilità dei condomini, **dà l'indirizzo di gestione all'agronomo identificato ed incaricato;**
2. **L'agronomo** esegue il **censimento quali-quantitativo del verde** ed elabora i dati utili per pianificare la gestione pluriennale;
3. **L'agronomo** predispone il programma del servizio pluriennale di gestione del verde **ordinaria e straordinaria, composto da capitolato prestazionale e computo metrico estimativo;**
4. **Approvato** l'impegno di spesa, si **richiedono offerte alle imprese del verde** che hanno i requisiti idonei ed opportuni;
5. **Si affida alla migliore offerente secondo il criterio dell'offerta economica-**

**mente più vantaggiosa** (rapporto qualità/prezzo offerti);

6. **Trimestralmente** si verifica la conformità di prestazione del servizio dell'impresa affidataria e **la si paga con canone periodico a risultato.**

**I vantaggi della pianificazione e programmazione** delle lavorazioni ordinarie e straordinarie basate sulla reale situazione **del verde condominiale** sono notevoli ed intelligibili:

- **conoscenza e coscienza** del patrimonio vegetale della proprietà;
- **spese** note, cadenzate e programmate, e annullamento di quelle extra di gestione;
- **applicabilità di economie** di scala per l'impresa che **pianifica il servizio per anni** e che può, quindi, essere più competitiva nell'offerta economica;
- **definizione** degli standard oggettivi di risultato del servizio che diviene obiettivo per l'impresa e misura di controllo degli stessi condomini;
- **gestione snella dei controlli** e della contabilità, con possibilità di piattaforme online che gestiscono in tempo reale lo stato del servizio;
- **miglioramento** continuo della qualità percepita del verde;
- **diminuzione** delle lamentele e dei contenziosi;
- **presidio costante dei rischi** legati alla sicurezza degli alberi.

Insomma, come sempre - a maggior ragione quando si tratta di una comunità particolare come quella condominiale - una corretta pianificazione consente una più efficiente gestione dei costi e della prevenzione dei rischi. Ma per poter raggiungere questo obiettivo occorre affidarsi a persone competenti e professionali. È, infatti, compito del dottore agronomo prospettare alla proprietà gli scenari operativi ed economici più opportuni per gestire gli alberi in sicurezza e valorizzare al massimo i loro molteplici benefici. Del resto, come per tutte le cose, anche per gestire bene gli alberi occorre professionalità, competenza, capacità, aggiornamento e soprattutto passione per il proprio lavoro. Per questo Confabitare ha scelto di avvalersi della collaborazione di un importante studio agronomico: la professionalità non si improvvisa.

Avv. **LUCA CAPODIFERRO**  
*Presidente Centro Studi Nazionale Confabitare*

Dott. **ANDREA TOVAGLIERI**  
*Consulente Nazionale Agronomico Confabitare*



## Condominio e disabilità: una convivenza difficile

**S**e già la convivenza in condominio di suo non sempre risulta «pacifica», possiamo immaginare cosa voglia dire doverla imporre per legge laddove una delle parti – sempre la più debole – sia un diversamente abile. E quando un'Assemblea vota di non realizzare interventi che consentano a queste persone di poter fruire del proprio immobile «con dignità», è segno che siamo ben lontani dal poter parlare astrattamente ed in generale di «società civile». Ed infatti, nonostante l'approvazione della legge 13 del 9 gennaio 1989 abbia di fatto «codificato» il diritto alla tutela delle disabilità nel condominio, nella realtà di tutti i giorni il superamento delle barriere architettoniche rimane un problema spesso fonte di profondi dissidi fra i condomini. Se è pur vero che, a volte, le opere richieste appaiono «eccessive» rispetto, magari, alla situazione oggettiva dello stabile, è innegabile che nella quasi totalità dei casi il rifiuto espresso da parte dell'Assemblea

c o n d o -

miniale sull'esecuzione dei lavori discende unicamente da un elemento che mette tutti d'accordo: la spesa per l'esecuzione dei lavori non la vuole sostenere nessuno.

Cercherò, con questo breve lavoro, di fare il punto della situazione sotto l'aspetto della legittimità e della dignità giuridica, senza entrare in dettagli troppo tecnici. Intanto, penso sia opportuno partire da quella che i giudici accettano come definizione di barriera architettonica. Si tratta di qualunque elemento costruttivo che impedisca, limiti ovvero renda difficoltosi gli spostamenti, la fruizione dei servizi comuni, così come del proprio appartamento, con particolare riferimento alle persone con ridotta capacità motoria. Soffermiamoci su quest'ultimo elemento. Il richiamo alla «limitata capacità motoria» è importante perché, con questa dizione, i giudici estendono l'applicazione della legge non solo alle persone propriamente e «tecnicamente» disabili, ma anche agli anziani e a coloro con particolari disagi fisici e/o motori. Talvolta i giudici si spingono addirittura a consentire i lavori a favore non direttamente delle persone che ne hanno diritto, ma ai familiari presso i quali gli anziani o i disabili si recano in visita con una certa frequenza. Si tratta, pertanto, di un concetto di disabilità o disagio piuttosto ampio. Purtroppo è anche il segno che, a volte, se la «socialità» non viene imposta, non viene fatta.

Su questa linea si è espresso anche il Consiglio di Stato, che è intervenuto

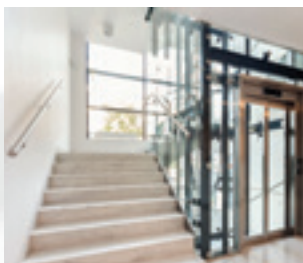
ritenendo ammissibile l'esecuzione dei lavori di eliminazione delle barriere in edifici situati nei centri storici e/o in immobili vincolati, ovviamente a condizione che non si comprometta la stabilità dell'edificio stesso o se ne deturpi in modo inaccettabile l'estetica.

Le varie sentenze succedutesi in trent'anni hanno di fatto «codificato» quelle che sono le barriere cui si riferisce la legge 13:

- Gli ostacoli fisici: di solito fonte di disagi alla mobilità per chiunque, a maggior ragione per le persone anziane o disabili;
- Gli ostacoli che limitano ovvero impediscono a chiunque un comodo/sicuro utilizzo degli spazi esclusivi o comuni;
- La mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettano l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per tutti, a maggior ragione per i non vedenti, gli ipovedenti ed i sordi.

Se si analizzano con attenzione le varie sentenze emesse dopo la legge 13, ci si rende conto del fatto che è ormai pacifico che, in un condominio, i condomini anziani o disabili hanno spesso notevoli difficoltà a muoversi in un ambito che, in molti casi, è stato costruito in anni passati senza ascensore o con altre forme di limitazione dovute ad una «cultura» poco attenta alle fasce deboli degli utenti. Questo orientamento ha portato i giudici, in linea generale, a considerare conformi al dettato della legge 13 e, quindi, legittime, sia le delibere che approvano i lavori, sia le installazioni realizzate a cura e spese del condomino utili anche solo ad attenuare i disagi provocati dalla presenza di barriere architettoniche. Ciò quand'anche la delibera o i lavori siano in violazione del regolamento di condominio.

Nei fatti, si tratta di un intervento «integrativo e sostitutivo» della magistratura al punto che, in alcuni casi, si arriva a ritenere legittimo, pur se entro determinati limiti, l'intervento in deroga alle norme



sulle distanze previste nei regolamenti edilizi (ma a patto che non si violi il dettato del codice civile). L'unico vero limite riconosciuto da più o meno tutte le sentenze è rappresentato dalla necessità di rispettare la sicurezza e la salubrità del condominio, ovvero di tutelarne il decoro architettonico in caso di lavori eccessivamente deturpanti. Questo perché la salvaguardia così apprestata mira ad evitare una possibile diminuzione del valore dell'immobile causata dalle variazioni estetiche conseguenti ai lavori.

Le sentenze della Cassazione hanno poi costantemente introdotto, in questi anni, un importante elemento di valutazione: la verifica della legittimità dell'intervento deve necessariamente tenere conto del «principio di solidarietà condominiale», con conseguente contemperamento di vari interessi, spesso divergenti, ma con preminenza (salvi i casi visti sopra) di quelli delle persone anziane o disabili nell'eliminare le barriere architettoniche. Questo perché la tutela riguarda non un «capriccio», un intervento inutile o voluttuario, bensì un diritto fondamentale della persona «disagiata» a poter fruire - o farlo con maggiore comodità - del proprio immobile quale bene primario riconosciuto dalla Costituzione (c.d. diritto alla casa).

Da un punto di vista che possiamo definire, invece, di «moralità giuridica», il legislatore, con la legge 13, ha voluto sancire un vero e proprio «diritto naturale»: un edificio deve, infatti, essere non solo accessibile, ma anche vivibile per tutti, così da consentire anche alle persone anziane o disabili una normale vita di relazione. Da un punto di vista più tecnico, tuttavia, occorre sottolineare come, purtroppo, la legge di riforma del condominio - entrata in vigore del 2012 - ha in parte fatto marcia indietro rispetto alla legge 13, prevedendo, nella fattispecie, la necessità che per la delibera di approvazione dei lavori (a carico di tutto il condominio) sia necessaria la metà del valore dell'edificio, quando prima, invece, ne

bastava solo un terzo. Va detto, ciononostante, che le sentenze dei tribunali italiani hanno spesso «diluito» questo limite, valutando i casi in ambiti più ampi e socialmente rilevanti.

Nel caso, purtroppo ricorrente, in cui il condominio rifiuta di assumere - o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto dall'avente diritto - le deliberazioni volte all'installazione dell'ascensore, le persone anziane o disabili possono installare a proprie spese servoscala (nonché strutture mobili e facilmente rimovibili) e modificare anche l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage. Lo stesso principio è seguito nel caso di installazione dell'ascensore, anche se, per il tipo di lavoro, vi è qualche evidente differenza sia dal punto di vista economico che dal punto di vista giuridico. Di base l'ascensore è e rimane un bene comune, al pari delle scale, con la conseguenza che se la maggioranza qualificata dei condomini approva l'intervento, la delibera ha l'effetto di obbligare anche i condomini dissenzienti a partecipare alla ripartizione della spesa in base alla propria quota millesimale. Sempre fatto salvo il loro diritto d'impugnare la delibera nei termini di legge (30 giorni). Nel caso in cui, invece, non deliberi o deliberi in senso contrario, l'Assemblea non ha alcun potere di opporsi alla realizzazione dell'impianto di ascensore se vi provvede a proprie spese il condomino interessato. Una disposizione che tenta di impedire l'esecuzione dei lavori

sarebbe, invece, radicalmente nulla in quanto l'oggetto della stessa non rientrerebbe nelle competenze dell'Assemblea, stante la deroga espressa introdotta dalla legge 13.

Se è vero che, in casi simili, l'ascensore non diventa un bene comune ma appartiene in via esclusiva al condomino o ai condomini che l'hanno realizzato e pagato (anche se poi altri possono aderire successivamente versando la propria quota millesimale della spesa), è utile evidenziare, d'altro canto, come alcune recenti sentenze abbiano stabilito che l'impianto di ascensore finalizzato ad eliminare una barriera architettonica deve essere annoverato fra i lavori indispensabili per l'effettiva abitabilità dell'appartamento. Di conseguenza, ove il condominio non approvi l'intervento, vi potrà sempre provvedere il condomino interessato con assunzione integrale su di sé delle spese e con l'unico limite dell'uso delle parti comuni nel rispetto della legge, della sicurezza e del decoro come visto in precedenza.

In una di queste sentenze, il giudice di Novara, nel gennaio 2019, ha introdotto un «punto fermo», che si esplicita con la tesi che l'impianto è indispensabile al godimento del proprio appartamento. Quindi non vi sono valide alternative (nel caso trattato a Novara la CTU aveva accertato l'impossibilità di realizzare un servoscala).

In conclusione, appare chiaro come non sia bastata una legge a risolvere le innumerevoli dispute tra chi, pur di non pagare

qualcosa, sarebbe disposto ad accettare che un disabile o un anziano restino segregati in casa. Se poi pensiamo ai molti edifici anteriori alla fine degli anni ottanta del novecento, si può capire come siano ancora tanti gli adeguamenti da fare e ancor di più i possibili contenziosi. In un contesto che, a volte, denota dei veri e propri «miseria e squallore morale», vien da dire «meno male che la magistratura ci mette una pezza», altrimenti l'intero impianto della legge 13 sarebbe ancora oggi «lettera morta».

Avv. Luca  
Capodiferro  
Presidente Centro  
Studi Nazionale  
Confabitare





**ROBERTO GIANNECHINI**

Coordinatore Nazionale  
Confabitare

## Biomassa: riscaldare la casa in modo sostenibile

### Come funziona il riscaldamento a biomassa?

**N**egli ultimi 10 anni si stanno sempre di più diffondendo i sistemi di riscaldamento alternativi ai sistemi a combustibili liquidi o gassosi e sta prendendo piede il riscaldamento a biomassa, ma proviamo a comprendere meglio di che cosa si tratta.

Il **riscaldamento a biomassa** è un'opportunità di riscaldamento sempre più positivamente valutata anche in Italia ma... quale è il suo funzionamento? Cos'è una caldaia a biomassa? E quali sono le linee guida che bisognerebbe conoscere con attenzione prima di effettuare un simile investimento?

### Cos'è una caldaia a biomassa?

**L**e caldaie a biomassa sono impianti molto simili alle tradizionali caldaie a gas o altri combustibili liquidi, che magari molti di noi hanno già a casa, ottenendo da esse il riscaldamento degli ambienti e l'acqua calda sanitaria. Tuttavia, invece di usare il gas per produrre il calore, queste caldaie bruciano pellet di legno, o altre biomasse spesso provenienti da risulta delle produzioni agricole. L'uso della legna e/o delle biomasse al posto dei combustibili fossili aiuta a prevenire i cambiamenti climatici a lungo termine, poiché l'anidride carbonica rilasciata durante la combustione può essere sostenibile, in termini ambientali, generando un impatto sostanzialmente neutro dal punto di vista del carbonio. Ogni anno, infatti, milioni di tonnellate di legno finiscono in discarica. Questo legno di scarto potrebbe essere ben utilizzato sia nelle caldaie a biomassa (se convertito in pellet) sia bruciato in stufe a

legna. E questo non solo fornirebbe calore e acqua calda, ma, così facendo, allevierebbe anche la pressione sulla capacità delle discariche.

### Come funziona una caldaia a biomassa?

**U**na caldaia a biomassa funziona in modo molto simile alle caldaie convenzionali, bruciando il combustibile per produrre calore che viene poi utilizzato per riscaldare l'acqua.

Le caldaie a biomassa sono di norma sostanzialmente più grandi di quelle a combustibile fossile: d'altronde, a loro è richiesto di bruciare pellet di legno, nocciolino d'olivo, e altro rispetto al gas, e dunque la caldaia deve essere più grande per contenere il maggior volume di combustibile. Inoltre, è possibile che si desideri installa-

re una tramoggia di alimentazione automatica sulla caldaia a biomassa, richiedendo uno spazio aggiuntivo. Questa tramoggia immagazzina un grande volume di pellet di legno che viene poi alimentato automaticamente nella caldaia come richiesto.

È anche una buona idea avere un deposito di pellet di legno presso la propria abitazione in modo da poter continuare a produrre calore se per qualche ragione ci fosse un problema con il fornitore di combustibile. Idealmente, il deposito dovrebbe essere vicino al luogo in cui il combustibile viene utilizzato, per ridurre al minimo la distanza da coprire. La maggior parte delle caldaie a biomassa residenziale possono inoltre funzionare anche a legna in tronchi, così come il cippato. Si ricorda inoltre che ogni mese circa (dipende dal suo utilizzo), la caldaia a biomassa dovrà essere svuotata della cenere.





## Conviene il riscaldamento a biomassa?

**L**e caldaie a biomassa hanno ottime caratteristiche di convenienza in termini di costi di gestione rispetto al gas naturale, al gasolio e soprattutto all'elettricità.

### Caldaie autonome

**U**na caldaia a biomassa potrebbe essere troppo grande per la tua casa, ma sono comunque disponibili in commercio anche stufe più piccole, che vengono normalmente utilizzate per riscaldare una stanza bruciando legna di scarto.

Queste stufe a legna possono essere dotate di una caldaia posteriore che utilizza il calore prodotto quando la legna viene bruciata per riscaldare l'acqua, che può poi essere utilizzata sia per il riscaldamento degli ambienti in altre parti della casa che per la sola acqua calda.

Sia le stufe a legna autonome che le caldaie a biomassa avranno bisogno di uno sfiato, progettato specificamente per gli apparecchi a legna, con un movimento d'aria sufficiente per il corretto funzionamento della stufa.

La canna fumaria esistente può essere dotata di una canna fumaria rivestita, che è relativamente poco costosa.

### Rilevatore di monossido di carbonio

**Q**uando si brucia qualsiasi tipo di **idrocarburo** (gas naturale, carbone, biomassa) è molto importante installare un **rilevatore di monossido di carbonio** in casa. In teoria se tutto il combusti-

bile è bruciato al 100% si produce calore, acqua e anidride carbonica, ma in realtà non tutto il combustibile brucia. Ciò significa che a volte possono essere emessi gas nocivi come il monossido di carbonio, che possono essere mortali.

Finché si dispone di un rilevatore di monossido di carbonio funzionante, si sarà in grado di sfruttare appieno tutti i vantaggi che una caldaia a biomassa può portare.



### Vantaggi del riscaldamento a biomassa

**I**combustibili a biomassa sono considerati un combustibile rinnovabile



– l'anidride carbonica che producono quando vengono bruciati è compensata dall'anidride carbonica che assorbono durante la crescita.

Il risparmio di emissioni di anidride carbonica è significativo – fino a 9,5 tonnellate all'anno quando una caldaia a legna sostituisce un sistema a combustibile solido (carbone) o un riscaldamento elettrico ad accumulo.

I **risparmi di combustibile** sono meno significativi, e se si sostituisce un sistema di riscaldamento a gas con un sistema a legna si può finire per pagare di più per il combustibile.

Ma se si sostituisce il combustibile solido o il riscaldamento elettrico con il combustibile a biomassa più economico si potrebbero risparmiare alcune centinaia di euro l'anno.

### Svantaggi del riscaldamento a biomassa

**N**aturalmente, anche il riscaldamento a biomassa deve fare i conti con qualche svantaggio.

In particolare, questa tecnologia richiede una maggiore manutenzione; ad esempio, i pellet di legno devono essere caricati regolarmente per garantire che continuino a fornire energia. Inoltre, i contenitori di cenere devono essere svuotati di tanto in tanto.

Ci sarà altresì bisogno di spazio di stoccaggio per conservare il combustibile a casa, e si dovranno poi fare i conti con la necessità di trovare un buon fornitore di qualità, che possa fornire in maniera rapida e periodica il combustibile.





## Convenzione Nazionale Posta **Power**

7 MOTIVI PER PROVARE IL SERVIZIO POSTALE  
**PIÙ AMATO DAI PROFESSIONISTI** DI TUTTA ITALIA

1. Puoi Postalizzare tutte le tue comunicazioni **direttamente dal tuo gestionale**, in due semplici click;



2. Puoi **inviare contestualmente** mail, sms, pec e fax;

3. Puoi avere sempre tutte le tue comunicazioni **sotto controllo**, online e in un'unica schermata;

4. Puoi far stampare la tua posta nell'ufficio Posta Power **della tua città**, velocizzando i tempi di recapito;

5. Puoi beneficiare di tutti i **servizi di consegna** Posta Power dedicati agli Amministratori di Condominio;

6. Puoi avere la Raccolta Punti che ti fa **accumulare premi** ad ogni singola spedizione effettuata!

7. Posta Power, grazie alla Convenzione Confabitare, regala a tutti gli Associati un **Buono del valore di 500€** :



Vai al sito



[www.postapower.com/confabitare](http://www.postapower.com/confabitare)

inserisci i tuoi dati e **attiva subito**  
il tuo Buono di 500€ !



Numero Verde

**800 047 775**



**Daniele Silvetti,**  
**che presiede Confabitare Marche,**  
**nominato Presidente del Parco del Conero**

Daniele Silvetti, presidente regionale Confabitare Marche, è il nuovo presidente dell'ente Parco del Conero.

Una nomina che viene accolta con soddisfazione da Alberto Zanni, Presidente nazionale Confabitare: *“Siamo convinti che la sua guida saprà ridare vigore ad una delle risorse naturali più significative della regione Marche”*.

Il consiglio direttivo dell'ente ha dunque eletto l'Avvocato Daniele Silvetti, il cui nome era stato indicato nei giorni scorsi dalla giunta regionale. *“Si tratta di una nomina importante – dichiara Dino Latini presidente del consiglio regionale delle Marche, – che permetterà di avviare nuove progettualità per il buon governo del territorio”*.





# News

## Nuove Sedi

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



## Bergamo

- Costituita il 19 settembre 2020
- la sede provinciale Confabitare di Bergamo in Via Vittore Tasca, 3
- con presidente Emanuela Biava



## Cosenza

- Costituita il 4 maggio 2021
- la sede provinciale Confabitare di Cosenza in Via Trieste 131,
- in Settimo di Montalto Uffugo (CS)
- con Presidente Mariateresa Cairo



## Cremona

- Costituita il 10 luglio 2020
- la sede provinciale Confabitare di Cremona in Via Belfuso, 8
- con presidente Massimo Bona

## Delegazioni

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



## Bologna Vado

- in Via Musolesi, 12
- Vado (BO)
- Responsabile Gabriella Cavaliere



## Brindisi

- Costituita l'11 marzo 2021
- la sede provinciale Confabitare di Brindisi in Via Regina Elena, 13 a Francavilla Fontana (BR)
- con presidente Giovanni Capobianco



## Catanzaro

- Costituita il 31 luglio 2020
- la sede provinciale Confabitare di Catanzaro in V.le Crotona VI Traversa, 27
- con presidente Antonio Messina



## Napoli

- Nuova sede in Via Toledo, 156 –
- Napoli- Presidente Luigi Grillo



## Salerno

- Costituita il 14 Novembre 2020
- la sede provinciale Confabitare di Salerno in Via Luigi Guercio, 197
- con Presidente Daniele Mungiguerra



## Roma Prenestino

- in Via Fabrizio Guicciardi, 16/18/20 Roma
- Responsabile Avv. Francesco Giglioni



## Sorrento

- in Corso Italia, 145 Sorrento
- Responsabile Avv. Mariafrancesca Gargiulo



# ASSICURAZIONE RIMBORSO SPESE VETERINARIE, OGGI ANCORA PIÙ CONVENIENTE!

**SCOPRI LE NOSTRE SOLUZIONI PER TUTELARE I TUOI AMICI A QUATTRO ZAMPE.**

E grazie alla convenzione **CONFABITARE** per tutti gli associati oggi assicurare il proprio cane o il proprio gatto è ancora più conveniente!

**CHIAMA SUBITO IL NUMERO 02-83471433** oppure scrivi a [info@modusinsurance.it](mailto:info@modusinsurance.it) e parla con un nostro consulente per trovare la soluzione più adatta a te.

Alcune garanzie previste:

Rimborso delle spese veterinarie

Responsabilità civile del proprietario per danni a cose

Responsabilità civile del proprietario per danni a persone

Responsabilità civile del proprietario per danni ad altri animali

Tutela legale

Assistenza del tuo amico a quattro zampe, anche in vacanza

## MODUS.

Via Fra' Riccardo Pampuri 1

20141 Milano (MI)

Tel. 02-83471433

[www.modusassicurazioni.it/pet\\_modus](http://www.modusassicurazioni.it/pet_modus)



Messaggio pubblicitario:  
prima della sottoscrizione leggere il set informativo presso MODUS INSURANCE & CONSULTING S.R.L.  
PET\_MODUS - Modus Insurance ([modusassicurazioni.it](http://modusassicurazioni.it))

## I PRESIDENTI PROVINCIALI RACCONTANO

Inauguriamo in questo numero una rubrica in cui i Responsabili provinciali raccontano la loro città

# A spasso per Torino con Ernesto Poletti: “non esageriamo mai, ma se ci venite a trovare scoprirete quanto siamo belli”



**Torino e la casa. L'immigrazione, i quartieri nuovi del dopoguerra divenuti tradizionali. Come è la situazione oggi?**

**Torino ha conosciuto più ondate di immigrazione. Quelle legate alla Fiat (prevalentemente di Italiani provenienti dal sud e dal nord-est) che hanno portato la città da poco più di settecentomila abitanti di inizio anni cinquanta a quasi un milione e duecentomila del 1971, e quelle più recenti successive alla caduta dell'ex blocco sovietico e dal Nord Africa.**

Quelle degli anni cinquanta/sessanta hanno condizionato lo sviluppo della città che si è sviluppata nelle estreme periferie, vicino agli impianti industriali e principalmente con tre grossi quartieri: Falchera, Le Vallette e Mirafiori.

Falchera e Vallette hanno avuto proget-

tazione ad inizio degli anni 50. Siamo in un momento dove l'immigrazione ha inizio ma non è ancora quel fenomeno con le migliaia di persone che arrivano con le valigie alla stazione di Porta Nuova. Abbiamo, ad esempio alla Falchera in quella che si chiama Falchera Vecchia, un'urbanistica con case di due, massimo tre piani fuori terra, con molto verde e disposte senza seguire lo schema ortogonale che è classico del resto della città. Sono quartieri di edilizia residenziale pubblica realizzati con i fondi dei piani Ina-casa. Oppure a Le Vallette sono presenti edifici che vengono assegnati ai profughi istriani, agli abitanti delle baracche esistenti lungo il Po, abbattute per la realizzazione delle opere legate ai festeggiamenti dell'unità di Italia (Italia 61). Hanno una architettura che ricorda città del nord Europa che non ha nulla da invidiare all'architettura di alcuni complessi di ville a schiera realizzati negli anni 80/90.

La Falchera ha avuto ad inizio anni settanta un ulteriore sviluppo con la realizzazione della cosiddetta Falchera Nuova. Sempre edilizia popolare con torri di 10 piani alternate ad edifici di 4 piani.

Mirafiori, che ha una maggiore estensione territoriale, è divisa in Mirafiori Nord e Sud. Mirafiori Sud ha avuto il proprio sviluppo legato all'ondata immigrazione dovuta alla Fiat. Sono presenti tre nuclei principali di edilizia pubblica, per la maggior parte ora riscattata dagli assegnatari: la zona di via Plava, quella di Strada delle Cacce e quella di via Artom.

Mirafiori nord accanto a nuclei di edilizia popolare storici (il “Borgo Cina” di fronte allo stabilimento di Mirafiori – corso Tazzoli angolo corso Agnelli- soprannominato in questo modo per via dei numerosi operai che attraversavano frettolosamente il corso Tazzoli per recarsi alla Fiat, già vestiti in tuta da lavoro rossa, come tanti cinesi. Altri ritengono che derivi



*dalla parlata piemontese relativa al nome dato al complesso quando fu edificato negli anni 20, intitolato a Costanzo Ciano, padre del genero del duce (borgh cin-a). Il sottoscritto, nato e cresciuto a Mirafiori nord, nel complesso accanto, ritiene che negli anni sessanta fosse più un idioma legato all'intolleranza verso i numerosi meridionali residenti (chiamati "cinesi" per via di una carnagione più scura) ha visto la nascita di grossi agglomerati realizzati da cooperative. Con la presenza quindi di un ceto più impiegatizio.*

A fine anni settanta ed inizio anni ottanta le amministrazioni succedutesi hanno dovuto affrontare il problema di integrare le tre periferie estreme alla città. Arriva così per primo il tram a Le Vallette e successivamente a Falchera e Mirafiori Sud. La presenza del tram è sinonimo di infrastruttura stabile rispetto al bus. Ovviamente sono ormai presenti servizi di ogni tipo. Sono stati realizzati interventi di riqualificazione urbanistica, alcuni anche coraggiosi per il nostro paese (normali in altri paesi come ad esempio la Francia), come demolire alcuni palazzi popolari del quartiere di via Artom anche se costruiti poco più di trent'anni prima.

Il recupero del quartiere citato di Borgo Cina all'interno di un progetto vasto che ha coinvolto buona parte del quartiere Mirafiori Nord denominato Urban 2. Interventi che attraverso la riqualificazione

edilizia hanno permesso di intervenire sul sociale per ridurre fenomeni di microcriminalità o gioventù bruciata (la via Millelire del film del regista Gianni Serra: "la ragazza di via Millelire" è una delle vie del quartiere di via Artom).

**Le periferie non saranno mai come il centro di una città, ma si può tranquillamente affermare che quelli che erano quartieri dormitorio sono ormai pienamente integrati nel tessuto connettivo della città e la cattiva fama che spesso le accompagnava è ormai svanita.**

**Torino e le Olimpiadi come rinascita della città. E' stato davvero così?**

L'anno significativo per la città una vetrina mondiale eccezionale e un'occasione, direi sfruttata bene, per perseguire il progetto di trasformare una città legata mani e piedi ai destini della "Fabbrica" in



un agglomerato urbano che, mantenendo la sua vocazione industriale, sia un polo europeo di eccellenza nella formazione (Il Politecnico e l'Università di Torino sono considerate tra le più meritevoli a livello italiano e ed europeo) e capace di trovare nuovo sviluppo nella valorizzazione culturale e nell'accoglienza.

**Inutile dire che ormai Torino non è più vista come una città grigia e triste, ma come una città viva (con i suoi alti e bassi) e bella, compreso il mostrare al mondo la splendida cartolina che accoglie chi arriva in città in aereo o dalle autostrade (Torino-Milano, Torino-Piacenza e Torino-Savona) rappresentata dalla cortina di montagne olimpiche che circonda la città.**

**L'onda lunga direi che si è fermata con la pandemia.**

Non era inusuale sino a febbraio dello scorso anno trovare turisti stranieri, europei, asiatici, americani in ogni stagione dell'anno.

Le Olimpiadi hanno cambiato il modo ed il tempo di vivere questa città. Per la verità da metà degli anni novanta, con il recupero della città romana e l'apertura di numerosi locali, i Torinesi hanno cambiato il modo di viverla. Le Olimpiadi hanno contribuito





ad amplificarlo. Le Olimpiadi invernali hanno ampliato l'offerta di ospitalità in strutture alberghiere e in appartamento.

**Torino e le sue bellezze artistiche, cominciamo da quelle più note: Museo Egizio, Mole, Venaria.**

**Le Olimpiadi hanno contribuito a far conoscere alcune delle bellezze artistiche più rappresentative della città.**

**Primo fra tutti il Museo Egizio. Museo che è il secondo al mondo per quantità di reperti presenti dopo quello del Cairo ed è il più antico.**

**In occasione delle Olimpiadi è stato ri-allestito con una nuova veste**, successivamente è stato oggetto di un importante intervento che ha radicalmente ridefinito gli spazi sviluppando il percorso museale su cinque piani e creando quelle infrastrutture proprie dei grandi musei nel mondo che mancavano. Consiglio, in attesa di visitare di persona il museo, di scoprire in anteprima le visite virtuali che la direzione del museo ha prodotto navigando sul sito. Iniziativa che nel periodo di lockdown ha avuto moltissimo seguito.

**La Mole Antonelliana, è stata sottratta (questo prima delle Olimpiadi) all'uso di magazzino comunale per allestire il Museo Nazionale del Cinema. Ambiente più suggestivo non poteva essere scelto, e lo rende unico. La Mole Antonelliana è il monumento simbolo di Torino.**

Fu inizialmente concepita come Sinagoga. Nel 1889, quando fu ultimata, la costruzione era l'edificio più alto in Europa. E' presente all'interno un ascensore panoramico che permette di raggiungere il tempio posto a 85 mt di altezza dal quale si può ammirare una splendida vista. Imperdibile l'istante in cui l'ascensore entra dalla grossa cupola nella guglia. In tempi normali si può prenotare una cena romantica nella terrazza della guglia.

**La Reggia di Venaria è sita nel comune di Venaria Reale e rappresenta uno dei più importanti progetti di recupero del patrimonio architettonico ed artistico europeo. Fa parte delle Residenze Reali Sabau-de del Piemonte ed è Patrimonio Unesco dal 1997.**

Complesso costituito da un edificio monumentale di Ottantamila mq e un'area di sessantamila metri quadri di giardini. Si possono ammirare alcune delle più alte espressioni del barocco. Splendida la Sala di Diana progettata dal Castellamonte,

suggestivo il complesso delle Scuderie Juvariane. Coinvolgenti i percorsi delle esposizioni permanenti e ricca la programmazione di mostre temporanee. Imperdibili i giardini in ogni stagione.



**Gli angoli nascosti, la tradizione caffettiera e dolciaria, la qualità della carne, la città esoterica. Perché un turista deve scoprire Torino? E' in grado di segnarcì un itinerario di bellezze poco note?**

**Torino ha: 6 musei di arte antica** (tra cui la Galleria Sabauda, la fondazione Accorsi-Ometto e la Pinacoteca delle Belle Arti), **8 di arte contemporanea** (tra cui GAM, fondazione Mertz, Pinacoteca Agnelli), **2 musei archeologici** (uno è l'Egizio e l'atro il Museo di Antichità), **7 di arte sacra e religiosa** (tra cui quello della Sindone), **19 musei storici** (Armeria Reale, Museo del Cinema, Museo dell'Automobile, Museo Pietro Micca, Museo del Risorgimento), **11 musei scientifici** (tra cui il Museo di Scienze Naturali, il Museo







della Montagna, il Museo Cesare Lombroso), **1 del fantastico e 1 della fotografia. Poi le Residenze Sabaude di Torino città:** Palazzo Reale, Palazzo Carignano, Palazzo Chiabrese, Palazzo Madama, il Castello del Valentino, Villa della Regina. E poi 18 chilometri di portici, di cui 12 continui. Seconda solo a Bologna.

Curiosità: Palazzo Madama è stato fino ad inizio anni 90 il monumento rotonda spartitraffico più importante del mondo, secondo in ordine di importanza il monumento a Emanuele Filiberto di piazza San Carlo “l caval d’brons”, anche egli spartitraffico. Poi finalmente sono iniziate le pedonalizzazioni.

A tutto ciò aggiungiamo l’eccellenza nell’arte cioccolatiera, i suoi caffè storici ed un pizzico di magia nera e bianca e possiamo dire che in questa città ce n’è per tutti i gusti.

La cosa migliore è scoprire la città lasciandosi trasportare dall’ intuito. Partire da Piazza Castello e percorrere una qualunque delle vie che si diramano dalla piazza e scegliere cosa visitare.

Via Po verso la collina e piazza Vittorio Veneto considerata la più estesa d’Europa (in realtà la più estesa di Europa è sempre a Torino ed è Piazza della Repubblica – la piazza del mercato di Porta Palazzo) con i suoi dehors e lo storico Bar Elena, ed i Murazzi del Po luogo insieme con la piazza di Movida. Prima incontriamo lo storico Caffè Fiorio ritrovo degli intellettuali e politici del Risorgimento, la sede dell’Università di Torino. Girando a destra o a sinistra in una delle vie perpendicolari si possono raggiungere la Mole Antonellia-



na, l’Accademia delle Belle Arti, Il circolo dei Lettori, la sede Rai; sul lato di via Garibaldi verso piazza Statuto si incontra la splendida Cappella dei Mercanti (da non perdere), l’interessantissimo Museo Storico Reale Mutua, prendendo le vie a destra si raggiunge la città romana e Piazza Emanuele Filiberto, pensando per un attimo di essere stati trasportati a Parigi o Nizza, e la chiesa della Consolata con la sua piazzetta dove fermarsi per gustare il famoso “bicerin” nell’omonimo locale. Se da via Garibaldi giriamo nelle vie a sinistra si scopriranno splendidi palazzi come Palazzo Scaglia di Verrua in via Stampatori.

Sul lato di via Accademia delle Scienze si raggiunge l’incantevole piazza Carignano con l’imponente facciata barocca della sede del Primo Parlamento, e poi il museo Egizio, nella parallela via Carlo Alberto, tornando verso piazza Castello si ammira il retro di Palazzo Carignano sede del museo del Risorgimento e la Biblioteca Nazionale. A fianco al Teatro Regio si raggiungono i Giardini Reali. Restando sotto i portici di piazza Castello lato Galleria Nuovo Romano troviamo due locali storici: il minuscolo Caffè Mulassano dove vennero inventati i moderni tramezzini e l’elegante Caffè Baratti & Milano.

Per i più golosi: percorrendo via Carlo Alberto e/o via Lagrange, entrambe pedonali, si possono incontrare rispettivamente le botteghe di Caffarel e Guido Gobino. Se invece ci si è spinti camminando sotto portici verso sud della città si può fare una sosta da Gerla in corso Vittorio Emanuele II o se si preso via Sacchi si possono gustare le specialità di Pfatish. Se, non ancora stanchi, si ritorna in piazza Carignano consiglio di fare una sosta nella Farmacia della piazza. Sarà una vera sorpresa. L’antica Farmacia posta a fianco dello storico ristorante del Cambio è stata trasformata in un caffè con vista sulle cucine.

**Nel vostro percorso avete toccato almeno un punto della magia bianca che coinvolge Torino (la fontana dei Tritoni dietro Piazza Castello) ed un punto di magia nera (piazza Statuto). Torino è una città sospesa tra il bene ed il male. E’ l’unica città a far parte del triangolo di magia bianca con Lione e Praga e del triangolo della magia nera con Londra e San Francisco.**



**Non solo Torino città, ma anche la cintura merita di essere visitata, Rivoli ed il suo castello sede del museo di arte contemporanea, Moncalieri, La Palazzina di Caccia di Stupinigi.**

Restando a Torino una visita alla Villa della Regina in collina, recentemente restaurata, merita oltre che per il palazzo anche per la vista sulla città. A fianco alla villa c’era la Vigna della Regina, nel 2004 nuovamente impiantata da cui si ricava il Freisa di Chieri DOC Superiore. Torino può vantare come Parigi e Vienna di possedere un vigneto urbano, ma a differenza delle altre due città è l’unico al mondo ad avere la DOC.

**Automobile e sport come veicoli di promozione. La Fiat e la Ferrari, la Juve e il Toro, il tennis con le ATP Finals. Torino ha smesso di essere, in fondo, un sobborgo grande e placido di Milano?**

**P**oche città in Italia possono vantare di avere o aver avuto squadre di punta in quasi tutti gli sport di squadra. Non solo calcio quindi (Juventus e Torino) ma anche società che hanno vinto, almeno una volta, i propri campionati nazionali: rugby, pallavolo maschile, basket femminile, hockey su prato.

Le capacità imprenditoriali della città hanno portato a Torino, oltre alle Olimpiadi invernali del 2006, 8 volte le Universiadi (ultima la fresca vittoria per l’organizzazione di quella del 2025), numerose finali nazionali ed europee di diverse discipline ed in ultimo le ATP Finals di tennis per il quinquennio 2021-2026.

**Direi che non siamo mai stati un “grande e placido sobborgo” di Milano, piuttosto molto sabaudi e fedeli al motto “esageruma nen”.**





# GREEN ENERGY®

ecobonus



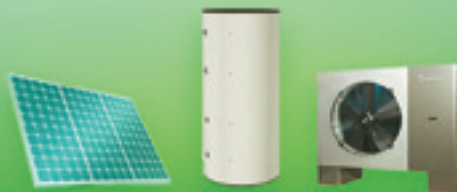
65%

ecobonus



50%

superbonus



110%



- sopralluogo **gratuito**
- progettazione
- preventivazione
- installazione
- gestione pratiche **cessione del credito**

051 323976



Architettura

Rubrica

# I progetti e i luoghi: Piasco, provincia di Cuneo

Carissimi associati, con questo numero iniziamo la rubrica  
*“Le architetture degli architetti di Confabitare”*



**In ogni numero troverete le architetture del territorio, piccoli oggetti che nelle mani di professionisti capaci di interpretare i loro luoghi rendono uniche ristrutturazioni o nuove abitazioni senza essere degli "archistar". La Direzione mi ha lanciato questa sfida. Spero di poter essere all'altezza del compito assegnatomi e, lasciando da parte la modestia, in questo numero vi presento una mia realizzazione.**



L'autore: Valerio Racca diplomato geometra e poi laureato in architettura al Politecnico di Torino esercita a Busca un paese di 10.000 abitanti a pochi chilometri da Cuneo. Cresciuto nelle campagne cuneesi tra le colline delle Langhe e le Alpi marittime e Cozie.

"Prima dei lavori":  
La sfida di un fabbricato a "L" con cortile interno, i mattoni da riprendere con la scansione degli archi, l'abbattimento delle tettoie per arieggiare il cortile.



"Esterni":  
richiamando i vecchi archi, i mattoni a vista si ricreano degli effetti che tra modernità e antichità abbracciano il cuore e ti fanno rientrare la sera a casa tua dimenticando la giornata.



Appassionato di montagna e dei paesaggi alpini, adora i piccoli centri storici, i borghi in cui pur nel nuovo millennio si respira ancora l'aria della storia antica.

In questo contesto si inserisce la ristrutturazione che vi presentiamo.



“La scala”: l’artigiano del ferro crea una scala ellittica che sale per due piani con scalini in marmo bianco, l’idea e la realizzazione con confronti, studio e compromessi



“Il terrazzo sui tetti”: il relax all’aria libera sui tetti per evadere nelle giornate di sole o nei tramonti dietro le montagne

“La Piscina”: cosa farne della vecchia stalla? Una piscina con il nuoto controcorrente attimi di relax rivivendo le volte in mattoni sabbiati





**Piasco** piccolo paesino all'imbocco della Valle Varaita (abitanti 3000): il centro storico si riduce a poche case intorno alla chiesa parrocchiale e al Municipio, poi ampliamento post bellico anni '50 e '80.

**La committenza:** marito e moglie gestiscono un negozio nel paese, ma fanno della qualità il loro punto di forza, così trasferiscono al progettista questo input e da qui nasce una sinergia che porta a rivedere un complesso ormai abbandonato in nuovo ambiente che rispetta il contesto, ma non disdegna la modernità con fotovoltaico, geotermia e domotica totale.

*Quando mi domandano cosa sia per me l'architettura rispondo: "saper immaginare di ogni fabbricato il futuro interpretando i sogni di chi lo abiterà"*

Arch. Valerio Racca  
Segretario generale  
Confabitare

"Il lavandino recuperato": alcuni elementi vengono recuperati, porte, pietre, e un lavandino che diventa un ricordo



"La cucina padronale": punto di incontro della famiglia, e luogo di amicizia, il forno per le pizze tradizionali e la tecnologia dell'induzione





“Il salone Comune”: uno spazio per le feste, con amici organizziamo convivialità e degustazioni



“La stanza ospiti”: nel fabbricato basso la stanza degli ospiti valorizza il retro del mobile antico ristrutturato che volge al salone comune e lo fa diventare parete



“Il bagno ospiti”: lo spazio non manca - la qualità della vita si nota dai particolari



# Ecco perché MONDORE è diventata l'Agencia più bella che c'è!



## I VOSTRI PROGETTI PRIMA DI OGNI COSA

Perché ci interessa conoscere il vostro Progetto di Vita e mettere a vostra disposizione l'esperienza e la competenza del nostro Staff per realizzarlo. Vendere un immobile spesso rappresenta il punto di partenza per nuove mete, ma anche la chiusura di un capitolo fatto di ricordi e sacrifici. **Siamo strutturati per capire, sostenere e realizzare obiettivi ambiziosi e complessi** grazie ai nostri numerosi dipendenti e ai nostri Consulenti di età media superiore ai 45 anni, costantemente formati e coadiuvati da selezionati Professionisti (Notai, Avvocati, Commercialisti, Studi Tecnici e Consulenti del Credito). Troverai decine di testimonianze nelle recensioni sulla nostra pagina di Facebook.



## LA RICERCA DELLA FELICITÀ È LA NOSTRA VISION

Uno studio ha inserito il cambio-casa nella Top 10 degli stress a cui può essere sottoposta una persona. Per questo motivo abbiamo **scelto di privilegiare i rapporti umani nella gestione della nostra attività**. Mettere al primo posto il benessere dei nostri clienti è la nostra priorità.

*Le persone al 1° posto.*



## VALUTAZIONI IMMOBILIARI RIGOROSE

Le nostre Stime vengono effettuate con criteri scientifici. Per questo motivo i **più importanti e noti Studi Legali, Fiscali e Tecnici della Città, si rivolgono a noi** per realizzare Valutazioni da utilizzare nei ricorsi per accertamento di valore, congruità prezzo, ricognizioni patrimoniali e divisioni ereditarie.

*Diamo il giusto valore ai sacrifici di una vita: gli immobili.*



## IL METODO BEST PRICE

Il metodo esclusivo MONDORE che garantisce la migliore offerta di mercato in poche settimane! Grazie all'esperienza, l'innovazione e le tecniche di negoziazione messe in campo dai nostri Consulenti, **MONDORE** è in grado di ottenere risultati eccezionali attraverso una gestione commerciale personalizzata.

*BEST PRICE è la garanzia di aver ottenuto il meglio!*



## ANNUNCI D'AUTORE

Il desiderio che può comunicare un annuncio ben fatto, **può essere la chiave per attirare la giusta clientela**. Stimolare interesse, far sognare ad occhi aperti, sottolineare i punti di forza e le prospettive dell'offerta. Ogni parola deve essere pesata, ragionata ed inserita per raggiungere l'obiettivo prefigurato.

*Tiriamo fuori il meglio da ogni metro quadro.*



## PROMOZIONE PROATTIVA

Esiste una clientela dormiente che, se correttamente stimolata, si può trasformare in un portafoglio acquirenti esclusivo. Per questo **utilizziamo i migliori quotidiani** (Il Resto del Carlino, La Repubblica ed il Corriere della Sera) ed il volantinaggio personalizzato.

*Andiamo a risvegliare i clienti casa per casa.*



## CONFABITARE: ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI

CONFABITARE, con 80 sedi e 51.000 iscritti in Italia (4.600 in Bologna) rappresenta l'Associazione di proprietari immobiliari maggiormente riconosciuta a livello nazionale. **MONDORE è stata selezionata nello staff dei Professionisti abilitati ad assistere gli iscritti di CONFABITARE**. Un incarico di cui siamo onorati.

*Una garanzia di serietà e competenza, certificata da un ente esterno.*



## BOOK FOTOGRAFICO PROFESSIONALE E VIRTUAL TOUR SU OGNI IMMOBILE

Studiamo ogni immobile e ne evidenziamo i pregi attraverso istantanee capaci di trasmettere curiosità ed emozioni. Ogni cliente potrà visitare ogni ambiente grazie al **Virtual Tour**: strumento innovativo capace di simulare l'effetto di una visita sul posto con reali vantaggi sulla selezione della clientela interessata.

*Valorizziamo ogni immobile con le migliori tecnologie a disposizione.*



## PROMOZIONE NAZIONALE ED INTERNAZIONALE

I nostri annunci sono presenti sui migliori portali di settore oggi rappresentati da **immobiliare.it, casa.it ed idealista.it** che da soli raccolgono quasi il 90% della clientela web.

Inoltre, una selezione dei nostri immobili, è pubblicata in 150 paesi stranieri in 10 lingue diverse attraverso il portale dedicato **gate-away.com**.

*La garanzia di essere presenti da protagonisti.*



## PROMOZIONE SOCIAL

Facebook e LinkedIn consentono di profilare la clientela in base all'età, al posizionamento, al ruolo ricoperto in azienda e perché no anche in base all'azienda stessa per cui si lavora. Per questo **abbiamo assunto i migliori consulenti del settore** e siamo presenti con promo mirate su tutti i canali.

*Il mondo social è parte di noi e noi di loro.*



MONDORE  
GRUPPO IMMOBILIARE



#### GRUPPO IMMOBILIARE MONDORE

Siamo un Team di Consulenti Immobiliari che ha scelto di offrire uno stile di vita, "non solo metri quadri e mattoni". Crediamo nel mercato immobiliare e nella nostra capacità di fare la differenza. Le compravendite immobiliari, comportano un'orientamento agli aspetti culturali, emozionali e finanziari, spesso complessi che, per essere compresi nella loro integrità, necessitano di una certa predisposizione all'ascolto. Per questo motivo garantiamo attenzione e discrezione ad ogni cliente che prende contatto con i nostri professionisti. Ogni immobile è unico come lo è ogni cliente. Comprendere l'unicità e valorizzare la stessa è la nostra funzione.

**La nostra più grande soddisfazione è vedere i nostri clienti FELICI!!!**



#### FONDATORE E CEO MONDORE

**GIANGIACOMO CONGIU** - Agente immobiliare - Ruolo Periti ed Esperti n°875 BOLOGNA  
m. 3356840183 - t. 051269414 - giangiaco.congiu@mondore.it

Specializzazioni & Area operativa: Stabili da frazionare - Terreni edificabili - Immobili a reddito - Piani di riqualificazione urbanistica - Operazioni immobiliari (Italia)

*"Ho iniziato questa attività nel 1988 in una delle prime agenzie di Bologna di un noto Franchising. Acquisito il metodo base, nel 1993 (anno di nascita di mia figlia Anita, ora è a mio fianco in questa avventura) insieme ai miei ex soci, diedi vita a GLOBALCASA (Gruppo Uni Land S.p.A. società quotata alla Borsa Italiana al 1° mercato segmento STAR). Tenere insieme 7 soci per ben 18 anni è stata l'attività di mediazione più riuscita nella mia carriera, mentre lo sviluppo del progetto di franchising immobiliare ribattezzato UNIRE S.p.A., con oltre 200 agenzie immobiliari affiliate in Italia, mi portò a guidare il 7° Gruppo in Italia per n° di punti vendita. Nel 2009, a seguito di contrasti etici con il CEO della Uni Land (poi arrestato e condannato negli anni successivi) mi dimisi dalla Presidenza del C.d.A e, a causa del patto di non concorrenza sottoscritto, per 5 anni mi occupai solo di Aste immobiliari. Dal 2014, con la mia amata Moglie e Socia Valeria, sono ripartito e, con 3 filiali e 30 persone (tra dipendenti e collaboratori), siamo tra le realtà più affermate dell'Area Metropolitana Bolognese. Amo il mio lavoro perché con esso posso rendere felice il prossimo".*

#### Corsi & Certificazioni

- Corso di Valutazione e Fattibilità delle Operazioni Immobiliari (Sda Bocconi Di Milano Milano - 2006)
- Corsi di Self Analisi, Tecniche di Comunicazione e Vendita, Leadership e gestione delle Risorse Umane, P.N.L., con follow-up bimestrali. Corso di Budget (Isp Italia S.p.a Bologna - 2003)
- Corso per Agenti Immobiliari della durata di 200 ore di marketing, diritto, psicologia, economia, ecc. (Ctc Centro Tecnico del Commercio presso la C.C.I.A.A. di Bologna - 1991)

#### Esperienze professionali

- Dal 2018 Coordinatore Nazionale Centro Studi Statistici ed Immobiliari di CONFABITARE Associazione Proprietari Immobiliari con 80 sedi e 51.000 iscritti in Italia e 4.600 a Bologna ( Confabitare Associazione Proprietari Immobiliari Italia - 2018)
- 1995-1998 Presidente Provinciale (BO) e Consigliere Nazionale (F.i.a.i.p. Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Bologna - 1998)

I NOSTRI MEDIA-PARTNER



# ABBIAMO DECISO DI TUFFARCI



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

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



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



ECO TERMO LOGIC

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