

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - *Associazione Proprietari Immobiliari*

gennaio 2015 - Anno 6 - N.16

Poste Italiane SpA - Spedizione in Abbonamento Postale - D.L. 353/2003 (conv. in 27/02/04 n. 46) art. 1 comma 1 - CN/BO*

NUOVA LEGGE DI STABILITÀ

Le novità che interessano
i proprietari immobiliari

CONDOMINIO
Nuove competenze
degli amministratori

**SEMPRE PIÙ IN ALTO
MA CON I PIEDI PER TERRA**
Editoriale di Alberto Zanni

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

La sicurezza sul lavoro è la nostra linea.



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

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

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

Scegliere Trentino Sicurezza conviene sempre.

Prodotti in Italia e con marcatura CE.



**TRENTINO
SICUREZZA**
maximum security

Dedicated to People Flow

KONE

KONE
MySpace®

Il mini ascensore
dal design unico



Prenota una visita al nostro showroom.
800-455677 | konemyspace.it

UNO
potete scegliere
tra centinaia
di fornitori



DUE
diventate padroni
del vostro
destino energetico



DUE
ENERGIE

Duferco GROUP

Numero Verde
800 939300

UNA NUOVA SOLUZIONE CHE GARANTISCE IL PROPRIETARIO DI FRONTE ALLE DIFFICOLTÀ CHE POSSONO SORGERE IN MERITO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE O NEI RAPPORTI CON L'INQUILINO

Il settore immobiliare è da sempre, come più volte ribadito anche su questa rivista, uno dei più importanti termometri della nostra economia. Questo perché l'italiano è sempre stato attento e predisposto ad investire nella casa piuttosto che in altri strumenti. Una ripresa del mercato immobiliare spesso è da traino anche per gli altri settori economici. La notizia, riportata anche sul Sole 24 Ore del 6 febbraio, che questi primi giorni del 2014 hanno dato piccoli segnali di ripresa, ci fa ben sperare.

In questo articolo affronteremo un aspetto del mercato immobiliare molto importante, quello degli affitti. Infatti, se nel corso degli ultimi anni il prezzo al mq delle compravendite ha subito cali notevoli (attorno al -25% su base nazionale solo nel 2012), il valore medio degli affitti ha subito cali di molto inferiori, attestandosi mediamente attorno a valori tra -5% e -7%. Questo perché molti potenziali acquirenti di immobili avendo difficoltà ad accedere ai mutui (quasi -40% nel 2012 i mutui erogati) alzano la domanda di locazione che negli ultimi due anni, grazie anche all'introduzione della cedolare secca, è aumentata del 15%.

Possiamo quindi affermare che gli effetti della crisi si sono fatti sentire meno nel mercato degli affitti per quanto riguarda la sua dinamicità, ma lo hanno reso più esposto ad una serie di rischi, tra cui l'aumento significativo di morosità con tutti i problemi che questo comporta.

Al fine di tutelare questi rischi abbiamo pensato ad una soluzione che garantisca e assicuri il proprietario per tutte le possibili difficoltà che possano sorgere in merito al contratto di locazione o nei rapporti con l'inquilino, sia in sede civile come ad esempio per recuperare danni arrecati dal conduttore all'immobile o se lo stesso dovesse effettuare modifiche all'immobile non autorizzate dal proprietario o per procedimenti per convalida di sfratto, sia in sede penale come ad esempio imputazioni derivanti o connesse alla proprietà dell'immobile locato. Sarà possibile inoltre recuperare i canoni di locazione non corrisposti dall'inquilino e che dallo stesso non sia possibile recuperare, fino a 12 mensilità.

Inoltre l'utilizzo di questa soluzione ci permette anche di effettuare una analisi preliminare dell'inquilino verificando la capacità di solvibilità in relazione al contratto che si andrà a stipulare. Lo sforzo fatto per ottenere questa opportunità ci ripaga con la soddisfazione dei proprietari che riescono ad affrontare questo particolare momento con maggiore serenità. Ogni associato Confabitare può chiedere approfondimenti od informazioni chiamando la sede di via Marconi 6/2 al numero 051/238645.



Info**rent**

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

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

REPORT INFORMATIVI DETTAGLIATI

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



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

Maggiori informazioni su www.inforentsrl.it

INFORENT SRL

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



ECOSERVICE SRL
multiservizi

Via del Lavoro, 2 - 40050 Castello d'Argile (BO)
Tel. 051 977433 - Fax 051 977626
www.ecoservice.bo.it
info@ecoservice.bo.it



manutenzione di aree verdi



L'azienda ECOSERVICE s.r.l., impresa operante nel settore delle aree verdi si occupa da diversi anni della manutenzione aree verdi di parchi, giardini, per conto di Amministrazioni Pubbliche e private in tutto il territorio della provincia di Bologna e zone limitrofe.

Il Nostro parco mezzi è fornito per soddisfare qualsiasi esigenza del settore e viene costantemente aggiornato secondo le nuove disposizioni legislative in materia di sicurezza.

Lo staff operativo è coordinato da tecnici specializzati nelle problematiche del settore e sempre pronto ad intervenire anche nelle situazioni più difficili.



i nostri servizi

- realizzazione di parchi e giardini
- piantagione di piante arboree ed arbustive
- allestimenti di aiuole
- rigenerazione di tappeti erbosi
- posa in opera di prati a rotoli
- sfalcio e decespugliamento di aree verdi e scarpate stradali
- potature in quota con piattaforma aerea a 20mt di altezza
- assemblaggio giochi da esterno ed elementi di arredo urbano



Casamia

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

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

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

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

**REALE
MUTUA**
ASSICURAZIONI

Parte del tuo mondo.

Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo disponibile in Agenzia e su www.realemutua.it



Sistemi di sicurezza antintrusione Videosorveglianza Domotica e Impianti elettrici

NTA di Corsini Mauro 051.0413989 / 348.2514783
www.ntabo.blogspot.it

Quanto sareste disposti ad investire
per risparmiare sin da subito

il **50%** di energia
per illuminare la vostra attività
o la vostra casa ?



Sistemi di illuminazione a LED Risparmio energetico Domotica e Impianti elettrici

NTA di Corsini Mauro 051.0413989 / 348.2514783
www.ntabo.blogspot.it

COGITO
SYSTEMS



Gestione Tecnica Complessi Immobiliari - Amministrazione e Gestione Immobiliare



**....da oltre 15 anni
gestiamo ed amministriamo
il Vostro Patrimonio
Immobiliare
Valorizzandolo....**

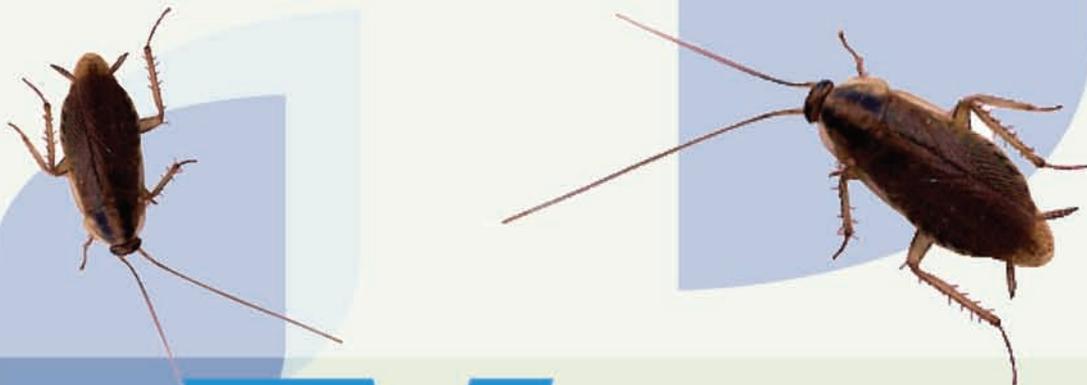
Cogito Systems & Savi Property Management
Sede operativa: Strada Settimo 405 - 10156 Torino
Per info: ufficio.segreteria@cogitosystems.it o info@savisrl.eu
011-9815319 - 011-2731821

LA DISINFESTAZIONE DEGLI SCARAFAGGETTI ROSSI
NON TOSSICA – INODORE – SENZA USCIRE DI CASA

BLATTA ROSSA

LA BLATTELLA GERMANICA E LA SUPELLA LONGIPALPA SONO INSETTI MOLTO
OSTICI DA TRATTARE. AL CONTRARIO DELLE BLATTE NERE,
NON VANNO IN LETARGO. CON I TRADIZIONALI INSETTICIDI I RISULTATI SONO
TEMPORANEI E VI OBBLIGANO A FASTIDIOSI SPOSTAMENTI DI ALIMENTI,
USCITE DAGLI AMBIENTI TRATTATI, FASTIDIOSISSIME OPERE DI PULIZIA. E
PERICOLI PER I VOSTRI CARI !

OGGI SI PUO' RISOLVERE IL PROBLEMA CON RISULTATO GARANTITO !!!



Alca

Servizi di disinfestazione e derattizzazione

2014

PROMOZIONE

CONSERVA QUESTO COUPON E L'ANNO PROSSIMO
USUFRUIRAI DI UNO SCONTO PARI AL 50% SUL SERVIZIO
DI MANUTENZIONE.

PROMOZIONE NON CUMULABILE CON ALTRE INIZIATIVE

EDILFIORE

sas di FIORE FRANCESCO & C.

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

INTERVENTI URGENTI:

Ricerca e riparazione guasti
Piccole riparazioni



EDILFIORE

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

ABITARE OGGI

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

Anno 6 numero 16 gennaio 2015

Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale

Alberto Zanni

Caporedattore

Cristiana Zappoli

Art Director

Laura Lebro

Redazione

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

Stampa

Grafiche Baroncini
Imola (Bo)
www.grafichebaroncini.it

Finito di stampare
in gennaio 2015

CONFABITARE

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

KORE
EDIZIONI

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

Foto di copertina Parham Taghioff



Villani Giuseppe & C. s.r.l.

Via Brolo Sotto, 4 AB - 42019 Chiozza di Scandiano (RE)

Telefono 0522.857091 - Fax 0522.856868

www.villani.re.it - info@villani.re.it



***COLORIAMO IL TUO MONDO
CON I NOSTRI PRODOTTI***

Multifunzione Olivetti
D color MF 222 plus



***UNA SOLUZIONE A QUALSIASI
TUA ESIGENZA, PER IL TUO
NEGOZIO O RISTORAZIONE***

Registratore di cassa Olivetti
Nettuna 7000 plus

Venturi

AUTOSPURGHI srl
VENTURI FRANCO



PRONTO INTERVENTO

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

 numero verde
800-010815



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

Venturi Ambiente

DIVISIONE TELECAMERE E RISANAMENTO

RELINING
SISTEMA DI RISANAMENTO
NON DISTRUTTIVO



società attestata da
SOA RINA



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

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

sommario

EDITORIALE

17 *Alberto Zanni*

Sempre più in alto
ma con i piedi per terra

CONFABITARE

- 18 Legge di stabilità 2015
- 20 Mancata riconsegna dell'immobile
- 21 I vantaggi delle nostre consulenze
- 22 E se la mia casa diventa un B&B?
- 23 Il nuovo Catasto Impianti
- 24 La riforma del Catasto
- 25 Climatizzazione: nuove regole
- 26 Due diligence: un'opportunità
- 28 I servizi e le consulenze

PRIMO PIANO

- 30 In casa attenzione all'umidità
- 32 Il nostro futuro? Inizia dalla casa

ZOOM

- 38 Idee e soluzioni pratiche per la casa



CONFAMMINISTRARE

- 43 Continueremo a dare ampio spazio alle attività formative
- 44 Viaggio nel tempo... dagli albori del condominio ai giorni nostri
- 45 Il posto auto aperto può diventare un box auto chiuso?
- 46 Mediazione e condominio: un chiarimento sui profili applicativi
- 49 Il valore della casa e il nuovo ruolo del gestore condominiale
- 50 Le responsabilità dell'amministratore di condominio in materia di amianto
- 51 Ecco perché è importante un'attenta valutazione prima di firmare una polizza
- 52 Perché è difficile leggere la bolletta?
- 53 Bisogna andare oltre la formazione
- 54 Condominio e condominio "minimo"

ECO DESIGN

- 58 Mobili fatti con le alghe

ARCHITETTURA

- 63 Insoliti spazi abitativi
- 66 Tecnologia e tradizione
- 73 Gusto scandinavo

INTERIOR DESIGN

- 80 Immersa nella natura
- 88 Equilibrio e semplicità



SEI SICURO ?

Affida la TUA sicurezza a
ICE Istituto Certificazione Europea SpA

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



ISTITUTO CERTIFICAZIONE EUROPEA



ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE PRODOTTO

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

ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE SISTEMI DI GESTIONE

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

ORGANISMO DI ISPEZIONE PER VERIFICHE PERIODICHE DI LEGGE

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

www.icespa.it
tel. +39 051 736700
info@icespa.it

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari



APERTE
LE ISCRIZIONI
PER IL **2015**

INFO

via Marconi 6/2 - Bologna - tel. 051.270 444 - info@confabitare.it - www.confabitare.it



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Sempre più in alto ma con i piedi per terra

Il 2014 va in archivio e per Confabitare è tempo di bilanci. Un bilancio, diciamo subito, e con una punta di legittimo orgoglio, più che positivo. Per un'associazione giovane come la nostra - a novembre abbiamo compiuto cinque anni - i traguardi raggiunti in questi ultimi 12 mesi non possono che riempirci di soddisfazione. Confabitare gode di ottima salute: le sedi continuano a crescere di numero e di importanza, il radicamento nel territorio è sempre più capillare fino a coprire gran parte dell'Italia con le nostre 65 sedi e gli oltre 40mila iscritti. Il prestigio e la visibilità dell'associazione sono ormai riconosciuti ad ogni livello.

Con il passare del tempo Confabitare ha accentuato il suo ruolo da protagonista anche nella vita sociale e politica delle tante città dove è presente, con convegni, proposte e iniziative varie. Un'associazione "movimentista", profondamente calata nel tessuto in cui opera, che intende dire la sua non solo sulle problematiche della casa e del salasso fiscale ai danni dei proprietari, ma anche su temi cruciali come la viabilità, il degrado, l'inquinamento ambientale, insomma su tutto ciò che riguarda la qualità della vita e dell'abitare.

La voce di Confabitare si è fatta sentire anche a livello politico nazionale. Siamo stati determinanti in alcune scelte operate dal governo Renzi, come la riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato, e alcune norme del decreto "Sblocca Italia". Inoltre stiamo giocando un ruolo di rilievo nella discussione sulla riforma del catasto. Successi ottenuti sulla scia di altre battaglie portate a termine vittoriosamente nel recente passato: una per tutte, l'impignorabilità della prima casa.

A testimonianza del ruolo crescente di Confabitare nell'ambito associativo nazionale, il 2014 si è caratterizzato per una significativa serie di incontri con personalità di primo piano del mondo politico e istituzionale. Ne citiamo alcuni tra i tanti: l'incontro che ho avuto ad Arcore con l'ex premier Silvio Berlusconi; il colloquio di una delegazione di Confabitare con il sottosegretario all'Economia Enrico Zanetti; l'incontro con Gabriella Alemanno, vicedirettore generale dell'Agenzia delle Entrate, sulla riforma del catasto; l'audizione sullo stesso tema alla Commissione Finanze del Senato.

Il 2014 è stato anche l'anno in cui ha spiccato il volo la "gemella" Confamministrare, l'associazione degli amministratori di condominio nata nell'ottobre 2013. L'attività congiunta delle due associazioni ha portato a una maggiore trasparenza nel mondo delle amministrazioni condominiali grazie anche all'apertura degli sportelli "Casa e Condominio" presso tutte le sedi di Confabitare.

Una buona annata, dunque. Come certi vini, Confabitare migliora invecchiando. E una stagione così non poteva che concludersi con un appuntamento di prestigio come la quarta Convention nazionale che si è tenuta a Bologna, con la partecipazione di personalità del mondo istituzionale, politico e associativo.

Una chiusura col botto, di buon auspicio per un 2015 ancora migliore.

La nostra sede:

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

Legge di stabilità 2015

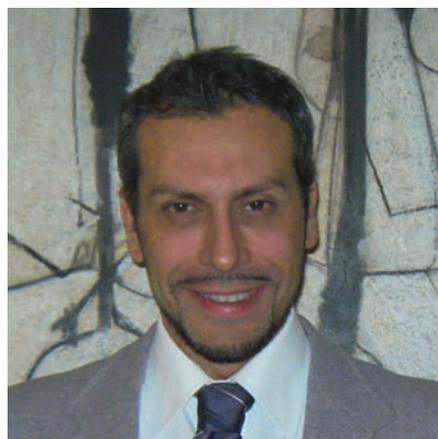
Tutte le novità oggetto della legge che coinvolgono gli interessi dei proprietari immobiliari

PROROGA AGEVOLAZIONI FISCALI Eco-bonus

La detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili (ex.55%) è stata prorogata per tutto l'anno 2015 nella misura del 65%, confermando la percentuale di detrazione prevista per il 2014. Se non fosse stata prevista tale proroga per il 2015 l'eco-bonus sarebbe sceso al 50%. Dal 2016 comunque tale detrazione sarà assorbita dalla normativa prevista per le ristrutturazioni e quindi scenderà al 36%. La proroga nella misura del 65% per tutto il 2015 riguarda anche l'eco-bonus sulle parti condominiali degli immobili. Tale proroga ha però creato una conseguenza negativa: già dal 1° gennaio 2016 e non dal 30/6/2016 come previsto dalla legge di stabilità dell'anno scorso, la detrazione scenderà al 36%. Sempre in tema di eco-bonus è stata prevista l'estensione della detrazione del 65% per le seguenti spese sostenute nel 2015: acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernali dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (come la legna da ardere, i pellets, il cippato, il mais) nel limite massimo di detrazione di 30mila euro e l'acquisto e posa in opera delle schermature solari nel limite massimo di detrazione di 60mila euro.

Ristrutturazioni edilizie

I benefici fiscali sui lavori di ristrutturazione,



di manutenzione straordinaria e solo per le parti comuni di edifici per le manutenzione ordinarie (ex 36%) sono stati prorogati fino al 31 dicembre 2015 nella misura del 50% restando fermo il tetto di 96mila euro.

Se non ci fosse stato tale intervento per il 2015 il beneficio sarebbe sceso al 40%. Dal 2016 tutto tornerà al 36% con il limite di spesa di 48mila euro. A proposito di ristrutturazioni edilizie la legge di stabilità 2015 ha prorogato da 6 a 18 mesi il periodo dopo la fine dei lavori entro il quale è possibile acquistare un'abitazione di un fabbricato interamente ristrutturato da imprese di costruzione o ristrutturazione e da cooperative edilizie, per ottenere la detrazione del 50%. Lo sconto fiscale è commisurato al 25% del prezzo dell'unità immobiliare entro l'importo massimo di 96mila euro.

Bonus mobili

La detrazione del 50% riconosciuta ai soggetti che usufruiscono della agevolazione per interventi di ristrutturazione edilizia, per le spese sostenute per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione nonché di grandi elettrodomestici rientranti nella categoria A+ (A per i forni) che sarebbe scaduta il 31/12/2014, è stata prorogata fino al 31/12/2015. Ricordiamo che l'agevolazione è calcolata su un importo non superiore a 10mila euro da suddividere in 10 anni.

Con riferimento alla spesa massima oggetto dell'agevolazione in commento si sottolinea che finalmente nel corso del 2014 è stato chiarito che la stessa può essere anche superiore a quella dei lavori di ristrutturazione cui la stessa deve essere collegata. Le circolari emanate dall'Agenzia delle Entrate nel corso del 2014 hanno chiarito che l'ammontare complessivo di 10mila euro rappresenta il limite di fruizione della detrazione e deve essere calcolato considerando le spese sostenute nel corso dell'intero arco temporale che va dal 6/6/2013 al 31/12/2015, anche nel caso di successivi e distinti interventi edilizi che abbiano interessato l'unità immobiliare.

Misure antisismiche

La detrazione per le spese relative agli interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche attivate dal 4 agosto 2013 su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2 ex OPCM 20/3/2003 n.3274) riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive, spetta nella misura del 65% anche per le spese sostenute fino al 31/12/2015. Dal 2016 tale detrazione scenderà al 36%.

IVA PELLETS

Dal primo gennaio 2015 è aumentata dal 10% al 22% l'aliquota iva per l'acquisto di pellets in legno per combustione. È rimasta al 10% l'iva sulla legna da ardere in tondelli, sui ceppi, sulle ramaglie, sulle fascine e sui cascami di legno, compresa la segatura.

NUOVO RAVVEDIMENTO OPEROSO

Sono state previste una serie di modifiche alla disciplina del ravvedimento operoso ex art.13 D.Lgs. n.472/97, in particolare sono state introdotte tre nuove fattispecie di riduzione della sanzione in caso di utilizzo del ravvedimento applicabili nelle ipotesi di omesso o ritardato pagamento dei tributi:

➔ riduzione sanzione a un nono del minimo se la regolarizzazione viene eseguita entro 90 giorni successivi alla presentazione della dichiarazione ovvero, nel caso in cui non sia prevista una dichiarazione, entro 90 giorni dall'omissione o dall'errore del pagamento del tributo;

➔ riduzione sanzione a un settimo del minimo se la regolarizzazione viene eseguita entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in corso nel quale è stata commessa la violazione ovvero, nel caso in cui non sia prevista una dichiarazione, entro due anni dall'omissione o dall'errore del pagamento del tributo;

➔ riduzione sanzione a un sesto del minimo se la regolarizzazione viene eseguita oltre il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in corso nel quale è stata commessa

la violazione ovvero, nel caso in cui non sia prevista una dichiarazione, oltre due anni dall'omissione o dall'errore del pagamento del tributo.

Le nuove previsioni si applicano solo ai tributi di competenza dell'Agenzia delle Entrate. Quindi per i tributi locali (esempio Imu e Tasi) occorrerà seguire le vecchie regole. Si può utilizzare l'istituto del ravvedimento operoso anche se la violazione è già stata constatata o siano già iniziati accessi, verifiche o ispezioni. Se la regolarizzazione avviene dopo la constatazione della violazione con emissione del relativo verbale conclusivo della verifica, la sanzione sarà ridotta a un quinto del minimo. L'unico limite all'accesso al ravvedimento operoso è previsto nell'ipotesi di notifica di un atto impositivo o di avviso bonario oggetto di liquidazione e accertamento e delle comunicazioni a seguito dei controlli ex artt.36bis e 36ter DPR 600/73 e 54bis DPR 633/72.

Rimangono comunque in essere le attuali seguenti misure in caso di violazioni sui versamenti:

→ riduzione sanzione a un ottavo del minimo se la regolarizzazione viene eseguita

entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione;

→ riduzione sanzione a un decimo del minimo per i ritardi od omissioni non superiori a 30 giorni dalla commissione della violazione, con riduzione a 1/15 per giorno di ritardo se questo non supera i 14 giorni. Si ricorda che il ravvedimento operoso prevede il versamento anche degli interessi legali per i giorni di ritardo. A tale proposito si evidenzia che con decorrenza primo gennaio 2015 è diminuita la misura del saggio degli interessi legali allo 0.5%. Per regolarizzare gli omessi versamenti con il ravvedimento operoso nel 2015, si applicheranno due misure: dell'1% fino al 31/12/2014 e dello 0,5% dal 1° gennaio 2015.

LOCAL TAX

La local tax non è entrata nel testo definitivo della legge di stabilità 2015. Se la nuova promessa del Governo verrà mantenuta, la fiscalità immobiliare italiana troverà un assetto più chiaro solo nel 2016. Il 2015 sembra quindi destinato a riproporre ai contribuenti il groviglio di aliquote, delibere e

intreccio Imu e Tasi che ha caratterizzato il 2014. Viene perciò nuovamente rimandata l'ipotesi di scalfire il carico fiscale sul mattone che negli ultimi anni ha raggiunto livelli troppo elevati. Con l'attuale legge di stabilità si prevede solamente l'invarianza per il 2015 dei limiti massimi delle aliquote Tasi sull'abitazione principale, cioè il 2,5 per mille che può salire al 3,3 per mille se il comune prevede delle detrazioni; in questo modo viene cancellato il rischio di una nuova impennata fiscale in quanto, in base alla previgente normativa, dal 2015 la Tasi sull'abitazione principale avrebbe potuto raggiungere i limiti ordinari dell'Imu crescendo fino al 6 per mille anche senza detrazioni.

MORATORIA MUTUI

È stata prevista una nuova moratoria per mutui e finanziamenti bancari: si tratta della possibilità per le famiglie di sospendere il pagamento della quota capitale della rata dei mutui e dei finanziamenti dal 2015 al 2017. I dettagli saranno definiti entro fine marzo. (Dott. Alessandro Notari - Presidente Centro studi fiscale nazionale Confabitare)

DECRETO SEMPLIFICAZIONI

Il D.Lgs. n.175/2014 (cosiddetto Decreto semplificazioni) è stato pubblicato sulla G.U. n.277 del 28/11/2014. L'entrata in vigore delle novità qui commentate è stata il 13 dicembre 2014. Tra i numerosi articoli, quelli che hanno interessato direttamente il settore immobiliare sono i seguenti:

MODELLO IRE

L'art.12 prevede l'eliminazione dell'obbligo di presentare all'Agenzia delle Entrate il modello IRE relativo alla comunicazione dei lavori oggetto del 65% che proseguono per più periodi di imposta.

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

L'art.11 ha introdotto l'esonero della presentazione della dichiarazione di successione nel caso in cui l'eredità, devoluta al coniuge e ai parenti in linea retta, non superi i 100mila euro e non comprenda immobili o diritti reali immobiliari. Inoltre è stato eliminato l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione integrativa per comprendere nell'attivo del de cuius i crediti di imposta chiesti a rimborso nelle dichiarazioni dei redditi presentate successivamente alla registrazione della dichiarazione di successione.

DEFINIZIONE PRIMA CASA AI FINI IVA

L'art.33 ha previsto l'allineamento della nozione di prima casa rilevante ai fini dell'applicazione dell'agevolazione in materia di Iva a quella prevista in materia di imposta di registro. Quindi, dal 13/12/2014, l'aliquota ridotta del 4% per l'acquisto e la costruzione di immobili aventi i requisiti soggettivi di prima casa, si applica in relazione ad abitazioni classificate nelle categorie catastali diverse da quelle A/1, A/8 e A/9.

CONTROLLI SULL'APE

L'art.34 prevede che il pagamento della sanzione amministrativa per la mancata dichiarazione dell'APE nei contratti di locazione di singole unità abitative o la mancata sua allegazione alle compravendite immobiliari e alle locazioni di interi edifici, non esenti dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica al Mise (Ministero dello Sviluppo economico) entro 45 giorni.

Ai fini della rilevazione delle violazioni in materia di APE è stato introdotto un sistema di cooperazione tra l'Agenzia delle Entrate e il Mise. (Dott. Alessandro Notari)

Mancata riconsegna dell'immobile

Se accade dopo la scadenza del contratto? Obblighi del conduttore e tutela del locatore

Come noto, l'efficacia di un contratto di locazione può cessare per molteplici ragioni. Tra queste vanno certamente annoverate, se non altro per la diffusione con cui statisticamente si verificano, le seguenti: scadenza naturale del contratto; risoluzione consensuale del contratto; recesso del conduttore; diniego di rinnovo del locatore alla prima scadenza del contratto; ordinanza di convalida di sfratto. In tutte le ipotesi menzionate accade con frequenza notevole (e sempre maggiore) che il conduttore continui a occupare l'immobile locato, con conseguente pregiudizio del locatore, che si trova impossibilitato a rientrare in possesso del bene in tempi brevi e, quindi, a goderne (nel caso in cui intenda utilizzare direttamente il proprio bene) e a disporre giuridicamente (nel caso in cui voglia locare nuovamente l'immobile o venderlo). Nonostante la scadenza o la cessazione di efficacia del contratto di locazione, è doveroso sottolineare che il conduttore – rimanendo detentore qualificato del bene sino all'effettiva consegna in favore del locatore – resta comunque custode del bene immobile di cui continua ad avere la disponibilità, con tutti gli obblighi e le eventuali responsabilità che ne possano derivare. Perciò il conduttore deve continuare ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi del bene secondo l'uso convenuto, è responsabile per i danni cagionati all'immobile da lui stesso e dalle persone conviventi e, nondimeno, risponde della perdita o del deterioramento del bene, a

meno che non dimostri che sono accaduti per cause a lui non imputabili.

Un secondo e non meno importante obbligo del conduttore che continua ad occupare l'immobile anche dopo la scadenza o cessazione di efficacia del contratto di locazione è sancito dall'articolo 1591 del codice civile, che recita testualmente: "Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno". Pertanto, in caso di mancato rispetto da parte del conduttore dell'obbligo di riconsegnare l'immobile al locatore al termine - per qualsiasi ragione - del contratto di locazione, il locatore ha diritto di pretendere dal conduttore un corrispettivo di importo identico al canone previsto nel cessato contratto di locazione, per tutto l'arco temporale intercorrente tra il momento iniziale di cessazione di efficacia del contratto di locazione e quello finale di effettivo rilascio dell'immobile. Tale corrispettivo è dovuto "senza se e senza ma" e costituisce una forma minima di risarcimento, dovuta proprio all'indisponibilità del bene immobile che il locatore è costretto a subire per l'arco temporale che termina con il rilascio dell'immobile e la consegna delle chiavi al locatore. La somma dovuta, tra l'altro, è soggetta a eventuali aumenti e rivalutazioni verificatisi nella vigenza del contratto di locazione, nonché degli interessi dal giorno della domanda sino all'effettivo pagamento.

Ma non è tutto. Infatti, la norma sopra riportata prevede altresì la possibilità per il locatore di domandare il risarcimento del maggior danno patito, cioè del danno ulteriore rispetto all'introito rappresentato dal canone di locazione che veniva corrisposto nella vigenza del contratto di locazione.

Per ottenere tale risarcimento, tuttavia, il locatore deve fornire prova concreta del danno di cui chiede il ristoro. Tale danno può consistere, ad esempio, nel non aver potuto concludere un nuovo contratto di locazione con altro soggetto con la previsione di un canone più elevato, o nella perdita di occasioni di vendita a un prezzo di mercato vantaggioso. È evidente, infatti, che la persistente occupazione dell'immobile da parte del conduttore, nonostante la scadenza o la cessazione di efficacia del contratto di locazione, impedisca o renda notevolmente gravoso al locatore il reperimento di nuove proposte di locazione o di offerte di acquisto del bene immobile. Tale maggior danno è certamente risarcibile, ma il locatore deve provare sia di aver effettivamente subito un danno ulteriore rispetto al pagamento del canone cui è tenuto il conduttore moroso, sia la quantificazione rigorosa del maggior danno che richiede. Non è sufficiente, pertanto, dedurre l'astratta e generica possibilità di vendita dell'immobile a terzi per un prezzo particolarmente vantaggioso, ma va invece data prova concreta della trattativa intercorsa in tutti i suoi elementi. È poi compito del giudice valutare se in mancanza del ritardo nella consegna il locatore avrebbe potuto concludere l'affare o meno. In conclusione, pur a fronte del disagio di dover attendere il rilascio dell'immobile, spontaneo o coattivo - tramite "intervento degli ufficiali giudiziari" -, se non altro il locatore può ottenere un giusto ristoro economico, il cui minimo consiste nell'ammontare del canone di locazione che il conduttore avrebbe dovuto corrispondere per l'occupazione dell'immobile oltre il termine di scadenza del contratto di locazione.

(Avv. Pierluca Broccoli,

Consulente Legale Confabitare)



I vantaggi delle nostre consulenze

Fornite in ambito non solo finanziario, ma anche successorio, aziendale e pensionistico

Molto probabilmente a non poche persone che leggeranno questo articolo è capitato, nel passato, di voler sostituire la propria automobile. Per questo motivo, nelle settimane che precedono la firma del contratto di acquisto, è abbastanza frequente documentarsi su riviste specializzate in modo più o meno approfondito tanto che, in alcuni casi limite, il livello di conoscenze acquisito raggiunge addirittura quello del responsabile della concessionaria. Oppure, un altro esempio che mi viene alla mente, è quello del tempo che si trascorre sui vari portali internet per trovare il miglior prezzo o leggere le recensioni di un determinato prodotto nel momento in cui ci accingiamo a fare un acquisto on line. Nulla di sbagliato in tutto questo, anzi, perché cercare di ottimizzare un acquisto è senza dubbio un aspetto positivo per la gestione delle nostre spese ma, e qui arriva l'aspetto più interessante, se chiedessimo a quelle stesse persone di analizzare o descrivere il proprio portafoglio finanziario/patrimoniale ecco che, molto spesso, la "nebbia" farebbe capolino tra gli investitori, che non saprebbero rispondere a tutta una serie di domande quali: quanto tempo manca alla pensione e di che importo sarà? Come ottimizzare, se possibile, la gestione fiscale del proprio patrimonio immobiliare? Conosciamo quanto costa la gestione del conto corrente e del relativo dossier? Conosciamo la composizione del portafoglio finanziario ovvero le caratteristiche dei titoli in termini di valuta, stacco cedola, mercati, costo delle gestione?

Ho voluto iniziare questo mio primo intervento, con delle provocazioni perché, negli anni che ho trascorso lavorando in alcune banche del nostro territorio nazionale, era di fatto una prassi consolidata incontrare "neo" piloti di formula 1 o internauti "documentatissimi" per poi accorgersi che, per la gestione dei loro risparmi, in cui le somme trattate raggiungevano anche valori ben più importanti di un'automobile, l'ignoranza (intesa ovviamente come mancanza di informazione) emergeva in modo pre-

ponderante. Ci sono sempre le eccezioni che, come dice la parola stessa, sono tali perché rappresentano una percentuale più piccola rispetto a una maggioranza che sovente non ha una visione chiara e completa del proprio patrimonio finanziario.

Ma andiamo con ordine. In Italia la consulenza finanziaria è demandata a due soggetti principali: gli istituti di credito, quindi le banche, e le reti di promotori finanziari. Caratteristica unica di questi due attori è che operano in conflitto di interessi. Cosa significa? Semplicemente che a fronte di un prodotto collocato essi percepiscono delle provvigioni che possono essere *una tantum* oppure continuative o entrambe in alcuni casi per altro non così rari.

La normativa lo consente e quindi ancora pochissime persone si dimostrano "infastidite" da questo aspetto che, è corretto altresì dire, viene percepito come il costo pagato a fronte di una consulenza ricevuta. Logicamente ci sono strumenti finanziari che hanno un ritorno maggiore e altri che viceversa garantiscono una provvigione meno importante. La differenza sta logicamente nel maggior costo fatto pagare al cliente su un determinato prodotto.

Non è mistero per nessuno sapere che, ad esempio, strumenti quali gli ETF siano collocati nella quasi totalità dai consulenti indipendenti oppure sottoscritti dagli investitori fai da te e, dal lato opposto, quasi ignorati dalle reti dei promotori e dalle banche. Questo avviene semplicemente perché il costo di questi strumenti è assai inferiore rispetto ad altri, quali i fondi di investimento o le sicav, e di conseguenza le retrocessioni a favore del consulente sarebbero decisamente meno importanti.

Per questo si parla della consulenza finanziaria come di una consulenza basata essenzialmente sul conflitto di interesse perché, non sempre, vi è allineamento fra lo strumento più efficiente ed efficace per il cliente e quello più vantaggioso per la banca/promotore che lo propone.

Ma questo è solo un aspetto. Vale altresì evidenziare come le reti commerciali collo-

chino esclusivamente quegli strumenti per i quali la loro società di appartenenza ha un accordo di distribuzione evitando, di converso, tutti quelli per i quali non hanno nessun tipo di autorizzazione perdendo, in questo modo, anche delle opportunità vantaggiose a favore dei loro clienti.

È molto interessante anche evidenziare come alcune offerte di investimento siano raccolte in un breve arco temporale; anche in questo caso la motivazione è del tutto economica e spesso coincide con i livelli di budget da raggiungere.

Ma un altro aspetto importante, che merita di essere evidenziato, emerge quando i nostri risparmi sono collocati, ad esempio, in due realtà distinte. Difficile, per non dire quasi impossibile, che il cliente consegni nella prima banca il dettaglio degli strumenti detenuti nella seconda banca. C'è come una sorta di esasperazione della privacy per cui le due realtà finanziarie non sanno che cosa lo stesso cliente ha in deposito presso l'altra banca e questo è un dettaglio che, di fatto, penalizza alla fine lo stesso cliente che potrebbe avere una allocazione eccessivamente sbilanciata su un determinato mercato rispetto ad altri.

Partendo anche da queste valide premesse, in Confabitare abbiamo deciso di strutturare una consulenza offerta a 360 gradi in ambito non solo finanziario ma anche successorio, aziendale, pensionistico e tutto questo senza nessun tipo di conflitto.

In altre parole i nostri associati, se lo vorranno, potranno continuare a detenere i propri risparmi presso la loro banca di fiducia e noi cercheremo di migliorarne l'efficienza condividendo un percorso che ha, come obiettivo principale, la conservazione del patrimonio e in seconda battuta il suo miglioramento da un punto di vista reddituale. Per questo la nostra consulenza non sarà solamente rivolta agli investimenti finanziari ma, in un'ottica più allargata, all'intero patrimonio finanziario che include, invece, tutto quello che è portatore di redditività sia presente che futura.

(Dott. Matteo Girelli)

E se la mia casa diventa un B&B?

Da una sentenza risulta che il condominio non può vietare l'attività di affittacamere

Non si può vietare in maniera generica l'esercizio dell'attività alberghiera che, in ogni caso, non comporta mutamento di destinazione d'uso delle relative unità immobiliari. Lo ha chiarito la seconda sezione civile della Corte di Cassazione con la sentenza n. 24707, depositata in cancelleria lo scorso 20 novembre 2014, rendendo di fatto più facile l'esercizio dell'attività di bed & breakfast negli appartamenti siti in condominio.

Nel caso specifico un condominio aveva citato in giudizio dei comproprietari che avevano avviato nei propri appartamenti un'attività alberghiera nonostante il regolamento vietasse di destinare le unità immobiliari a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato. L'amministratore aveva quindi chiesto al tribunale di accertare la violazione regolamentare e di ordinare ai condomini di cessare immediatamente lo svolgimento di tale attività. Questi ultimi, nel costituirsi in giudizio, avevano invece evidenziato come l'attività di affittacamere non comportasse alcuna destinazione degli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione, con conseguente assenza di violazione del disposto regolamentare. In primo grado la domanda era stata accolta e il tribunale aveva ordinato ai condomini di cessare lo svolgimento di attività alberghiera. Il conseguente appello aveva invece sortito un miglior risultato. I giudici di secondo grado, infatti, evidenziando il fatto che lo svolgimento dell'attività di affittacamere non aveva comportato una modificazione della destinazione d'uso per civile abitazione delle unità immobiliari in-

teressate, avevano ritenuto non sostenibile un'interpretazione del divieto in questione nel senso di riservare l'abitazione delle unità immobiliari soltanto ai condomini e ai loro congiunti. Di conseguenza non vi sarebbe stata alcuna differenza, dal punto di vista dell'interpretazione del divieto regolamentare, se ad abitare nei singoli appartamenti fossero stati i condomini o i loro congiunti o i loro inquilini piuttosto che persone che avevano bisogno di soggiornarvi per più brevi periodi, come avviene negli alberghi, nelle pensioni e nei bed & breakfast. Nel successivo giudizio in Cassazione il condominio aveva ulteriormente evidenziato come l'attività di affittacamere fosse da qualificarsi come attività economica organizzata - e comportasse dunque un mutamento di destinazione dell'immobile da parte dei proprietari - e come l'esercizio della stessa nello stabile condominiale rischiasse di comprometterne la sicurezza, la tranquillità e il decoro, esigenze a tutela delle quali era stato introdotto il divieto in questione. La Suprema Corte ha però fatto propria la valutazione operata dai giudici di secondo grado, ritenendo ragionevole la riferita interpretazione del divieto regolamentare e osservando come la normativa regionale applicabile nella specie (Regione Lazio) avesse chiarito che l'utilizzo a tale scopo di un appartamento non comportasse un cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici (a questo proposito i giudici di legittimità hanno anche evidenziato come la Corte costituzionale avesse a sua volta dichiarato incostituzionale la previsione della legge della Regione Lombardia in materia di turismo che prevedeva che l'attività di B&B dovesse essere autorizzata dall'assemblea condominiale nonostante si trattasse dello svolgimento di un'attività non comportante mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari). Vale comunque la pena di ricordare come eventuali divieti contenuti nel regolamento condominiale debbano necessariamente avere valore contrattuale (o perché contenute nei regolamenti predisposti dal costruttore dell'edificio o dall'originario uni-

co proprietario o, in alternativa, perché introdotte con delibera assembleare approvata con il consenso unanime di tutti i condomini e poi trascritta nei registri immobiliari). I divieti e le limitazioni di destinazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini devono poi risultare da una volontà manifestata all'esterno, nel senso di essere di contenuto evidente e chiaramente decifrabile. Di qui la necessità di leggere con attenzione, ai fini di una loro corretta applicazione, le clausole regolamentari contenenti eventuali divieti. Molto spesso si indicano in via generale una serie di pregiudizi che comunque si intendono evitare, richiamando ad esempio i concetti di quiete, di tranquillità e di riposo. In questi casi è allora necessario procedere a un esame specifico della concreta situazione, al fine di valutare se l'attività svolta leda il pari diritto degli altri condomini di godere in modo pacifico del proprio bene. Peraltro, specialmente in quest'ultimo caso, detti limiti devono risultare da espressioni chiare e inequivoche, come tali non suscettibili di dare luogo a incertezze. L'ipotesi più semplice resta comunque quella di riportare nel regolamento la specifica elencazione delle attività che si intendono vietare. In tal caso sarà sufficiente accertare che l'attività svolta dal condomino nel proprio appartamento sia o meno prevista come non ammessa.

Ma è anche possibile che nel regolamento vengano utilizzati entrambi i criteri di individuazione delle attività vietate (cioè quello della loro espressa elencazione e quello del riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare). In tal caso deve ritenersi, da un lato, che l'elenco delle attività vietate non sia tassativo e che il divieto si estenda anche a tutte le destinazioni non espressamente menzionate che siano comunque idonee a provocare i pregiudizi che si intendono evitare, dall'altro che tutte le attività indicate siano di per sé vietate, senza necessità di verificare in concreto l'idoneità a recare i pregiudizi suddetti.

(Avv. Gianfranco Di Rago, Presidente Nazionale Centro studi giuridici Confabitare)



Il nuovo Catasto Impianti

I nuovi adempimenti obbligatori in Emilia Romagna per i proprietari di un impianto termico

Il 13 ottobre 2014 con delibera n.1578 la giunta regionale dell'Emilia Romagna ha approvato i nuovi modelli di libretto impianto e rapporto efficienza energetica.

Al fine di confrontarsi sulle implicazioni e i doveri dei propri associati, e fornire ad essi una corretta informazione, Confabitare ha partecipato il 20 novembre a una riunione di confronto fra le associazioni di proprietari immobiliari e inquilini indetta dal CNA. La delibera in oggetto è l'ultimo passo di una lunga procedura di emanazione legislativa partita nel 2004, finalizzata al controllo e all'incentivazione delle procedure per il corretto mantenimento e conduzione degli impianti, sia come sicurezza sia come efficientamento energetico. Risulta indispensabile quindi individuare quali sono gli attori interessati a questi adempimenti. Innanzitutto occorre definire cosa si intende per impianto termico (definizione modificata dalla legge 90/2013). Per impianto termico si definisce un impianto tecnologico ad uso della climatizzazione sia estiva sia invernale, qualunque sia il vettore termico (ossia acqua, gas, energia elettrica, etc), comprensivo di tutti gli elementi di distribuzione (tubazioni, pompe...) e regolazione (termostati, valvole...). Fanno parte di tale definizione apparecchi isolati quali stufe, caminetti, etc con potenzialità nominale superiore o uguale ai 5 KW. È importante sottolineare che questa delibera riguarda tutti gli impianti di climatizzazione compreso anche il condizionamento estivo.

I libretti impianto e i rapporti di efficienza energetica sono già conosciuti: la novità introdotta con l'attuale normativa è l'adozione di un modello unico che, secondo scadenze stabilite nei modi precisati a seguire, deve essere compilato con i dati di verifica relativi all'intero impianto e trasmesso telematicamente alla regione.

La normativa stabilisce quanto segue:

- ➔ l'obbligo di predisporre il libretto impianto e i rapporti di efficienza energetica con cadenza periodica;
- ➔ che tale procedura sia informatizzata

mediante una trasmissione telematica;

- ➔ che ogni impianto sia univocamente individuato da un codice impianto.

Tralasciando da questa informativa i grossi impianti condominiali e industriali, ci soffermeremo in questa sede sugli impianti autonomi delle abitazioni private dove il soggetto interessato è un normale cittadino e non un conduttore specializzato. Per questi impianti si parla dell'introduzione di un Catasto Impianti gestito dalla Regione Emilia Romagna chiamato CriTer nell'ambito del quale verrà assegnato un codice d'impianto collegato in modo univoco all'abitazione. Il codice verrà assegnato sulla base dei dati catastali e sulla base di alcune informazioni presenti sulle bollette (PDR punto riconsegna combustibile e POD punto riconsegna energia elettrica). Ma chi deve compilare il Libretto Impianti e il rapporto di efficienza energetica? Il libretto deve essere redatto dall'installatore in caso di nuovo impianto oppure dal manutentore in occasione del primo intervento utile di controllo dell'impianto. Il rapporto di efficienza energetica deve essere redatto a cura dell'installatore all'atto della prima messa in esercizio, nel caso di sostituzione di parti di impianto oppure nel caso di interventi che ne modifichino l'efficienza, e comunque devono essere svolti controlli di efficienza con una cadenza periodica: minimo un controllo ogni 4 anni per caldaie alimentate a gas metano e minimo un controllo ogni 2 anni per caldaie alimentate a GPL.

Al pari delle altre normative è previsto un regime sanzionatorio in caso di inadempimento. Il soggetto responsabile in caso di inadempimento è il Responsabile dell'impianto individuato sulla base dell'allegato A al Dlgs 92/05 nell'occupante a qualsiasi titolo, sia esso inquilino, proprietario, o, nel caso di condomini, l'amministratore. Nel caso dei piccoli impianti, ossia di una caldaia ad uso di un appartamento, sempre all'interno Dlgs n.74 sono inoltre date indicazioni su chi deve stabilire i controlli da effettuare e con quale frequenza, even-

tualmente stabilendo una cadenza inferiore a quella massima di 2 o 4 anni prevista per legge: "Gli installatori e i manutentori degli impianti termici, abilitati ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n.37, nell'ambito delle rispettive responsabilità, devono definire e dichiarare esplicitamente al committente o all'utente, in forma scritta e facendo riferimento alla documentazione tecnica del progettista dell'impianto o del fabbricante degli apparecchi, a) quali siano le operazioni di controllo e manutenzione di cui necessita l'impianto da loro installato o mantenuto, per garantire la sicurezza delle persone e delle cose; b) con quale frequenza le operazioni vadano effettuate".

Riassumendo, è obbligo degli installatori o manutentori dichiarare quali sono i controlli periodici e le manutenzioni necessarie a mantenere in efficienza l'impianto, ma deve essere poi il proprietario o l'affittuario a controllare che queste vengano effettuate, e che il successivo rapporto di manutenzione venga poi trasmesso al Catasto Impianti. Da un punto di vista operativo la legge regionale n. 1574 è entrata in vigore dal 15/10/2014, ma ad oggi il sistema non è ancora pienamente funzionante, essendo la piattaforma informatica non disponibile e dovendo essere ancora approvato il regolamento di attuazione. Tuttavia il fatto che la normativa sia già in vigore, implica che chiunque effettui o abbia effettuato manutenzioni o installazioni di nuovi impianti a partire dalla data del 15/10/2014 deve rilasciare il libretto di impianto (per ora su forma cartacea) e impegnarsi alla sua trasmissione informatica non appena sarà disponibile il sistema.

In conclusione la nuova delibera regionale, che recepisce e amplia le disposizioni della normativa nazionale, pur introducendo una regolamentazione necessaria e univoca, rischia di caricare di oneri e doveri proprietari e manutentori, e di produrre ulteriori rincari nella manodopera.

(Ing. Elisa Puccetti

Consulente Tecnico Confabitare)

La riforma del Catasto

Nasconde tante insidie. Rilevante è il peso che determinerà sulle imposte degli immobili

Nel n. 6 di febbraio 2012 di questa rivista, il sottoscritto aveva già parlato della “Riforma del Catasto”, affermando che era in arrivo, ma sono occorsi altri tre anni per poter affermare che il “dado è tratto”, anche se, a dire il vero, l’iter legislativo non si può ancora considerare del tutto concluso.

Il governo Renzi ha però definitivamente approvato, prima della fine dell’anno appena trascorso, il Dlgs che stabilisce la composizione e le funzioni delle nuove Commissioni Censuarie, primo passo per la revisione completa dei meccanismi di valutazione e quindi anche di tassazione degli immobili. Questo provvedimento avviato dalla “delega fiscale”, divenuta legge nel febbraio 2014, porta con sé i timori di nuovi e considerevoli aumenti della pressione fiscale sulla casa nel nostro paese. Le nuove rendite allineate ai “valori di mercato” sono infatti destinate a crescere, in alcune città, fino a dieci volte rispetto ai valori attuali.

Tra tutte le riforme avviate dal governo Renzi, infatti, la riforma del Catasto, che rappresenta una vera e propria rivoluzione, è quella che nasconde il maggior numero di insidie, non fosse altro per il peso che determinerà sulle imposte degli immobili (con aumenti stimati dell’ordine del 180%).



Da marzo di quest’anno verranno infatti forniti i nuovi meccanismi di calcolo che terranno conto, come si è detto, del “valore di mercato”, archiviando definitivamente i vecchi sistemi introdotti nel lontano 1939, che si basavano sulle Zone Censuarie, sulle Categorie catastali (A/1, A/2, A/3 ecc.) e sui “vani”, sostituendolo con un sistema suddiviso in “classi”: abitazioni, attività produttive e immobili a uso sociale, e passando, come unità di misura per la misurazione del valore immobiliare, al metro quadrato. Sono state fatte alcune prime simulazioni ed è emerso che la nuova rendita, oltre che a subire un sostanziale aumento del cosiddetto “valore patrimoniale”, varierà da città a città.

Va detto, per correttezza di informazione, che scopo primario di questa riforma (almeno sotto il profilo concettuale, del tutto condivisibile), è quello a) di riequilibrare i valori attualmente esistenti, per cui due immobili uguali pagano tasse differenti in virtù delle diverse collocazioni catastali all’interno del medesimo Comune (si registra infatti ad es. che unità immobiliari in periferia attualmente pagano di più di unità immobiliari ubicate in centro storico, e questo

è ovviamente un aspetto che va senz’altro corretto); b) di stanare le tantissime “case fantasma” tuttora sconosciute al Fisco.

La creazione di questo Catasto riformato dei “valori patrimoniali” che si affianchi a realistiche rendite, come espressamente richiesto dalla delega, presuppone poi l’esistenza di “campioni significativi” e dati che al momento non sono purtroppo sempre disponibili presso gli archivi catastali.

Si renderà quindi necessario, tra l’altro, un ingente numero di “stime dirette” per le unità a destinazione speciale che sfuggono agli algoritmi statistici. È indiscutibile che si tratti di un’impresa elefantica, quasi pari per attività richieste alla formazione dell’attuale Catasto, anche se questa volta bisogna tener presente che la struttura informatizzata dove raccogliere i dati è già disponibile e gli strumenti e le informazioni a oggi disponibili possono drasticamente comprimere i tempi. In ogni caso queste nuove regole per entrare a regime necessiteranno di circa 3 - 5 anni, anche perché, pur procedendo con “immobili campione” si tratta pur sempre di effettuare una ricognizione su oltre 60 milioni di unità immobiliari. Sul fronte fiscale, occorre sperare che, a fronte di una legge delega che ambisce a una invarianza del gettito nel settore immobiliare, lo Stato provveda a rivedere e a ridurre le aliquote TASI-IMU, altrimenti ciò potrebbe comportare l’effettivo rischio di determinare un aggravio di 230 - 260 €/anno per i cittadini. Considerata l’importanza di questa riforma che per molti versi rappresenta una novità favorevolmente attesa dai proprietari immobiliari, in quanto è finalizzata a recuperare situazioni di sottostima o sovrastima delle attuali rendite catastali e quindi nell’ottica di perseguire una “perequazione fiscale” nel settore impositivo immobiliare, va detto che la nostra associazione di proprietari immobiliari, come è sua consuetudine, vigilerà, con estrema attenzione, su tutte le fasi dell’attuazione della stessa nel tempo.

(Dott. Maurizio Pirazzoli
Consulente Tecnico Confabitare)

Climatizzazione: nuove regole

È obbligatorio un nuovo modello di libretto per tutti gli impianti termici di qualsiasi potenza

Abbiamo già parlato nella rivista di novembre 2013 del Decreto del Presidente della Repubblica del 16 aprile 2013, n. 74 relativo alla "Definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari". Con il Decreto 10 febbraio 2014 del Ministero dello Sviluppo Economico sono stati definiti i "Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica".

Nel Decreto viene indicato come i modelli dei libretti di impianto dovranno essere aggiornati, integrati e caratterizzati da una numerazione progressiva che li identifica. Viene data la facoltà alle Regioni e Province autonome di apportare ulteriori integrazioni. Emilia Romagna, Piemonte, Veneto e Lombardia hanno già deliberato in merito, pertanto i residenti di queste aree geografiche sono tenuti a far riferimento a tali delibere reperibili sul sito delle regioni interessate. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'unità immobiliare i libretti di impianto devono essere consegnati all'avente causa, debitamente aggiornati, con gli eventuali allegati.

A partire dal 15 ottobre 2014, il libretto di impianto deve essere predisposto conformemente al modello allegato al Decreto 10 febbraio 2014, con le seguenti modalità:

- per gli impianti di nuova realizzazione, il relativo libretto viene predisposto dall'impresa installatrice all'atto della messa in servizio dell'impianto stesso;
- per gli impianti esistenti, la predisposizione del relativo libretto viene effettuata dall'impresa manuttrice in occasione del primo intervento utile di controllo dell'impianto: il nuovo libretto di impianto sostituisce a tutti gli effetti il "libretto di centrale" e il "libretto di impianto" fino ad ora utilizzati, che devono essere comunque conservati e allegati al nuovo libretto di impianto. È responsabilità del proprietario dell'abitazione o del conduttore accertarsi che

venga predisposto il libretto; nel caso dei condomini con impianto centralizzato, l'onere spetta all'amministratore.

Riportiamo di seguito le novità più importanti del nuovo Modello di libretto di impianto. È predisposta una parte in cui vanno indicati i vari Generatori che non sono solo gruppi termici o caldaie ma anche macchine frigorifere / pompe di calore, scambiatori di calore della sottostazione di teleriscaldamento / teleraffrescamento, cogeneratori / trigeneratori, campi solari termici. Vanno indicati i sistemi di regolazione e contabilizzazione, i sistemi di distribuzione, il sistema di emissione, il sistema di accumulo e altri componenti dell'impianto e, se presente, l'impianto di ventilazione meccanica controllata. Devono inoltre essere indicati gli interventi di controllo dell'efficienza energetica, i risultati delle ispezioni periodiche effettuate a cura dell'ente competente, la registrazione dei consumi nei vari esercizi.

Nel caso di impianti con macchine frigorifere (apparecchiature fisse di refrigerazione, condizionamento d'aria, e pompe di calore), contenenti gas HFC (F-gas) in quantità uguale o superiore a 3 kg (come indicato nell'articolo 15 del DPR 43/2012 "Regolamento recante attuazione del regolamento CE 842/2006 su taluni gas fluorurati ad effetto serra") oltre al libretto di impianto, occorre tenere aggiornato il Registro dell'apparecchiatura pubblica sul sito del Ministero dell'Ambiente.

Entro il 31 maggio di ogni anno, anche in assenza di modifiche o interventi sulle apparecchiature, va presentata al Ministero dell'ambiente, per il tramite dell'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (ISPRA), una dichiarazione contenente informazioni riguardanti la quantità di emissioni in atmosfera di gas fluorurati relativi all'anno precedente sulla base dei dati contenuti nel relativo registro dell'apparecchiatura. La Dichiarazione va compilata dalle persone e/o imprese certificate iscritte al Registro telematico nazionale istituito presso il Ministero del-



l'ambiente e della tutela del territorio e del mare in base all'articolo 13 del DPR 43/2012.

Il modo più facile per individuare se il refrigerante contenuto nelle apparecchiature è un gas HFC (F-gas) è quello di controllare l'etichetta sull'apparecchiatura.

Le apparecchiature di refrigerazione, di condizionamento d'aria e pompe di calore contenenti gas fluorurati immesse in commercio nell'UE dopo il 1° aprile 2008 devono riportare un'etichetta con il testo "Contiene gas fluorurati ad effetto serra disciplinati dal protocollo di Kyoto" e devono anche indicare il tipo e la quantità di gas fluorurato. Se sull'etichetta non si trovano le necessarie informazioni, il manuale o le specifiche tecniche dovrebbero indicare il tipo di refrigerante contenuto nell'apparecchiatura. In alternativa, è opportuno richiedere tali informazioni al fornitore, al produttore o all'impresa e al personale che eseguono operazioni di manutenzione o di riparazione dell'apparecchiatura.

Ricordiamo che gli impianti che contengono più di 3 kg di gas sono di una certa dimensione; a titolo esemplificativo un frigorifero domestico contiene mediamente 150 g di gas mentre un condizionatore domestico contiene da 0,6 a 1,5 kg di gas.

(Per. Ind. Paolo Geminiani - Consulente Riquilificazione Energetica Confabitare)

* * *

Per ulteriori approfondimenti e/o per tematiche relative al risparmio e all'efficiamento energetico potete rivolgervi allo Sportello Energia prendendo appuntamento presso Confabitare.

Due diligence: un'opportunità

Vi aiutiamo a creare un fascicolo con i dati edilizi, catastali, fiscali del vostro immobile

In un mercato immobiliare in agonia come quello di oggi tutta la filiera ne risente. I professionisti dell'immobile (geometri, architetti, ingegneri, agenti immobiliari...) oggi cercano nuovi sbocchi, molti intraprendono la strada dell'internazionalizzazione, ma molti altri cercano di rendere la loro professione più appetibile puntando sulla qualità. In quest'ottica si inserisce la proposta che vuole riprendere l'ormai dibattuto, più volte proposto, e poi accantonato "fascicolo del fabbricato". In una politica di nuova normativa condominiale che sancisce responsabilità, solidità sulle spese, regole di destinazione d'uso, ecc..., si rende più che mai necessario redigere un'accurata due diligence, sia sulle singole unità private sia sulle parti comuni. Partendo dal presupposto che in Italia l'immobile è considerato per lo più un'esigenza per quanto attiene la prima casa e per lo più un bene rifugio per quanto attiene gli altri fabbricati, nell'analisi di due diligence vanno rispettate le regole dettate dalle norme UNI 8289 e UNI 8290.

COS'È UNA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE?

Essa si articola in una fascicolatura di tutti i dati edilizi-urbanistici, catastali, am-

bientali, impiantistici, fiscali, legali, gestione condominiale e di segmentazione di mercato del bene oggetto di osservazione. Un concetto poco valorizzato è quello dell'inserimento nel fascicolo del fabbricato della collocazione del bene nel contesto di Mercato Immobiliare. L'inserimento del fabbricato nel segmento immobiliare significa fotografare l'immobile e collocarlo nel contesto insediativo, ovvero analizzare l'esterno, uscire fuori dall'unità e contestualizzarla. Possiamo così suddividere in due fasi la disamina del contesto insediativo: implicazioni esogene e implicazioni endogene.

Implicazioni esogene

- ➔ localizzazione
- ➔ caratteri della domanda e dell'offerta
- ➔ forma di mercato
- ➔ prezzo e ciclo immobiliare

Implicazioni endogene:

- ➔ destinazione d'uso
- ➔ tipologia immobiliare
- ➔ tipologia edilizia
- ➔ dimensioni e caratteristiche
- ➔ rapporti mercantili

Le implicazioni esogene mettono in relazione il contesto insediativo con il nostro bene (esempio: il livello infrastrutturale influisce sul rating del nostro immobile, ma è una caratteristica esterna non dipendente dal nostro immobile). Le implicazioni endogene, invece, mettono in relazione il nostro immobile con il contesto insediativo (esempio: la destinazione d'uso di un'unità immobiliare ad abitazione in un contesto di alta frequenza di unità destinate a ufficio influisce sull'HBU del nostro immobile, la caratteristica interna influisce sul rating del nostro immobile).

CHI ESEGUE UNA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE?

Tenendo conto che la due diligence "completa" implica l'interazione di molteplici figure professionali, è bene costituire un team di due diligence. Il team dovrà essere coordinato da un responsabile che abbia

un approccio dinamico e buone capacità organizzative. Occorre che la gestione dell'attività sia regolamentata da un incarico preciso, che contenga in via preliminare il tipo di due diligence e il suo livello di dettaglio, i tempi, le modalità di svolgimento, i soggetti coinvolti, il compenso e il tipo di report atteso dalla committenza.

Per rendere l'idea della multiprofessionalità, si individuano alcune competenze per aree tematiche, a titolo puramente esemplificativo: catasto, edilizia e urbanistica (geometri, architetti, ingegneri, ecc...); ambientali (geologi, agronomi, periti agrari, ingegneri, ecc...); impiantistica (periti industriali, ingegneri, ecc...); fiscale, legale e gestione condominiale (amministratori condominiali, avvocati, commercialisti, ecc...); segmentazione del mercato (agenti immobiliari, geometri, architetti, ingegneri, ecc...).

COME SI ESEGUE UNA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE?

Il reperimento delle informazioni relative alla composizione degli elementi di un edificio oggetto di due diligence, risulta essere un'attività complessa, soprattutto per la carenza di conoscenza del costruito. Sia gli amministratori degli stabili sia i proprietari, nella maggior parte dei casi, non hanno mai acquisito la documentazione completa. Ricordiamo che i documenti inerenti i beni immobili in Italia sono tutelati da una sorta di privacy documentale, pertanto è buona norma procurarsi una delega della proprietà. In alcuni casi i documenti possono essere già raccolti in quella che viene denominata *Data Room*. Si tratta dunque di accedere a tale archivio, analizzare i documenti, ordinarli e annotare l'eventuale ricerca di quanto ancora mancante. Se non esiste una *Data Room*, dopo il reperimento dei dati e documenti in possesso del committente occorrerà reperire nei vari uffici preposti i documenti necessari. A seguito del reperimento documentale si passerà alla fase di archiviazione e classificazione dei documenti, in modo tale da creare un report del dato immobiliare o "cassetto immobiliare".



COSA DEVE FARE UN PROPRIETARIO IMMOBILIARE LUNGIMIRANTE?

Due le strade da seguire. La prima implica che il proprietario sappia analizzare i documenti in suo possesso e reperire quelli mancati, con conseguente dispendio di tempo ed energie. La seconda strada consiste nel rivolgersi alla sezione di Confabitare più vicina e chiedere una due diligence immobiliare. Un esperto analizzerà i documenti in possesso del socio, valuterà l'eventuale documentazione mancante, analizzerà con il socio i costi di reperimento di tali documenti e archiverà i dati nel database centrale.

QUANDO SI ESEGUE UNA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE?

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione, dedica al Capitolo 18 un'apposita sezione per gli studi di fattibilità, ma nella sua panoramica generale definisce quali siano le fasi di vita degli immobili nel processo edilizio.

La due diligence si inserisce nel processo edilizio in tutte le sue fasi:

ex-ante fase di programmazione

(per studi di fattibilità, vendite, acquisizioni, erogazione del credito, ecc...)

in itinere fase

di progettazione e realizzazione

(per il monitoraggio del processo, per il monitoraggio del credito, ecc...)

ex-post fase di gestione

(gestione immobiliare, azioni legali, ecc...)

L'esecuzione di una due diligence ha fondamentalmente lo scopo di raccolta documentale, l'utilizzo dei dati sarà poi oggetto di opportunità legate alla storia dell'immobile. Un esempio di utilità della due diligence è quello della richiesta di un mutuo ipotecario, tale atto implica un sopralluogo e un'analisi documentale da parte di persone terze (perito) incaricate dall'ente erogatore, se i documenti sono tutti informatizzati e facilmente accessibili, il perito potrà sveltere le procedure e concludere l'iter erogativo molto più velocemente.

UN'OPPORTUNITÀ

L'attuale periodo storico in cui l'attività edilizia si evolve, va osservato con una visione ottimistica. Già il 1978, il 1987, il 1999



e il 2014 hanno attraversato una fase edilizia negativa e da ogni fase negativa l'imprenditore ne è uscito fortificato (cit. Osservatorio Nomisma Anno XXVII vol. 3). Oggi la complessità degli investimenti immobiliari, dall'acquisto della prima casa alla realizzazione di un complesso edilizio, è sottoposto al rispetto di norme, burocrazia e regole che vanno interpretate e rispettate. Non è più possibile comprare alcun bene immobile senza un'accurata due diligence.

La ristrutturazione e la realizzazione di un immobile è legata all'esigenza del risparmio. Ecco che nascono concetti come casa passiva e attiva, che prevedono una serie di dati economico tecnici che vanno esaminati e ricondotti a bilanci energetici e contabili. Un'altra esigenza che nasce (ma come logica conseguenza di quanto sopra), è l'attribuzione del rating immobiliare, per definire una valutazione chiara e trasparente del rischio connesso agli investimenti nel settore immobiliare. Quale esempio, ad oggi l'attribuzione di una classe energetica (da non confondersi con il rating), è comunque un primo passo verso l'indicazione di un aumento o riduzione dell'appetibilità commerciale dei beni. La due diligence si inserisce in ognuno di questi nuovi processi che cercano di rendere trasparente il mercato immo-

bilare italiano, dove la conoscenza dei beni non sarà più solo rivolta ai grossi patrimoni immobiliari, ma anche a quei piccoli patrimoni che, vuoi per l'aumentare dell'imposizione fiscale, vuoi per il mercato stagnante, stanno diventando un problema per le famiglie. Una corretta programmazione e gestione, anche dei piccoli patrimoni, potrebbe influire positivamente sui bilanci familiari. Tutto quanto sopra Confabitare lo sta sviluppando e creando per dare ai suoi associati un servizio utile, efficace e moderno. Confabitare attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare vuole creare "Il Cassetto Immobiliare": ogni associato potrà verificare la scheda del suo immobile direttamente sul portale, in qualunque luogo, con qualunque mezzo informatico. Il servizio è oggi in fase di costruzione e permetterà al socio di monitorare il suo immobile, le attività inerenti l'unità e poter gestire al meglio il suo piccolo patrimonio. La banca dati fornirà all'associazione l'opportunità di monitorare il mercato immobiliare in modo costruttivo, collaborando con altri centri statistici per fornire al legislatore strumenti efficaci e utili per una tassazione perequativa.

(Valerio Racca - Presidente Osservatorio Mercato Immobiliare Confabitare)

I SERVIZI E LE CONSULENZE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLI ASCENSORI

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

SPORTELLI VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE

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

ASSISTENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

CONSULENZA AMBIENTALE

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

CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

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

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

LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE

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

baraldi gian paolo snc

di baraldi luca e c.

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

☎ 051.382692



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

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



EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI CONDOMINIALI

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

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



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



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



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

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

L'umidità è causata da svariati fattori. Da un'impermeabilizzazione inadeguata della struttura o a volte è determinata dall'utilizzo di materiali da costruzione non idonei, perché assorbono acqua in modo eccessivo. Di seguito le cause e qualche piccolo rimedio di Giovanni Gasparini

In casa attenzione all'umidità

Siamo nel bel mezzo del clima piovoso e umido che contraddistingue la stagione invernale e che - come tutti gli anni - causa problemi di umidità all'interno delle nostre abitazioni. L'umidità è uno dei problemi che comportano più fastidi ai proprietari immobiliari, non solamente da un punto di vista estetico (macchie su muri, carte da parati, mobili, libri, materassi, umidità dentro gli armadi ecc.) ma anche e soprattutto dal punto di vista igienico.

Negli ambienti ricchi di umidità infatti si formano funghi, muffe che rilasciano le proprie spore nell'aria (la "puzza" di muffa è chiaramente percepibile dall'olfatto dell'uomo) e talvolta anche parassiti come gli acari. Spore fungine e acari sono particolarmente pericolosi per chi soffre di allergie. Infine l'umidità porta a un lento ma inesorabile degrado dei materiali e dell'immobile che perde di valore.

LE CAUSE DELL'UMIDITÀ

Possono essere varie le cause della nasci-

ta del fenomeno e, spesso, più di una contemporaneamente. Fra le cause si elencano le seguenti:

→ Umidità di costruzione

Dipende sia dall'acqua di impasto delle malte e dei calcestruzzi, sia dall'acqua che si forma durante i fenomeni di "presa" del cemento. È importante tenerne conto, non tanto nelle costruzioni nuove, quanto nei restauri: rifiniture eseguite in tempi veloci potrebbero in breve risultarne danneggiate.

→ Umidità da infiltrazioni localizzate

Si indicano con questo termine le perdite da tubature, pluviali, coperture piane e inclinate. Nella maggior parte dei casi sono facilmente individuabili e rimediabili, salvo che non siano provocate da situazioni (tubature o scarichi murati) di cui non si è a conoscenza.

→ Umidità da pioggia e vento

Si tratta di un tipo di umidità a carattere tran-

sitorio e che interessa generalmente lo strato superficiale delle murature esposte. In questo caso occorre intervenire all'esterno: l'acqua, non venendo più assorbita, scorre via e non deposita più le particelle di sporco presenti nell'aria.

→ Umidità di condensa

Il fenomeno della condensa interessa generalmente lo strato superficiale e non è di facile soluzione. Si verifica spessissimo, quando il vapore contenuto nell'aria incontra una superficie sufficientemente fredda sulla quale si condensa. Questa superficie può essere la parete, il solaio, il pavimento, e il fatto che si presentino fredde rispetto al vapore può avere diverse cause, quali una progettazione errata dal punto di vista termico (spessori troppo sottili, ponti termici, insufficiente isolamento termico); I danni derivanti da questo tipo di umidità si differenziano a seconda della superficie che viene colpita:

- se la superficie è di natura impermeabile, l'acqua si presenta soprattutto in gocce,



Ing. Giovanni Gasparini
Consulente Tecnico Confabitare

VISTO I PROBLEMI RESPIRATORI LEGATI ALL'UMIDITÀ IN CASA, MEGLIO FARE SPESSO UN CHECK-UP DELLE STANZE

anche in notevole quantità, in funzione dell'umidità relativa del locale;

- se la superficie è porosa, l'umidità condensa in profondità nella muratura, dando luogo a macchie variabili.

In ogni casa si ha presenza di muffe nere o verdi. Il tutto viene decisamente peggiorato dalle abitudini nostre che sono cambiate (arieggiamo poco gli ambienti, al contrario di ciò che facevano le nostre nonne) e da ambienti che sembrano "sigillati" per la perfezione costruttiva delle finestre e che, se da una parte sono miracolose poiché non sprechiamo caldo, da parte opposta non consentono alcuna ventilazione dei locali.

DANNI PROVOCATI DALL'UMIDITÀ

Una breve rassegna dei danni che derivano dalla presenza di acqua nelle strutture comprende:

→ Danni igienici

L'acqua che evapora, contenuta nei muri o nei pavimenti, si trasferisce nell'atmosfera dei locali creando tassi di umidità relativa molto alti che danno luogo a situazioni igienico-ambientali assolutamente nocive per le persone che vi vivono e lavorano. Le murature umide creano inoltre problemi di isolamento termico e ciò causa un maggior dispendio energetico.

→ Danni meccanici e chimici

Si è detto dei danni provocati dalla cristallizzazione di sali nelle zone di evaporazione dell'acqua alla superficie di materiali. Questo fenomeno si accentua anche per l'igroscopicità di questi sali che si "gonfiano" d'acqua o la cedono.

Alcune pietre da costruzione inoltre vengono col tempo attaccate e rese incoerenti dai sali o dall'anidride carbonica conte-



nuta sempre nell'acqua che impregna le pietre. Altra causa di distruzione superficiale del materiale costruttivo, quando in esso vi sia presenza di acqua, è l'alternarsi di cicli di gelo e disgelo: l'acqua, gelando, aumenta di volume e spacca i capillari, quando la temperatura risale, l'acqua lentamente si scioglie e l'ulteriore nuova acqua, gelando di nuovo, aumenta il danno arrecato e accelera l'opera di degrado.

→ Attacchi di muffa e funghi

Una superficie (muri, pavimenti, solai) ha sempre uno strato di aria aderente che è pressoché fermo. Questo fatto, unito alla presenza di umidità nella superficie della struttura, crea un substrato ideale per la crescita di funghi e muffe, che in breve tempo possono attaccare zone estese, anche costituite da materiali diversi, come legno, carta, tessuti, cuoio, ecc. Si tratta di danni spesso irreversibili.

ALCUNE REGOLE PER EVITARE DANNI

Ogni causa prevede un diverso rimedio per cui non esiste una soluzione comune ma occorre una analisi precisa effettuata caso per caso. Non solo: se ci affidiamo a "santoni" che si autodefiniscono esperti solo per volere vendere questo o quel prodotto, corriamo il rischio di pagare dei rimedi che possono essere del tutto inutili in caso di diagnosi errata.

Qualche consiglio utile:

- 1** effettuare maggiori ricambi d'aria prendendo l'abitudine di "spalancare" spesso le finestre soprattutto nei locali più critici (bagni, cucine, stiererie, lavanderie, ecc.)
- 2** utilizzare delle barriere chimiche per evitare la risalita lungo i muri dell'acqua dal sottosuolo
- 3** impermeabilizzazioni di pareti e coperti nel caso di percolazione di acqua piovana
- 4** appositi intonaci traspiranti
- 5** opportuni isolamenti esterni o interni
- 6** semplice posa di deumidificatori
- 7** cambio delle nostre abitudini, se involontariamente malsane.





Si è chiusa a Bologna la quarta convention di Confabitare. Molti i temi su cui riflettere: eccessiva pressione fiscale, accesso ai mutui, difficoltà del mercato immobiliare e occupazione delle case di Cristiana Zappoli

Il nostro futuro? Inizia dalla casa

SAVOIA HOTELS
BOLOGNA
www.savoia.eu



Si è svolta il 29 novembre la quarta convention nazionale di Confabitare, nell'elegante cornice del Centro Congressi dell'Hotel Savoia Regency di Bologna. Sono intervenute diverse importanti personalità legate al mondo della casa e a Confabitare. Moderata dal giornalista Maurizio Francesconi, la convention ha riscosso un notevole successo da parte dei soci e di tutti gli addetti ai lavori. È stata aperta dal **senatore Riccardo Nencini, vice ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti**, che ha subito sottolineato che ci sono due temi principali su cui l'Italia manifesta un terribile ritardo: il codice appalti e il piano città. «Per quanto riguarda il piano città, - ha spiegato - bisogna provare a definire i centri abitati, soprattutto le metropoli, secondo una logica di sviluppo non dissimile da quella utilizzata da Arnolfo di

Cambio nel Medioevo. E una concezione diversa della città passa anche da una concezione diversa del costruire. Per quanto riguarda il codice appalti, ci stiamo lavorando. Nel nuovo codice ci sarà un'attenzione particolare al made in Italy, ovvero, a parità di merito e di eccellenza, dobbiamo fare uno sforzo per premiare l'azienda italiana. È una cosa che succede già in diverse parti del mondo, per esempio negli Stati Uniti». Dopo questa introduzione il vice ministro ha parlato di due grandi questioni che preoccupano gli italiani: il problema dell'inventurato e il tasso di fiscalità che insiste sulla casa. Riguardo al primo tema che, ha ricordato, si lega fortemente alla crisi economica del nostro Paese, ha spiegato che «all'inventurato si somma la parte del demanio inutilizzata. Stiamo lavorando su entrambi i fronti, per esempio alimentando il fondo di

Primo piano

morosità incolpevole. Stiamo inoltre lavorando a una norma per liberare gli alloggi dove ci sia continuità di inadempienza». Il vice ministro Nencini ha toccato anche il tema delle agevolazioni dei mutui e del riconoscimento di queste agevolazioni alle coppie che non sono sposate. «Le Regioni - ha concluso - devono capire che questo è un aspetto importantissimo della faccenda. Bisogna saper leggere la storia sociale italiana: le agevolazioni non possono più essere previste solo per le coppie sposate». Dopo il saluto da parte del dottor **Ennio Mario Sodano, prefetto di Bologna**, è intervenuto **Riccardo Malagoli, assessore alle politiche abitative del Comune di Bologna**. Ha iniziato il suo intervento sottolineando come da anni c'è un dialogo aperto con Confabitare, una collaborazione che ha portato a diversi accordi, tra cui, per esempio, quello relativo ai canoni concordati. «La crisi morde ma le politiche abitative devono guardare un po' più al di là della contingenza. Le misure temporanee hanno il fiato corto, noi cerchiamo di fare interventi strutturali. Per esempio abbiamo fortemente lottato per il protocollo antisfratto per morosità incolpevole, che tutela le famiglie in crisi ma anche i proprietari». L'assessore ha anche toccato un tema attualmente molto "caldo", quello delle occupazioni delle case popolari: «Saremo duri riguardo alle case popolari perché quelle vanno a chi ha priorità e non a chi le prende con la forza». **Alessandro Notari,**



presidente del Centro Studi Fiscale nazionale di Confabitare, ha elencato le novità fiscali di quest'anno e ha posto l'accento sul problema del mercato delle locazioni caratterizzato da un lato da potenziali acquirenti che non possono accedere ai mutui, dall'altro da proprietari che non riescono a vendere. «Riguardo alla questione degli affitti - ha detto - Confabitare ha incontrato l'onorevole Enrico Zanetti, sottosegretario all'Economia, a cui ha fatto una serie di proposte che si spera rientrino nella legge di stabilità del 2015». Fra gli interventi più importanti della Convention rientra quello del **senatore Andrea Mandelli di Forza Italia,**

membro della Commissione permanente al Bilancio. Dopo aver portato i saluti di Silvio Berlusconi alla platea di Confabitare, ha affrontato un argomento caro all'associazione: la tassazione sulla casa. Lo ha affrontato ricordando a tutti che proprio il 29 e il 30 novembre Forza Italia aveva organizzato il "No tax day", una manifestazione dedicata a sostenere le proposte presentate dai parlamentari del partito per abbassare le tasse sulla casa: «quello che sta facendo il governo Renzi è aumentare le tasse. Noi siamo favorevoli alle riforme, ma abbiamo idee diverse sull'economia. La casa è un bene da salvaguardare non un peccato. Noi infatti, non tassavamo la prima casa. La politica economico fiscale italiana non può continuare a basarsi sulle tasse». Un picco-



Sopra, in senso orario: senatore Andrea Mandelli; avvocato Gianfranco Di Rago; Riccardo Malagoli, assessore del Comune di Bologna; Alessandro Notari, presidente del Centro Studi Fiscale di Confabitare. A sinistra: Alberto Zanni, presidente Confabitare

TUTTA UN'ALTRA CASA

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



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



Tutta un'altra Casa.



lissimo spiraglio di ottimismo arriva da **Nomisma**, presente alla convention con il direttore generale **Luca Dondi dall'Orologio**, secondo il quale il punto più basso del mercato immobiliare è stato superato. Secondo Dondi, inoltre, «il problema del mercato immobiliare attualmente non è la domanda, quella c'è, il problema è il credito, che è un elemento imprescindibile. Perché le banche sono ancora così restie a concedere il credito? Perché sono ancora in forte sofferenza». Tra le novità di quest'anno in casa Confabitare c'è il Centro studi giuridici, presieduto dall'**avvocato Gianfranco Di Rago** che, in occasione della convention bolognese, ha approfondito il tema del *Rent to buy*, ovvero il contratto con il quale una parte si assicura il godimento di un bene immobile con diritto di acquistarlo entro un termine predeterminato e imputando al prezzo i canoni versati al costruttore/proprietario. «È un contratto atipico per il quale l'inquilino oggi paga un affitto e il 50% del canone mensile domani andrà nel prezzo di



vendita. Il contratto *Rent to buy* è assimilato a un contratto preliminare di compravendita». A un anno dalla nascita di **Confamministrare**, il presidente nazionale **Franco Pani** ha raccontato dell'attività dell'associazione che organizza corsi di formazione ed edita manuali. «Noi non ci consideriamo solo amministratori, - ha ribadito - noi siamo gestori, perché bisogna aiutare i proprietari a mantenere il valore dei propri immobili. Oltre la metà degli immobili condominiali in Italia sono stati costruiti più di 40 anni fa e questo vuol dire che sprecano energia e da qui derivano spese condominiali più alte e maggiori costi di manutenzione. Le persone cominciano quindi a capire che conviene comprare un appartamento nuovo e, di conseguenza, crolla il valore degli altri immobili. L'amministratore, a nostro parere, non deve limitarsi a pagare le bollette, deve anche chiedersi se si può fare qualcosa per abbassare quelle bollette. Deve con-

sigliare i condomini. Deve proporre interventi affinché l'edificio non perda valore». A chiudere la quarta convention nazionale di Confabitare è stato il presidente **Alberto Zanni**: «Il 2014 va in archivio e per Confabitare è tempo di bilanci. Un bilancio, diciamolo subito, e con una punta di legittimo orgoglio, più che positivo. Confabitare gode ottima salute: le sedi continuano a crescere di numero e di importanza, il radicamento nel territorio è sempre più capillare fino a coprire gran parte dell'Italia con le nostre 65 sedi e gli oltre 40mila iscritti; il prestigio e la visibilità dell'associazione sono ormai riconosciuti ad ogni livello». La voce di Confabitare non si è fatta sentire solo a livello locale ma anche nazionale: «siamo stati determinanti in alcune scelte operate dal governo Renzi, come la riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato, e alcune norme del decreto "Sblocca Italia". Inoltre stiamo giocando un ruolo di rilievo nella discussione sulla riforma del catasto; stiamo vigilando affinché questa riforma non sia un'ulteriore scusa per aumentare la pressione fiscale».



Sopra: Alberto Zanni con Ennio Mario Sodano, prefetto di Bologna. Di fianco: Riccardo Nencini, vice ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti



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

Convenzione Confabitare www.eke-esco.com/confabitare

Ottimizzatore di linea



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

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

Assorbitore atmosferico



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

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

Convenzione Confabitare www.eke-esco.com/confabitare

Una scala termoisolante

Si chiama LWT ed è la new entry all'interno dell'ampia gamma di scale retrattili Fakro. Modello sezionale in legno contraddistinto da una tecnologia avanzata nonché da un piacevole impatto estetico, LWT si distingue per gli eccezionali valori in termini di trasmittanza termica, ad oggi un unicum sul mercato italiano. "LWT - afferma il direttore di Fakro Italia Bruno Pernpruner - è una scala super-termoisolante che presenta un coefficiente termico di 0,51W/m2K. Pertanto, è il prodotto ideale per gli edifici a basso impatto energetico, volti a ridurre le perdite di calore e a risparmiare sulle spese di riscaldamento. Questa speciale scala risulta inoltre particolarmente indicata per tutti quegli edifici in cui ci sia una notevole differenza di temperatura tra il vano riscaldato in mansarda e un solaio non utilizzabile".

www.fakro.it



Modernità e tradizione

Una finestra in legno lamellare con rivestimento esterno in alluminio, quindi una sostanziale assenza di manutenzione e una lunga durata nel tempo: è Duoxima, l'ultima novità di Impronta. Un prodotto che coniuga in maniera ideale modernità e tradizione, adattandosi perfettamente ad abitazioni classiche e raffinate ma anche, allo stesso modo, a contesti di design e dal gusto ultra moderno. Disponibile nelle essenze Abete, Larice, Okoumè, Pino finger joint e Rovere, Duoxima è costruita in modo da assicurare una robustezza fuori dal comune. Questo serramento è disponibile nella versione finestra, portafinestra, scorrevole, bilico orizzontale, finestra a vetro fisso e finestra con apertura wasistas. Tra le particolarità di questa finestra, il vetrocamera composto da vetro basso emissivo, gas argon, canalino distanziatore Super Spacer ($U_g=0,6$ W/m2K) e guarnizioni termoacustiche.

www.impronta.info

Lavabi made in Italy

Purezza progettuale e rigore geometrico per I Piani, novità di Cielo, realtà produttiva in cui il recupero della tradizione manifatturiera italiana, unito alla più avanzata ricerca tecnologica, dà vita a collezioni di design per il bagno contemporaneo che racchiudono in sé l'unicità del fatto a mano. Dal mood contemporaneo, I Piani è un sistema 100% made in Italy di piani, lavabi e mobili coordinati frutto della collaborazione tra Cielo e l'Architetto Lorenzo Bellini. Un progetto che integra estetica, funzionalità, stile e alta qualità italiana. Predisposti per il doppio lavabo, sono realizzati in un unico pezzo ceramico. Per assicurare la migliore pulizia formale, i lavabi - anch'essi in ceramica - dal design originale, pur presentandosi sottili nascondono un capiente bacino inclinato, che va ad incassarsi nel top ceramico. Completa la collezione, il mobile dal carattere essenziale, interpretato in varie finiture e personalizzabile con cassette, vani chiusi o a giorno.

www.ceramicacielo.it



Termostufe a pallet

Sono complete di circolatore, vaso di espansione e accessori di sicurezza, sono quindi pronte per essere installate con semplicità su impianti tradizionali ad acqua esistenti o nuovi: sono le termostufe a pellet della serie Aquatherm di Aiona. Grazie agli altissimi rendimenti di combustione, superiori al 93%, la termostufa Aquatherm di Aiona converte in calore disponibile per l'ambiente praticamente tutto ciò che brucia. La maggior parte viene veicolata nel circuito dei radiatori attraverso lo scambiatore acqua/aria, una piccola ma importante quantità viene trasmessa direttamente all'ambiente, per irraggiamento attraverso l'ampio vetro che permette di vedere il fuoco, e per convezione grazie alla circolazione di aria calda dalle bocchette grigliate anteriori. La serie Aquatherm è omologata in classe 5, condicio sine qua non per accedere al Conto Termico.

www.aiona.it



Tutto con un unico radiocomando

Sempre tesa all'innovazione, con l'importante mission di implementare il confort e la sicurezza delle mansarde, l'azienda Fakro rinnova oggi la propria linea di prodotti elettrici, dotandola del sistema wireless a radiofrequenza Z-Wave. In grado di collegare in un'unica rete differenti prodotti elettrici dedicati al confort dell'abitazione – quindi dai termostati, ai climatizzatori, agli allarmi, solo per fare alcuni esempi – questo protocollo è attualmente utilizzato a livello mondiale da molteplici produttori di componenti o sistemi per l'edilizia; sul mercato sono quindi disponibili numerosi prodotti dotati di questa tecnologia e tutti quindi comandabili da un unico radiocomando.

Il sistema permette tra l'altro di configurare qualsiasi "scenario" personalizzato sul radiocomando: è possibile ad esempio, premendo un unico pulsante, aprire in sequenza cancello, porta da garage e porta d'ingresso o, sempre con un unico click, chiudere porte e finestre, spegnere la luce, e attivare l'allarme.

www.fakro.it

Allarme... terremoto in arrivo

A partire da novembre 2014 è in commercio SismAlarm, un dispositivo a tecnologia digitale di ultimissima generazione in grado di rilevare le onde sismiche primarie che annunciano e precedono l'onda distruttiva dei terremoti. Un prodotto unico sui mercati, interamente made in Italy che nasce per proteggere e allertare in caso di scossa sismica. Come è noto, non è possibile prevedere con certezza dove, quando e con quale intensità si verifichi un evento sismico, ma cautelarsi è possibile. L'energia dei terremoti si libera in profondità attraverso onde sismiche che precedono quelle distruttive e che, opportunamente rilevate, avvertono dell'emergenza. Guardian SismAlarm attraverso alcuni sensori interni riconosce le onde sismiche primarie – la soglia minima su cui è tarato è di 3.0-3.2 della scala Richter – soglie già avvertite dagli uomini e dà l'allarme con segnali acustici e visivi, la cui intensità è direttamente proporzionale a quella del terremoto.

www.guardian.sm



Il termoarredo fa Bis

Bis è l'ultima novità della collezione Ideas Deltacalor, azienda leader in Italia nel settore del termoarredo. Firmato da Peter Jamieson, questo radiatore modulare di design è il frutto di un corredo genetico di tutto rispetto: nasce, infatti, dell'evoluzione di Tris, uno dei prodotti di maggior successo del brand. Grazie alle dimensioni più contenute risulta facilmente collocabile in ogni ambiente, garantendo al contempo buone rese termiche. Alla base di questo nuovo concept risiedono multifunzionalità ed eleganza. Bis si distingue per due cornici radianti in acciaio, dotate di un modulo centrale ergonomico e basculante che, se ribaltato a squadra, permette di stendere comodamente gli asciugamani. Il pannello centrale, inoltre, racchiude in sé tutta la salvietta, garantendone non solo una rapida asciugatura ma valorizzandone anche l'estetica. Tutte queste possibilità in un dittico di eleganza minimale: è un vero e proprio complemento d'arredo, ideale per qualsiasi ambiente.

www.deltacalor.com





PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE
DI IMPIANTI TV, DIGITALE TERRESTRE E SATELLITARE,
IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA E ALLARME



S.B.INSTALLAZIONI

di Simone Buldini

tel. 339.3533319 - simonebuldini@libero.it

Zoom



Per pulire pavimenti in legno

Sviluppato da Bona, leader mondiale per la pulizia, la protezione e la manutenzione del pavimento in legno, Bona Spray Mop è uno dei più comodi pulitori per uso domestico sul mercato. Ergonomico, semplice da usare, è lo "specialista" sempre pronto che permette di non utilizzare più i vecchi "strumenti di lavoro", come stracci e scomodi secchi. Ideale sia in ambienti commerciali, sia per la cura di aree domestiche, con Bona Spray Mop è sufficiente premere la levetta sul manico per spruzzare sul pavimento in legno o in laminato una nebbia sottile dello specifico detergente a PH neutro che, oltre a pulire in una sola passata e senza necessità di risciacquo, consente di conservare la lucentezza naturale della superficie trattata. Si assembla e si ricarica con estrema facilità grazie alle apposite ricariche di Detergente Bona per pavimenti in legno da 4 litri o alle singole cartucce, contenenti il detergente per pavimenti in legno o laminato.

www.biffignandi.it

Novità nel campo delle malte

Una formulazione esclusiva a base di caseina per un prodotto totalmente naturale, biologico e dalle performance d'eccezione: Harobau presenta Poromin iP7, un intonaco premiscelato. Il principale punto di forza di Poromin iP7 è l'elevato potere deumidificante, traspirante e impermeabilizzante che si attiva durante la preparazione della malta. La particolare reazione di ventilazione, infatti, inizia proprio con l'idratazione dell'intonaco, che crea un aumento di volume del 25% determinando così un alleggerimento del peso specifico della massa. Tale processo non solo consente di ottenere una maggiore leggerezza strutturale, con un minor apporto di materiale e un conseguente risparmio in termini di costi di manodopera e trasporto, ma anche di incrementare le capacità di isolamento termico ed acustico. L'intero edificio potrà quindi godere dell'assenza di condense, ponti termici o altri fenomeni relativi alla presenza di umidità all'interno della costruzione.

www.harobau.it





Un ascensore di design

Un ascensore al piano con porta rigorosamente blindata. È una soluzione firmata Oikos, produttore veneto leader nelle porte di sicurezza nel segmento alto di gamma, che affianca in tutte le sue linee il concetto di sicurezza a quello di design e di pregio estetico. Grazie al solo ingombro laterale, Synua Vela consente un notevole risparmio di spazio e diventa così l'installazione ideale per il passaggio fra ambienti, sia esterni che interni, che richiedano una certa dotazione di sicurezza: abitazioni, gioiellerie, farmacie, negozi di pregio. Esteticamente pregevole e tecnicamente evoluta, Synua Vela, designer Adriani & Rossi, è stata insignita nel 2011 della Menzione d'Onore Compasso D'Oro ADI.

www.oikos.it

Valvole di bilanciamento

Il bilanciamento degli impianti è uno dei capisaldi per un'ottimizzazione efficace ed economica della resa dei sistemi di riscaldamento, ma ben il 90% degli edifici non dispone di questo prezioso accorgimento. Oventrop mette a disposizione del professionista una vasta gamma di prodotti ad alta tecnologia per il bilanciamento degli impianti che, producendo un immediato e sensibile risparmio sui costi di gestione, consentono di recuperare in pochi anni la spesa effettuata per la messa a punto dell'impianto. Tra i prodotti per la progettazione di un impianto efficiente e "sostenibile", Oventrop suggerisce l'utilizzo delle valvole di bilanciamento "Hydrocontrol" da montare nelle colonne del sistema di riscaldamento - per una distribuzione ottimale delle portate in tutto l'impianto e un corretto apporto di fluido ai corpi scaldanti - e i regolatori della pressione differenziale "Hydromat" per il controllo e il mantenimento della pressione differenziale delle colonne dell'impianto al valore desiderato.

www.ventrop.it



Silvia Stanzani
Mosaici

www.silviastanzani.it



efficienti
professionali
rapidi

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

impresa di pulizie
KOSTES

di Elisaveta Costin

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

IMBIANCATURE

bianco classico
e tinteggiatura a colori

STUCCATURE

stile veneziano,
marmorino, spatolato

VELATURE

pennello, tampone,
straccio, spugna

VERNICIATURE

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

**LAVORI IN
CARTONGESSO**

controsoffitti, pareti divisorie



MIKELANGELO
IMBIANCATURA & DECORAZIONE

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



Continueremo a dare ampio spazio alle attività formative

Nello scorso editoriale abbiamo evidenziato quanto e tanto di positivo abbiamo fatto ad appena un anno di vita della nostra associazione. Ora, sicuramente non appagati, stiamo programmando il futuro. Il 2015 siamo convinti porterà ancora grandi soddisfazioni e garantirà agli associati, in continuo aumento anche negli ultimi mesi dell'anno, nuovi strumenti per poter lavorare meglio e con maggiore soddisfazione dei clienti. Molte sedi hanno già tenuto corsi d'aggiornamento obbligatori in base ai dettami del relativo D.M., tutti apprezzati dai professionisti che vi hanno partecipato, una fra tutte quella di Roma. Anche a livello nazionale, in sinergia con altre organizzazioni, quali Sinteg e Li.Si.A.I., abbiamo tenuto simili ma più "prestigiosi" seminari, collaborando anche con il Politecnico di Milano, che si concluderanno con altri incontri previsti entro il prossimo mese di febbraio. Continueremo a coltivare e perfezionare le convenzioni in essere con primarie società fornitrici di servizi per gli amministratori, avendo ancora Sinteg quale partner prioritario, così da rendere più agevoli agli associati i compiti di ogni giorno; ma stiamo anche sottoscrivendo accordi con alcune società costruttrici e fornitrici di materiali per la sicurezza e consulenze sulla stessa, così da fornire la possibilità ai nostri gestori immobiliari di vivere con maggiore tranquillità loro e dei loro clienti, risparmiando il più possibile. Non trascureremo ovviamente neppure le forniture di energia a prezzi scontati e le assicurazioni a maggiore tutela degli edifici amministrati, anche in questi settori, grazie ai nostri *Energy ed Insurance Managers* (Emanuele Zucchi e Crucilla, a disposizione anche degli associati), otteniamo ottimi risultati. Insisteremo ancor più con l'informazione rivolta direttamente ai condòmini, sempre convinti che il condòmino informato sia quello migliore da amministrare, senza paura di dover nascondere alcunché. Continueremo a collaborare con l'organizzazione di *Smart Swap Bulding* che ci darà la possibilità di interagire con un gran numero di professionisti che debbono quotidianamente lavorare con i nostri associati, ingegneri e architetti, potendo loro trasmettere le esigenze dei condòmini e quali siano i migliori metodi per interloquire con gli stessi, così da soddisfare appieno le loro necessità. Favorendo altresì il rapporto di detti professionisti con i nostri (e non solo) gestori immobiliari (i prossimi incontri, dopo Bologna, Roma e Milano tenutesi nel 2014, sono previsti per febbraio prima a Udine e poi a Torino). Saremo anche più "vicini" alle sedi e agli asso-



ciati, il format di "Cambiare per Crescere, da amministratore a Gestore Immobiliare" che, in sinergia con Confabitare e Sinteg, tanto successo ha avuto a Torino nel mese di settembre, sarà "esportato" anche nelle altre località: le prime saranno Palermo e Trento. Se, come sappiamo, godiamo del miglior responsabile scientifico nazionale, avv. Alessandro Gallucci, abbiamo scoperto anche validissimi responsabili locali, come ad esempio Elisa Puglisi, con i quali stiamo organizzando corsi d'aggiornamento e propedeutici su tutto il territorio nazionale, esclusivamente "in aula", non credendo in quelli online, e volendo rimanere coerenti con il nostro pensiero espresso sin dall'inizio. Certo è più difficile, ma la presenza di validi rappresentanti su tutto il territorio nazionale ci infonde sicurezza in tal senso. Grazie a Chieregato e Stefania Benni, abbiamo inaugurato il 15 gennaio il primo corso propedeutico in conformità con i decreti ministeriali (ovviamente non di sole 72 ore, ma di oltre 120) già con il massimo numero di iscritti, in una delle più grandi città d'Italia, Torino, da sempre "feudo", prima incontrastato, di una delle più storiche associazioni professionali. Continueremo la collaborazione attiva e proficua con le associazioni alleate più affidabili, grazie ai loro correttissimi presidenti, Fontanari e Costa, ma vogliamo anche rilanciare altre alleanze, se possibile. A giorni inaugureremo il sito di Confamministrare, avendo sinora preferito dividerlo con chi ci ha a suo tempo "partorito", grazie all'importante contributo di Alberto Zanni. Da poco abbiamo inaugurato, potendo contare sulla voglia di fare di Manco, il servizio volto a migliorare le Competenze e la Qualità dei nostri associati. Contribuiremo a corsi d'aggiornamento volti anche a favore di altri professionisti del settore, così come accadrà a Milano, grazie all'avv. Di Rago e a Giuseppe Bassi, con l'Ordine degli Avvocati, ma siamo sicuri che anche ad esempio a Messina replicheremo eventi simili già tenuti negli ultimi due anni dall'avv. Giunta. Sempre con Sinteg continueremo ad aiutare quotidianamente i giovani associati, tramite il servizio BMA. Gli "Sportelli Casa e Condominio" continuano a diffondersi, spesso in collaborazione con i comuni. Il lavoro sarà quindi duro, faticoso e impegnativo, ma ciò non ci spaventa, grazie a magnifici dirigenti nazionali e locali quali: Recco, Loi, Rigotti, Nioi, Palmarini, Trotter, Tricarico, Buccheri, Casoli, Zanghi, Taula, Marsili, Di Lello, Racca, Grillo, De Marco e tanti altri. Grazie a tutti!

(Franco Pani, Presidente nazionale Confamministrare)



Viaggio nel tempo... dagli albori del condominio ai giorni nostri

«Mafalda... Mafaldaaaa! È arrivata la busta con i conti dell'amministratore, vieni qui!!!». Così il compagno di vita della Mafalda, il signor Giuseppe, chiamava a raccolta la famiglia per pregustare così - in qualità di "padrone dell'appartamento" - la sensazione di aver raggiunto il gradino più alto della scala sociale: appunto possedere una casa e pagare le spese condominiali. Il periodo? Tra il 1950 e il 1965. Pensate che quando c'erano le assemblee del condominio veniva posta la bandiera italiana nell'anello portabandiera e veniva di norma fissata sopra la porta di ingresso o al centro dello stabile (oggi tutto ciò è solo un ricordo!) Tutti andavano alle assemblee vestiti a festa, perché era considerato un evento. Già, ora come allora? Certamente no. La signora Mafalda inorridirebbe se entrasse in una assemblea dei nostri tempi, facendo un balzo di 50 anni. Lei era abituata a salutare i vicini del piano di sopra in modo affabile e cortese, chiedendo loro del figlio appena nato e felicitandosi per questo e si sarebbe preoccupata perché di notte sentiva il vagito del pargolo e avrebbe chiesto con apprensione come stava di salute; si sarebbe addirittura congratulata con la signora Cesira del terzo piano perché il suo ragù faceva un profumo che a mezzogiorno invogliava a

mangiare un piatto di tagliatelle. Oggi no. Entrerebbe e sentirebbe: «... ma insomma, non si può neanche dormire la notte, non si fanno i figli se non si sanno tenere!». Poi se il bimbo è un po' grandicello: «è ora di finirla, corre sempre per la casa, gioca con le macchinine strisciandole a terra! Non si può nemmeno stare in pace a casa propria!». Poi ancora: «da quando sono arrivati quelli lì (non si sa bene da dove, sono tutti scuri di pelle), all'ora di pranzo c'è una puzza per le scale che non si resiste...». Ecco Mafalda e Giuseppe. Ecco in cinquant'anni com'è cambiato il condominio. Quel condominio dove con fierezza il Giuseppe si alzava e con il garbo che ha solo chi è conscio della sua non conoscenza chiedeva all'amministratore le spiegazioni che gli erano dovute, ma con rispetto e grazia. Ora Giuseppe vedrebbe una pletera di signori che, a seconda dell'argomento che viene trattato all'ordine del giorno, si mettono la giacca dell'ingegnere, la toga dell'avvocato, e via dicendo... senza mai riflettere che tali non sono e forse il piacere di ostentare il loro sapere è più forte delle assurdità che escono dalle loro bocche. Ai nostri tempi mancano alcune virtù: la modestia, la pazienza, la temperanza. Manca la voglia di ascoltare, perché chi ascolta non parla e chi parla conta e chi

non conta stia zitto! Mamma mia che brutte cose stanno uscendo dalla penna. Proviamo a fare un'analisi sul perché dei comportamenti che avvelenano gli animi e i rapporti col prossimo. Proviamo a scavare nel nostro passato. Nella metà dell'Ottocento si son venuti a formare i primi condomini, con i primi borghesi che acquistavano piani o porzioni di essi negli stabili di nobili casate in decadenza. Stabili che davano sicurezza, la stessa che veniva data dai castelli all'interno dei quali, in caso di guerre, abitavano i contadini e i servi. I borghesi, nuovi proprietari, si incontravano per le scale e si scambiavano cortesemente le opinioni sullo stato delle parti di comune passaggio e decidevano grazie al passa parola tra loro di fare ciò di cui c'era bisogno, fino a che si rese necessaria quella figura che ora viene indicata come l'amministratore. Bei tempi ormai andati. E possiamo dire con rammarico, oggi, che non esistono più i comportamenti della signora Mafalda e del signor Giuseppe. Possiamo solo sperare che tornino, perché ormai le riunioni di condominio sono nella maggior parte dei casi solo un triste spettacolo di maleducazione e inciviltà.

(Alberto Zanni
Presidente nazionale Confabitare)

Contro le truffe condominiali Confabitare apre uno sportello

Apprendiamo dalla stampa il caso di un altro amministratore di condominio che sparisce e fugge con i soldi dei condomini, lasciando conti da pagare e fatture insolute. Purtroppo non è un caso isolato. Contro questo fenomeno sempre più frequente Confabitare ha da tempo attivato, a tutela dei proprietari immobiliari, nonché condomini, varie iniziative volte alla loro difesa e tutela. Da oggi, infatti, è attivo presso la sede dell'associazione in via Marconi 6/2 - telefono 051/ 270444 - lo "Sportello contro le truffe nei condomini", che mette a disposizione consu-

lenze legali gratuite per aiutare i condomini truffati nel recupero dei crediti e nelle eventuali azioni giudiziarie. Lo sportello è aperto tutti i giorni dal lunedì al venerdì, dalle 9 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.30, mail: amministrazioni@confabitare.it. "La finalità - spiega Alberto Zanni - è aiutare in modo gratuito i condomini che hanno problemi con gli amministratori. Poi ci sono le situazioni dubbie; per i condomini che sospettano o hanno paura di essere vittime di truffe, ci informeremo presso Hera, Enel e le banche chiedendo i resoconti al loro

posto, visto che siamo titolati a farlo, previa delega". Zanni vuole anche sensibilizzare i proprietari ad attivarsi in prima persona e controllare l'operato degli amministratori. Inoltre Confabitare già da tempo propone l'amministrazione condominiale trasparente tramite il "conto condominiale on line". I condomini vengono dotati di una password con cui vedere i conti del loro condominio, controllare i pagamenti ed essere aggiornati in tempo reale sui movimenti del conto condominiale. È impossibile, così, per l'amministratore commettere irregolarità.

Il posto auto aperto può diventare un box auto chiuso?

Il proprietario di un posto auto in un'auto-rimessa condominiale può decidere di chiudere con una tamponatura tale proprietà trasformandola in un box auto? È questa, nella sostanza, la domanda cui la Cassazione, con la sentenza n. 26426 del 16 dicembre 2014, ha fornito risposta.

La causa che ha portato alla decisione degli ermellini era stata iniziata da un condominio, contro due condomini che avevano chiuso con dei muri di tamponamento il loro posto auto di proprietà esclusiva trasformandolo in un box auto.

All'esito del giudizio di primo grado il Tribunale diede ragione alla compagine e ordinò ai comproprietari di smantellare quanto realizzato (cosiddetta riduzione in pristino dello stato dei luoghi). Il giudizio d'appello in seguito modificò sensibilmente quella decisione: la trasformazione del posto auto in box era lecita, dicevano i giudici d'appello, ciò che non andava e doveva essere quindi rimossa, era un'apertura praticata su un muro tra una cantina dei condomini convenuti e l'auto-rimessa, contraria a quanto disposto dall'art. 1122 c.c. perché non conforme alle norme antin-

cenadio (d.m. 1 febbraio 1986). L'inversione di rotta rispetto al primo grado ha portato il condominio a proporre ricorso per Cassazione. Il giudizio di legittimità, tuttavia, non è stato affatto benevolo nei confronti del condominio ricorrente.

Secondo la compagine quella trasformazione del posto auto in box doveva essere considerata illegittima perché lesiva dei diritti dei condomini sulle parti comuni. I giudici non hanno accolto tale doglianza e, riprendendo un proprio orientamento in materia, hanno affermato che laddove il condomino "abbia acquistato in proprietà esclusiva lo spazio destinato al parcheggio di un autoveicolo, ancorché sito nel locale adibito ad auto-rimessa comune del condominio, ha facoltà a norma dell'art. 841 cod. civ. di recintarlo anche con la struttura di un cosiddetto box, sempre che non gliene facciano divieto l'atto di acquisto o il regolamento condominiale avente efficacia contrattuale e non derivi un danno alle parti comuni dell'edificio ovvero una limitazione al godimento delle parti comuni dell'auto-rimessa" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5933 del 25/05/1991),

(Cass. 16 dicembre 2014 n. 26426).

Chi volesse operare come i condomini che sono usciti vittoriosi dalla controversia, dunque, deve:

→ **verificare che gli atti d'acquisto o il regolamento condominiale contrattuale non vietino simili trasformazioni;**

→ **verificare che la trasformazione del posto auto in box non sia vietata dal regolamento edilizio comunale (e chiaramente presentare in caso le necessarie richieste di autorizzazione);**

→ **verificare che l'opera di tamponatura necessaria per la chiusura del posto auto non rechi danno alle parti comuni e che non limiti il diritto d'uso degli altri condomini delle parti comuni dell'auto-rimessa.**

Non solo: in secondo grado la sentenza aveva bocciato l'apertura di una porta che, in corso di causa s'è chiarito, metteva in comunicazione la cantina con una parte del box (si legge in sentenza – poco chiaramente rispetto al contesto – adibita a ripostiglio). A parere dei giudici di secondo grado, infatti, quell'apertura era contraria alle disposizioni contenute nel d.m. 1 febbraio 1986 in materia di norme antincendio per le auto-rimesse e quindi violava l'art. 1122 c.c. per aver creato problemi alla sicurezza dell'edificio. La Cassazione ha annullato la sentenza impugnata invitando la Corte d'appello a riconsiderare meglio questo punto della propria decisione. Motivo? Secondo gli ermellini, "la non rispondenza dell'immobile alla normativa di cui al D.M. 1/2/86 può avere rilievo solo sotto il profilo di legittimità amministrativa, ma non significa anche che senz'altro rechi danno alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1122 c.c.". Detta diversamente: dall'eventuale violazione di norme amministrative (quali sono quelle dettate in materia di prevenzione incendi) non può derivare un'automatica violazione dell'art. 1122 c.c. dettato in materia di legittimità delle opere su parti di proprietà esclusiva. (Avv. Alessandro Gallucci - Presidente centro studi giuridici Confamministrare)



Mediazione e condominio: un chiarimento sui profili applicativi

Il panorama normativo che fa da sfondo alla Mediazione civile e commerciale è stato oggetto di continua evoluzione dal D.L. 28/2010 grazie ad apporti legislativi e regolamentari nonché ai fondamentali contributi interpretativi della giurisprudenza, che si dimostra costante nel sostegno all'istituto e alla sua diffusione. Pur essendo ancora nell'ambito del perfettibile e al di là di alcune questioni interpretative relative ad aspetti essenzialmente procedurali, si può oggi dire di aver raggiunto un quadro di riferimento chiaro e preciso circa i profili applicativi di questo metodo di risoluzione alternativa delle controversie, che offre opportunità di sicuro interesse non solo ai fini della deflazione del contenzioso giudiziario esistente ma anche in relazione alla prevenzione di azioni giudiziarie inevitabilmente lunghe, incerte e costose.

Dal canto suo, la materia condominiale si presenta come uno dei campi elettivi di applicazione della Mediazione grazie alla versatilità di questo strumento, che espande il suo potenziale risolutivo delle controversie ben al di là delle mere liti condominiali, per le quali il tentativo obbligatorio di mediazione era stato previsto quale condizione di procedibilità sin dal D.L. 28/2010 e poi reintrodotta - dopo la pausa forzata, determinata dall'intervento della Corte Costituzionale nel 2012 - dal c.d. "decreto del fare". Più precisamente, la Mediazione si presta a essere utilizzata anche in sede di recupero crediti (al di là dell'introduzione nel nostro ordinamento dell'istituto della negoziazione assistita, di cui in seguito si dirà) e nei rapporti con i terzi in generale e con i fornitori condominiali in particolare per ogni questione avente ad oggetto diritti disponibili ovvero diritti a contenuto patrimoniale. Premessa fondamentale alla trattazione che segue è la definizione del concetto di Mediazione o, come anche viene detto, di Mediaconciliazione: la mediazione consiste in una procedura di risoluzione delle controversie facilitata dall'intervento del Mediatore ossia di un terzo neutrale, imparziale e non giudicante, il quale - attraverso l'utilizzo di specifiche tecniche di comunicazione e spesso grazie

alla sua competenza tecnica nel settore rilevante - aiuta le parti a raggiungere un accordo conciliativo condiviso e di reciproca soddisfazione. Il Mediatore lavora sui veri interessi delle parti in lite affinché possa essere raggiunta una soluzione efficace e possibilmente duratura della controversia in atto, esaminate le alternative all'accordo negoziale e individuato il perché delle istanze avanzate dai partecipanti alla procedura. Un accordo, pertanto, voluto dalle parti e non una soluzione proveniente dall'esterno - come nel caso di quella imposta da una sentenza - ma anche un accordo che, per i contenuti suoi propri, può permettere di ottenere molto di più di quanto si potrebbe conseguire, basandosi su un mero giudizio di diritto. Di fatto nulla vieta che una procedura di Mediazione, avente inizialmente a oggetto un solo determinato problema, possa essere allargata fino a comprendere l'intero assetto dei rapporti tra le parti, giungendo a una loro definizione globalmente soddisfacente, spesso attraverso soluzioni anche creative, con il solo limite del rispetto delle norme imperative di legge e dell'ordine pubblico.

Con particolare riferimento al nostro ordinamento giuridico, si possono distinguere essenzialmente quattro tipologie di Mediazione: la Mediazione obbligatoria, la Mediazione volontaria, la Mediazione delegata e la Mediazione contrattuale.

La Mediazione obbligatoria, prima di ricorrere a una azione giudiziaria, è stata prevista dal D.L. 28/2010 per una serie di materie, tra le quali anche il contenzioso condominiale che qui ci occupa.

La Mediazione volontaria riguarda ogni altro tipo di controversia, purché avente ad oggetto diritti disponibili.

La Mediazione delegata è invece quella mediazione disposta dal giudice nel corso di una causa civile, previo giudizio di conciliabilità della lite e salva la possibilità di formulazione di una proposta conciliativa da parte del giudice stesso.

La Mediazione contrattuale, infine, è la procedura di risoluzione di future ed eventuali liti, prescelta concordemente dalle parti in sede contrattuale in forza di una specifica

clausola. Da un punto di vista pratico, il primo vantaggio di una procedura di Mediazione sta nell'efficacia dell'accordo conciliativo, che avrà già in sé valore di titolo esecutivo (equiparabile in tutto e per tutto a una sentenza), ottenuto però in pochi mesi e a un costo decisamente inferiore rispetto a qualsiasi annosa controversia giudiziaria. Ulteriormente, viene previsto un reddito di imposta nel limite di € 500,00 per parte in caso di esito positivo della mediazione e un'esenzione dalle tasse di registro fino alla concorrenza di € 50.000,00.

La Mediazione nelle controversie condominiali

Quali controversie condominiali dovranno essere oggetto di un tentativo di Mediazione obbligatoria? Il D.L. 28/2010, nel riferirsi all'art. 71 disp. att. c.c., riconduce all'applicabilità della Mediazione obbligatoria una vasta tipologia di liti condominiali che ricomprende sia tutte quelle disciplinate dalle disposizioni di attuazione al codice civile sia quelle previste negli artt. da 1117 a 1139 del codice stesso, indipendentemente dal tipo di condominio di cui si tratti, sia esso "minimo", orizzontale, verticale o un c.d. supercondominio: parti comuni, loro destinazione d'uso, regolamenti condominiali, spese fatte dal condomino senza le necessarie autorizzazioni, questioni relative alla gestione del condominio, alle tabelle millesimali, revoca dell'amministratore o problematiche afferenti a una sua asserita responsabilità civile e così via. Conseguentemente, chiunque ritenga adire le vie giudiziali in relazione a una lite condominiale, dovrà preliminarmente proporre istanza di mediazione presso un Organismo di Mediazione territorialmente competente. L'incontro preliminare tra le parti e il mediatore - al fine di valutare la sussistenza dei requisiti di legge per la prosecuzione della procedura - dovrà per legge essere fissato non oltre un mese dal deposito della domanda e la mediazione dovrà concludersi entro 90 giorni da tale data, salvo accordo in deroga delle parti. Trattandosi di Mediazione obbligatoria, le parti dovranno necessariamente essere as-

sistite da un avvocato e, in ogni caso, presenziare personalmente alla procedura. Laddove la parte chiamata sia il condominio, l'amministratore dovrà aver previamente acquisito il consenso alla procedura dell'assemblea condominiale. Per il caso in cui la convocazione dell'assemblea non sia stata possibile per il giorno fissato ai fini dell'incontro preliminare, la procedura dovrà essere aggiornata a un ulteriore, successivo incontro. Da qui la necessità di una più specifica formazione degli amministratori condominiali in materia di mediazione soprattutto al fine di poter illustrare chiaramente all'assemblea non solo i tratti salienti dell'istituto, ma anche le sanzioni patrimoniali in sede giudiziale a carico della parte chiamata in mediazione che non abbia aderito, senza giustificato motivo, al tentativo di conciliazione, optando in sua vece per una procedura giudiziale. Sul punto, la giurisprudenza si dimostra sempre più rigorosa nell'applicare le sanzioni previste dalla legge: innanzitutto una condanna al pagamento di una somma pari all'importo del contributo unificato, la possibilità per il giudice di desumere argomenti di prova dall'assenza della parte in mediazione e, non da ultimo, di applicare ulteriori, pesanti sanzioni per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. Da un punto di vista pratico, si è provata utile una breve trattazione propedeutica dell'argomento della mediazione in sede di assemblea ordinaria, a prescindere dalla sussistenza di una controversia condominiale, eventualmente accompagnata dalla distribuzione ai condomini di materiale informativo.

Il recupero dei crediti condominiali

Come già evidenziato nelle premesse, i casi sopra descritti non esauriscono l'ambito applicativo della mediazione nelle controversie condominiali, dovendosi anche considerare le opportunità offerte da una Mediazione volontaria al fine di non gravare il condominio, per quanto possibile, di liti giudiziarie con risvolti diretti anche e soprattutto nell'ambito della vita e della pace condominiale. La questione si propone in tutta la sua evidenza soprattutto con riferimento alla problematica del recupero dei crediti nei confronti dei condomini morosi. La recente riforma del condominio, entrata in vigore dal 18 giugno 2013, ha legittimato e obbligato, salvo espressa dispensa dell'assemblea, l'amministratore ad "agire per la riscossione for-

zosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso" (art. 1129 c.c., come novellato). Secondo l'interpretazione tradizionale, quindi, l'amministratore potrà ricorrere allo strumento del decreto ingiuntivo al fine di procedere al recupero dei crediti dovuti dal condomino moroso. Se tale è la teoria, però, su piano pratico non pare possibile prescindere dalla realtà. Innanzitutto, infatti, non sarà escludibile (ma, anzi, altamente probabile) un'opposizione "ad hoc" al decreto ingiuntivo in questione, sia pur provvisoriamente esecutivo e salvo revoca di tale provvisoria esecuzione. Ulteriormente, in assenza di beni mobili del debitore facilmente escutibili (per esempio un conto corrente non solo noto ma anche capiente ovvero emolumenti da lavoro pignorabili), l'unica possibilità di recupero potrà avvenire attraverso una procedura esecutiva immobiliare con anticipazioni di spese vive e legali sicuramente elevate da parte del condominio procedente, tempi dilatati e – nell'attuale situazione del mercato immobiliare – anche una notevole incertezza circa l'esito delle procedure di vendita dell'immobile, oltre a un inevitabile inasprimento dei rapporti tra condomini e un sicuro perdurare dello stato di morosità in relazione alle future spese condominiali. È di tutta evidenza come, fronte a una situazione del tipo descritto, la mediazione possa costituire uno strumento di pronto e sicuro realizzo del credito condominiale atto, tra l'altro, a garantire la stabilità e la tranquillità dei rapporti tra condomini. Sul punto occorre innanzitutto precisare che, nell'ambito della mediazione volontaria - e a differenza dalla mediazione obbligatoria e delegata, sulla base della condivisibile interpretazione data dal Ministero di Giustizia - non è necessaria l'assistenza di un legale; sarà pertanto sufficiente la presenza delle parti (nel caso di specie l'amministratore e il condomino). Fronte a un esito positivo della procedura conciliativa, quindi, quanto all'efficacia del verbale di conciliazione occorrerà distinguere tra l'ipotesi in cui alla mediazione abbiano comunque partecipato gli avvocati delle parti o meno. Nel primo caso il condominio disporrà di un verbale con efficacia immediata di titolo esecutivo, nel secondo tale efficacia potrà essere acquisita a seguito di una semplice e veloce procedura di omologazione del verbale stesso da par-

te del presidente del Tribunale competente per territorio. Ulteriormente, nel caso in cui il condomino moroso non ottemperasse agli accordi pattuiti in sede di mediazione, non sarà evidentemente necessario il ricorso al rimedio del decreto ingiuntivo, ma si potrà procedere direttamente in via esecutiva senza che il debitore possa opporre alcunché, avendo riconosciuto il debito condominiale come esistente in sede di conciliazione. Nel caso specifico del recupero dei crediti condominiali, poi, un ulteriore profilo di interesse è dato dalla possibilità che la parte debitrice sostenga tutti i costi della mediazione, che rappresenterà, quindi, un'operazione a costo zero per il condominio. La procedura di mediazione potrà poi essere utilmente intrapresa anche nei confronti dei fornitori vantanti crediti nei confronti del condominio e, nello specifico, crediti che non possano essere tempestivamente onorati a causa della morosità di alcuni condomini, salvo richiesta di esborsi aggiuntivi ai condomini in bonis. In luogo di opposizioni, spesso vane e dispendiose, ai decreti ingiuntivi dei fornitori, nulla osterà ad addivenire a un accordo conciliativo con gli stessi che possa tenere conto delle momentanee difficoltà condominiali.

Mediazione o negoziazione assistita?

Un cenno in questa sede merita anche l'istituto della negoziazione assistita, recentemente introdotto nel nostro ordinamento quale ulteriore metodo di risoluzione delle controversie alternativo al giudizio. Al di là di probabili profili di incostituzionalità dell'istituto, così come concepito dal legislatore, lo stesso – sia pur fortemente voluto da una parte dell'avvocatura – non pare essere uno strumento idoneo ai fini di una efficace risoluzione delle controversie in generale e delle controversie condominiali in particolare e ciò per varie ragioni. In estrema sintesi, la negoziazione assistita consiste in una trattativa tra avvocati al fine di addivenire alla risoluzione di una controversia insorta tra i propri assistiti: nulla più, nulla meno rispetto a quanto si sia sempre fatto negli studi legali e tra studi legali. Unica novità: fronte a una procedura di negoziazione assistita svolta secondo le modalità previste dalla legge, l'accordo concluso tra le parti avrà egualmente efficacia di titolo esecutivo. Una delle molte pecche della novella legislativa: assenza – almeno sino ad ora – di qualsivoglia in-

centivo fiscale come previsto nel caso della mediazione. Le pecche dell'istituto, però e purtroppo, non si arrestano qui. La legge istitutiva della negoziazione assistita non prevede in alcuna sua parte che alla procedura debbano assistere personalmente le parti, con l'inevitabile o, quanto meno, altamente probabile conseguenza che – in luogo di un efficace accordo conciliativo, si addivenga a un mero accordo transattivo. La differenza tra conciliazione e transazione è palese: la transazione presuppone reciproche concessioni e spesso rinvia, traducendosi in un esito spesso poco soddisfacente per le parti e, nel medio – breve termine, in un accordo intuitivamente dalla scarsa "tenuta".

Diversa la situazione in presenza di un accordo conciliativo, frutto di una procedura di mediazione nell'ambito della quale la comunicazione tra le parti sia stata facilitata e, soprattutto, ristabilita da un mediatore esperto. Solo in tale ambito e a seguito di un confronto diretto tra i contendenti (eventualmente anche assistiti dai propri avvocati) potranno essere presi in considerazione i reali interessi delle parti ed elaborata una soluzione che possa contemperare gli stessi. Prevenendo una facile e scontata obiezione, è del tutto naturale che anche nell'ambito di una mediazione le parti effettuino rinunce o addivengano a compromessi. Cambia tuttavia la prospettiva, in quanto rinunce e compromessi avranno luogo e verranno valutate in un contraddittorio diretto tra le parti, vere protagoniste della procedura, e non "intermediate" da soggetti comunque terzi agli interessi dei propri assistiti. E, ancora, mentre la Mediazione civile e commerciale è stata compiutamente regolata dal legislatore anche quanto ai tempi massimi di durata, nulla di tutto questo è stato previsto per la negoziazione assistita, che potrebbe ipoteticamente prolungarsi per mesi e mesi senza per questo dimostrarsi in alcun modo illegittima, ma risultando – all'atto pratico – potenzialmente defatigante nonché potenzialmente in contrasto con gli artt. 3 e 24 della Costituzione. Ciò premesso e tornando alla materia condominiale, occorre innanzitutto evidenziare come tale materia non sia stata in alcun modo sottratta all'ambito applicativo della mediazione obbligatoria. La possibilità di un ricorso alla negoziazione assistita potrebbe profilarsi quindi nell'ambito della scelta di uno strumento di risoluzione alternativa delle controversie su base volontaria e, quindi, per

esempio, quale via da percorrere prima di ricorrere a un'azione monitoria quale il decreto ingiuntivo per il recupero dei crediti condominiali ovvero per far fronte alle richieste di creditori del condominio.

La scelta della negoziazione assistita nell'ambito del recupero dei crediti pare sconsigliabile anche in relazione ai tempi e ai costi, oltre che per quanto sopra già illustrato con riferimento all'efficacia dell'accordo eventualmente raggiunto.

La negoziazione assistita presuppone in primis che tutte le parti siano munite di un avvocato. In altri termini, la parte che desideri tentare una risoluzione in via bonaria della controversia con i benefici derivanti dalle procedure previste dalla legge (accordo negoziale quale titolo esecutivo) dovrà, per il tramite del proprio legale, proporre tale procedura all'altra parte la quale, laddove desideri aderirvi, dovrà a sua volta munirsi di avvocato, laddove – ricorrendo a una procedura di mediazione volontaria – tale obbligo di necessaria assistenza non sussiste. Quanto ai tempi di avvio della procedura, poi, l'altra parte avrà 30 giorni di tempo per aderire o rifiutare e, nel caso di mancato ritiro della raccomandata, sarà altresì necessario attendere i tempi di riconsegna postale. Successivamente, i legali delle parti dovranno predisporre un accordo di negoziazione assistita, che il cliente sarà tenuto a sottoscrivere. Nell'ambito di una mediazione, invece, l'incontro preliminare verrà fissato dall'Organismo di Mediazione entro e non oltre 30 giorni dal deposito dell'istanza, passandosi quindi immediatamente alla fase operativa e, potenzialmente, anche già a un accordo in tale sede il cui testo potrà essere anche contenuto nello stesso verbale di primo incontro. Un ultimo punto a sfavore della negoziazione assistita, che non pare possibile trascurare, è la possibilità che l'oggetto di tale procedura vada a sovrapporsi ad altro contenzioso connesso ed oggetto di mediazione obbligatoria, creando pertanto una situazione che non può che far propendere per la scelta di una procedura di mediazione, tenuto anche presente che tra i due istituti pare agevole asserire vi sia un rapporto di genere a specie, essendo la mediazione anche assumibile a una procedura negoziazione assistita tra le parti, ma facilitata dall'opera di un mediatore.

La Mediazione nei rapporti con i terzi

Oltre che per sanare le controversie con-

dominiali insorte nei confronti di terzi, nella specie creditori a vario titolo del condominio, un'eguale possibilità può essere sfruttata per regolare i rapporti e la risoluzione di future controversie nel caso in cui i fornitori del condominio possano versare in una situazione potenzialmente debitoria nei confronti del condominio stesso, per esempio per cause più propriamente afferenti al campo della responsabilità civile aquiliana e nell'ambito di lavori condominiali dati in appalto ovvero per casi di asseriti inadempimenti contrattuali. In tali ipotesi si dovrà procedere in via contrattuale attraverso la previsione di apposite clausole compromissorie che deferiscano, a condizione di procedibilità, la trattazione preliminare di una controversia innanzi a un Organismo di Mediazione preventivamente individuato dalla parti. Per completezza, la predetta clausola dovrebbe essere presente in ogni singolo contratto afferente all'opera o all'incarico comunque conferito e, così, per esempio, non solo nel contratto con la ditta appaltante ma anche in quelli di tutti i soggetti prestatori d'opera. Cruciale, sul punto, l'individuazione dell'Organismo di Mediazione. In merito l'esperienza consiglia di evitare scelte di Organismi "generalisti", ma di indirizzarsi a Organismi "tecnici" ossia i cui Mediatori abbiano le competenze tecniche e professionali necessarie per affrontare i problemi correlati alle potenziali controversie e quindi possano facilitare la comunicazione tra le parti in modo ottimale, competente e soprattutto chiaro. Il tutto evitando Organismi in cui la nomina di un Mediatore avvenga su basi di mera turnazione, ma abbia a presupposto una verifica dei requisiti di competenza necessari alla risoluzione delle controversie assegnate.

La previsione "a monte" di un necessario tentativo di mediazione è sicuramente la soluzione ottimale; tuttavia, in assenza, nulla vieterà al condominio di deliberare sempre e comunque il ricorso alla Mediazione civile e commerciale anche nel caso di volontarietà della stessa, tenuto conto degli indubbi vantaggi già descritti e, comunque, anche dei vantaggi in sede giudiziale innanzi al magistrato designato al quale potrà comunque essere richiesto di disporre un tentativo di mediazione delegata (la cui partecipazione diventerà obbligatoria per la parte resistente) eventualmente preceduta da una proposta conciliativa ex art. 185 bis c.p.c.

(Avv. Lorenza Maria Villa)

Il valore della casa e il nuovo ruolo del gestore condominiale

Per la prima volta dal dopoguerra in questi ultimi anni abbiamo assistito a un costante decremento del valore "del mattone", bene che era invece stato sempre considerato il "miglior rifugio"; in tanti sperano che sia solo colpa della crisi, ma le previsioni anche sul prossimo mercato immobiliare e sul valore dello stesso sono pesime, gli studiosi più attenti prevedono ancora una discesa almeno sino al 2025 per poi stabilizzarsi sui valori in quel momento raggiunti. Purtroppo non siamo latori di buone notizie per i proprietari immobiliari, ma forse possiamo in qualche modo aiutarli a non perdere totalmente il valore del loro patrimonio; in questo ambito gli amministratori possono svolgere un'opera fondamentale, trasformandosi in gestori degli interessi dei propri clienti, non più solo "passacarte" che pagano le bollette supinamente, ma anche parte attiva e consulenti veri e propri. La questione è molto complessa, non è legata solo alla crisi economica europea e, a questo punto, soprattutto Italiana, bensì ad aspetti più ampi. Non è comunque questo l'ambito per poter approfondire una lunga analisi. Risulta invece molto più importante considerare se vi sia la possibilità di "salvaguardare" gli investimenti dei piccoli proprietari italiani. La situazione edilizia nazionale è sicuramente preoccupante, oggi oltre il 55% degli immobili esistenti risultano con oltre 40 anni d'età, fra 10 anni saranno quasi il 70%. La casa è sempre stata considerata qualcosa di avulso rispetto al resto del mer-

cato, ma oggi, dinanzi all'avanzamento continuo della tecnologia e dell'informatica e all'imprescindibile "amore" che per esse dimostrano le nuove generazioni, potrà essere ancora così? Possiamo credere che i giovani acquirenti di domani possano non pensare alla tecnologia, alla domotica, al risparmio energetico al momento dell'acquisto di un immobile? Evidentemente no. Se ci trovassimo all'estero, ove la piccola proprietà come sappiamo non è così diffusa, molti edifici (salvo quelli storici, ovviamente) di proprietà di società immobiliari verrebbero abbattuti per favorire la costruzione di quelli nuovi e al passo con i tempi; perché quelli che rimarrebbero concettualmente "vecchi" alla fine non avrebbero più valore. Chi acquista oggi, ma chi acquisterà soprattutto domani, valuta attentamente non solo il prezzo di partenza, ma anche quello di mantenimento e di gestione futuro. Oggi un immobile in classe A o A+, senza contare le obbligatorie spese manutentive dalle quali un nuovo è pressoché esente, può garantire costi di gestione già 5 o 6 volte più bassi rispetto agli edifici vecchi. Uno studio svolto in Francia, dove il mercato immobiliare è simile al nostro, ha provato che gli acquirenti mettono sempre più spesso in relazione l'efficienza energetica con il prezzo degli immobili e che una sola classe energetica al rialzo può produrre un aumento del valore dell'immobile, agli occhi degli acquirenti, pari anche a quasi il 5%. Ovviamente il discorso vale anche al contrario, più bassa risulterà

la classe energetica minore sarà il valore della casa. Se fino a ieri si è sempre pensato che "il mattone avesse sempre il suo valore" anche se raffrontato al nuovo, a prescindere dall'età o dalle prestazioni, oggi considerando che, a causa della vecchiaia media degli immobili italiani, la gran parte di essi si trovano al di sotto di almeno 5 o 6 classi rispetto ai nuovi, dobbiamo ritenere che l'usato possa, nell'arco dei prossimi anni, attestarsi attorno ad una perdita di valore di almeno il 30%, sino a divenire pari quasi a zero perché di fatto invendibile a causa dell'eccessivo costo di mantenimento agli occhi dei possibili compratori. Questi ultimi saranno fra l'altro sempre meno, a muovere il mercato sono sempre stati i 30enni in procinto di sposarsi, non possiamo pensare che la scarsa natalità appurata in Italia negli ultimi decenni non influirà sul numero di giovani che si avvicinano a lasciare l'abitazione dei genitori. Dinanzi a un minor numero di papabili acquirenti vien da sé che dovremmo con gli anni rendere più "appetibili" i nostri immobili rispetto agli altri presenti sul mercato. Quale il compito degli amministratori in questo ambito, consulenti dei propri clienti? Questi ultimi non potranno accontentarsi di un amministratore qualsiasi che si limiti solo a pagare le bollette di qualsiasi entità esse siano, senza pensare al "perché magari risultino troppo care". L'amministratore dovrà avere parte attiva per gli interessi dei propri assistiti. Qualora l'edificio risultasse troppo "energivoro" e quindi gli immobili invendibili, dovrà consigliare gli interventi più idonei a mantenerne invariato il valore nel tempo e magari gli strumenti finanziari perché ciò possa avvenire; si tenga conto che dinanzi a un valore medio di 100mila euro per un immobile, ogni grado energetico in meno può costare alla proprietà, come abbiamo visto, anche 5mila euro di valore monetario, mentre gli interventi volti al miglioramento spesso non costano più di 2/3mila euro procapite. Certo forse questo potrebbe non sembrare il periodo per "investire" sul futuro, ma pare inevitabile se non si vorrà poi avere una "scatola di cartone" di zero valore.

(Franco Pani - Presidente nazionale Confamministrare)



Le responsabilità dell'amministratore di condominio in materia di amianto

Per quanto il nostro complesso e variegato sistema normativo ci abbia abituati a tardive applicazioni, se non addirittura a un vero e proprio oblio di precetti, seppur cogenti e importanti, la sensibilità del comune cittadino in tema di amianto si è recentemente manifestata in tutta la sua rilevanza. Il quadro legislativo di riferimento è decisamente articolato. La legge quadro di riferimento è la 257 del 1992, valida su tutto il territorio, che va necessariamente compendiata dalle prescrizioni di ciascuna Regione, prevedenti ulteriori e specifici obblighi. A partire dagli anni 90 sono stati emanati sull'argomento più di trenta provvedimenti tra leggi, Decreti Legge, Decreti Legislativi, circolari ministeriali, leggi regionali e regolamenti della Comunità Europea. La Legge Quadro vietò "la produzione, importazione, esportazione, commercializzazione di amianto o dei prodotti contenenti amianto" ma non la sua utilizzazione. Il comma 5 dell'art. 12 prevede comunque obblighi specifici a carico dei proprietari di immobili e, per i blocchi di appartamenti, a carico di amministratori e/o gestori di edifici privati. In qualità di amministratore della proprietà si ha l'obbligo di effettuare il censimento e la mappatura dei manufatti in amianto nelle parti comuni dell'edificio. Nel corso della mia attività professionale, l'amministratore spesso ha risposto che nell'immobile da lui amministrato l'amianto non è presente. Probabilmente perché erroneamente ritiene che si riscontri soltanto nei tetti, canne fumarie e caldaie, dimenticando che invece è un elemento proprio anche di funi, guar-

nizioni, serbatoi d'acqua, colonne di scarico, comignoli, tubi e tappetini di calpestio degli ascensori. L'affermazione è in ogni caso priva di valore, per la legge occorre comunque comunicare nei modi prescritti alle Autorità Competenti – diverse, a seconda della regione in cui è situato l'immobile – la presenza, e in molte regioni addirittura l'assenza, di amianto, mediante apposita scheda, predisposta per Decreto Ministeriale e sottoscritta dal tecnico verificatore in possesso di specifica abilitazione. Oggetto di censimento saranno anche i manufatti in amianto di proprietà privata qualora insistano su parti comuni. In presenza di amianto in matrice compatta e in buone condizioni, a carico dell'amministratore si pongono: l'attuazione delle corrette procedure di "manutenzione e controllo" mediante designazione di una figura responsabile che coordini tutte le attività di manutenzione che possano interessare il luogo in cui si trova il manufatto in amianto; la necessità di effettuare una valutazione del rischio per gli occupanti dell'immobile, specifica per l'amianto e anche in assenza di personale dipendente; la conservazione della documentazione consegnata dal tecnico abilitato al termine della verifica per la presentazione del censimento in cui risulti l'esatta ubicazione degli MCA (manufatti contenenti amianto); fornire una corretta informazione agli occupanti dell'edificio sulla presenza di MCA e sui potenziali rischi e comportamenti da adottare. Se, al contrario, l'amianto si presenta in matrice friabile o, sebbene compatta, in cattive condizioni, va obbligato-

riamente bonificato (ad esempio incapsulato, confinato o rimosso). In qualità di datore di lavoro scattano anche tutti gli obblighi prescritti dal Decr. Lgs. 81/ 2008, ergo: oltre all'obbligo della mappatura se l'assemblea avrà deliberato interventi di bonifica degli MCA troveranno applicazione le particolari norme del Tit. IV del suddetto Decr. in tema di committenza. Nella dinamica dei rapporti condominiali, per effettuare il censimento e la mappatura, trattandosi di obbligo di legge specifico dell'amministratore, non è necessario il consenso dell'assemblea. In presenza di MCA, occorrerà riferire al più presto all'adunanza di condomini e decidere in tale sede il tipo di intervento da adottare. Qualsiasi attività concernente MCA è dettamente scandita dai dettami legislativi, con riferimento a tutti i soggetti coinvolti nel processo: dai semplici ma fondamentali obblighi di informazione dell'amministratore condominiale, all'abilitazione specifica richiesta ai tecnici verificatori, passando attraverso l'accreditamento richiesto ai laboratori d'analisi ai fini del campionamento di ogni singolo reperto (necessario per la stesura del Piano Manutenzione e Controllo) e i requisiti richiesti alle imprese che si occupano della rimozione, dello stoccaggio e del conferimento dell'amianto agli impianti di trasformazione. L'inosservanza degli obblighi informativi prevede per i proprietari dell'immobile, per i blocchi di appartamenti e per l'amministratore condominiale, una sanzione amministrativa compresa tra 2.582 e Euro 5.164 (art. 12, comma 5 Legge 257/92). La panoramica offerta è necessariamente sintetica, perché occorrerebbe una più ampia riflessione sia sulle prescrizioni legislative poste dalle leggi regionali e dai Piani Regionali Amianto, sia sugli applicativi successivi alla legge del 1992, fonti di ulteriori vincoli all'amministratore condominiale professionista, consapevole di non vestire sempre i panni del committente, ma sempre quelli di custode dei beni comuni, sulla strada tracciata dalla *diligentia pater familias*.

(Dott.ssa Elisa Puglisi - esperta in normativa sulla sicurezza in condominio)



Ecco perché è importante un'attenta valutazione prima di firmare una polizza

In quest'ultimo periodo ho avuto necessità di analizzare diversi preventivi per polizze condominiali, tanti procurati anche dai condòmini per cercare di risparmiare. Conosci delle cifre già proposte in assemblea i volenterosi condòmini si sono recati presso i loro assicuratori "di fiducia" i quali, evidentemente impossibilitati a ottenere le stesse cifre garantite da convenzioni nazionali e dai grandi numeri di contratti sottoscritti grazie anche ai "gruppi d'acquisto", si sono inventati un po' di tutto. Attenzione però, la firma sui contratti la mette l'amministratore e finché tutto fila liscio va bene così, ma se qualcosa andasse storto di chi sarà la colpa? Con l'aiuto di un esperto del settore e docente nei corsi organizzati da Confamministrare, il dottor Maurizio Crucillà, abbiamo provato ad analizzare alcuni rischi e a "svelarvi" stratagemmi messi in essere da assicuratori pur di riuscire a garantire bassi costi, ma alti rischi di mancato futuro risarcimento. Sappiamo tutti che un corretto confronto tra preventivi deve obbligatoriamente passare dalla verifica e dalla ponderazione delle coperture, dei relativi massimali e delle franchigie, ciò risulta semplice perché tutte le società propongono tabelle riportanti tali dati, quali i limiti di indennizzo e risarcimento per ogni tipologia di evento. Interessante a tal proposito sarà comprendere quali siano i massimali di risarcimento per singolo sini-

stro, ma anche e soprattutto quelli annuali per la stessa tipologia di danno. Si potrebbero trovare delle sorprese.

Non tutti sanno che alcune polizze prevedono il rimborso, in caso di danno da eventi atmosferici, solo qualora l'evento sia riscontrabile nella stessa zona su di una pluralità di enti, altre invece si accontentano del fatto che il danno per sua tipologia possa effettivamente essere ricondotto a un evento atmosferico, senza bisogno della "prova" riscontrata su più enti. Molte polizze, relativamente ai danni da spargimento acqua, escludono esplicitamente quelli arrecati da impianti idrici interrati, altre invece prevedono esplicitamente anche tali casi.

Alcune polizze prevedono rimborsi per responsabilità civile verso terzi solo qualora i danni siano stati causati in conseguenza di un fatto accidentale, altre in ogni caso, altrimenti che responsabilità civile sarebbe? A proposito di "terzi", essi sono sempre le stesse figure? Potremmo sostenere che stranamente la risposta è no, occorre analizzare bene le condizioni di polizza, scopriremo che ad esempio per alcune società non sono considerati "terzi", e quindi non risarcibili, gli amministratori o chi svolge attività nell'edificio, quali i titolari di imprese di pulizia, i manutentori, ecc.; e se il danno lo subisse la signora delle pulizie? Chi pagherà se l'assicurazione risultasse esonerata, i condòmini? E con chi se la prenderanno? Occorre quindi fare molta attenzione e spiegare ai condòmini che, nel loro stesso interesse, si devono valutare diversi fattori e analizzare al meglio le garanzie proposte e i parametri previsti, non certo solo il prezzo più o meno conveniente.

Potrebbe sembrare strano, spesso si pensa infatti che "tutte le assicurazioni sono uguali", ma non è così. Sono società commerciali come molte altre e ognuna di esse si pone sul mercato con obiettivi precisi e spesso differenti.

Alcune scelgono le "vita", altre quelle professionali, altre ancora le garanzie sugli immobili, queste ultime presteranno più attenzione ai clienti in tale settore, snobbando gli altri, le altre invece non volendo privilegiare il segmento inseriranno clausole di auto-tutela, nel caso per "sfortuna" do-

vessero comunque acquisire contratti in tale ambito, ritenuto "non conveniente", limiti di indennizzo bassi e clausole che rendano difficile il risarcimento faranno sì che queste polizze non volute non risultino troppo dispendiose. A che servirebbe ad esempio avere una polizza con 1.000 € di franchigia sui danni da fenomeno elettrico in un condominio senza riscaldamento, ascensore, cancello elettrico e portoncini comuni d'accesso? Sin qui tutto "normale", ma quello che fa più "paura" è appurare come spesso si giunga a prezzi altamente concorrenziali con "stratagemmi", almeno nelle intenzioni iniziali, poi "sanati" dalla firma dell'amministratore con relativa assunzione di responsabilità. Mai firmare quindi con la benda sugli occhi. Scordarsi di segnalare nel contratto la presenza di supermercati, garage a ore, laboratori artigianali o cinema, se presenti, abbasserà di parecchio il costo annuale della stessa, ma se poi accadesse qualcosa? Risulta ovvio che se un palazzo fosse stato costruito nel 1970 ma, per "errore", nella nuova proposta di polizza risultasse il 2000, essa apparentemente costerebbe molto meno. Se l'edificio non fosse mai stato realmente "ristrutturato" ma nel preventivo venisse riportato che ciò è avvenuto nel 2012, la "nuova polizza" costerebbe sicuramente meno; spesso si fa riferimento alla semplice tinteggiata alla facciata, mentre i contratti assicurativi intendono per ristrutturazione quella che abbia interessato tutti gli impianti al servizio delle parti, sia comuni che private, assoggettabili all'applicazione della Legge 46/90 (quindi tutti gli impianti elettrici, le tubazioni, ecc.) e se le dichiarazioni dell'assicurato risultano "inesatte" il contratto sarà annullabile e i rimborsi potranno non essere riconosciuti.

Occorrerà anche fare attenzione alla clausola di "invecchiamento dell'edificio", alcune società le applicano, in tale caso viene per contratto applicato ogni anno un aumento del costo del premio, da non confondersi con quello per la rivalutazione dell'immobile, spesso anch'esso e contemporaneamente esistente.

(Franco Pani, Presidente nazionale Confamministrare)



Perché è difficile leggere la bolletta?

La totale liberalizzazione del mercato energetico avvenuta nel 2007 anche sulle utenze domestiche, ha ormai vissuto un lasso di tempo tale da permettere a noi addetti ai lavori di trarre delle conclusioni ben argomentate e specifiche. La più evidente? È un mercato così difficile da sembrare quasi volutamente complesso.

Ciò è dovuto al fatto che in fattura troviamo ben tre attori: la trasmissione sotto la voce dispacciamento; la distribuzione sotto la voce servizi di rete; il fornitore sotto la voce servizi di vendita. Solo quest'ultimo è stato liberalizzato, si tende quindi a dare responsabilità degli aumenti al fornitore quando è solo partecipe del 35/40% della fattura, e si tende a dare responsabilità al fornitore anche in casistiche dove la maggior onerosità spetta spesso al distributore locale o alla trasmissione. Questo crea evidente confusione e il cliente finale perde l'interesse e la curiosità nel cercare reali soluzioni, fa "di tutta l'erba un fascio" e riversa il suo malcontento solo su chi ha emesso fattura; perdendo altresì qualsiasi fiducia nel sistema e convincendosi che sia inutile cambiare e provare a vedere se vi sia qualcosa di più vantaggioso. Ciò è esattamente quanto di più deleterio per una sana concorrenza. Inoltre senza una adeguata formazione e un adeguato filtro all'ingresso nella professione, chiunque si è improvvisato "venditore di energia" con i risultati che ormai conosciamo tutti. All'orizzonte pare che ci sia una soluzione... la bolletta 2.0... forse uno strumento che potrà permettere di semplificare la fattura e concedere all'utente finale di poter vedere con più interesse e meno diffidenza il mercato libero. La pubblicazione della delibera 501/2014/R/com, ovvero la "Bolletta 2.0" è stata accolta con favore, perché dovrebbe semplificare la struttura del documento fiscale relativo alla fornitura dell'energia elettrica e del gas naturale.

Una bolletta sintetica, un solo foglio contenente sia i dati fiscali sia i dati relativi alla fornitura e agli importi, con, nelle intenzioni, una semplificazione delle voci, delle diciture e dei contenuti. Effettivamente, quello che oggi si trovano di fronte quanti ana-

lizzano una fattura elettrica, è un insieme di voci il cui numero e descrizione è lasciato quasi alla "fantasia" del singolo fornitore. Questa personalizzazione, spesso non voluta e non gradita dall'utente finale, crea problemi evidenti di comparabilità delle tariffe. Infatti il problema non risiede nel numero di righe ma nelle sue logiche di aggregazione. Proviamo a spiegarci meglio

Il mercato dell'energia è sempre più complesso. C'è bisogno di una soluzione



con un esempio: certi fornitori raggruppano tutte le componenti per tipologia di calcolo, a consumo a quota fissa o a quota potenza, mentre altri per parti di filiera, trasmissione, distribuzione dispacciamento (due bollette del genere, pare ovvio, risultano totalmente fra di loro inconfrontabili se non per un "addebito ai lavori"). Nel mercato del gas abbiamo riscontrato fornitori che inserivano parte del valore della distribuzione nel prezzo di vendita, facendo paradossalmente un'operazione anticommerciale, mostrando un prezzo più alto - rispetto a quanto "esposto" dalla "concorrenza" - di quello che in realtà stava pagando il cliente finale. Quindi i clienti che hanno cambiato tali fornitori pensando di

perseguire un saving (risparmio) in effetti non hanno mai potuto constatarlo anche con il nuovo fornitore, questo per spiegare la varietà e il modus operandi che vige allo stato attuale sul mercato; varietà che mette indubbiamente in seria difficoltà. Non serve, come sottolineato da tempo, diminuire il numero di righe se poi il corrispettivo economico applicato continua a essere incomprendibile e non confrontabile con quanto stabilito dagli enti preposti; confronto che risulterebbe invece indispensabile per verificare che sia uguale a quanto presente in fattura o che non vi sia un "addebito-indebito" da parte del fornitore, situazione molto probabile purtroppo su mercato dei bassi consumi, vedi utenze condominiali e private. Ciò è dovuto alla competenza necessaria ad analizzare fatture di non facile comprensione. La signora

Maria non potrà mai capire quanto sta realmente spendendo. Per le "piccole utenze", se posso permettermi, diminuire il numero di righe potrebbe anzi aumentare la possibilità che venga applicato un corrispettivo errato senza che il fatto venga rilevato. *Meno righe = meno informazione = più asimmetria informativa*, a favore ovviamente di chi emette fattura.

Non avremmo una fattura "leggera", semplice da leggere e confrontare. Ma nell'era della digitalizzazione dov'è il problema? Però sarebbe tutto chiaro e trasparente, non è quello che stiamo chiedendo a gran voce da anni?

Potrebbe essere la stessa Autorità per l'energia a iniziare, pubblicando accanto ai vari corrispettivi previsti dalla normativa (utili anche alla comprensione di cosa pesa sul totale), anche la somma totale di quanto dovuto, suddiviso ovviamente per tipologia contrattuale, potenza, scaglioni di consumo così come avviene oggi.

Solo così l'utente finale, o chi per lui, potrà verificare e fare un matching (confronto-paragone) che quanto gli venga fatturato corrisponda realmente a quanto è dovuto. Così la fattura sarebbe veramente trasparente e raffrontabile.

(Emanuele Zucchi, consulente ed Energy Manager di Confamministrare)

Bisogna andare oltre la formazione

Va osservato come sia difficile appassionarsi al proprio lavoro e tale mancanza di entusiasmo rappresenta una delle maggiori criticità vissute dalle persone e dalle organizzazioni. I motivi possono essere: insoddisfazioni personali proiettate sul lavoro; incongruenza tra gli studi o le precedenti esperienze lavorative e l'attuale occupazione; incapacità di definire prospettive di crescita; scarse ambizioni; bassa autostima; incapacità di cambiare. Questi sono stati d'animo che paradossalmente si manifestano dopo un periodo di sacrifici e di grande impegno, proprio quando sarebbe necessario dare il massimo per consolidare e fidelizzare la clientela acquisita. Invece la quotidianità di un lavoro che ripropone giorno per giorno gli stessi problemi e le stesse frustrazioni, toglie la passione e rende succubi delle angosce e insoddisfazioni degli altri, cioè dei clienti. Il rimedio è noto: dobbiamo fare formazione, una formazione che sia incentrata sulle competenze del professionista e sui suoi bisogni. Se per le esigenze legate all'azione di figure professionali appartenenti alle professioni consolidate l'identificazione del fabbisogno formativo è relativamente facile, ben diversa è la situazione per chi, come l'amministratore di condominio, non possiede una propria specificità culturale e ben poca autonomia operativa e discrezionale. Il buon senso suggerisce a ciascuno il suo: l'amministratore non deve fare l'avvocato, né il tecnico, ma deve integrarsi con questi professionisti, nell'ambito di una visione progettuale condivisa che abbia come obiettivo la soddisfazione del cliente; in altri termini, l'amministratore deve interpretare il ruolo dell'amministratore e non altro. A farsi carico di tali problemi dovrebbero essere le organizzazioni che rappresentano la categoria, per istituto preposte a migliorare e accrescere la professionalità dei propri rappresentati. Purtroppo, la gran parte della associazione presenta le medesime anomalie: scarsa propensione a investire in formazione e sviluppo; inadeguata o inesistente politica di gestione e incentivazione delle persone; dirigenze imparate dal punto di vista della formazione; eccessiva autoreferenzialità; ambienti organizzativi legati alle tradizioni del passato, incapaci di progettare il futuro. È

un dato di fatto che un'efficace formazione non deve essere finalizzata solo all'istruzione o all'acquisizione di conoscenze in generale, ma deve approfondire anche le capacità di interpretazione del proprio ruolo professionale, deve essere un percorso che va oltre il semplice apprendimento. Alla domanda, a cosa serve la formazione, vi è un'unica risposta: serve a cambiare il comportamento di una persona, non ad altro. Perciò una formazione efficace deve comprendere istruzione, addestramento, esperienza e sviluppo della persona. Si tratta, nei fatti, di una formazione olistica e contestuale. È necessario prendere in considerazione l'individuo in quanto tale, nella sua globalità, e non spezzettato nelle sue diverse sfere e/o capacità emotive, cognitive e pragmatiche; questa visione olistica deve essere inquadrata e realizzata in un contesto reale, concreto, legato a obiettivi precisi, e funzionali rispetto alle aspettative sia individuali che organizzative. Il cambiamento profondo auspicato riguarda quindi la possibilità di intervenire efficacemente su alcuni aspetti della personalità dell'individuo. Alla base

La formazione comprende istruzione, esperienza e sviluppo della persona

di tale concetto di formazione vi è la convinzione, come suggerisce un classico assunto di Max Weber, che lo sviluppo sociale, economico e politico dipende dai valori interiorizzati dagli individui e quindi da ciò che Weber definiva i processi di socializzazione. Molto spesso, invece, la formazione è un'esperienza troppo vaga e indeterminata, dove si parla molto di teoria e molto poco di prassi, cioè di pratica da sperimentare sul campo, che risponda ai forti e pressanti bisogni formativi portati dai soggetti in formazione. Le recenti riflessioni comparse nella letteratura organizzativa e di formazione si concentrano

principalmente sul tema della motivazione. Ciò si deve sia all'esigenza di riprendere il contributo alla formazione della crescita personale che alla comparsa di nuovi modelli organizzativi, improntati alla realizzazione di un maggiore coinvolgimento e sintonia tra le persone che operano all'interno delle organizzazioni. Una motivazione che però non è più un fattore esterno, bensì una qualità già esistente nelle persone, un insieme di caratteristiche intrinseche nell'individuo che si fondano su aspetti positivi ed efficienti della sua personalità, come ad esempio il piacere della competenza, della realizzazione di sé, della soddisfazione davanti alla risoluzione di un problema. Sono questi gli elementi che vanno ritrovati per riaccendere la passione per il lavoro, senza dimenticare che la motivazione è il fondamento di qualsiasi cambiamento. Senza una forte motivazione individuale che parta dalla singola persona, non vi è alcuna possibilità di apprendimento e di cambiamento.

I nuovi contesti lavorativi ormai tendono a coinvolgere l'intera personalità del soggetto, il suo ruolo professionale e la sua identità sociale, e impongono il cambiamento di molte delle conoscenze e delle consapevolezza: allora l'interesse a cambiare e la motivazione a cambiare, diventano una questione organizzativa fondamentale e cruciale. Qual è il risultato di questo processo? Per gli amministratori di condominio, una nuova figura professionale, in grado di tenere sotto controllo costante la propria organizzazione, attenta ai cambiamenti e capace di innovare e mantenere sempre il trend positivo della propria attività. Un operatore professionale che si appassioni al lavoro, che non lo consideri come un mezzo di sopravvivenza ma una chance per migliorare la propria consapevolezza e ridare qualità alla vita.

Immagina di essere in un bosco e di non trovare l'uscita. Potrei dirti, spostati a sinistra e troverai un viottolo. Ma ti chiedo invece di spostarti in alto, sul bosco, per avere una visuale completa e a quel punto sarai tu a decidere quale strada prendere.

(Giuseppe Rigotti - responsabile formazione di Confamministrare)

Condominio e condominio “minimo”

Un milione di condomini in Italia per 14 milioni di famiglie, questi sono i numeri del settore condomini in Italia. Quattordici milioni di famiglie, si stima, vivono nel milione di palazzi condominiali dislocati su tutto il territorio nazionale. Ma cos'è un condominio e quando si costituisce? Il fatto che le norme che lo riguardano siano collocate nel Libro III, relativo alla proprietà e, più nello specifico, nel Capo II del Titolo VII relativo alla comunione, aiuta a capire come il condominio non sia altro che una particolare forma di comunione su di un bene immobile dove però coesistono parti di proprietà comune e parti di proprietà privata.

Per la costituzione, non avendo bisogno di alcun atto formale, l'ormai consolidata giurisprudenza dettata dalle Sezioni Unite SS. UU del 31/01/2006 n. 2046, considera la presenza del condominio quando, sul fondamento della relazione di accessorietà tra le cose, vi sia la presenza di impianti e servizi rispetto ai piani o le porzioni di piano in proprietà solitaria ad almeno due proprietari e ogni qual volta nel fabbricato esistano più piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva che abbiano in comune parti ai sensi dell'ex art. 1117, anche solo alcune, quali: le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, la portineria, l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati all'uso comune, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al

punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche. Va accennato, al riguardo, che la figura del “condominio minimo” potrebbe considerarsi, più che altro, come una creazione della giurisprudenza di legittimità che in passato non ha mancato di occuparsi della fattispecie in esame assimilandola in alcuni casi, in maniera minoritaria, con le proprie pronunce a quella della comunione.

Questo parallelismo tra “condominio

condomini con più comproprietari in cui a causa dei più svariati motivi non si riesce a raggiungere una maggioranza. In base all'assunto delle Sezioni Unite, infatti, al fine di disciplinare il c.d. “condominio minimo”, il numero dei condomini si rivela irrilevante. Possiamo pertanto affermare che anche in un fabbricato dove non vi siano apparenti parti comuni, ad esempio la classica villa bifamiliare con ingressi indipendenti, dove sussista però la comunione di tetto, pilastri, muri portanti e fondamenta, viene comunque applicata la disciplina condominiale. A suffragio di quanto finora disciplinato

Nessuna norma prescrive che l'assemblea di un condominio formato da due soli condòmini si costituisca e decida con la presenza di entrambi

minimo” e “comunione”, per la giurisprudenza di legittimità si fondava sulla impossibilità, dovuta alla presenza di due soli comproprietari, di applicare le maggioranze tipiche della disciplina sul condominio art. 1136 e 1134 cod. civ. a tutte quelle situazioni concernenti il rimborso delle spese anticipate da un condòmino - non autorizzate o non deliberate - per le parti di uso comune. Va però evidenziato, nonostante quanto assunto da tale giurisprudenza minoritaria, come nessuna norma prescriva che l'assemblea di un condominio formato da due soli condomini si costituisca e decida validamente con la presenza di tutti e due i condòmini anche qualora la maggioranza non possa formarsi in concreto. Nessuna norma dettata in materia di condominio contempla il numero minimo dei condòmini. Deve concludersi, pertanto, che nulla si oppone a che il condominio minimo non venga disciplinato dalle norme in materia di comunione e che la fattispecie de quo sia considerata in tutto simile a quella dei

dalle precedenti indicazioni giurisprudenziali è intervenuta anche la L. 220/2012 dove, il nuovo art. 1117 - bis, ben specifica l'applicazione dell'articolo precedente in tutti quei casi in quanto compatibili, vi siano parti comuni ai sensi dell' art. 1117. Per concludere, a detta dello scrivente, viste le normative applicabili a tutti quei fabbricati con due o più condòmini, è di fondamentale importanza ricordare come la L.220/2012 abbia statuito all'art. 1129 comma VI l'introduzione dell'obbligo del “Rappresentante Condominiale” anche quando non sussista l'obbligo dell'amministratore professionista ovvero della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore, visto anche l'evolversi della figura dell'amministratore condominiale con tutte le responsabilità connesse e visti anche, purtroppo, i numerosi conflitti che si verificano ogni anno nel milione di condomini sparsi in tutta la nostra penisola.

(Yuri Manco, responsabile competenze e qualità di Confamministrare)





Restauro degli edifici

Impermeabilizzazioni

Risanamenti dell'umidità

Rinforzi strutturali

tecnocem S.R.L.
Professionisti dell'Edilizia

Via del Tuscolano, 7 - 40128 Bologna - Tel. 051.403031 - Fax 051.401836

www.tecnocem.it - info@tecnocem.it



AGENZIA DI ENEL ENERGIA



L'ENERGIA CHE TI ASCOLTA.

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

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

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

MCCOM Snc

strozzienel@libero.it

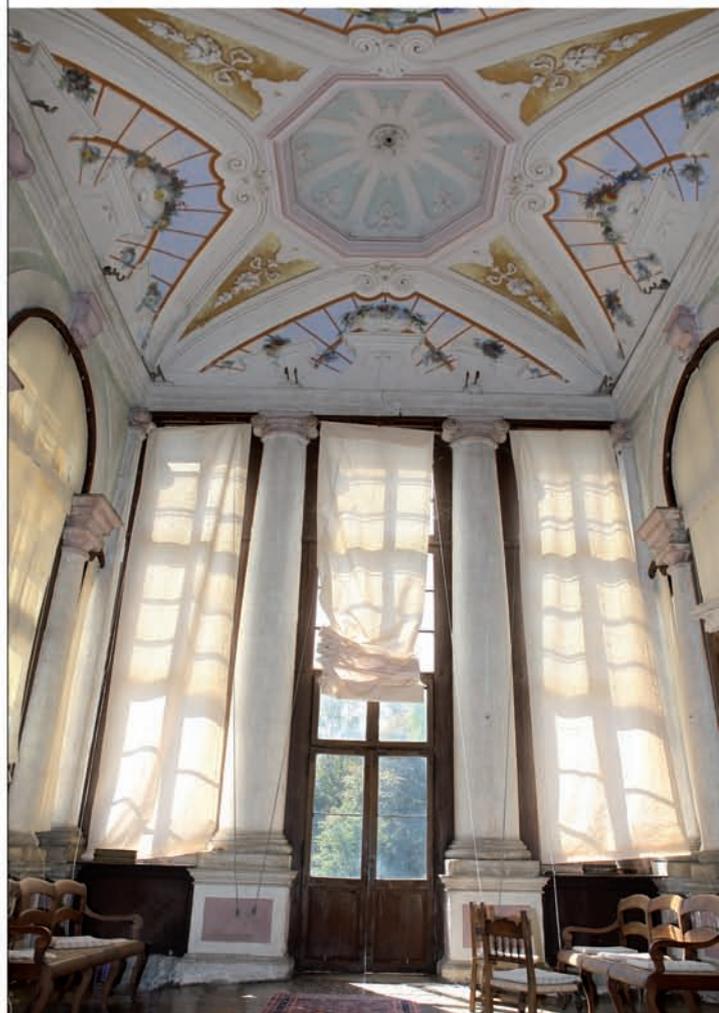
tel. 0522 - 620001

cell. 320 - 7553717

Villa Ca' Conti

per i vostri momenti importanti

Meeting
concerti
eventi
degustazioni
wedding



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

www.villacaconti.it

Eco design

Un materiale alternativo, sostenibile e resistente. Nato dalla ricerca di due designer che, modellandolo, hanno già creato una linea di sedie e lampadari

Mobili fatti con le alghe

Il progetto *Terroir* nasce da un'idea di Jonas Edvard e Nikolaj Steenfatt, entrambi laureati in Product and Furniture Design alla Royal Danish Academy of Fine Arts, School of Design di Copenhagen. Il progetto riguarda un nuovo materiale che i due hanno sviluppato unendo alghe e carta in occasione di una ricerca dedicata ai materiali locali. L'alga viene infatti raccolta lungo le spiagge danesi: oltre 8000 km di litorale, uno dei più lunghi al mondo se rapportato alla superficie del paese. Dopo essere stata asciugata viene macinata fino a diventare polvere e poi cotta fino a diventare colla, sfruttando l'effetto viscoso e adesivo dell'alginato, il polimero naturale delle alghe brune. L'uso industriale di alghe riguarda principalmente la produzione di alimenti ed è ampiamente sviluppato nei paesi asiatici. Ma ciò che molte persone non sanno è che le alghe sono utilizzate anche per i prodotti di uso quotidiano, come cosmetici, yogurt e birra. Si stima inoltre che le alghe marine producano circa l'80% della produzione di ossigeno mondiale. Cosa che le rende vitali per la vita di tutti gli organismi. Quasi tutte le alghe sono commestibili e contengono elevate quantità di sale oltreché minerali e proteine. Combinando alghe e carta Edvard e Steenfatt hanno creato un materiale resistente e durevole, una superficie calda e tattile con la morbidezza del sughero e la leggerezza della carta, che può essere utilizzato per costruire oggetti e mobili. I due designer hanno già creato lampade e sedie che hanno presentato al Design Trade di Copenhagen. Il colore del materiale è definito dalle diverse specie di alghe utilizzate, che vanno dal marrone scuro al verde chiaro. Contiene grandi quantità di sali naturali che agiscono come

ritardante alla combustione. Il materiale è riutilizzabile al 100% e può anche essere riciclato come fertilizzante naturale in quanto contiene elevate quantità di minerali: azoto, iodio, magnesio e calcio. *Terroir* è un termine utilizzato spesso per indicare il rapporto culturale e geologico tra alcuni prodotti e il territorio che li produce, enfatizzando il patrimonio e le conoscenze legate alla materia prima. Utilizzando materiali raccolti localmente i due



La *Terroir Chair* e la *Terroir Lamp*, realizzate con una pasta che unisce la carta alle alghe. Hanno un design essenziale affinché l'attenzione resti incentrata sul contenuto, e quindi sul materiale, più che sulla forma

progettisti danesi sperano di contribuire a sviluppare un'economia locale e sostenibile. Lo scopo del progetto è proprio quello di creare oggetti il cui carattere sia fortemente legato al territorio. I progettisti di *Terroir* stanno anche collaborando e condividendo le proprie conoscenze con i ricercatori del Danish Shellfish Centre al fine di creare e mostrare nuovi modi di utilizzo di un materiale abbondante in natura come l'alga nella costruzione di mobili e, più in generale, nell'ambito del product design.

SPREAD 1,99%

Ricetta Casa

L'ingrediente
che rende ancora più dolci
i tuoi progetti

I tuoi sogni di casa ti hanno lasciato l'amaro in bocca? Banca Marche ti offre l'ingrediente giusto per rendere unica e speciale la tua ricetta.

Da oggi puoi avere un mutuo a tasso variabile con durata fino a 30 anni e spread pari all'1,99%*, per poter finalmente acquistare ed abitare la tua "dolce" casa!

Ti aspettiamo nelle Filiali Banca Marche o su bancamarche.it per fornirti tutte le informazioni sull'offerta.

bancamarche.it

 **BancaMarche**

Messaggio pubblicitario con finalità promozionali. Per le condizioni economiche e contrattuali è necessario fare riferimento ai Fogli Informativi a disposizione presso le Filiali di Banca delle Marche S.p.A. in Amministrazione Straordinaria e sul sito bancamarche.it. La concessione del finanziamento è soggetta a valutazione ed approvazione da parte della Banca. Offerta valida fino al 31/03/2015 salvo modifica delle condizioni da parte della Banca.

*Spread valido per importi finanziati fino ad un massimo del 55% del valore dell'immobile e per mutui con rata mensile. Esempio per le erogazioni effettuate nel mese di dicembre 2014 con importo finanziato pari a € 110.000, durata 240 mesi e rimborso delle rate mensili tramite addebito in conto corrente Banca Marche: TAN (variabile) 2,173% calcolato al tasso Euribor 6 mesi (div. 360) media mese precedente + spread 1,99%, TAEG 2,3875%.



Assistenza Domiciliare e Ospedaliera qualificata ad Anziani, Malati e Disabili

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

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

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

CHIEDI UN PREVENTIVO

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



Per informazioni:
Tel. 045.4854548 - Fax 045.4854861

oppure

800 910 677 ATTIVO 24 ORE SU 24
e-mail: info.siassist@gmail.com



origami
designed by arch. Alessandro Campesato
www.studiofficina.it

Demarchi

L'eleganza della pietra

Via Enrico Barsanti, 46 - 36034 Malo (VICENZA) - ITALY - T +39 0445 602054 - F +39 0445 587182 - www.demarchimarmi.eu - demarchimr@gmail.com



AS

**SOLUZIONI PER ILLUMINAZIONE
AD ALTO RISPARMIO ENERGETICO**

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

AS IMPIANTI ELETTRICI
di Scalise Alessandro

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

PRONTO INTERVENTO H 24



Società Internazionale Controllo Impianti Tecnologici
ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE

accreditato da ACCREDIA

per lo svolgimento delle attività di valutazione della conformità
ai sensi della Direttiva Ascensori 95/16/CE (D.P.R. 162/1999 e s.m.i.)



PRD N°137 B

autorizzato dal MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

per le attività di valutazione della conformità di impianti
ascensori, montacarichi, piattaforme, servoscala (D.P.R. 162/1999 e s.m.i.)
e di impianti elettrici di messa a terra (D.P.R. 462/2001)



notificato alla COMMISSIONE EUROPEA

ai sensi della Direttiva Ascensori 95/16/CE con n. CE 0939



Certificazione CE impianti ascensori

(Direttiva 95/16/CE – D.P.R. 162/1999)

Verifiche periodiche e straordinarie ascensori, montacarichi, piattaforme e montascale

(D.P.R. 162/1999 e s.m.i.)

**Verifiche periodiche e straordinarie di impianti elettrici di messa a terra,
dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche ed
impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione**

(D.P.R. 462/2001)

Verifiche periodiche di scale e tappeti mobili

(UNI EN 115-1/2:2010)

Verifiche periodiche di cancelli e serrande motorizzate

(D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81)

Verifiche periodiche di linee vita

(UNI EN 795:2012)

Prevenzione incendi

(D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151)

Analisi rischio amianto

(L. 27 marzo 1992 n. 257)

Certificazione energetica

(D.M. 26 giugno 2009)

Rilievi impatto acustico ambientale

(L. 26 ottobre 1995 n. 447)

Analisi acque destinate al consumo umano

(D.Lgs. 2 febbraio 2001 n. 31)

“... e vissero ripartiti e contenti”



Testina termostatica 148A e ripartitore di calore 556

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

**Tanti benefici
soprattutto
per chi installa**



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

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



Effettua la scansione
del codice QR
per ulteriori dettagli
sui ripartitori

Quello dei senzateo è un problema diffuso in tutto il mondo e in Europa. La crisi economica e i tagli alla spesa pubblica che ne sono seguiti hanno fatto aumentare considerevolmente il numero di famiglie senza un'abitazione. La necessità di una soluzione si fa ogni giorno più impellente ed è un compito complesso perché prevede un coordinamento di diversi attori, sia nel settore socio-psicologico che amministrativo. Dallo studio di architettura slovacco Designdevelop, e in particolare dall'architetto Matej Nedorolík, arriva una proposta interessante: trasformare i cartelloni pubblicitari presenti in ogni città in funzionali spazi abitativi, e non è un caso che la proposta ar-

rivi dalla Repubblica Slovacca dove i senzateo sono aumentati in maniera massiccia negli ultimi anni. «L'idea iniziale - spiega Nedorolík - mi è venuta un giorno in cui un mio amico che si trovava sotto la struttura in acciaio di un cartellone pubblicitario ha esclamato, guardando verso l'alto, 'hey, potrei vivere lì'. Quando successivamente ho cominciato a lavorare alla mia idea ho ripensato a quel momento. Ma il vero evento che mi ha convinto è stato incontrare un ragazzo che dormiva a una fermata di autobus. Io l'ho visto e ho pensato che dovevo fare qualcosa per quelle persone abbandonate a loro stesse. Dovevo provare ad aiutarle». È così che è nato il *Gregory Project* che, secondo i progettisti, richiederebbe



Insoliti spazi abitativi

Trasformare i cartelloni pubblicitari in mini-case per i bisognosi. È l'originale proposta dell'architetto slovacco Matej Nedorolík che ha anche già progettato un'unità abitativa standard energeticamente indipendente, realizzabile ovunque e che costerebbe circa 4mila euro l'anno



Architettura



In apertura: un paio di rendering che mostrano gli esterni degli spazi abitativi del Gregory Project. Sopra: gli interni, eleganti e molto curati; poco più di 18 metri quadrati, con pareti in legno e un letto collocato su una piattaforma rialzata che consente di avere un sotto-letto salva spazio. Sotto: la scala in acciaio per raggiungere l'abitazione

costi di manutenzione bassissimi: il costo totale di funzionamento di una casa-cartellone sarebbe di circa 4mila euro all'anno che sarebbero coperti in parte con l'affitto della piattaforma pubblicitaria che renderebbe circa 3600 euro all'anno.

Il progetto parte dal presupposto che i grandi cartelloni pubblicitari sono costosi da installare, da mantenere e da affittare e in questo modo la loro costruzione verrebbe ottimizzata e assumerebbero anche un valore umanitario accogliendo chi non ha una casa. Le unità abitative studiate dallo studio Designdevelop sono "appese" a 2,45 metri dal suolo e hanno una struttura e un design standard. Hanno una forma triangolare con un basamento in cemento e una struttura in travi di legno e pannelli OSB, scale di legno o in acciaio e due finestre. Lo spazio è suddiviso in due ambienti: la zona giorno con la parete cucina, una scrivania e un letto rialzato che consente di avere un sotto-letto salva spazio e il bagno, con lavabo, wc e doccia. Ogni casa sarebbe energeticamente indipendente, con compost toi-



let e pannelli solari, scollegata dalla grande distribuzione dell'acqua, del gas e dell'energia. La fase di progettazione è terminata ma mancano gli sponsor per passare dalla teoria alla pratica. Considerando che l'iniziativa avrebbe una ricaduta positiva per l'immagine delle imprese coinvolte, che mostrerebbero un forte impegno sociale, Matej spera di trovare al più presto sponsor disposti a partecipare. Imprese e investitori interessati alla realizzazione o al noleggio a lungo termine delle mini-case sarebbero dotati di un logo ufficiale, da esporre sui siti web o in altri materiali pubblicitari, con collegamenti diretti al sito del progetto.

Il nome Gregory è stato deciso dallo studio Designdevelop insieme allo studio Tumi Tukuri, che ha anche realizzato il logo del progetto. Gregory è una persona che non esiste nella realtà ma che impersona tutti coloro che vogliono aiutare gli altri con questo progetto. Gli ideatori di queste mini-case non vogliono apparire, non vogliono diventare i volti di un progetto sociale, è Gregory il volto di questo progetto.

Recupero quote condominiali SENZA ANTICIPO COSTI!



Serfin nasce nel 1989 dalla volontà di focalizzarsi su un processo solitamente critico per le aziende: il recupero del credito tramite esattori sul territorio. Nel corso dei successivi 10 anni, il successo ottenuto sui principali clienti (Grandi banche, finanziarie, utilities e società di servizi) ha consentito di ampliare l'offerta all'intero ciclo del credito (dal primo sollecito al factoring) e, con la liberalizzazione dei servizi energetici (2004), Serfin inizia la collaborazione con le principali aziende del settore.

A seguito della riforma del condominio (legge 220/2012, in vigore dal 18/06/2013) Serfin 97 ha deciso di formulare un'offerta dedicata al recupero delle quote condominiali, sia in fase stragiudiziale che giudiziale. La nuova legge prevede l'obbligo di agire in giudizio, salvo dispensa dell'assemblea, ai sensi dell'art. 63 disp.att.cc per la riscossione dei crediti verso i condòmini morosi entro sei mesi dalla data di chiusura bilancio in cui i crediti sono iscritti.

Fino ad oggi gli amministratori gestivano interamente l'attività stragiudiziale con solleciti telefonici e scritti, per poi, in caso di inadempimento del condòmino, attivare la fase legale, senza vincoli di tempo per l'espletamento della stessa.

Serfin ha ipotizzato un servizio ad hoc che possa facilitare l'attività dell'amministratore sia nella fase stragiudiziale che in quella legale.



Serfin, dopo un'attenta analisi, ha identificato due macroaree di miglioramento dell'attuale attività svolta per il recupero delle quote condominiali:

- 1) **ASSORBIMENTO** dell'intera attività di sollecito, attualmente in carico all'amministratore di condominio, attraverso l'utilizzo dei propri operatori.
- 2) **CONTENIMENTO** dei costi attualmente sostenuti per lo svolgimento delle attività pre-legale e legale nei confronti dei condòmini morosi.

A completamento dell'offerta Serfin ha studiato alcuni servizi accessori:

- visualizzazione online di tutte le attività di recupero svolte su ogni singolo condòmino affidato, tramite sistema online;
- key account dedicato al singolo amministratore per personalizzare ed indirizzare le attività;
- sollecito scritto vs il proprietario dell'immobile;
- sollecito scritto con diffida legale vs il proprietario dell'immobile;
- attività di sollecito telefonico vs proprietario e inquilino (per quest'ultimo solo con autorizzazione scritta del proprietario).
- attività di invio messaggi costante sulle date di promessa pagamento;

Lavorazione Light

Affido pratiche insolute;
Invio lettera di sollecito (testo concordato con l'amministratore);
Sollecito telefonico;
Attività di messaggistica;
Tempi di lavorazione da concordare in base alle esigenze.

L'offerta

L'offerta economica proposta da Serfin, è interamente modulabile in base alle esigenze dell'amministratore, che potrà usufruire di uno o più prodotti, e scegliere il profilo economico ritenuto più idoneo per ogni singolo condominio gestito.

Lavorazione Plus

Affido pratiche insolute;
Invio lettera di diffida dal legale;
Recupero dei crediti telefonico;
Attività di messaggistica;
Tempi di lavorazione da concordare in base alle esigenze.

DECRETO INGIUNTIVO AI COSTI PIÙ BASSI DI MERCATO!





Tutte le foto Parham Taghioff

Semplice, elegante e dalle linee razionali. Sharifi-Ha House è una casa costruita a Teheran per una famiglia che ha scelto di unire vita privata e attività lavorativa. L'edificio cambia, ruota, si adatta alle stagioni e al desiderio di riservatezza di chi vi abita di Mercedes Caleffi

Tecnologia e tradizione

Nei paesi in cui la tradizione, gli usi e i costumi socialmente riconosciuti sono importanti e basilari per l'andamento quotidiano della vita, l'architettura non può prescindere da essi. E anche la tecnologia, quando è possibile, viene coinvolta. Sono questi i casi in cui nasce un'architettura che abbraccia tradizione e nuove soluzioni. È andata proprio così a Teheran, in Iran, dove lo studio dell'architetto Alireza Taghaboni ha risolto le necessità legate alla tradizione servendosi di un escamotage tecnico/tecnologico per garantire il riserbo della vita familiare e le necessarie aperture verso l'esterno, almeno in alcuni periodi dell'anno. Due i principi alla base di questa particolare architettura: quello tecnico è la rotazione e quello legato alla distribuzione in-

terna è la flessibilità. Come molti altri siti urbani della città, il sedime per questo progetto ha un'ampiezza di facciata notevolmente ridotta rispetto alla sua profondità. È sul lato corto il prospetto principale. Di conseguenza c'è voluta tutta l'esperienza dello studio di architettura Nextoffice nel trasformare una facciata bidimensionale in una a tre dimensioni.

Le case tradizionali iraniane devono seguire in modo dinamico i modi abitativi stagionali offrendo ai residenti un soggiorno invernale detto *Zemesten Neshin* e un soggiorno estivo indicato con il nome di *Toabestan Neshin*. In estate Sharifi-Ha House si presenta come un volume dotato di ampie e grandi terrazze che durante i freddi e nevosi inverni di Teheran si chiudono su se stesse lasciando in uso poche finestre.

Questo progetto è modulato dal doppio concetto di introverso/estroverso, due opposti che hanno condotto l'abitazione a una trasformazione spaziale: un edificio residenziale in continua evoluzione.

Sono tre i volumi che ruotando determinano il cambiamento d'uso di alcuni ambienti, e sono distribuiti su tre dei cinque livelli sopra terra. La residenza in totale consta di 7 piani, due interrati sono destinati alla convivialità familiare, alle strutture per il fitness e alle aree benessere, mentre il piano terra ospita il parcheggio e gli uffici amministrativi della famiglia. Le attività pubbliche si svolgono tra il primo e il secondo piano mentre la vita familiare privata ha come contesto i piani alti che si trovano al di sopra del terzo. L'edificio è stato arretrato di circa 3 metri dalla linea di confine e ciò



A sinistra: il salone posto nella parte centrale dell'abitazione. Presenta un vuoto a tutta altezza con un lucernario in copertura. Il collegamento tra le due parti dell'abitazione avviene grazie a delle passerelle orizzontali (foto a destra). In basso a sinistra: un salone intermedio



ha permesso di garantire l'apporto di luce naturale anche ai piani interrati attraverso la fontana di vetro che è stata costruita nel solaio superiore. Le aree fitness e benessere sono sistemate tra i due bacini, quello superiore e quello inferiore, con sculture che si specchiano nell'acqua illuminata dal sole. Per quanto riguarda i tre volumi rotanti e rivestiti di legno, la tecnica applicata ai meccanismi che ne determinano la rotazione è semplice ed è lo stesso metodo utilizzato per i cambi di scena teatrali, già impiegati in Iran dalle compagnie dell'acciaio o nell'industria navale.

D'altra parte il committente appartiene a una famiglia che cura affari nel settore dell'importazione di macchinari tedeschi e ha pertanto preferito che il sistema fosse fabbricato in Germania e gli operai che hanno partecipato al processo di fabbricazione saranno gli stessi che in futuro cureranno la manutenzione di tutto il meccanismo. Calore familiare e tecnologia ritmano la vita in questa abitazione che ha anche funzione pubblica. Il progetto consiste di 4 parti principali: il volume fisso della struttura, il vuoto al centro coperto da un grande lucernario che nella versione invernale garantisce l'apporto di luce naturale, i tre volumi mobili e la zona semipogea. Il vuoto



Architettura



Sopra: la vasca posta nella zona fitness-benessere organizzata al piano interrato. L'ambiente è rivestito con doghe di legno, alcune lasciate con il colore naturale dell'essenza e altre tinte di bianco. La luce naturale giunge dalla fontana con basamento in vetro posizionata all'esterno, nella zona antistante l'abitazione

centrale a tutta altezza è anche il luogo dei collegamenti, attraverso ponti orizzontali, tra le due parti. La casa si adatta alle necessità funzionali di chi vi abita. Di conseguenza le stanze possono essere riconfigurate per diversi utilizzi. Allo stesso modo gli uffici possono essere modificati in luoghi domestici. In altre parole c'è sempre la possibilità di avere scenari diversi a seconda della stagione o dell'illuminazione. E i tre volumi che durante la loro rotazione fanno tanto cambiare la facciata principale, durante i mesi estivi garantiscono l'adeguata ventilazione interna oltre che assecondare il desiderio di discrete verande in cui sostare durante la calura estiva.



PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti
SALVA
AFFITTO

COŚÈ SALVAFFITTO?

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

CON SALVAFFITTO SEI COPERTO PER:

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

COGLI QUESTA OPPORTUNITÀ!

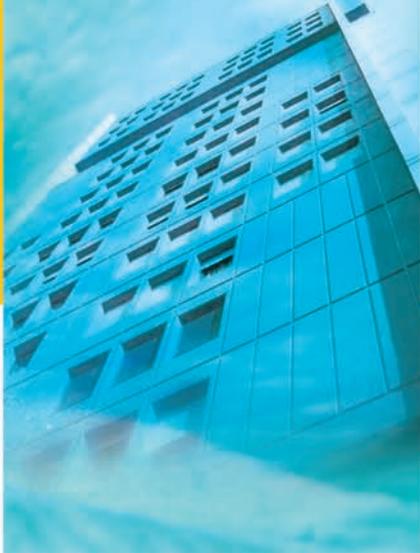
Sempre più agenzie immobiliari hanno iniziato ad usare SalvAffitto. E tu cosa stai aspettando? SalvAffitto solo affitti garantiti!



PER INFORMAZIONI E PREVENTIVI:

SALVA
SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO

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



Abiti in un condominio con riscaldamento centralizzato?

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



Paghi solo quello che consumi senza sprechi di energia.

Perché preferire la contabilizzazione individuale del calore.

I vantaggi:

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



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

CRISTOFORETTI
SERVIZI ENERGIA

TRENTO - PADOVA - MILANO - TRIESTE - VARESE

www.cristoforetti.com



Tutte le foto - Jackie Miering

In Nuova Zelanda la Nikau House è stata pensata per essere semplicemente accogliente e per ospitare le diverse opere d'arte e i numerosi libri posseduti dai proprietari di Iole Costanzo

Gusto scandinavo

Il legno e l'alluminio, due nobili materiali da costruzione. Sono stati adoperati nella Nikau House come rivestimento esterno: pannelli coibentati a cinque greche in alluminio che si alternano ad altri in legno chiaro e ad alcuni brise-soleil lignei realizzati con semplici doghe verticali che sono stati posti davanti alle aperture a garanzia di un adeguato soleggiamento interno. La Nikau House, di recente realizzata in una zona periferica di Auckland, a Parnell, in Nuova Zelanda, è un'abitazione dall'impianto semplice, a più livelli, con piccole verande e studiate finestrature. I proprietari, due benestanti signori di mezza età, avevano chiesto al progettista, lo studio Strachan Group Archi-

tects, una casa dal design scandinavo, che potesse essere ariosa e leggera sia all'esterno che all'interno. Il desiderio dei committenti prevedeva che la loro nuova dimora diventasse accogliente e riposante per loro e per i loro ospiti. Non è un caso infatti che al piano superiore sono previste, oltre alla camera da letto padronale, altre due camere matrimoniali. A corredo di quella padronale vi è un'ampia cabina armadio, un bagno con vasca e una veranda esterna di cui è prevista la chiusura così che possa essere usata anche nelle giornate o serate ventose e fredde, senza dover rinunciare al particolare panorama. Anche l'arredo interno è stato selezionato seguendo gli stessi desiderata dei proprie-







A sinistra: l'ingresso dell'abitazione. Serve come accesso a un piccolo disimpegno che conduce, scendendo due scalini, al salone del piano terra. Sopra: la camera da letto, anche in questo caso a dominare è la semplicità scandinava e l'essenzialità del legno. Sotto: le scale che conducono al piano superiore



tari, che hanno guidato l'impostazione esterna dell'edificio: la scelta è ricaduta su una linea scandinava o comunque piuttosto semplice ed elegante. Condizione che permetterà nel tempo, ai proprietari, di posizionare la loro collezione d'arte senza che questa venga condizionata o disturbata dalle scelte dell'arredo. È proprio questa la ragione che ha portato il progettista a lasciare alcune pareti libere mentre altre sono state adoperate per dare spazio ai numerosi libri, sempre da loro posseduti. Un'intera parete è stata usata a tutta altezza per questo motivo, è quella più alta di tutta l'abitazione. È stata appositamente pensata per sfrutta-

re un dislivello del terreno e caratterizza tutto l'ambiente dello studio posizionato a un livello più basso rispetto agli altri ambienti del piano terra e da cui si separa non solo con il dislivello del pavimento ma anche con una copiosa tenda chiara dal tessuto corposo. L'impostazione dell'abitazione è stata anche studiata così da favorire la visione degli scorci della lussureggiante vegetazione della zona e delle tipiche palme Nikau, nonché del porto di Waitemata. La parte centrale della città si è sviluppata su un istmo tra due porti, il Manukau che si trova sul Mar Tasman e il Waitemata sull'Oceano Pacifico. Lo skyline cittadino, d'altra parte, me-



A sinistra: la biblioteca, dotata di una particolare altezza e posta alla quota più bassa dell'edificio. A destra: particolare della cucina. Sotto: il salone visto dal lato che affaccia sulla veranda. È tra il salone e la cucina che è stato organizzato il "dining" con un comodo tavolo di legno e le sedie in metallo e legno ricurvo



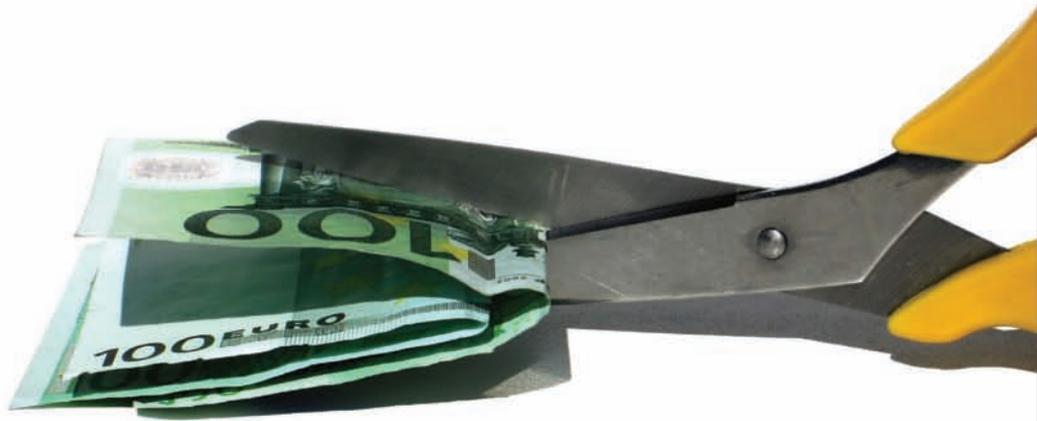
rita d'essere visto: oltre ai porti e alle architetture, la città cresce intorno a cinquanta vulcani che si presentano sotto forma di isole, laghi, lagune e con vulcanici. La stessa icona della città è il Rangitoto Island che si trova all'ingresso del porto Waitemata, un cono brullo a causa della forte acidità del terreno, che esprime la forza nella nettezza delle sue linee.

La Nikau House segue l'andamento del terreno, cerca di prevenire i possibili disagi

provenienti da future espansioni edilizie nella zona con maggiori schermature nella parte est, e ha un tetto a falde anch'esso rivestito con alluminio zincato. Il giardino invece è stato impostato secondo alcuni semplici principi sostenibili che tengono conto della ventilazione e di un moderato apporto idrico. È previsto per l'abitazione anche un impianto solare per l'acqua e l'impianto termico sfrutta la massa stessa dell'edificio. Anche il pavimento di

legno è stato costruito secondo alcuni canoni sostenibili, ed è stato posato su una camera d'aria collegata all'esterno attraverso le bocchette che si vedono in facciata. Tutto ciò garantisce un'ottima traspirazione all'abitazione. In sintesi, la Nikau House oltre ad offrire una bella vista sul paesaggio circostante, a garantire con la sua semplicità la massima godibilità degli ambienti e delle opere collocatevi, per molti aspetti è da considerare anche sostenibile.

Taglia subito le bollette della tua casa e guadagna con la riqualificazione energetica Fa bene a te, fa bene all'ambiente



Ecobonus 65%
Hai tempo fino al 31/12/2014
Cogli l'occasione

TIPOLOGIA DI ABITAZIONE	CLASSIFICAZIONE DEI PRINCIPALI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO	RISPARMIO ENERGETICO
Abitazione indipendente 	Cappotto termico facciata	Fino al 50% delle bollette termica
	Isolamento copertura	
	Sostituzione caldaia tradizionale con una caldaia a condensazione	Fino al 60% delle bollette termica
	Installazione di testa termostatica elettronica per regolazione dei radiatori	
	Installazione di pannelli solari fotovoltaici	Fino all'80% delle bollette energetica (cumulata termica ed elettrica)
Appartamento in condominio 	Installazione di pannelli solari termici	
	Cappotto termico interno	Fino al 50% delle bollette termica
	Isolamento copertura	
	Sostituzione caldaia tradizionale con una caldaia a condensazione	Fino al 40% delle bollette termica
	Testa termostatica elettronica per regolazione autonoma dei radiatori	
	Installazione contabilizzatore di calore e valvole termostatiche radiatori	

Sei associato a Confabitare? Allora **puoi richiedere la diagnosi energetica gratuita** della tua casa! Individuare gli sprechi e trovare la soluzione più adatta è la nostra missione! Chiama il **348 6540004** per il sopralluogo di un nostro tecnico.

INTERIOR DESIGN

SEATTLE

La Treehouse deve il suo nome al fatto di trovarsi tra le fronde degli alberi; si sviluppa su tre livelli e vi si accede dal piano intermedio. È dotata di ampie aperture che consentono di ammirare la vegetazione che la circonda. La luce naturale illumina tutte le stanze: luce diretta e senza filtri che varia a seconda delle stagioni. L'arredo ha uno stile minimalista ed è realizzato con materiali economici.

LUGANO

Una nuova abitazione di 170 mq in buona parte dedicati al salotto e alla zona pranzo dove vive una coppia di professionisti. La continuità tra i diversi ambienti è data dall'uso della betulla: per il parquet nella zona notte e per gli arredi nella zona giorno. L'aspetto cromatico è stabile e a dominare sono i colori molto leggeri e ci sono ampie vetrate che si affacciano sul lago. La cucina è un blocco realizzato in zinco e MDF.



IMMERSA NELLA NATURA





Grandi finestre che si affacciano sulla natura. Tanta luce naturale. Ambienti equilibrati e arredo essenziale. Treehouse è un'abitazione monofamiliare a Seattle, costruita su pilastri d'acciaio per non impoverire il terreno sottostante di Mercedes Caleffi



A sinistra: il tavolo da pranzo del salone posto al piano intermedio. Sotto: l'ingresso visto dal piano superiore. In basso: il loft. Uno spazio ricavato all'ultimo piano e dedicato ai bambini e agli hobby degli adulti



Abitare tra le cime degli alberi: una suggestiva condizione da condividere con il proprio nucleo familiare. Questa è stata l'idea di una famiglia di Seattle che ha investito in questa particolare impresa: costruire su un pendio scosceso e non facilmente accessibile la propria dimora. Proprio perché così particolare, il terreno è costato poco, ma ovviamente la spesa per realizzare la costruzione su pilastri d'acciaio è stata invece cospicua. Il nome di questa abitazione non poteva non essere che Treehouse, e proprio per questa sua peculiarità, quella di trovarsi tra le fronde degli alberi, è dotata di ampie aperture che danno modo di apprezzare e godere, dall'interno, della rigogliosa vegetazione che vi gravita intorno. E non solo. Nei vari ambienti di Treehouse c'è luce. Luce naturale che illumina tutte le stanze di questa particolare dimora. Luce diretta, senza filtri, che cambia con le stagioni, e non solo per la diversa posizione del sole ma anche per la differente consistenza delle chiome degli alberi. Treehouse, progettata dallo studio Shed Architecture & Design, oltre ad essere tanto luminosa, è anche un'abitazione dalla giusta dimensione, proporzio-



Interior design



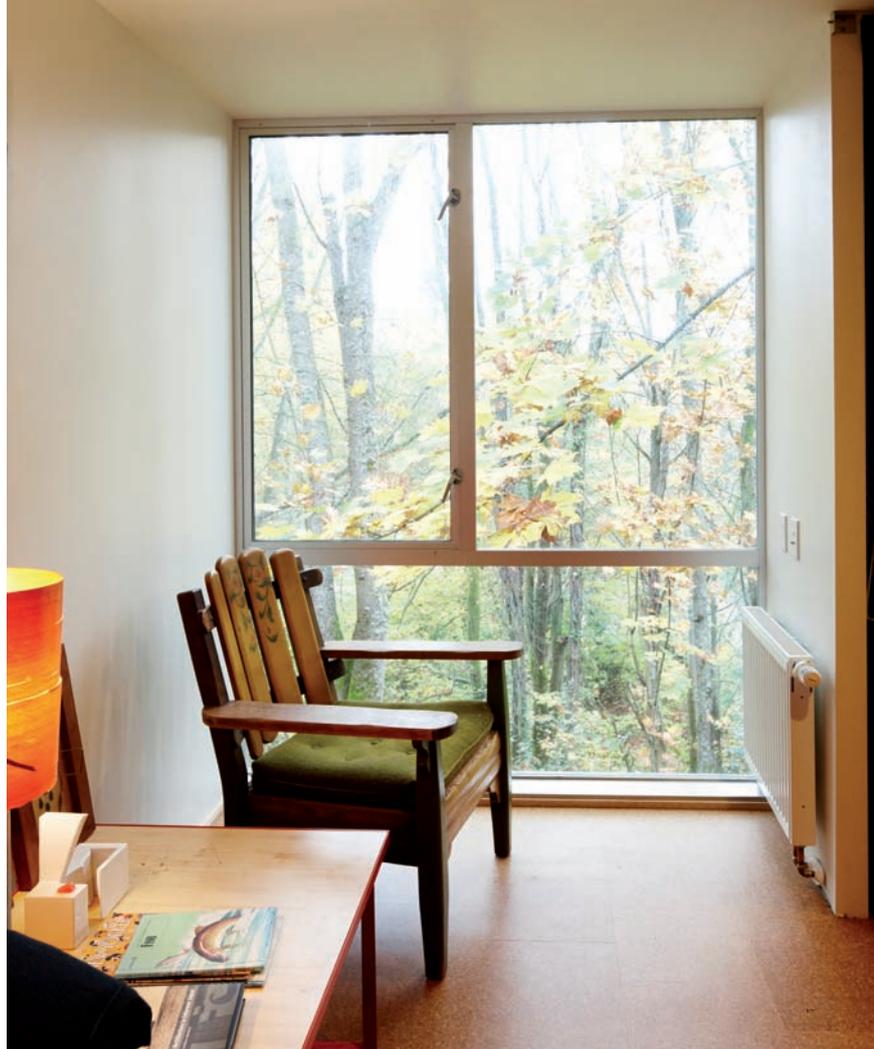
**Altra possibile soluzione del salone:
l'arredo nella sua sobrietà si presta a
rendere l'ambiente alquanto versatile e
susceptibile di nuovi cambiamenti
nell'impostazione, senza che questo
arrechi danno alla disposizione interna
né del salone né di tutta l'abitazione**





nata alle esigenze di una famiglia di soli quattro componenti. La sua semplicità è quasi disarmante. È disposta su tre livelli, di cui due dedicati alla vita familiare e l'ultimo, un loft di dimensioni ridotte rispetto alla pianta dell'edificio, è destinato agli hobby e ai giochi dei bimbi. Oltre alla scelta di costruire tra gli alberi e nel rispetto degli alberi, altre due convinzioni hanno influenzato l'intero progetto: contenerne le spese e impostarne la disposizione interna secondo i diktat della semplicità e dell'essenzialità. Il punto di vista adottato nelle fasi di progettazione nonché di costruzione, quello che ha condotto alla scelta di edificare su pilastri d'acciaio conficcati nel terreno con l'ausilio di alcune gru per non danneggiare la vegetazione, e garantire con questo tipo di struttura puntiforme l'adeguato drenaggio al terreno sottostante, ha anche guidato e condizionato le scelte di interior design. L'arredo è improntato a uno stile minimalista. Progettato su misura ma realizzato con materiali poco costosi come il compensato, imbottiture artigianalmente create con tessuti semplici, qualche elemento vintage acquistato nel tempo, e molti elementi dell'Ikea. All'interno dell'abitazione vi si accede dal piano intermedio, il cosiddetto piano giorno organizzato con un ampio, arioso e sobrio ambiente da usare sia come salotto che come living, con accanto una cucina organizzata in modo familiare e impostata per un uso quotidiano. Al piano inferiore si trovano le due camere da letto e i servizi, questi ultimi impostati così da ottenere anche il recupero dell'acqua. Perché Treehouse è una casa nella natura e per la natura ha un gran rispetto. E proprio per questo fine i suoi impianti sono impostati così che nel tempo possano essere adeguati ad alcuni dei principi della sostenibilità: infatti quello fotovoltaico è stato previsto, quello solare è già presente, come quello per il riciclo dell'acqua. Anche molti dei materiali adottati, compresi quelli selezionati per la realizzazione del tetto o delle tamponature, nonché quelli per l'arredo interno, sono stati scelti con la stessa logica: perché realizzati con sostanze atossiche, o perché facilmente riciclabili. Piccola, poco costosa, intima, curata ma senza fronzoli, Treehouse risponde a tutte queste caratteristiche senza nulla perdere in bellezza ed eleganza. Un'eleganza molto semplice e in quanto tale più che autentica.

A sinistra: le scale in legno che collegano i tre diversi livelli di Treehouse. Il legno ha il suo colore naturale, mentre la struttura portante e le pareti sono state colorate di bianco. In alto: un passaggio del piano notte. A destra: la cucina. In quasi tutti gli ambienti le pareti sono state dipinte di bianco con prodotti naturali



Interior design

EQUILIBRIO E SEMPLICITÀ





**La calda e chiara essenza di betulla
caratterizza tutto l'ambiente del soggiorno
cucina. Pochi colori selezionati. E tanta
luce proveniente dagli ampi finestroni che
affacciano sul lago di Lugano** di Mercedes Caleffi



È noto quanto la qualità della vita in Svizzera sia alta e quanto Lugano, il terzo polo finanziario del Paese, pure essendo una città in cui si parla la lingua italiana, nulla abbia del nostro *modus vivendi*. È una città tranquilla, e ciò implica non avere ansie per il lavoro, problemi negli spostamenti, lungaggini burocratiche o servizi mancanti. La città ha il ritmo del lago: acqua “cheta”. Ed è proprio sul lago che si affaccia questa nuova abitazione di 170 metri quadrati, elegante quanto basta nella sua semplicità, e creata per una giovane coppia di professionisti dallo Studio milanese dotdotdot. Buona parte dell'appartamento è dedicato al salotto e alla zona pranzo, un ampio unico spazio dalle linee pulite e chiare, uni-

Parte del salone. Il tavolo da pranzo, realizzato con una superficie di marmo levigata, e posto in asse con i finestroni che affacciano sul lago, diventa un elemento di propagazione di luce naturale. Al di là delle tende si intravede il lago e il profilo della costa opposta





camente ritmato dalle strutture di legno che arredano l'ambiente e che con sapienza nascondono un piccolo bagno di servizio. La betulla è la chiara essenza lignea impiegata per creare continuità tra i diversi ambienti, infatti se nella zona notte è presente come parquet, nella zona giorno, dove ben risponde alla luce proveniente dallo spazioso terrazzo che affaccia sul lago, è stata usata per realizzare l'arredo. Tutto il mobilio è stato progettato dallo Studio dotdotdot e realizzato a mano da artigiani, assecondando le esigenze e il gusto dei proprietari di casa. L'aspetto cromatico è stabile e a dominare sono colori molto leggeri. Anche il divano, se pure grigio, è chiaro, così pure le pareti bianche e il pavimento, quest'ultimo uguale in tutta la zona giorno e realizzato come omogenea superficie di resina grigia. Il tavolo del living,



A sinistra: la cucina. In questa pagina: il bagno di servizio. Questi ambienti hanno molto in comune: il pavimento in resina nera, superfici di zinco ed elementi in acciaio. La cucina è corredata di una parete attrezzata in betulla come il resto degli ambienti di casa e altri elementi orizzontali realizzati in MDF

La camera da letto: i pannelli di MDF blu forato creano continuità cromatica con il resto dell'abitazione. La massiccia testiera maschera le ante dell'armadio. Anche questo ambiente prospetta sul terrazzo e gode della luce riflessa del lago. La semplicità stessa della camera, più lunga che larga, è esaltata dall'intensità del blu





un'unica lastra di marmo a incastro su gambe in legno, è il risultato di un lavoro minuzioso artigianale ed è circondato dalle sedie Frida disegnate da Odoardo Fioravanti per Pedrali e vincitrici di un Compasso d'Oro nel 2011. La cucina, di fronte alla quale è stato posto il tavolo, è un blocco realizzato in zinco e MDF. Il primo materiale ne caratterizza il rivestimento murario, mentre il top, le mensole e gli altri pensili sono tutti realizzati con questo derivato del legno. Sempre in MDF, ma questa volta con l'impasto colorato, è stata realizzata la grande credenza a giorno, su ruote e dagli interni blu, che posta alle spalle del divano vivacizza l'ambiente dando una vibrazione di luce completamente diversa. Il letto che con la sua corposa testiera maschera le ante dell'armadio retrostante esalta l'essenziale severità della camera da letto. Solo i semplici fili del punto luce presente in cucina e sul tavolo da pranzo e i grandi scaffali contenitori posti lungo le pareti e con una texture creata ad hoc che vagamente ricorda quella usata nel radiofonografo della Brionvega degli anni '60, interrompono questo voluto equilibrio cromatico.

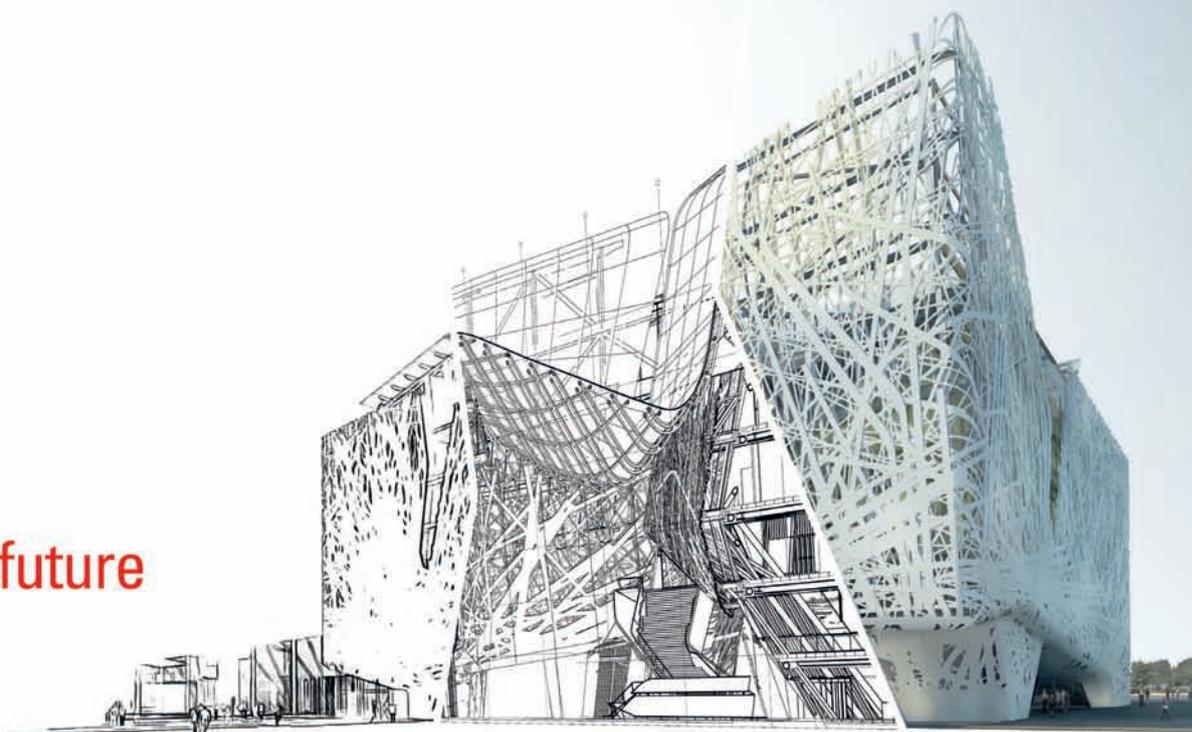
MADE_{expo}

Milano Architettura Design Edilizia

Milano 18_21 | 03 | 2015

INNOVAZIONE BELLEZZA sostenibilità

#rebuildthefuture



NEMESI&PARTNERS_ schizzo, sezione e modello del progetto architettonico vincitore del concorso internazionale per la progettazione di Padiglione Italia EXPO Milano 2015

La fiera biennale internazionale per il mondo delle Costruzioni

MADE Costruzioni
Materiali

MADE Involucro
Serramenti

MADE Interni
Finiture

MADE Software
Tecnologie & Servizi

Promossa da
FLA
FEDERLEGNOARREDO

UNICMI
UNISAAE - AGAI

PVC
PVC FIBRE ITALIA
CENTRO DI INFORMAZIONE SUL PVC

Partner
PIERA MILANO

www.madeexpo.it   

+39 051 66 46 624 | made2015@madeexpo.it

IL NUOVO VIRTY. LA TUA BANCA, OVUNQUE SEI.



L'INTERNET BANKING MIGLIORA, E TI MIGLIORA LA VITA. OGGI ANCHE CON L'APPLICAZIONE GRATUITA PER MOBILE.



Virtù, l'Internet banking di Banca Etruria, si è rinnovato. Grazie alla nuova applicazione puoi pagare i bollettini, dimenticandoti della fila alla posta; il canone Rai e l'IMU, senza muoverti da dove sei; effettuare bonifici all'estero e ricaricare il cellulare mentre sei sulla spiaggia o sulla neve, all'aperitivo o sull'autobus. Con Virtù risparmi tempo e guadagni in energia, dimenticandoti dello stress. Perché nessuna banca ti è vicina come Banca Etruria.

 **BancaEtruria**
Popolare davvero



www.bancaetruria.it

IMPRESA EDILE **GALLI**



Ristrutturazioni chiavi in mano

*“ad ogni vostra esigenza,
la migliore soluzione con esperienza e qualità”*

i nostri servizi:

- progettazione
 - opere murarie
 - impianti termo-idraulici-sanitari e gas
 - impianti elettrici e di climatizzazione
 - fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti
 - controsoffitti, tinteggiatura e verniciatura
 - infissi: porte e finestre
-
- **rifacimento di bagni e cucine**



Condizioni particolari riservate ai soci Confabitare

La **Ditta Galli Alberto e figli**, da 40 anni esegue lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di appartamenti residenziali e locali ad uso commerciale.

Potete visionare alcune nostre realizzazioni su www.impresaedilegalli.it

Per preventivi, sopralluoghi e consulenze gratuite telefonare al n. **051 6230236**