ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari*

febbraio 2017 - Anno 8 - N.23

Poste Italiane Spa - spedizione in abbonamento postale 70% – CNBO

LEGGE DI STABILITÀ
TUTTE LE NOVITÀ

IL CONDOMINIO
È UN LUOGO DI LAVORO?

DANNI CAUSATI
DAL LASTRICO SOLARE



I PROPRIETARI CALANO LE TASSE NO
Editoriale di Alberto Zanni

Confabitare® Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare® Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

NOBIS
COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI

AFFITTO GARANTITO

Locazione Serena

A CHI SI RIVOLGE
Locazione Serena è un prodotto a tutela del Proprietario dell'immobile , persona fisica o giuridica che cede l'immobile in Locazione

COSA OFFRE
Locazione Serena tutela il Proprietario dal mancato pagamento dei canoni di Locazione a seguito della convalida di sfratto esecutivo nei confronti dell'inquilino .
In questo modo il Locatore è sereno e l'inquilino è agevolato nella Locazione dell'immobile.
Un ulteriore vantaggio per l'inquilino è che non dovendo chiedere fidejussioni al circuito bancario può mantenere intatte le possibilità di accesso al credito

COSA ASSICURA
Fino al 50% del canone annuo di Locazione.

CHI PAGA LA PRESTAZIONE
L'inquilino paga la polizza.

IN QUANTO TEMPO E' POSSIBILE AVERE LA POLIZZA
Dal momento della presentazione della richiesta e accettazione della pratica
è possibile ricevere la Polizza entro 24 ore
VELOCITA' DEL SERVIZIO PER CONTRATTI
DERIVANTI DAL CIRCUITO CONFABITARE

DOVE SI PUO' ACQUISTARE
Presso l'intermediario assicurativo **Luca Scalavino**
Prima della sottoscrizione leggere attentamente la Nota informativa

INTERMEDIARIO ASSICURATIVO ESCLUSIVO PER CONFABITARE

Luca Scalavino

Via Torino 36
10036 Settimo T.se (TO)

Uff. 011 8970075
Cell. 348 4555227

lucascalavino@virgilio.it

ITALIA.POWER+

energia e gas, su misura.

energia a portata di mano.



SERVIZIO CLIENTI

800 64 25 61

www.italiapower.it

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari



APERTE LE ISCRIZIONI PER IL 2017

INFO

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

Oggi la sicurezza è più importante che mai.



SCEGLI LA SICUREZZA, ENTRA IN MEDIOLANUM.

Per la vostra sicurezza Mediolanum è, tra i principali Gruppi Bancari, il primo in Italia per solidità e tra i primi in Europa. Siamo la banca che mette il cliente al centro, grazie alla semplicità di una tecnologia innovativa e la relazione personale di un consulente finanziario come il Family Banker. Siamo la banca che guarda sempre avanti ma che è capace di aiutare chi ci ha dato fiducia, come abbiamo fatto in occasione del recente sisma, stanziando 5 milioni di euro a fondo perduto a favore di clienti e collaboratori colpiti dalla calamità.

BANCA mediolanum
costruita intorno a te

SCOPRI DI PIÙ SU **bancamediolanum.it** | CONTATTA UN **FAMILY BANKER**

Messaggio pubblicitario. Solidità Gruppo Bancario Mediolanum ad esito degli stress test svolti in base alla normativa europea. Indice Common Equity Tier 1 20,4% - dato al 30/09/2016 riferito al Gruppo Bancario Mediolanum - relativo all'indice di capitale di "miglior qualità" delle banche richiesto dall'autorità di Vigilanza. Un aiuto concreto in favore della popolazione colpita dal sisma in centro Italia: erogazione a fondo perduto di un contributo iniziale pari al 15% del valore dei danni subiti con integrazione fino al massimo del 20% dei danni accertati per la prima e la seconda casa nonché per i beni mobili registrati. Per le condizioni economiche e contrattuali e per quanto non espressamente indicato fare riferimento al Foglio Informativo, alle Norme Contrattuali disponibili sul sito della Banca e presso i Family Banker.


FERRETTI
SPECIALISTI IN CLIMA, ENERGIA E AMBIENTE
Progettiamo la qualità dell'abitare
CONDIZIONAMENTO · RISCALDAMENTO
ENERGIE ALTERNATIVE · RISPARMIO ENERGETICO
IMPIANTI IDRICI · IMPIANTI ELETTRICI · MANUTENZIONE
FERRETTI IMPIANTI s.r.l · Via Primo Maggio, 3/4 Quarto Inferiore · Bologna
Tel. 051 320560 · Fax 051 4189313 · info@ferrettiimpianti.it
www.ferrettiimpianti.it

poste.it

CON AFFRANCAPOSTA LA TUA SPEDIZIONE VA A TUTTA VELOCITÀ.

affrancaposta

Grazie alle nuove Macchine Affrancatrici Digitali potrai velocizzare
le spedizioni di lettere e pacchi, affrancandole direttamente nella tua azienda.
Per informazioni vai su: poste-impresa.it



Posteitaliane

MINGUZZI ANTINCENDIO

SERVIZI PER LA SICUREZZA

SERVIZI PRINCIPALI

- Vendita/noleggio e manutenzione periodica di estintori e presidi antincendio
- Manutenzione di estintori, manichette, naspi, idranti soprassuolo, attacchi mandata, corredo idrante, ecc.
- Installazione e manutenzione porte e portoni Tagliafuoco
- Manutenzioni su centrali antincendio Sprinkler o gruppi pompe
- Manutenzioni impianti di rivelazione incendio-gas
- Cartellonistica privata, aziendale, cantieristica, stradale e personalizzata
- Pronto soccorso
- Antinfortunistica
- Abbigliamento antincendio
- Arredo urbano
- Noleggio attrezzatura Corsi Antincendio

Il nostro impegno da più di 30 anni,
per la vostra protezione di ogni giorno



CONTATTI
- Tel. 051.6140406
- Cell. 335.7328187 con attivo Whatsapp per invio foto segnalazioni urgenti
- e-mail: info@minguzziestintori.it

www.minguzziestintori.com

AF ENERGIA
gas naturale ed energia elettrica

Scopri le nostre offerte!

Chiamaci Numero Verde **800 439 995**

Sito web **www.afenergia.it**

Seguici su

A.F. Energia ti offre:

- ✓ **Consulente dedicato**
- ✓ **Preventivi gratuiti**
- ✓ **Recupero della cauzione versata**
- ✓ **Bolletta mensile di gas naturale ed energia elettrica**
- ✓ **Nessun costo per l'attivazione**
- ✓ **Nessuna modifica all'impianto**

Risparmia su gas e luce *e goditi il weekend!*



A.F. ENERGIA Srl Società unipersonale | via Roma, 73/A | 35036 Montegrotto Terme (PD)
Tel. +39 049 52 12 963 | Fax +39 049 99 33 455 | **www.afenergia.it** | afenergia@afenergia.it



FALEGNAMI DA 4 GENERAZIONI

OmniaLegno realizza arredamenti e scale su misura moderni e in stile, e anche complementi d'arredo, accessori moda e quadri pirografati a mano proponendosi di mantenere e arricchire quel bagaglio di tradizione e cultura da cui deriva, ma anche di realizzare prodotti moderni e attuali.
La collaborazione con colleghi del settore e non, permette all'azienda di commercializzare prodotti come porte interne, serramenti in legno, legno/alluminio, PVC e arredamenti standard.



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

OMNIALEGNO di Dal Zotto Andrea

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

ABITARE OGGI

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

Anno 8 numero 23 febbraio 2017

Direttore Responsabile
Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale
Alberto Zanni

Caporedattore
Cristiana Zappoli

Art Director
Laura Lebro

Redazione
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, Gianluca Scarano
Federica Setti, Paolo Simonetto,
Mercedes Vescio, Gianfranco Virardi

Stampa
Grafiche Baroncini
Imola (Bo)
www.grafichebaroncini.it

Finito di stampare
in febbraio 2017

Per la pubblicità sulla rivista
telefonare al numero 051.270444

CONFABITARE

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

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



HAI UN APPARTAMENTO DA AFFITTARE?

CASETORRI · JOIN THE CLUB ·

CASETORRI È IL TUO INQUILINO IDEALE

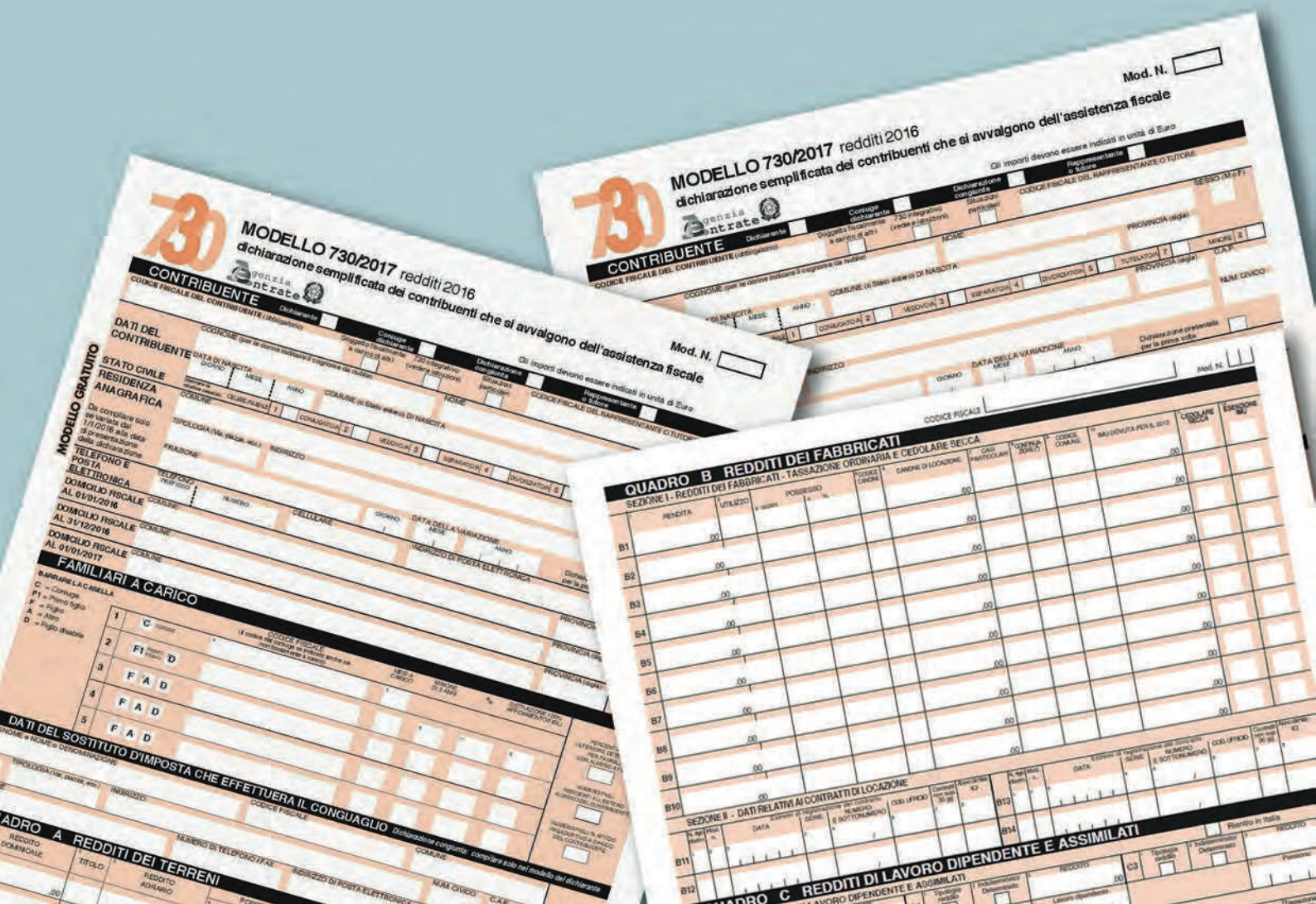
CANONE SICURO, FIDEJUSSIONE BANCARIA, RISPARMIO DI TEMPO

CASETORRI, VIA RIZZOLI 4 BOLOGNA, TEL. 051.984.57.56
VISITA IL NOSTRO SITO WWW.CASETORRI.IT E SEGUICI SU FB.

PRENOTA A CONFABITARE
LA TUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

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

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari



sommario



EDITORIALE

17 ***Alberto Zanni***
I proprietari calano, le tasse no

CONFABITARE

18 Tutte le novità in campo fiscale
22 Una città sostenibile e condivisa
23 Momenti di riflessione a Palermo
24 Il condominio è un luogo di lavoro
25 Recupero crediti condominiali
26 Danni causati dal lastrico solare
27 Ritardo dei contributi per il sisma
28 È utile conoscere il fabbricato
30 Essere proprietari cosa comporta?
31 Impianto d'allarme: a chi rivolgersi
32 Distanza legale delle piante
34 I servizi e le consulenze

L'OPINIONE

37 Il fondo cassa condominiale
39 Quella targa fantasma
41 La non-riforma del condominio

PRIMO PIANO

43 Se l'inquilino non paga











REPORTAGE

47 Terremoto e prevenzione: cosa fare in futuro

ZOOM

56 Idee e soluzioni pratiche per la casa



ECO DESIGN

58 Arredi contemporanei

DESIGN

61 Il fascino della ceramica

ARREDAMENTO

63 Il design che illumina



ARCHITETTURA

67 Contrasti dinamici

71 Essenzialità geometrica

INTERIOR DESIGN

78 Un perfetto equilibrio

88 Custodire il passato

APPUNTAMENTI

96 MADE expo: 4 saloni in uno







Globale Fabbricati

ASSICURA GLI EDIFICI, TUTELA LE PERSONE.

Grazie alle sue **5 aree di protezione**, Globale Fabbricati è una soluzione versatile, che soddisfa numerose esigenze di tutela: dalle riparazioni delle parti comuni a quelle dei singoli appartamenti danneggiati, dalla tutela legale nelle controversie giudiziarie al risarcimento nei casi di responsabilità verso terzi.

SCEGLI LE TUE DIFESE E COSTRUISCI LA TUA PROTEZIONE SU MISURA.

REALE MUTUA
PARTE DEL TUO MONDO.

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

REALE GROUP

AGENZIA DI BOLOGNA SAN FELICE - MERIGHI & FIUSCO SRL
Via L. Berti, 6 - 40131 Bologna - Tel. 051 524083 - Fax 051 524229 - merighifiusco@legalmail.it

SORCE & VANNINI

CANCELLI - VIDEOSORVEGLIANZA - ALLARMI

LA TUA CASA, LA TUA ATTIVITA', LA TUA FAMIGLIA
SONO SEMPRE PIU' INDIFESE!

SE ALLA TUA SICUREZZA NON CI PENSA "NESSUNO"
...PENSACI TU !
INSIEME A SORCE E VANNINI

LEADER NELL'AUTOMAZIONE CANCELLI,
VIDEOSORVEGLIANZA, TELECAMERE E ALLARMI







ALLA LUCE DELLA CRIMINALITA' IN AUMENTO SI VUOLE CHIUDERE
IL CERCHIO RELATIVO ALLA SICUREZZA DELLA PROPRIETA'

PERCHE' ALLA TUA SICUREZZA CI TENIAMO!

CHIAMA SUBITO

051 563063



SORCE E VANNINI NON TI TRADIRA'!

SHOW ROOM: *Via Tosarelli, 296/4 - Villanova di Castenaso (BO) - Tel. 051 563063 - 051 780832*
SHOW ROOM: *Via Emilia Ponente, 60 - Bologna - Tel. 051 560389 - 051 384387*
www.sorcevannini.it

SAVI | PM

COGITO SYSTEMS

GESTIONE TECNICA COMPLESSI IMMOBILIARI

AMMINISTRAZIONE E GESTIONE IMMOBILIARE

Il NOSTRO parere

per il VOSTRO Bene

INSIEME

per conservare

ed accrescere il valore della

TUA Proprietà

Cogito Systems & Savi Property Management
Sede operativa: Lungo Dora Colletta n. 75 - 10153 Torino
Per info: ufficio.segreteria@cogitosystems.it o info@savisrl.eu
011-9815319 - 011-2731821

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, I SISTEMI INFORMATIVI E STATISTICI
DIREZIONE GENERALE PER LA CONDIZIONE ABITATIVA
DIVISIONE IV
Via Nomentana, 2 – 00161 ROMA
pec:polabit-div4@pec.mit.gov.it

All'Associazione Proprietari Immobiliari
CONFABITARE
confabitareservizi@pec.it

e, p.c.

All'arch. Francesco Giacobone
Segreteria tecnica del Vice Ministro
Sen. Riccardo Nencini
francesco.giacobone@mit.gov.it

OGGETTO: Legge 9 dicembre 1998, n. 431. CONFABITARE. Richiesta di riconoscimento organizzazione rappresentativa livello nazionale.

Con riferimento alla documentazione trasmessa da codesta Associazione in data 3 agosto 2016, integrata in data 13 settembre 2016, relativa al possesso dei requisiti - assunti con riferimento alla legge 30 luglio 1998, n. 281 e successive modificazioni - per il riconoscimento di organizzazione sindacale rappresentativa a livello nazionale, questa Direzione generale - viste le dichiarazioni rese dal Rappresentante legale (svolgimento di attività continuativa da almeno 3 anni; numero degli iscritti non inferiore, complessivamente, allo 0,5 per mille della popolazione nazionale riferita al censimento Istat 2015; presenza sul territorio in almeno cinque regioni o province autonome, con un numero di iscritti non inferiore allo 0,2 per mille degli abitanti di ciascuna di esse) ritiene che codesta medesima Associazione possa essere convocata, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 431/98 e successive modificazioni, in occasione del rinnovo della Convenzione nazionale che stabilisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati, al tavolo di confronto composto dalle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative a livello nazionale.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Maria Pia Pallavicini

Il funzionario: Beatrice Pelosi

Confabitare_riconoscimento.doc



Editoriale

Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

I proprietari calano, le tasse no

*Negli **ultimi giorni di dicembre, mentre gli italiani erano indaffarati a smaltire le abbuffate natalizie** e a preparare i festeggiamenti per accogliere il nuovo anno, una notizia ha richiamato la nostra attenzione. L'Istat, scattando la consueta fotografia del Paese, ha certificato che per la prima volta da molti anni a questa parte, è diminuito il numero di famiglie proprietarie della casa in cui abitano. Il calo è lieve, dall'81,5 all'81%, ma significativo. E non può non suonare come un campanello di allarme. Anche perché, sempre secondo l'Istat, nel 2015 calano pure i nuclei con un mutuo in corso (dal 19,3 al 17,7%), mentre le famiglie in affitto si attestano al 18% con punte del 20 al Sud e al Nord - Ovest. Insomma il dogma italico della casa di proprietà su cui investire risparmi e sacrifici sembra vacillare sotto i colpi di una crisi che persiste e continua a far danni, a dispetto di frettolosi e mendaci proclami di imminenti fuoriuscite dal tunnel e di riprese a portata di mano.*

***La verità, cari amici, è che i numeri forniti dall'Istituto statistico fotografano** una realtà fin troppo chiara nella sua drammaticità. La crisi che da anni attanaglia il Bel Paese non ha risparmiato niente e nessuno: ha messo in ginocchio migliaia di fabbriche ed esercizi commerciali, ha fatto lievitare la disoccupazione e proliferare la precarietà, ha costretto molte famiglie a ritoccare verso il basso il proprio budget. E perché mai il settore immobiliare avrebbe dovuto rimanere indenne da tutto ciò? È evidente che un ciclone di tale portata non poteva non investire anche il "pianeta casa" e milioni di piccoli proprietari, azzannati da una crisi economica senza precedenti nel dopoguerra e da una pressione fiscale elevatissima.*

***E qui, cari lettori, arriviamo all'ennesima nota dolente.** Perché se è vero che il governo dell'ex premier Renzi ha tolto dopo lunghi tentennamenti l'odiosa imposta sulla prima casa, è altrettanto vero che le cifre ufficiali testimoniano una realtà inoppugnabile: negli ultimi tre anni, cioè nell'era renziana, le tasse sulla casa sono aumentate del 143,5%. Il prelievo complessivo sulle abitazioni è salito infatti dai 9,8 miliardi del 2013 ai 23,9 miliardi del 2016. Si tratta di una pressione fiscale francamente insostenibile che non a caso ci colloca sul podio europeo subito dopo Francia e Gran Bretagna.*

***Schiacciate tra crisi e tasse, molte famiglie si sono trovate a non avere più i soldi** per pagare il mutuo. E le banche non le hanno facilitate ponendo tutta una serie di paletti che hanno reso arduo accedere ai mutui o continuare a pagarli. Morale della favola: i governi, quello targato Renzi in particolare, aiutano le banche con "marchette" di ogni genere, ma le banche non aiutano le famiglie.*

***Qualche considerazione finale:** se il Paese è ancora invischiato nelle sabbie mobili, e non vede all'orizzonte una decisa inversione di marcia, qualche responsabilità a chi ci ha governato in questi anni bisognerà attribuirla. Il grande bluff renziano, fatto di promesse e di pochi fatti, è stato smascherato il 4 dicembre scorso, quando il 60% degli italiani ha bocciato non tanto la riforma costituzionale, quanto l'allegro premier e il suo governo. Ma il cambiamento richiesto così massicciamente dall'elettorato è stato disatteso e a Palazzo Chigi si è insediato un esecutivo in perfetta sintonia con il precedente, un Renzi bis senza Renzi. Era quello che voleva la maggioranza degli italiani? Crediamo di no. Per questo auspichiamo elezioni a breve termine e un governo che sia espressione della volontà popolare. I giochi di Palazzo hanno fatto il loro tempo. La democrazia è una cosa seria, non trasformiamola in una farsa.*

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

Tutte le novità in campo fiscale

Via libera alla legge di bilancio 2017 dopo l'iter parlamentare dettato dalla crisi di governo

Il 7 dicembre 2016 il Senato si è limitato a ratificare il testo già licenziato dalle Camere, ma lo stesso dovrà essere oggetto di correttivi di fine anno dettati dall'accelerazione della sua approvazione. Ecco un sunto delle novità fiscali collegate al settore immobiliare.

SISMA BONUS

Le spese edilizie di messa in sicurezza statica degli edifici possono essere oggetto di detrazione se sostenute dal 2017 al 2021 sulla base di autorizzazioni edilizie successive il 1° gennaio 2017, eseguite su qualsiasi tipologia di immobile, sia commerciale che abitativo, ubicato in zone a rischio sismico 1,2 e 3. La detrazione nella misura del 50% della spesa sostenuta fino a un massimo di 96mila euro con riferimento ad ogni singolo immobile e relativa pertinenza è ripartita in 5 quote annuali di pari importo. Gli interventi antisismici pagati nel 2017 sugli immobili situati in zona a rischio sismico 4 potranno godere comunque della detrazione del 50% relativa al recupero edilizio da spalmare in 10 anni e solo con riferimento alle abitazioni. Se l'intervento edilizio in zona 1, 2 e 3 coinvolge le parti comuni degli edifici e comporta una riduzione del rischio sismico a una classe di rischio inferiore, la detrazione è prevista pari al 75%, che sale all'85% se sono due le classi di rischio inferiori migliorative. Se l'intervento è eseguito su singole unità abitative la detrazione spetta rispettivamente nella misura del 70% e dell'80%. Il miglioramento della classe di rischio sismico presuppone una classificazione in tal senso di tutti gli immobili; fino a quando non sarà approvato il decreto del Mit che permetterà il censimento sismico, purtroppo non sarà possibile ottenere queste detrazioni maggiorate. A decorrere dal 2017, tra le spese detraibili a titolo di sisma bonus rientrano comunque anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica.
Nel caso di lavori su parti comuni la spesa massima è di 96mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari del condominio. Analizzando le detrazioni in essere con riferimento alle spese sostenute nel 2016, si evidenzia che per le zone 1 e 2 la detrazione passa dal 65% al 50% con la possibilità di detrarre la spesa in 5 anni anzichè in 10 e di ottenere l'agevolazione non solo per le spese antisimiche sostenute sugli immobili adibiti ad abitazione principale e sugli immobili adibiti ad attività produttive, ma anche sulle seconde case. Si ricorda che per gli immobili situati in zona 4 gli interventi antisismici del 2017 godranno della detrazione del 50% per gli interventi di ristrutturazione, che scenderà al 36% salvo altre proroghe dal 1/1/2018 con un beneficio della detrazione spalmato in 10 anzichè in 5 anni.
Infine si sottolinea il fatto che nei centri storici gli interventi edilizi antisismici devono interessare progetti unitari e non singole unità in modo da salvaguardare il patrimonio immobiliare vincolato.



BONUS MOBILI

La legge di bilancio 2017 ha prorogato al 31 dicembre 2017 la scadenza del "bonus arredo". C'è però una novità rispetto al passato: l'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici dovrà essere collegato a interventi di ristrutturazione del 50% iniziati dal 1° gennaio 2016 fino al 31/12/2017; si ricorda che per gli acquisti di mobili dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016, invece, le spese di ristrutturazione del 50% devono essere effettuate dal 26 giugno 2012. Chi ha pagato spese per ristrutturare casa dal 26 giugno 2012 e fino al 2015 dovrà quindi affrettarsi ad acquistare i mobili e gli elettrodomestici entro la fine del 2016. Si ricorda che il "bonus arredo" dà la possibilità ai contribuenti persone fisiche di detrarre il 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici nuovi, da destinare all'arredo di un immobile oggetto di lavori di recupero del patrimonio edilizio per i quali si fruisce della detrazione del 50%. Per quanto riguarda gli elettrodomestici l'acquisto si riferisce a quelli grandi, di classe energetica non inferiore a A+ (A per i forni). L'ammontare agevolabile di spesa nel limite massimo di 10mila euro comprende anche le spese di trasporto e di montaggio. Se l'intervento edilizio di ristrutturazione è effettuato su parti comuni di edifici residenziali, la detrazione può essere fruita solo per l'acquisto di beni agevolabili destinati all'arredo delle parti comuni come per esempio l'appartamento del portiere. La detrazione va spalmata in 10 quote annuali. Il pagamento dei beni agevolabili può avvenire con bonifico bancario o postale, con carte di credito o di debito. La circolare 7/E del 31 marzo 2016 ha ammesso l'utilizzo di un bonifico ordinario senza alcuna ritenuta da parte della banca o della posta. Nel caso in cui in anni precedenti i contribuenti non abbiano usufruito della detrazione del bonus mobili avendo eseguito il pagamento con bonifico ordinario, potranno presentare una dichiarazione integrativa a favore. Con riferimento a queste ultime, si ricorda che in base al Dl n.193/2016 (legge n.225) l'Agenzia delle Entrate ha dato finalmente la possibilità agli stessi contribuenti di presentarle anche oltre il termine di scadenza della presentazione della dichiarazione relativa al periodo di imposta successivo, ossia entro il termine previsto per l'accertamento (31/12 del quinto anno successivo alla scadenza dell'invio della dichiarazione per i periodi di imposta dal 2016, quattro anni per quelli precedenti). Per quanto riguarda il bonus mobili giovani coppie non c'è traccia di una sua proroga.

BONUS RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

La legge di bilancio 2017 dispone la proroga fino al 31 dicembre 2017 della detrazione Irpef delle spese per gli interventi di recupero edilizio. Con questa proroga nulla cambia rispetto al 2016: la spesa potrà essere detratta nella misura del 50% con un limite massimo di 96mila euro per ogni immobile da spalmare in 10 quote annuali. Senza tale proroga la detrazione dal 2017 sarebbe scesa al 36% con il massimale di 48mila euro per immobile, così come previsto dalla normativa a regime che entrerà in vigore, salvo ulteriori proroghe, dal 1° gennaio 2018. Sia per la detrazione del 50% che per quella del 65% si evidenzia una indicazione importante oggetto della circolare 3/E emessa dall'Agenzia delle Entrate il 2 marzo 2016 avente a oggetto gli interventi realizzati su parti comuni dei mini condomini, cioè quelli composti da non più di otto condomini. La circolare in commento ha riconsiderato quanto detto nella risoluzione 74 dell'agosto del 2015. Nello specifico ha precisato che non è obbligatorio richiedere il codice fiscale del mini condominio per poi indicarlo nella causale del bonifico. Quindi i condomini potranno pagare la spesa con un bonifico bancario effettuato da uno di loro per conto di tutti gli altri, i quali dovranno indicare nella propria dichiarazione dei redditi il codice fiscale del condomino che ha eseguito il bonifico. In caso di controllo occorrerà dimostrare che i lavori hanno riguardato le parti comuni dell'edificio e non la propria abitazione. Inoltre sarà necessario esibire al Caf o al professionista che fa la dichiarazione dei redditi un'autocertificazione che attesti la natura degli interventi effettuati e l'indicazione dei dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio. Quelli che in passato non hanno seguito le regole dell'Agenzia delle Entrate pagando cioè con bonifico senza il codice fiscale del condominio, e quindi senza detrarre la spesa, possono ora presentare una dichiarazione integrativa a favore recuperando la rata o le rate non detratte.

ECOBONUS

La legge di bilancio 2017 proroga gli sgravi fiscali sugli interventi per il miglioramento energetico degli edifici, il cosidetto bonus del 65%, evitando di far rientrare tali spese nella detrazione del 36% prevista a regime dal 1° gennaio prossimo. La tempistica della proroga e le percentuali di detrazione future sono articolate in modo diverso in funzione del fatto che l'intervento agevolato riguardi la singola unità abitativa piuttosto che le parti comuni degli edifici condominiali.

Per quanto riguarda gli interventi destinati alla riqualificazione energetica delle singole unità immobiliari si prevede la proroga delle spese sostenute nella misura del 65% solo fino al 31 dicembre 2017, alle stesse condizioni previste per il 2016.

Relativamente agli interventi su parti comuni degli edifici condominiali la detrazione è stata estesa alle spese sostenute fino al 2021. Una proroga quindi di cinque anni, che dovrebbe consentire agli amministratori di condominio di programmare questi grandi interventi nel modo migliore, preparando i progetti, il capitolato e la raccolta dei preventivi.

Sempre con riferimento alle parti comuni degli edifici, la detrazione è riconosciuta nella misura maggiore del: 70% per gli interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo; 75% se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica estiva e invernale della parte comune conseguendo almeno la qualità media di cui al DM 26/06/2015. La sussistenza delle condizioni suddette deve essere asseverata da un tecnico abilitato la cui non veridicità comporterà la decadenza del beneficio. Le detrazioni maggiorate del 70% e del 75% sono calcolate su un ammontare massimo di spesa di 40mila euro per ciascuna unità immobiliare che compone il condominio e potranno essere usufruite anche dagli istituti autonomi per le case popolari per gli interventi realizzati su immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica.

Nella legge di bilancio 2017 si prevede inoltre che per i condomini anche non incapienti e per le spese suddette è possibile optare per la cessione del credito generato dalla detrazione sia ai fornitori che hanno effettuato l'intervento (possibilità concessa già dal 2016 solo per gli incapienti ma che non è stata molto usufruita per il meccanismo penalizzante per le imprese esecutrici i lavori) che a soggetti privati, i quali avranno a loro volta la possibilità di cedere successivamente la detrazione a terzi. Stessa possibilità è stata prevista per le detrazioni maggiorate del 75% e dell'85% del sisma bonus.

DETRAZIONE IRPEF DEL 50% DELL'IVA ACQUISTO CASA

Nella legge di bilancio 2017 purtroppo non c'è traccia della proroga delle detrazioni irpef del 50% dell'iva (da ripartire in 10 quote annuali) pagata per l'acquisto di immobili residenziali di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici.

RITENUTE SUI CORRISPETTIVI DOVUTI DAL CONDOMINIO ALL'APPALTATORE

La legge di bilancio 2017 prevede che il condominio debba versare la ritenuta del 4% in qualità di sostituto di imposta nei confronti dell'appaltatore solo se la ritenuta stessa raggiunge la soglia minima di 500 euro; in caso contrario il versamento deve essere eseguito entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno.

CANONE RAI

È stata prevista la riduzione del canone Rai da 100 a 90 euro dal 2017.

RIVALUTAZIONE TERRENI

Per il 2017 è stata riproposta la possibilità di rideterminare il costo di acquisto dei terreni edificabili e agricoli posseduti da persone fisiche private. Il terreno deve essere posseduto alla data dell'1/1/2017, la perizia deve essere asseverata dal tecnico entro il 30/6/2017 ed entro lo stesso termine deve essere versata la prima rata o l'importo intero dell'imposta sostitutiva dell'8% del valore del terreno periziato. Nel corso del 2016 sono state emanate altre normative che hanno coinvolto gli interessi dei proprietari immobiliari, in particolare il D.L. 193/2016 convertito dalla legge n.225/2016 e la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.43/E del 18 novembre 2016.

* * * *

Con riferimento al D.L. 193/2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.282 del 2/12/2016 è stato previsto quanto segue:

F24 CARTACEO

Eliminato l'obbligo del pagamento del modello F24 telematico sopra i 1.000 euro senza compensazioni da parte dei contribuenti privati. Rimane il pagamento telematico per le deleghe che contengono compensazioni sia in caso di modello F24 con saldo a zero sia in caso di compensazioni che non azzerano il saldo finale.

SCADENZA VERSAMENTI IMPOSTE

Eliminato il cosidetto tax day del 16 giugno. Dal 2017 le prime rate dell'Imu e della Tasi continueranno a essere versate entro il 16 giugno, mentre le prime rate degli acconti e i saldi delle imposte e contributi dovranno essere pagati entro il 30 giugno.

PROROGA/OPZIONE CEDOLARE SECCA NON COMUNICATA

La mancata presentazione del modello RLI per la comunicazione sia della proroga di un contratto di locazione in cedolare secca sia dell'opzione per la tassa piatta non comporta né la revoca né la validità dell'opzione. Indispensabile è che il contribuente tenga un comportamento concludente in base alla normativa della cedolare pagando cioè le imposte della cedolare stessa, compilando l'apposito riquadro della dichiarazione dei redditi con gli appositi codici e non pagando l'imposta di registro. L'inosservanza dell'obbligo della presentazione del modello RLI è solo ora oggetto di sanzione fissa di 100 euro, ridotta a 50 euro se la comunicazione viene fatta entro 30 giorni dalla scadenza.

SANZIONE VIOLAZIONE RISOLUZIONE O REGISTRAZIONE CONTRATTO DI AFFITTO IN CEDOLARE SECCA

È stata aumentata da 67 euro a 100 euro la sanzione per non aver comunicato la risoluzione del contratto di locazione con cedolare secca. Se il ritardo non è superiore a 30 giorni la sanzione scende a 50 euro. In caso di omessa registrazione del contratto di locazione in cedolare secca rimane invariata la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta di registro che sarebbe stata applicata se il contratto fosse stato non in cedolare. La suddetta sanzione è ridotta al 50% con un minimo di 200 euro se l'adempimento viene effettuato entro 30 giorni dalla scadenza originaria.

DICHIARAZIONE INTEGRATIVA

Prevista la possibilità di presentare la dichiarazione integrativa a favore del contribuente entro il termine previsto per l'accertamento per correggere errori o omissioni che hanno comportato l'indicazione di un maggior imponibile o, comunque, un maggior debito di imposta o un minor credito. Viene quindi allineato il termine di presentazione della dichiarazione integrativa a favore e quello della dichiarazione integrativa a sfavore. Il credito derivante dal minor debito o dal maggior credito risultante dalla dichiarazione integrativa può essere utilizzato in compensazione. Se la dichiarazione integrativa è presentata oltre il termine della dichiarazione successiva, il credito può essere utilizzato in compensazione solo con riferimento ai debiti maturati a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello di presentazione della stessa.

IMMOBILI ALL'ESTERO

È stata prevista l'esclusione dalla compilazione del quadro RW della dichiarazione dei redditi con riferimento ai dati relativi agli immobili situati all'estero, se non sono intervenute variazioni nel corso del periodo di imposta. Rimane comunque l'obbligo di indicare i versamenti dell'Ivie.

* * * *

Passando all'esame della circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 si evidenzia che l'Agenzia delle Entrate ha inaspettatamente chiarito che la detrazione fiscale del 50% sull'acquisto di box auto pertinenziale da impresa costruttrice è possibile anche in assenza di bonifico bancario o postale. In caso di mancato bonifico occorre però che il pagamento sia attestato dall'atto notarile di acquisto nel quale dovrà risultare il vincolo pertinenziale del garage; inoltre il cedente

dovrà rilasciare all'acquirente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale attestare che il corrispettivo incassato è incluso nella sua contabilità e ha concorso alla corretta determinazione del suo reddito. Tale procedura dovrà essere seguita non solo in caso di mancato bonifico come forma di pagamento, ma anche in caso di errata compilazione del bonifico che non abbia consentito alla banca/posta di effettuare la ritenuta dell'8%. Con la circolare in commento quindi risulta superato il precedente intervento contenuto nella risoluzione 55/E del 2012 in base alla quale la non corretta compilazione del bonifco che impedisse alla banca o alla posta di operare la ritenuta, avrebbe pregiudicato il riconoscimento della detrazione, salva la possibilità di rifare il pagamento con un bonifico corretto.

Sempre la circolare in oggetto afferma che la detrazione del 50% può essere usufruita anche nel caso di pagamenti effettuati con bonifici anche prima dell'atto notarile o in assenza di un preliminare registrato a condizione che l'atto di acquisto abbia una data precedente a quella di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione. Ciò significa che il promissario acquirente di un box pertinenziale ma anche di un immobile facente parte di un edificio ristrutturato o di un immobile sul quale intende effettuare i lavori di ristrutturazione, può beneficiare della detrazione per gli importi versati in acconto sull'acquisto del box o dell'immobile o pagati per i lavori di recupero edilizio a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito. Via libera alla presentazione di dichiarazioni integrative a favore di quei contribuenti che hanno visto bloccata la possibilità di godere dell'agevolazione, in quanto il loro comportamento risultava non in linea con i documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate passati. La circolare 43/E va addirittura oltre, sembrerebbero salve tutte le tipologie di detrazioni del 50% e del 65% quando il bonifico utilizzato per i pagamenti sia stato effettuato in modo ordinario ossia in modo tale da impedire alla banca o posta di applicare la ritenuta dell'8%, a condizione che il cedente (nel caso di box) o il prestatore attesti, a mezzo dichiarazione sostitutiva, che la somma incassata ha concorso alla determinazione del proprio reddito. L'attestazione dovrà essere esibita al Caf o al professionista che farà la dichiarazione dei redditi, nonchè all'Ufficio in caso di controlli. Tale generalizzazione deve essere presa con cautela considerando il fatto che la circolare ha per oggetto una risposta a un interpello concentrato sul caso di acquisto di box pertinenziali. Si evidenzia il fatto che dalla lettura della circolare la liberalizzazione relativa al bonifico ordinario e non speciale è riferita al pagamento delle spese sia per il 50% che per il 65%, mentre la possibilità di effettuare il pagamento anche senza bonifico è limitata alla spesa per l'acquisto/costruzione del box pertinenziale.
(*Dott. Alessandro Notari, presidente Centro Studi Fiscale Confabitare*)

DAL DECRETO MILLEPROROGHE ECCO TUTTO QUELLO CHE INTERESSA IL SETTORE IMMOBILIARE

Termovalvole, sei mesi in più per mettersi in regola
Tra le scadenze fatte slittare dal decreto Milleproroghe spicca lo spostamento al 30 giugno 2017 del termine - precedentemente fissato al 31 dicembre 2016 - entro il quale i condomini devono installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, le cosiddette termovalvole, settore caratterizzato da molte incertezze normative. Era abbastanza scontata la proroga visti gli enormi ritardi di approvazione dei decreti attuativi della norma comunitaria e dell'impossibilità materiale, per le imprese, di soddisfare le innumerevoli richieste entro il 31 dicembre 2016.

Prorogata per 2017 sospensione pagamento rate mutui
Sospensione anche per il 2017 delle rate dei mutui contratti per gli edifici danneggiati o distrutti dal sisma del centro Italia del 2016. Viene prorogata inoltre di ulteriori 6 mesi, limitatamente ai soggetti danneggiati che dichiarino l'inagibilità del fabbricato, casa di abitazione, studio professionale o azienda, la sospensione temporanea dei termini di pagamento delle fatture (gas, elettricità, acqua, assicurazioni, telefonia, Rai). Il decreto prevede proroghe in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 2016 o da altre calamità naturali, in particolare:

➡ viene prorogato al 31 dicembre 2017 il termine di sospensione dei pagamenti delle rate dei mutui e di altri finanziamenti nei comuni colpiti dal sisma del 2016;
➡ è prorogata di ulteriori 6 mesi, limitatamente ai soggetti danneggiati che dichiarino l'inagibilità del fabbricato, casa di abitazione, studio professionale o azienda, la sospensione temporanea dei termini di pagamento delle fatture (gas, elettricità, acqua, assicurazioni, telefonia, RAI);
➡ l'ampliamento della possibilità di spesa per gli enti terremotati per l'anno 2017 per interventi finalizzati a fronteggiare gli eccezionali eventi sismici e la ricostruzione, finanziati con avanzo di amministrazione o da operazioni di indebitamento, per i quali gli enti dispongono di progetti esecutivi redatti e validati in conformità alla vigente normativa; devono essere però completi del cronoprogramma della spesa;
➡ per l'anno 2017 è assegnato in favore di tutti quei comuni interessati dagli eventi sismici verificatisi un contributo straordinario, che servirà come copertura delle maggiori spese e delle minori entrate per complessivi trentadue milioni di euro;
(**Dott. Pasquale Fallacara**
Consulente fiscale Confabitare)

Una città sostenibile e condivisa

Dobbiamo ascoltare le esigenze dei cittadini che sono i veri utenti dell'ambiente urbano

La città è un insieme di componenti che creano le condizioni per gli uomini di aggregarsi, di costituire una collettività e può essere giudicata bella, vivace, comoda o problematica, efficiente o no, adatta a ospitare o meno, contiene quindi una serie di fattori che la distinguono, la caratterizzano. Alcuni di questi sono: le case, le strade, i viali, le infrastrutture, le piazze, le fabbriche, le scuole, i giardini, ecc. Tali elementi, insieme alla bellezza, al benessere, alla tranquillità, alla facilità di movimenti, al vivere bene insomma, costituiscono le caratteristiche, le specificità, le qualità. Il disagio è rappresentato da altri elementi. Pertanto la città si può definire sana quando prevalgono le qualità e i cittadini la sentono in armonia, adatta alle loro esigenze.

L'ambiente urbano dipende da indirizzi politici ma anche da scelte condivise che riguardano piani e programmi urbanistici, perciò la città sana deve essere un obiettivo di tutti. Invece spesso si determinano scelte insinuanti non molto chiare e in relazione ad alcune di esse i cittadini si sentono trascurati e non ascoltati. Per appartenere ai cittadini, la città deve essere per tutti, senza discriminazioni: un luogo in cui vengono riconosciuti i diritti di ognuno. Deve far vivere bene la maggior parte delle persone, ottimizzare le nostre esigenze quotidiane, quelle a medio e lungo termine e stimolare le personalità, deve mantenere l'ambiente sano e adatto ai bambini, agli anziani, in tutti i periodi dell'anno, e proiettarsi nel futuro. A mio avviso ogni città deve poter costituire un osservatorio tecnico sulla qualità urbana, attento alle caratteristiche e funzioni perché tali specificità devono avere come obiettivo la risoluzione dei problemi di tutti i cittadini e fornire a ognuno stimoli, desideri e formazione, capaci di sollecitare la personalità, la conoscenza, interrelazioni, ma anche il benessere nel senso più ampio del termine. Questi principi costituiscono la base di partenza per ottenere la città voluta da tutti, condivisa. L'ambiente urbanizzato si trasforma continuamente e spesso questi cambiamenti non lo armonizzano con la sua storia, con gli elementi caratterizzanti, si modifica perdendo le caratteristiche originarie e anche il rapporto con la periferia è slegato, non ha significati. In molte città sono nate parti in cui ci sono periferie anonime, trascurate, dove non sono possibili relazioni, sono tristi, non mettono in risalto o richiamano la bellezza della città, ma regna la solitudine, vengono meno alle caratteristiche e alle regole di una città armonica, sana. Non sono sufficienti il parco, la scuola, un supermercato o qualche servizio per creare un *unicum* e neanche a renderla viva, ma ci dobbiamo porre come obiettivo primario una qualità urbana per la quale le città devono essere riconoscibili, devono avere una particolare identità, dove le strade non sono solo di percorrenza ma adatte anche agli incontri, a socializzare, tramite loro prolungamenti, riportando così la tradizione ricca di memoria ma anche di sollecitazioni al rinnovamento. Una città di tutti, senza pericoli, come la propria casa: un luogo in cui i cittadini si riconoscano, sentano l'appartenenza. L'ambiente urbano per essere adatto ai suoi abitanti deve permettere enormi possibilità di sviluppo individuale e collettivo, deve collegare centro e periferia evitando la solitudine, il disagio e i silenzi che esso trasmette. Tutto ciò deve condurre a un'urbanistica che annulli l'esistente distacco fra zona centrale e periferica, tramite interconnessioni e compatibilità tra casa e servizi, strada e piazza, quartiere e città. Il progetto di città sana deve rinunciare all'idea di costruire complessi di case e servizi senza alcun legame o connessione tra poli, ma noi progettisti dobbiamo sforzarci a impegnare la nostra conoscenza e professionalità per la costruzione di una città equilibrata, facendo astrazione dal sistema articolato e complesso che iniziando dalle decisioni politiche potrebbe condizionarne le scelte, che invece appartengono esclusivamente ai cittadini. Lo spazio pubblico, il verde, sono alcuni prolungamenti della città e vanno pensati in modo da offrire servizi, opportunità per prevenire malumori, insoddisfazione e carenze.

LA CITTÀ DEVE ESSERE PER TUTTI, SENZA DISCRIMINAZIONI. UN LUOGO IN CUI VENGONO RICONOSCIUTI I NOSTRI DIRITTI. DEVE OTTIMIZZARE LE ESIGENZE QUOTIDIANE E STIMOLARE LE PERSONALITÀ

Insomma le città devono essere uno strumento per mantenere la nostra identità e le loro trasformazioni non devono imitare altre comunità, altrimenti rischiamo di perdere i cardini della nostra cultura. L'impegno di tutti deve essere quello di osservare che lo spazio costruito e lo spazio pubblico siano in sintonia, a "misura d'uomo", perché la città non è solo quella messa a punto dai progettisti, ma soprattutto dalle esigenze reali dei cittadini che sono i veri utenti dell'ambiente urbano. (*Arch. Giuseppe Ricciardi, Presidente Confabitare Foggia*)



Momenti di riflessione a Palermo

Esperti del settore riuniti nel capoluogo siciliano per parlare di sicurezza in condominio

A Palermo, nel cuore del quartiere della Kalsa sorto durante la dominazione islamica, nella storica cornice dell'Ex chiesa di San Matteo, si è svolto, con il Patrocinio del Comune di Palermo, il convegno annuale organizzato da Confabitare e Confamministrare Palermo: *Responsabilità penale dell'amministratore e la sicurezza in condominio*.

Sotto i migliori auspici, per il riconoscimento ottenuto da Confabitare da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti come una delle associazioni più rappresentative di proprietari di immobili a livello nazionale, il convegno può considerarsi un'occasione fruttuosa per la formazione professionale e per l'approfondimento degli aspetti giuridici, tecnici e amministrativi di argomenti che riguardano ciò che ci sta a cuore: la nostra casa. Tutto ciò ha stimolato gli ordini professionali degli avvocati, degli architetti e dei dottori commercialisti ad accogliere il convegno tra le attività destinate alla formazione professionale dei loro iscritti. Sono intervenuti la dott.ssa Fabiola Furnari, sostituto procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Palermo, la dott.ssa Chiara Badalucco, magistrato presso Misure di Prevenzione Tribunale di Trapani, l'avv. Francesco Vasapolli , amministratore giudiziario, l'ing. Giuseppe Merendino, comandante dei vigili del fuoco di Trapani, l'avv. Alessandro Gallucci, avvocato del Foro di Lecce ed esperto in materia di condominio, il dott. Massimo Agricola, presidente provinciale Confamministrare, il dott. Franco Pani, presidente nazionale Confamministrare, il dott. Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare, il dott. Giuseppe Buccheri, presidente regionale Confabitare. Sono stati trattati argomenti che hanno attratto l'attenzione del pubblico, riguardanti "gli aspetti penali dell'amministratore di condominio", i "rapporti tra l'amministratore giudiziario e l'amministratore di condominio in merito a beni oggetto di misure di prevenzione" con descrizione di esperienze di amministratore giudiziario, "la sicurezza e l'antincendio nel condominio", "la figura del moderno amministratore e la cultura della sicurezza negli edifici", "il fascicolo del fabbricato", "l'anagrafe condominiale" e "le società di gestione immobiliari". Erano presenti in sala i condòmini e i proprietari di immobili, non più semplici clienti ma attenti ed esperti consumatori, i soggetti istituzionali, le imprese, le associazioni dei proprietari, i professionisti, le associazioni dei consumatori e le associazioni degli inquilini: cioè tutti i soggetti coinvolti sul tema "casa" e "condominio".

Così si è svolto il secondo convegno annuale organizzato a Palermo, dopo quello sulla "Gestione del Patrimonio Immobiliare" tenuto lo scorso anno nella sala "Mauro Rostagno" di Palazzo delle Aquile, dove si è intervenuti su argomenti di particolare importanza come la sicurezza nei luoghi di lavoro, la ricerca, individuazione, dismissione e smaltimento dei materiali contenenti amianto nel condominio, gli aspetti della professionalità della nuova figura dell'amministratore di condomini e sul ruolo delle associazioni nella tutela dell'immobile.

È nostro intento impegnarci costantemente per portare a buon fine le istanze degli associati di Confabitare, informarli e sostenerli sempre attraverso la serietà personale, l'etica professionale e il corretto approccio nell'affrontare e risolvere i problemi e le sfide del momento. Nel recente convegno sono stati trattati argomenti di rilievo e citati esempi e fatti che negli ultimi anni ci accompagnano giornalmente e non ultimo la prevenzione dei rischi, di cui si parla tanto a seguito del terribile terremoto che ha colpito l'Italia, ma Confabitare ne parla da anni e come associazione maggiormente rappresentativa della proprietà, ha preso parte attiva al progetto "Casa Italia", promosso dal governo per la prevenzione e messa in sicurezza del territorio.

Organizzato insieme a Confamministrare Palermo, l'associazione Amministratori di Condominio e Gestori Immobiliari Evoluti, condotta dal dott. Massimo Agricola, il convegno ha rappresentato un momento di grande sinergia tra gli operatori del settore e i loro clienti proprietari di immobili.

Infatti l'intento di Confabitare Palermo fin dal 2013 è quello di proporsi all'utenza palermitana come il punto di riferimento dei proprietari immobiliari, che vengono supportati a 360° da professionisti di alto livello, scelti appositamente tra i migliori del settore, che assistono gli associati sia in sede che al numero telefonico di *SOS Condominio*.

Dopo i risultati raggiunti nel 2016, si delinea per il nuovo anno un percorso colmo di soddisfazioni a beneficio di tutti i nostri associati. (*Giuseppe Buccheri Presidente Confabitare Palermo*)



Da sinistra: Massimo Agricola, presidente provinciale Confamministrare Palermo; Giuseppe Buccheri, presidente provinciale Confabitare Palermo; Antonino Gibiino, responsabile scientifico Confamministrare; Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare

Il condominio è un luogo di lavoro

Si devono mettere in atto misure preventive e protettive a tutela del lavoratore impiegato

L'amministratore di condominio è oggi un soggetto altamente qualificato e dotato di idonea organizzazione per far fronte alle sue responsabilità. Su di lui grava, senza soluzione di continuità, l'obbligo di vigilare sulle parti comuni, impianti compresi, che gli impone di osservare tutte le misure idonee a prevenire i rischi e tutelare l'incolumità della collettività condominiale e non. Ma le responsabilità dell'amministratore, e le conoscenze che acquisisce oggi anche grazie ai percorsi formativi obbligatori, spesso si scontrano con l'assemblea che troppo spesso nega l'autorizzazione a effettuare interventi ritenuti superflui ma che hanno importanti ricadute in tema di sicurezza. Ad esempio, è risaputo ormai che tutti gli impianti devono essere accompagnati dalla dichiarazione di conformità, ovvero dalla dichiarazione di rispondenza nei casi in cui la stessa è ammessa dal D.Lgs. n. 37/08, ma il possesso di queste dichiarazioni (spesso incomplete nelle loro componenti fondamentali e quindi nulle) non è sempre garanzia di corretta progettazione e di buon funzionamento. Le dichiarazioni devono essere accompagnate dagli allegati obbligatori: progetto se previsto, schema di impianto realizzato e piano di installazione, relazione con tipologia dei materiali utilizzati, riferimento a eventuali dichiarazioni precedenti e certificato di riconoscimento dei requisiti. Troppe volte le previsioni progettuali vengono interpretate in modo arbitrario dall'impiantista, che opera modifiche che mettono a rischio il funzionamento dell'impianto. Durante gli anni lo stesso impianto è più volte soggetto a modifiche, che rendono necessarie le verifiche previste sia dal D.M. n. 37/08 sia dal D.P.R. n. 462/2011.

In particolare, il D.P.R. n. 462, pubblicato in data 8 gennaio 2002 ed entrato in vigore il 23 gennaio 2002, contiene il regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi. Il regolamento disciplina gli impianti realizzati nei luoghi di lavoro, intendendo per luoghi di lavoro le attività soggette al D.P.R., cioè '*tutte le attività alle quali siano addetti lavoratori subordinati o ad essi equiparati ai sensi dell'art. 3, comprese quelle esercitate dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dagli Enti Pubblici e dagli Istituti di istruzione e di beneficenza*'. Ma come determinare l'applicabilità del D.P.R. n. 462/01 in ambito condominiale? E quali sono le relazioni tra regolare funzionamento e manutenzione degli impianti e verifica dell'impianto di messa a terra? L'assenza di chiare disposizioni normative ha favorito l'insorgere delle più svariate interpretazioni. L'amministratore 'datore di lavoro', cioè l'amministratore di un condominio nel quale si riscontra la presenza di lavoratori così come definiti all'art. 2 del D. Lgs. n. 81/08, è a conoscenza degli adempimenti posti a suo carico (valutazione dei rischi, nomina RSPP, formazione/informazione del lavoratore ecc.) compreso l'obbligo di provvedere alla regolare manutenzione degli impianti elettrici. Lo stesso amministratore conosce la necessità di programmare ed effettuare la verifica periodica dell'impianto di messa a terra, ma troppo spesso e con troppa superficialità si è convinti che tale obbligo risulti applicabile solo in presenza di 'lavoratori' come sopra individuati. Nel tentativo di fare chiarezza e in risposta ai numerosi quesiti posti, al riguardo si era già espresso il Ministero delle Attività Produttive:
"*Per quanto concerne gli impianti di messa a terra di impianti elettrici, è parere dello scrivente ufficio che detto obbligo debba ritenersi sussistente ogni qual volta sia comunque individuabile un ambiente di lavoro e quindi anche quando non si sia in presenza - al momento - di rapporto di lavoro dipendente strictu sensu potendo tale rapporto essere instaurato anche successivamente per decisione assembleare. La ratio legis della richiamata normazione deve infatti essere individuata nella inalienabile esigenza di garantire l'incolumità di tutti coloro che vengono chiamati, a vario titolo, a prestare la propria attività lavorativa presso un luogo ove risulti situato un impianto elettrico. A riprova di tale doverosa interpretazione si consideri che, ove si verifichino incidenti nei confronti di tali soggetti riconducibili a malfunzionamenti dell'impianto, non vi è dubbio che ne risponda il proprietario e/o amministratore salvo dimostri di avere fatto il possibile per evitare l'evento: ebbene, la manutenzione e la verifica periodica dell'impianto rendono senza dubbio più concreta la possibilità di offrire tale prova liberatoria. Pertanto, nella parte in cui il dettato normativo parla di 'datore di lavoro' come destinatario dell'obbligo, è in tale ambito che devono essere ricondotte anche ipotesi in cui, pur mancando al momento un rapporto di lavoro dipendente, sia configurabile come ambiente di lavoro quello in cui vengono esercitate attività lavorative anche saltuarie, prioritarie. E doverose esigenze di tutela della incolumità delle persone e dei beni non possono che giovarsi delle possibilità offerte dal D.P.R. n. 462/2001 in tema di verifiche periodiche o straordinarie".*

A conferma di quanto sopra, a prescindere dalla presenza di portinai o giardinieri, non sono forse lavoratori i dipendenti delle imprese che a vario titolo vengono chiamate a effettuare interventi impiantistici, strutturali o manutentivi nel condominio? Per questi lavoratori l'amministratore non è forse tenuto a garantire la sicurezza del luogo di lavoro? E la verifica con quale periodicità deve essere effettuata? Sicuramente biennale per gli impianti realizzati in attività sottoposte al controllo dei vigili del fuoco, ma anche per gli impianti realizzati in luoghi a maggior rischio in caso di incendio, per la cui individuazione si devono prendere a riferimento la densità di affollamento, la presenza di un Piano di evacuazione e di emergenza, la capacità di deflusso, il comportamento al fuoco delle strutture dell'edificio, la presenza di materiali combustibili. Ed è l'amministratore, non di certo il progettista dell'impianto elettrico, a dover provvedere a que-

sta non semplice classificazione e a doverne purtroppo rispondere in giudizio. La questione necessita ovviamente di approfondimenti, e la programmazione degli interventi dovrà essere effettuata solamente a seguito di una preventiva analisi degli impianti, dell'edificio e del periodo in cui sono stati realizzati. Una completa analisi impiantistica, ma anche strutturale, degli stabili condominiali peraltro oggi è necessaria anche in esecuzione di quanto disposto dall'art. 1130 p. 6 del Codice Civile che pone a carico dell'amministratore di condominio l'obbligo della tenuta di un registro di anagrafe condominiale contenente altresì ogni dato inerente le condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio, impianti ovviamente compresi. Un Registro Anagrafe Sicurezza che si pone l'obiettivo di individuare i fattori di rischio e di programmare misure preventive e protettive a tutela del lavoratore impiegato. Una preventiva procedura di individuazione dei rischi, impiantistica e strutturale e condotta per ambiti di analisi, che verificherà la stabilità della struttura, la presenza di infiltrazioni, di crolli o cedimenti, le condizioni di cornicioni, comignoli e balconi a sbalzo. Verificherà la presenza e la corretta segnalazione delle vie di fuga, dell'illuminazione di emergenza, dei dispositivi di protezione antincendio e controllerà la regolare effettuazione delle verifiche periodiche e degli interventi di manutenzione sugli impianti, sulle macchine e sulle apparecchiature di sollevamento.

La vulnerabilità degli edifici dipende non solo dalla stabilità e solidità progettuale e costruttiva ma anche dal loro livello di manutenzione. Un'approfondita conoscenza dello stato in cui versa l'immobile e gli impianti in esso realizzati consentirà di valutare l'opportunità di effettuare le verifiche obbligatorie in modo oggettivo. A condizione che si abbandoni la convinzione, errata, che il condominio 'non è luogo di lavoro' e quindi non necessiti del rispetto delle indicazioni di cui al D.Lgs. n. 81/08 e norme tecniche applicabili. Il condominio è una realtà all'interno della quale si svolgono, al contrario, le più disparate attività lavorative, e infortuni, terremoti o inondazioni non distinguono inquilini da lavoratori dipendenti.
(*Cesare Grappein,*
membro del comitato scientifico
dell'Accademia Confamministrare)

RECUPERO CREDITI CONDOMINIALI

La morosità in condominio è un reale problema per gli amministratori. Le problematiche da affrontare sono tante, ma forse solo una è la soluzione



I problemi di liquidità, lo sanno bene gli amministratori e insieme a loro i condòmini adempienti, causano non pochi grattacapi per la regolare erogazione dei servizi. La legge, specie con i correttivi introdotti dalla riforma del condominio, sembrerebbe mettere nelle mani dell'amministratore strumenti più incisivi rispetto al passato, imponendogli di agire per il recupero coatto delle somme. È noto che l'amministratore abbia l'obbligo di attivarsi in via giudiziale per recuperare le somme scadute e dovute dai morosi entro sei mesi dal momento in cui l'esercizio è chiuso; oltre a ciò, quali sono gli strumenti utilizzabili dall'amministratore? Spieghiamoci meglio: diamo per richiesto e ottenuto un decreto ingiuntivo di pagamento. Diamo anche per concessa la provvisoria esecutività. Tale provvedimento consente di iniziare una delle procedure esecutive previste dal codice di procedura civile trascorsi dieci giorni dalla notifica del precetto.
Arrivati al momento dell'esecuzione, tuttavia i tempi di soddisfazione del credito non sono rapidi com'è invece attuale e immediata l'esigenza di quelle somme. Chi opera nel settore condominiale sa bene che non è semplice chiudere rapidamente e positivamente una procedura esecutiva. La lentezza diventa certa nel caso di procedure esecutive immobiliari. Si possono avanzare domande tese alla ricerca telematica dei beni da pignorare, ad esempio pensioni o conti correnti. Non è detto che l'esito di queste azioni sia positivo e rapido. Può passare anche qualche mese prima di vedere accreditate le somme, oppure la procedura esecutiva può portare a un nulla di fatto. Nel frattempo le somme dovute mancano dalla liquidità necessaria a garantire l'erogazione dei servizi. A meno che l'amministratore non ritenga di anticipare personalmente quanto necessario (ipotesi rara anche perché non dovuta, non risolutiva e comunque non giusta), che si può fare? Fin quando il credito è vantato da fornitori con i quali è possibile dialogare si può prendere tempo. Che fare di fronte ai fornitori di servizi quali energia elettrica, gas, acqua, ecc. che seguono rigide procedure non considerando nemmeno sufficienti i pagamenti parziali delle fatture emesse? In questi casi il passo dall'inadempimento alla sospensione del servizio è breve. Poco tempo, cioè un paio di mesi dalla scadenza di una fattura e si rischia la sospensione dell'erogazione del servizio. Un paio di mesi, però, non sono sufficienti a recuperare il credito. Né le norme tese a indirizzare l'azione dei fornitori, inizialmente, contro i condòmini morosi stanno producendo gli effetti sperati in relazione ai pregiudizi sostanziali verso i condòmini in regola, specie con riferimento a servizi a utenza unica. Che cosa l'amministratore può proporre all'assemblea per evitare pregiudizi nella fruizione dei servizi comuni? Una è la strada percorribile: richiesta di una somma straordinaria per far fronte ad una situazione d'urgenza in relazione alla gestione del condominio. Tale richiesta può essere avanzata dall'amministratore direttamente sulla base di un proprio provvedimento, oppure essere sottoposta all'assemblea per l'approvazione anche del piano di riparto. Con la conseguenza assurda di avere in mano lo strumento per chiedere un'ingiunzione di pagamento contro il condòmino in regola con i propri pagamenti ma moroso rispetto alla quota straordinaria deliberata per far fronte all'urgenza connessa alla morosità. (**Alessandro Gallucci, avvocato del foro di Lecce**)

Danni causati dal lastrico solare

Tanti sono i dubbi sulla natura giuridica della responsabilità e sul riparto delle spese

In tema di natura giuridica della responsabilità per danni causati dal lastrico in proprietà esclusiva le Sezioni Unite con la sentenza n° 9449/2016 hanno posto fine ai perduranti contrasti giurisprudenziali in tema di lastrico solare e responsabilità nonostante una pronuncia del 1997. I contrasti riguardano la natura della responsabilità e la ripartizione delle spese in caso di danni causati dal lastrico solare. Per un'organica esposizione i riferimenti normativi sono fondamentali: art. 1123 c.c., ripartizione delle spese per conservazione e godimento delle parti comuni dell'edificio; art. 1126 c.c., norma speciale per la ripartizione delle spese in caso di manutenzione e riparazione del lastrico solare; art. 2051 c.c. per le cose in custodia; artt. 1130 1°co n. 4 e 1135 1°co n. 4 c.c. relativi al compimento degli atti conservativi delle cose comuni spettanti all'amministratore e al potere deliberativo dell'assemblea sulle opere di manutenzione straordinaria e sulle innovazioni.

La funzione di corpertura del lastrico solare pone dubbi e difficoltà interpretative, riguardanti la natura giuridica della responsabilità e il riparto delle spese, anche perché è l'unica parte comune dell'edificio che può essere oggetto di diritti reali. Come detto la ripartizione delle spese è regolata dall'articolo 1126 nella proporzione di 1/3 per il proprietario esclusivo e 2/3 per gli altri condomini. È regola generale, pacificamente accolta, che la ripartizione delle spese dei beni comuni è fatta in base all'*utilitas* che ogni singolo proprietario esclusivo trae dalla cosa comune e dal concreto utilizzo che se ne fa.

L'articolo 1126 c.c. disciplina la ripartizione delle spese tra proprietà esclusiva del lastrico solare ma non chiarisce quali spese sono ricomprese in questa divisione per la genericità del testo normativo, rendendo ardua un'interpretazione univoca.

Dal 1942 ad oggi l'articolo 1126 non è mai stato emendato o modificato rimanendo escluso anche dalla riforma del condominio del 2012, malgrado si tratti di una norma vitale nella gestione del patrimonio immobiliare e del condominio in generale. La complessità dell'argomento in esame, le carenze legislative, le difficoltà di ordine pratico, inducono a dare un taglio pratico, orientato all'esplicazione della sentenza delle Sezioni Unite in commento.



La questione giuridica da cui partire è semplice: il proprietario di un appartamento con terrazzo di copertura in proprietà esclusiva subisce danni da infiltrazioni d'acqua provenienti dal medesimo terrazzo e cita il condominio per ottenerne il risarcimento. La questione controversa verte, dunque, sull'origine della responsabilità per danni causati dal lastrico solare nell'appartamento del proprietario esclusivo.

È inadempimento dell'obbligo di conservare la cosa comune del proprietario esclusivo o è responsabilità da cosa in custodia ex art. 2051. Le SS.UU. con la sentenza n. 3672/1997 sul punto elaborarono un principio giuridico ritenendo che l'inadempimento delle obbligazioni di conservazione della cosa comune fosse più conforme al dettato normativo tenuto conto della specificità della materia condominiale.

Il ragionamento adottato dai giudici fu di considerare che gli obblighi di conservazione del lastrico solare derivanti dal 1123 c.c. e la ripartizione delle spese ex art. 1126 c.c. erano l'unica fonte di responsabilità per i danni provenienti dal lastrico.

Si tratta, dunque, di un'obbligazione *propter rem* che si trasmette automaticamente da un soggetto a un altro con il trasferimento di un diritto reale cessando automaticamente allo spirare del diritto stesso.

Le SS.UU nel '97 affermarono che l'articolo 2051 c.c. era applicabile esclusivamente agli eventi lesivi causati da parti comuni dell'edifico in confronto di terzi e, dunque, anche del lastrico solare con funzione di copertura.

La sentenza però non ha dissipato dubbi e contrasti interpretativi. Non si è fatto un vero e proprio passo in avanti in merito al titolo di responsabilità e all'applicabilità dei criteri di ripartizione delle spese, ci si è limitati a regolare aspetti che seppur affini a questa problematica si rivelano tutto sommato marginali. In tal senso una recente pronuncia, la n. 18164/2014, favorevole all'orientamento del '97 ha precisato che l'onere dei condòmini di contribuire al pagamento delle spese secondo i criteri di cui all'articolo 1126 c.c. sussiste anche in caso di infiltrazioni provocate da difetti di costruzione dell'edificio.

E ancora Cass. n. 6889/2009 in cui si evidenzia il principio che nel caso in cui il lastrico solare fa da mera parziale copertura dell'edificio, le spese di manutenzione e riparazione sono ripartite secondo i criteri dell'articolo 1123 c.c.

Alcune sentenze hanno ritenuto applicabile l'articolo 2051 c.c. sia al condominio che al proprietario esclusivo precisando che la ripartizione delle spese non incide sulla legittimazione del condominio e dell'amministratore, in quanto vi è già un obbligo di salvaguardia e tutela delle parti comuni sancito dall'art. 1130 c.c. Una siffatta lettura del rapporto instauratosi tra i profili di responsabilità e ripartizione delle spese ex articolo 1126 c.c. ha prodotto un'indebita applicazione dell'art.1126 c.c. dando maggior risalto e considerazione all'utilità che i condomini aventi l'uso esclusivo traggono rispetto a coloro che hanno come unico vantaggio la funzione di copertura del lastrico solare, e creato le condizioni per la rimessione alle Sezioni Unite che con la sentenza 9449/2016 ha ribaltato il principio di

diritto indicato nel 1997. La responsabilità per i danni prodotti da infiltrazioni d'acqua causate da cattiva manutenzione del lastrico solare è direttamente connessa all'obbligo di manutenzione delle parti comuni dell'edificio gravante sui singoli condomini beneficiari della funzione di copertura del lastrico ex art. 1223 C.C. nonché del titolare della proprietà, escludendo immediatamente la responsabilità per i danni da lastrico solare alle obbligazioni *propter rem*. È molto importante, inoltre, cogliere un aspetto rivoluzionario della sentenza che consiste nell'approccio interpretativo pragmatico delle norme sul condominio rappresentato dal riferimento all'articolo 1218 c.c. da cui scaturisce per i singoli comunisti "... un generale dovere di correttezza e di cooperazione attiva tra i condomini, idoneo a preservare le esigenze abitative dei vicini".

La 9449/2016 duplica la responsabilità: sul proprietario esclusivo del lastrico solare ex articolo 2051 c.c.; sul condominio la responsabilità prevista dagli articoli 1130 1° co n. 4 e dall'articolo1135 1° co. n. 4 c.c.. L'una riguardante l'amministratore che omette di attivare le cautele necessarie per la salvaguardia delle cose comuni, l'altra l'assemblea che non adotti le delibere necessarie all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria. La correzione di rotta delle SS.UU 2016 va nella direzione di non far discendere la responsabilità per i danni da infiltrazioni dall'obbligazione debitoria preesistente al danno, sancendo un concorso di responsabilità tra condominio e proprietario esclusivo del lastrico solare (con esclusione del caso in cui l'omissione della manutenzione da parte di quest'ultimo abbia provocato direttamente il danno).

In conclusione i principi affermati sono:

➡ responsabilità ex art. 2051 c.c. del proprietario esclusivo del lastrico solare;

➡ concorso di responsabilità per amministratore e condominio ex artt. 1130 1° comma n. 4 e 1135 1° comma n. 4 c.c.;

➡ immutato criterio di ripartizione delle spese tra proprietario esclusivo del lastrico solare e condominio.

(*Avv. Aldo Piscitello, responsabile Centro Studi Confabitare e Confammnistrare per l'area metropolitana di Palermo, componente dell'Accademia di Studi Confamministrare*)

RITARDO DEI CONTRIBUTI PER IL SISMA

La pubblica amministrazione ritarda l'erogazione dei contributi per le case danneggiate dal sisma? Allora deve pagare i danni al condominio

L'articolo 2 bis, 1º comma, della Legge n. 241 del 1990 riconosce che il tempo è un "bene della vita" per il cittadino, sicché il ritardo nella conclusione di un qualunque procedimento è sempre un "costo", dal momento che il fattore tempo costituisce un'essenziale variabile nell'attuazione di un qualsiasi piano o programma da parte del privato interessato alla conclusione del procedimento. Tale principio, secondo il Tar Abruzzo (sentenza 703/2016) è attuale e risulta applicabile in quei casi in cui gli enti locali sono tenuti a dare delle risposte immediate ai cittadini, in tema di erogazione dei contributi per la ricostruzione degli immobili danneggiati dal sisma.

Il fatto

A seguito del sisma del 2009 che ha interessato la città de L'Aquila, un condominio ha presentato al comune locale domanda di contributo ai sensi dell'articolo 2 Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri (d'ora in avanti O.P.C.M. n. 3790/2009), per la copertura degli oneri relativi alla riparazione delle parti comuni danneggiate. L'ente locale ha liquidato il contributo soltanto in data 23 ottobre 2012, quando il termine di conclusione del procedimento, fissato in 60 giorni dall'articolo 2 dell'O.P.C.M. n. 3790/2009 era già scaduto in data 28 agosto 2011. Sulla scorta di tali premesse è stato istruito un procedimento giudiziale avanti al TAR locale che si è concluso con la condanna del comune a risarcire il danno arrecato; quantificato nella differenza negativa tra quanto avrebbe ottenuto, in caso di risposta alla propria istanza nei termini scanditi dalla legge di riferimento e quanto invece ha poi ottenuto a causa del predetto ritardo.

La sentenza

L'articolo 2, comma 6, dell'O.P.C.M. n. 3790 del 9.7.2009 prevede espressamente che il sindaco del Comune, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, "autorizza anche dettando prescrizioni gli interventi di riparazione con miglioramento sismico, o ricostruzione, (…) e determina la spettanza del contributo indicandone l'ammontare in relazione alle spese giudicate ammissibili". Secondo la consolidata giurisprudenza del TAR Abruzzo l'inerzia nel provvedere, protratta dal Comune dell'Aquila oltre i 60 giorni previsti dall'art. 6 dell'OPCM 3790/09, integra la fattispecie del silenzio-rifiuto a carico di quell'ente, senza che in contrario rilevi l'inefficienza istruttoria della cosiddetta filiera, costituita da enti strumentali (necessari per gli accertamenti tecnici del caso, si pensi all'analisi preliminare che deve rendere il Genio Civile), di cui il Comune si avvale per l'istruttoria delle pratiche. L'adozione tardiva del provvedimento è stata così valutata come un illecito civile, per violazione colpevole del termine di conclusione del procedimento stabilito, in violazione dell'articolo 2 bis, comma 1, della Legge n. 241/1990. Quest'ultima norma conferma e rafforza la tutela del privato nei confronti dei ritardi dell'amministrazione, avendo stabilito che quest'ultima è tenuta al ristoro del danno ingiusto derivante dall'illecito permanente costituito dall'inosservanza dolosa o colposa del termine di conclusione del procedimento. In conclusione, il pregiudizio patrimoniale subìto da parte del condominio ricorrente è stato ritenuto sussistente e valutato nella differenza tra la somma che avrebbe ottenuto il condominio, qualora l'amministrazione locale avesse adottato il provvedimento (€ 50.846,19), e la somma che poi gli è stata effettivamente liquidata a causa del ritardo posto in essere dalla pubblica amministrazione, pur in applicazione della normativa sopravvenuta.

(Avv. Rosario Dolce, membro del comitato scientifico dell'Accademia Confamministrare)

È utile conoscere il fabbricato

È una attività propedeutica fondamentale, necessaria allo studio sismico dell'edificio

PERCHÉ CERTIFICARE I FABBRICATI

La situazione immobiliare italiana è particolare con tipologie costruttive molto disomogenee, dipendenti dalle epoche storiche di realizzazione e dalle aree geografiche in cui si trovano (impiego di materiali e culture murarie diverse); si aggiunga che fino al 2003/05 gran parte del territorio nazionale non era classificato sismico e quanto realizzato fino a quel momento era stato pensato, progettato e realizzato con metodologie non sismiche.
Risulta, così, che oltre 21,5 milioni di persone abitano in aree esposte a rischio sismico molto o abbastanza elevato (zone 1 e 2) e altri 19 milioni risiedono nei comuni classificati in zona 3; di questi 40 milioni di persone almeno il 70-80% risiede in fabbricati da valutare nella loro adeguatezza. A questo patrimonio edilizio residenziale vanno aggiunti gli edifici pubblici e quelli a destinazione terziaria e produttiva la cui vulnerabilità è da valutare attentamente per gli adeguamenti necessari.
In questo panorama gli amministratori acquisiranno un ruolo importante in quanto gestori della maggior parte di questi immobili e dovranno diventare i promotori del processo di verifica e sistemazione dei fabbricati amministrati. L'attività di amministrazione dovrebbe evolvere, in ottica manageriale, proponendo una gestione dinamica delle manutenzioni con periodici aggiornamenti e miglioramenti del fabbricato, questa visione consentirebbe di ottimizzare i processi con risparmi di medio periodo e il mantenimento del valore del bene nel tempo. L'altro ruolo, complementare, importantissimo degli amministratori è quello che deriva dalla gestione degli appalti, intellettuali e operativi, conseguenti allo studio, progettazione e realizzazione della valutazione e dei miglioramenti strutturali; questo ruolo è fondamentale per l'equilibrio tra qualità ed economicità delle prestazioni e nella scelta di operatori eticamente e professionalmente preparati che si impegnino fisicamente nella conoscenza dei fabbricati.

LA CONOSCENZA DEL FABBRICATO

È una attività fondamentale, non banale, spesso disattesa e sottovalutata dalle proprietà al fine di un risparmio sui costi. Il patrimonio edilizio esistente è in gran parte difforme da quanto ufficialmente conosciuto (elaborati catastali, concessioni, permessi e/o licenze). Lo stato di rispondenza tra il cartaceo in possesso delle proprietà e il realizzato è molto carente (in particolare per fabbricati degli anni Quaranta e Settanta).
È quindi fondamentale acquisire questa conoscenza attraverso indagini approfondite con la redazione di As built architettonici, strutturali e impiantistici precisi e adeguati; da integrare con prove e misurazioni, strumentali e su campioni, che definiscano qualitativamente e quantitativamente i materiali costituenti la struttura.
Riassumendo possiamo affermare che la conoscenza del fabbricato è una attività propedeutica fondamentale ed è necessaria non solo allo studio sismico del fabbricato, ma anche alla redazione di tutti i capitoli del suo fascicolo (libretto), ed è un'attività caratterizzata da questi aspetti:
➡ deve essere svolta in sinergia tra la proprietà (suo rappresentate) e il professionista tecnico di riferimento;
➡ vede il professionista alla guida di un gruppo di figure (geologo, tecnologo del laboratorio prove, artigiani edili) operanti in sinergia.



LO STUDIO DEL FABBRICATO

Se dividiamo il processo in fasi, nella prima analizziamo la valutazione della vulnerabilità sismica del fabbricato e la redazione del suo modello strutturale di calcolo; nella seconda la redazione del progetto, dell'eventuale adeguamento e/o miglioramento da realizzare in conformità alla normativa tecnica. Lo schema operativo può essere così sintetizzato:

1° studio del fabbricato: valutazione della/e vulnerabilità e definizione del modello di calcolo.

2° intervento edilizio: definizione del progetto di classificazione adeguamento/miglioramento.

L'approfondimento sulla conoscenza del realizzato reale, richiede di analizzare il fabbricato nel suo complesso, quindi la struttura con tutte le componenti che hanno un ruolo sulla rigidezza e le sue possibili criticità, approfondendo queste valutazioni.

1) La conoscenza dell'immobile con la sua definizione progettuale	**As built strutturali e architettonici** (valutazione della rispondenza / rilievo dello stato reale ad oggi). **Valutazione della rispondenza esecutiva** (qualità dei materiali – della posa in opera – dimensioni sezionali). **Valutazione del degrado temporale** (carbonatazioni e/o impregnazioni nel Cls. – ossidazione ferro – lesioni presenti – cedimenti differenziali a livello fondale).
2) La conoscenza del suo intorno con verifica delle interferenze	**Isolamento o meno da altre strutture** (isolamento – studio aderenze in altezza, profondità, tipi strutturali). **Altre interferenze o connessioni** (sovrapposizioni tra fabbricati diversi, presenza di masse anomale).
3) La conoscenza del terreno di fondazione e la sismicità del luogo, del sito	**Relazione geologica** (inquadramento geolitologico, geomorfologico e idrologico, stratigrafia, caratterizzazione e modellazione geologica del sito). **Relazione geotecnica** (caratterizzazione geomeccanica e della sismicità del terreno). **Relazione di modellazione sismica del sito** (misura velocità di propagazione onde di taglio primi trenta metri, caratterizzazione sismica lotto, risposta sismica locale e accelerazione, max attesa con spettro risposta elastico).

Soffermiamoci sul punto (2) delle interferenze con altre strutture, che è da considerare attentamente in quanto i centri storici e i comparti urbani, anni '30 - '60, sono costituiti da aggregati che non consentono di limitare lo studio a un solo fabbricato; deve essere studiata la struttura aggregata e/o il comparto. Anche la normativa puntualizza questo aspetto, ad esempio quella dell'Emilia Romagna, richiedendo di valutare queste circostanze e dicendo che si deve porre particolare attenzione agli interventi sulle costruzioni esistenti che fanno parte di un "aggregato edilizio" o che riguardano porzioni di costruzione inserite in un contesto organico più esteso. Specifica, così, che le analisi devono essere condotte "sull'aggregato edilizio" a prescindere da chi sia il soggetto attuatore e abbia o meno il diritto di godimento della proprietà sulle restanti porzioni. Per edifici in aggregato edilizio si intendono quelli contigui, a contatto o interconnessi con edifici adiacenti, per i quali sono possibili interazioni nella risposta all'azione sismica, derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

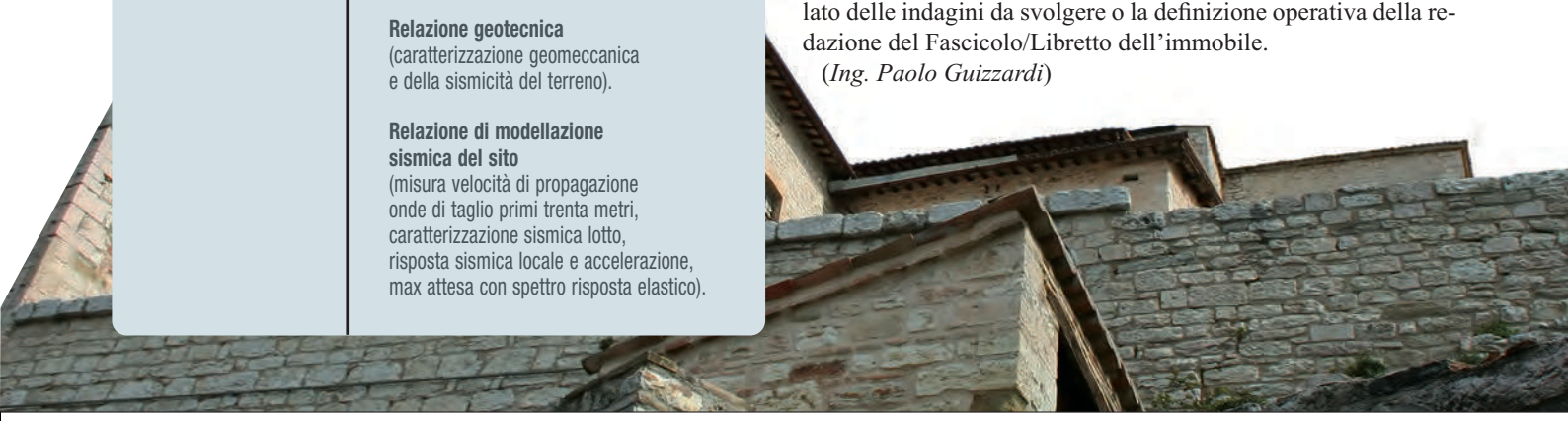
LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Con la redazione degli As Built strutturali, la misurazione dei periodi propri di vibrazione della struttura, la conoscenza sismica del terreno e del sito è possibile definire il comportamento dinamico reale del fabbricato dando alla proprietà la possibilità di decidere quali indagini approfondire per ragionare sulle possibili criticità, del realizzato, e tarare il relativo modello di calcolo; ma è altrettanto importante considerare come con questi dati si possa definire la sensibilità sismica del fabbricato rendendo possibile una pianificazione temporale, tecnica ed economica dei lavori di adeguamento necessari.

L'ACQUISIZIONE DEI DATI SUL REALIZZATO

L'acquisizione dei dati sulla qualità e quantità dei materiali in opera (cls. ferro, laterizi, malte), la verifica del *lay out* di posa deve essere fatta mediante misurazioni, analisi strumentali, prelievi e sondaggi da completare con eventuali prove distruttive sui campioni acquisiti; per compiere queste indagini occorre un partner operativo specializzato, che utilizzando tecniche e tecnologie d'indagine avanzate, consenta di ridurre l'impatto delle demolizioni e degli scavi da eseguire. Vorrei sottolineare l'importanza della determinazione dei periodi propri di vibrazione del fabbricato che consente la valutazione della sensibilità sismica della struttura contribuendo alla riduzione delle incertezze esistenti nella definizione del modello di calcolo con un minore onere per le indagini di approfondimento sul realizzato. È possibile, anche, proporsi come partner di Confabitare mettendo a disposizione, degli iscritti, un capitolato delle indagini da svolgere o la definizione operativa della redazione del Fascicolo/Libretto dell'immobile.

(*Ing. Paolo Guizzardi*)



Essere proprietari cosa comporta?

Implica conoscenze legali, aggiornamenti, nozioni. Bisogna affidarsi a strutture del settore

In un momento di crisi economica e del mercato immobiliare, spesso ci viene rivolta la domanda: essere un proprietario immobiliare è un vantaggio o uno svantaggio?
La risposta non è scontata come poteva essere qualche decennio fa, va fatta una riflessione attenta e competente, dopo di che si può rispondere con serenità.
Sappiamo bene che la caratteristica di un immobile è proprio quella di non avere la possibilità di mobilità, se poi si parla di bene immobile allora si sta parlando di un'entità che non si muove e che ha un valore economico e/o produce reddito. E in questo caso le cose si complicano. Se un bene immobile ha un valore economico e produce reddito, pur rimanendo fisso nel sito in cui si trova, provoca una certa dinamicità quantomeno nella tasca di chi ne è proprietario, in positivo o in negativo che sia. Entrando nello specifico, la necessità innanzitutto è conoscere se il bene immobile è un terreno o un fabbricato e la sua destinazione. Nel caso dei terreni bisogna considerare la destinazione che ha stabilito madre natura e quella dell'intervento "regolatorio" dell'uomo. Per quanto riguarda i fabbricati, essendo frutto dell'ingegno umano, sono caratterizzati dagli stessi sistemi complessi che l'essere umano esprime. Nei due casi sopra descritti ho cercato di mettere in evidenza, con un po' di filosofia, quante variabili insistono sulla proprietà immobiliare. Variabili possono fare collocare la proprietà nell'ambito dei pregi o dei difetti di chi vanta diritti reali su di essa, gravandolo di oneri o gratificandolo con guadagni, confine che spesso è molto sottile. Un altro aspetto da non sottovalutare è l'imposizione fiscale che si riversa sugli immobili, spesso non calibrata sul reddito/valore espresso da singolo cespite, bensì su dei parametri di riferimento generici e a volte iniqui, (come il valore dei terreni edificabili ai fini Imu basati su valori tabellari che emanano i comuni ai fini dell'accertamento), generando contenzioso tributario, ulteriore gravame sui proprietari immobiliari. L'evoluzione della normativa, volta a garantire la sicurezza dei cittadini e preservare il suolo e l'ambiente, spesso genera ulteriori spese sulla proprietà, maggiori vincoli che incidono in modo deciso sulla conduzione degli stessi. Mi riferisco alla normativa sismica, risparmio energetico, riduzione del consumo del suolo, tutti elementi da cui non si può prescindere e che nello stesso tempo vanno a condizionare e gravare il patrimonio immobiliare edificato che ha trovato il suo maggiore momento di sviluppo proprio quando la sensibilità verso questi fenomeni era minore o inesistente. Quanto fin'ora detto non deve essere letto come un invito ad alienare tutta la proprietà a chi è più facoltoso o coraggioso, liberandosi così di una serie di problematiche, ma sicuramente un invito a una profonda riflessione. Senza dubbio, dopo aver acquisito quanto messo in evidenza, è bene comprendere che gestire una proprietà immobiliare implica avere conoscenze multidisciplinari, essere continuamente aggiornati e avere attitudini e nozioni tali da fare delle scelte vantaggiose. Trovare tutto questo in una sola persona (il proprietario immobiliare) non è facile, alienare i beni immobili per paura di non poterli gestire non è giusto. A mio avviso bisogna affidarsi a strutture serie del settore, che possano dare conforto basato su esperienza e professionalità, conoscenza nel dettaglio delle problematiche che attanagliano la proprietà immobiliare e dare le giuste risposte al proprietario immobiliare.

L'ECCESSIVA IMPOSIZIONE FISCALE A VOLTE GENERA SERIE DIFFICOLTÀ PER I PROPRIETARI. BISOGNA RIVOLGERSI A ESPERTI PER COMPRENDERE I VANTAGGI E GLI SVANTAGGI DELLA PROPRIETÀ

Confabitare Calabria, secondo i princìpi che caratterizzano Confabitare, si pone come mission per il 2017 di dare una risposta alla domanda "essere un proprietario immobiliare è un pregio o un difetto?" che l'associato calabrese pone, e la risposta deve essere formulata con serenità. Confabitare Calabria, per poter fare fronte alla propria mission con serenità farà uno screening accurato sulla proprietà immobiliare dell'associato, tanto da conoscerne le peculiarità, verificarne la documentazione, stato di conservazione ed eventuali gravami, enucleare potenzialità visibili solo dagli occhi di chi conosce, proporre iniziative sinergiche tra proprietari di beni simili, utilizzando tutti i benefici concessi dalla normativa. Faremo questo con la collaborazione di un pull di professionisti specializzati per settore e radicati sul territorio, tanto da conoscere punti di forza e di debolezza del mercato, delle risorse immobiliari e di quanto possa essere necessario a fare valutazioni globali nel mondo immobiliare. Solo così potremo dire al nostro associato "il tuo bene immobile è un pregio o un difetto". (*Arch. Giovanni Malara, presidente Confabitare Calabria*)



Impianto d'allarme: a chi rivolgersi

A volte prevale il fai da te. Si commettono così molti errori. Conviene affidarsi a professionisti

FURTI NELLE ABITAZIONI UN TREND IN COSTANTE CRESCITA

In Italia i furti nelle abitazioni negli ultimi 10 anni sono più che raddoppiati. Nel 2015 quasi ogni due minuti è stato svaligiato un appartamento, cioè ben 689 furti al giorno. Il fenomeno si concentra nella fascia mattutina, tra le 8 e le 12, e nel pomeriggio, tra le 16 e le 20. Il rischio di subire un furto per le abitazioni vicine ad appartamenti già colpiti è più elevato e l'effetto del rischio persiste fino a 18 giorni. Periodi come le vacanze o i viaggi per lavoro preoccupano chi deve lasciare la propria casa incustodita per più giorni. Le paure si concentrano sull'incolumità fisica e psicologica del nucleo familiare, sul timore di perdere beni, denaro e ricordi affettivi per noi importanti.
Molti decidono di correre ai ripari dotandosi di misure di sicurezza, principalmente dopo aver subìto un furto oppure in seguito a furti nelle abitazioni del vicinato. Ma cosa serve, allora, per sentirsi davvero al sicuro dai furti nelle abitazioni?

LE SOLUZIONI FAI DA TE

È stato più volte dimostrato che il 60% dei ladri cambia obiettivo se verifica la presenza di un impianto di allarme.
Per questo tantissime persone oggi acquistano su Internet telecamere, sensori e antifurti low cost, con l'obiettivo di essere informati in caso di intrusioni. Ma siamo certi che tutte queste soluzioni aumentano realmente la sicurezza nelle nostre case?
Analizzando i prodotti che il web ci offre il primo problema che emerge, e spesso sottovalutato, è la qualità dei sistemi e la mancanza di certificazioni dei prodotti acquistati. Cosa vuol dire questo? Significa falsi allarmi o sistemi facilmente superabili: in caso di interruzione elettrica, per esempio, molti di questi sistemi smettono di funzionare oppure è possibile manometterli facilmente. I "falsi allarmi" sono i principali nemici della sicurezza: sistemi non di qualità possono provocare l'invio di segnalazioni di allarme non reali e le ripetute segnalazioni acustiche possono disturbare i vicini con il rischio di non distinguere le reali situazioni di pericolo e le effettive intrusioni.
Il secondo problema è l'installazione: spesso, per fare prima, si procede in modo autonomo, sottovalutando la corretta progettazione e installazione del sistema.
Altra fondamentale questione è la gestione degli allarmi. A chi arrivano le segnalazioni di intrusione? Solitamente all'utente sul proprio smartphone o ad amici e parenti. Ma in questo modo si riesce davvero a controllare l'impianto H24, anche quando siamo fuori casa, di notte o durante le vacanze? Chi e come interviene in caso di effrazione e furto? E come fronteggiare eventuali situazioni pericolose? In conclusione, sventare un furto è un lavoro pericoloso, meglio affidarsi ai professionisti della sicurezza.

MOLTE VOLTE PER FAR PRIMA E RISPARMIARE SI INSTALLA IL SISTEMA D'ALLARME DA SOLI, SOTTOVALUTANDO COSÌ LA CORRETTA PROGETTAZIONE E FUNZIONALITÀ DEL SISTEMA

IL NUOVO TREND: LA SICUREZZA GESTITA

Il mercato italiano si sta affacciando oggi a un'offerta di sicurezza nuova e innovativa, che vede la sicurezza non come un fastidioso costo, ma come un investimento proficuo per il benessere della propria famiglia e dei propri beni, con lo stesso approccio con cui acquistiamo l'elettricità, la connessione a Internet o l'assicurazione della macchina. Questo approccio è ormai presente da anni negli Stati Uniti o in altre nazioni europee come Francia e Spagna.
Il servizio *Sicurezza Casa* offerto da **Axitea S.p.A.** si contraddistingue nel mercato della sicurezza per qualità e professionalità, ma anche per la nuova formula a canone mensile, grazie alla quale non si investe più una grande somma di denaro iniziale.
Sicurezza Casa prevede la consulenza di uno specialista che progetta e sviluppa una soluzione su misura per ogni specifica situazione, partendo dall'analisi del rischio per arrivare a studiare la planimetria dell'abitazione e i punti vulnerabili che necessitano di maggior attenzione. L'installazione del sistema è parte integrante del servizio e viene svolta da personale tecnico qualificato con particolare cura, integrando l'estetica con la discrezione. Infatti grazie a questa soluzione non sono necessarie né opere murarie né la presenza di fili.



Elemento distintivo è la gestione dell'impianto che viene collegato H24, 365 giorni all'anno a una centrale operativa in modo tale che in caso di allarme possa fare prontamente le verifiche necessarie. In che modo? Osservando brevi filmati che permettono di vedere se ci sono ladri in azione, evitando i "falsi allarmi" e facendo intervenire le guardie giurate, contestualmente con le forze dell'ordine in caso di necessità.
Questo servizio prevede anche la tenuta chiavi permettendo l'intervento non solo all'esterno su strada, ma anche all'interno dell'abitazione. Il cliente sarà sempre aggiornato attraverso una comunicazione continua con la centrale operativa.
Tramite l'*APP Axitea* è possibile inoltre gestire totalmente il sistema e avere sempre sotto controllo la propria abitazione. «Il servizio svolto ogni giorno dalla guardie giurate H24 fornisce una protezione continua che ci permette di essere sereni anche quando siamo lontani da casa», afferma Maurizio Tondi, vicepresidente **Axitea**. Sventare un furto è un lavoro pericoloso, affidatevi a professionisti della sicurezza!

Distanza legale delle piante

Se vogliamo piantare o seminare alberi vicino al confine quali sono le distanze da rispettare?

Preliminarmente alla scelta delle diverse specie botaniche da impiegare, il progettista/proprietario immobiliare deve tener conto, oltreché delle fisiologiche esigenze di crescita delle piante, di quanto previsto dalle leggi vigenti in materia di distanze legali della componente vegetale: Codice Civile e Codice della Strada. Le norme sulle distanze legali delle piante dai confini sono disciplinate dal Codice Civile e in particolare dagli articoli compresi tra 892 ed 896. Da non trascurare poi l'eventuale presenza di norme locali emanate dai singoli comuni; a tal fine è bene informarsi presso l'ufficio Tecnico del proprio Comune. Il Codice Civile riporta i termini "arbusti, alberi di medio e di alto fusto" generando, però, parecchie perplessità, stante la molteplicità di condizioni climatiche e di modalità di gestione nelle diverse realtà territoriali. Anche la nozione di arbusto è però solo orientativa poiché molte specie, se lasciate crescere liberamente, assumono il portamento di veri e propri alberi, con altezze considerevoli (oltre 6 metri).

NUOVI IMPIANTI

Le nuove piantumazioni sono regolate dall'art. 892, indicante le seguenti distanze per chi intende piantare o seminare alberi in vicinanza del confine:

- 3 metri per le piante di alto fusto quali noci, castagni, querce, pini, cipressi, olmi, pioppi, platani, ecc;
- 2 metri per le siepi di Robinie;
- 1,5 metri per le piante non di alto fusto, dette di "mezzo fusto". Appartengono a detta categoria i soggetti arborei il cui fusto si ramifica a un'altezza inferiore a 3 m;
- 0,5 metri per gli arbusti (di altezza anche superiore a 3 m) quali viti, piante rampicanti, siepi vive, piante da frutta di altezza non superiore a 2,5 m.

Si precisa che sono di alto fusto le piante che supereranno agevolmente l'altezza di 7 m complessiva o che hanno la biforcazione della chioma ad oltre 3 m di altezza. La distinzione va sempre riferita allo sviluppo libero della pianta in condizioni di normalità e non alle tipologie di potatura. Poco rileva perciò se si tiene potato l'albero



regolarmente. La Cassazione, infatti, afferma che il tipo di crescita va valutato senza considerare come si mantiene l'albero. Le distanze sopra riportate possono non essere rispettate quando sul confine vi è un muro (privo di aperture) a condizione che le piante siano potate in modo da non superare l'altezza del muro. La presenza di altro tipo di recinzione quale una rete, filo spinato, staccionata, non incide sulle distanze in esame. Si ritiene utile precisare che la distanza viene misurata dalla linea di confine alla base esterna del tronco dell'albero durante la piantagione o fino al luogo in cui fu fatta la semina. L'art. 894 prevede il diritto del confinante a ottenere l'estirpazione dell'intera pianta.

PIANTE GIÀ ESISTENTI

È questo il caso più complesso, in quanto occorre distinguere i casi in cui si è acquisito il diritto di tenere la pianta a distanza minore di quella legale, da quelli in cui il diritto non è ancora stato acquisito; trattasi di una servitù che può essere acquisita:

- per contratto;
- per destinazione del padre di famiglia (ad esempio a seguito di una divisione del terreno il cui confine è venuto a trovarsi presso l'albero);
- per usucapione ventennale.

RADICI E RAMI

È l'art. 896 che regola i rapporti del confinante con l'albero "invasore". Il Codice Civile afferma che il proprietario di un terreno può, in qualunque momento, costringere il vicino a recidere i rami di un albero che si protendono sul suo fondo. È sempre il proprietario dell'albero a dover provvedere al taglio ma la legge non è chiara sulla libertà che ha il danneggiato circa la possibilità di procedere autonomamente. La legge è, invece, chiara nel caso dell'invasione delle radici, in quanto stabilisce che "sempre possono essere tagliate lungo il confine le radici entrate nel proprio fondo".

FRUTTI

Limitatamente a quanto le piante producono, la norma è più chiara:

- è permessa la raccolta di quelli caduti naturalmente sul fondo altrui;
- è vietata la raccolta dall'albero di proprietà del vicino.

STRADE

Il Codice della Strada, all'articolo 18, disciplina le fasce di rispetto e le aree di visibilità nei centri abitati. In particolare recinzioni e piantagioni non devono ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.
Per quanto riguarda le strade fuori dai centri abitati, si distinguono:

- alberi: la distanza dal confine stradale non deve essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;
- siepi vive: non inferiore a un metro (purché siano tenute a un'altezza non superiore a un metro);
- siepi vive o piantagioni di altezza superiore a un metro: la distanza dal confine stradale non deve essere inferiore a 3 metri.

È il Giudice di Pace competente a dirimere le vertenze inerenti le distanze degli alberi. Si ricorda l'importanza di evitare contenziosi e mantenere rapporti civili con il vicinato.
(*Dott. Enrico Leva, agronomo, consulente Confabitare*)

iBi CURTI S.r.l.

ISTITUTO BENI IMMOBILIARI CURTI



Insieme a te dal 1979,
PER FARE LA SCELTA GIUSTA...

I NOSTRI SERVIZI

PER CHI VENDE:

- Incontro con nostro personale incaricato, collaboratori, seri, preparati e perfettamen te formati per fornire stime o peririzie.
- Promozione dell'immobile sul mercato, garantendo un'ottimale visibilità del bene, avvalendosi delle principali testate del settore e dei portali Internet più cliccati.
- Completa assistenza sino alla data del rogito notarile

PER CHI ACQUISTA:

- Contatto iniziale con i cliente via email o telefono per discutere richieste specifiche
- Presentazione del nostro portafolio immobili, che per zona, tipologia, finiture e prezzo, risulti essere in linea con le vostre esigenze.
- Assistenza completa fino al rogito notarile.
- Assistenza per la ristrutturazione dove necessario (redazione di capitolati e preventivi).

iBi CURTI S.r.l. ISTITUTO BENI IMMOBILIARI CURTI

La collaborazione al vostro servizio

Confabitare® Associazione Proprietari Immobiliari

I.B.I Istituto Beni Immobiliari C.A. Curti S.r.l.

Via F. Malaguti, 15/2 - 40126 Bologna (Bo) - Tel. 051.244155 - 051.253056 - Fax 051.9845915 - Mobile 334.6407204

www.ibicurti.it - info@ibicurti.it

I SERVIZI E LE CONSULENZE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE
Per evitare code in banca e presso l'Agenzia delle Entrate in quanto tutte le operazioni si potranno effettuare presso i nostri uffici.

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI
Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI
Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI
Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

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

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

SPORTELLO VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI
Fornisce un monitoraggio degli immobili con eventuali interventi tecnici in caso di crepe sospette.

SERVIZIO BED & BREAKFAST
Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

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

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI
Eseguono lavori di manutenzione, riparazione e ristrutturazione su immobili e relativi impianti con tariffe agevolate per gli associati.

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE
Per problemi fiscali, legali, tecnici, condominiali e assicurativi.

ASSISTENZA LEGALE
I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE
Fornite da ingegneri, architetti, geometri, agronomi.
Visure e volture 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, 67 - TEL 051/821250**
- **MARZABOTTO, VIA PORRETTANA NORD, 1/A - TEL 051/931205**











generalcoop®

Offriamo qualità, flessibilità
e professionalità 24 ore al giorno
per 365 giorni l'anno.

Generalcoop Soc. Coop. a r.l.
Via Alfredo Calzoni 1/3 - 40128 Bologna (BO)
Tel. e Fax 051.6926378
info@generalcoop.it - www.generalcoop.it

RR GROUP

IL TUO PARTNER PER L'ENERGIA ELETTRICA E PER IL GAS

GARANZIA DI RISPARMIO
rispetto al vostro attuale fornitore

CONSULENTE DEDICATO
qualsiasi esigenza nella fatturazione
la esaudiamo noi

NESSUN PENSIERO
e nessun costo; penseremo noi a tutte le pratiche



OGNI MESE 400 CONDOMINI SI AFFIDANO A NOI
contattaci senza impegno

www.rrgroup.it

info@rrgroup.it - 0423 605097 - resp. commerciale 392 4651036



L'opinione

Pasquale Fallacara
consulente fiscale Confabitare Bologna

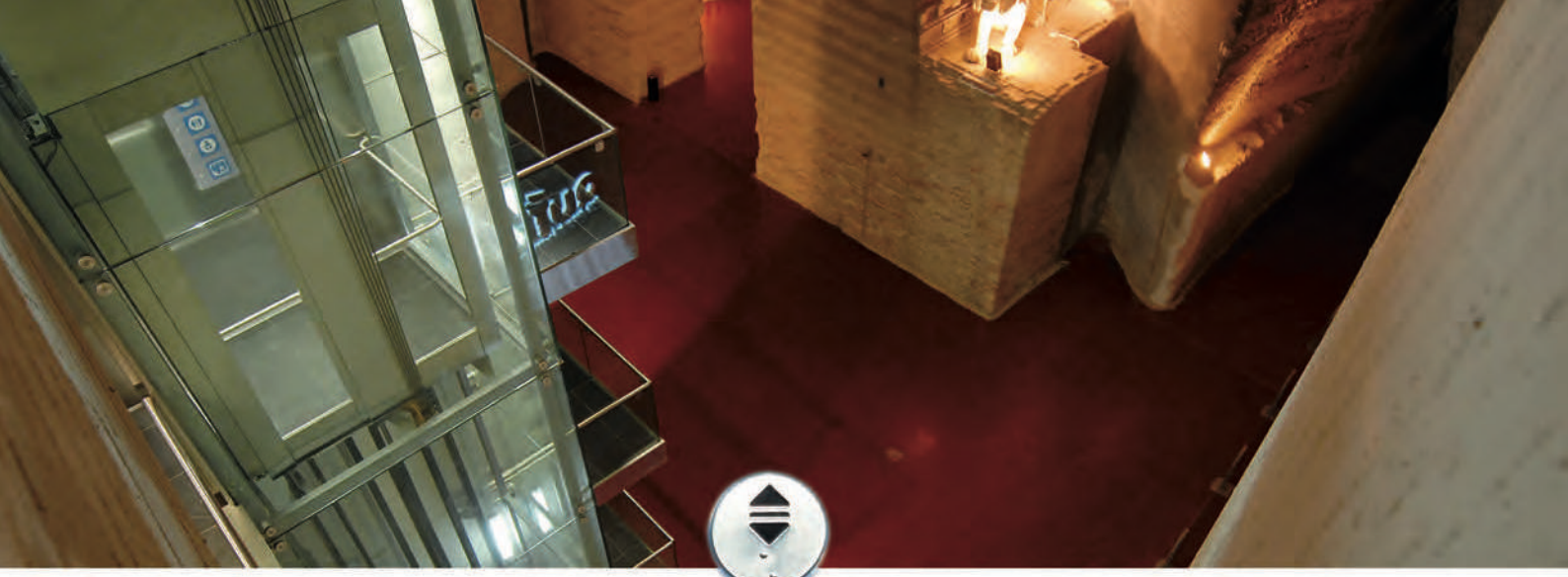
Il fondo cassa condominiale

La sentenza n. 17035 dell'11/08/2016 della Suprema Corte di Cassazione in tema di fondo cassa condominiale ha confermato importanti considerazioni sulla legittimità dello stesso fondo, e ha ribadito quello che già era stato emanato in precedenti sentenze. Nell'attività di amministratore di condominio è certamente fondamentale avere a disposizione un fondo cassa sia per far fronte a quelli che possono essere gli imprevisti relativi a manutenzioni che dovessero rendersi necessarie durante l'anno, e non prevedibili al momento della redazione del bilancio condominiale, sia in caso di avvio di importanti lavori urgenti già deliberati e/o solo ipotizzati. Il fondo cassa diviene oltretutto fondamentale e lo sarà sempre più, anche in ragione di una fidelizzazione dei rapporti con i manutentori condominiali, oltre alle ormai usuali difficoltà economiche che i singoli condòmini hanno, visto il perdurare della negativa situazione economica generale. L'art. 1135, comma 1, n. 4, C.C. dispone che rappresenta un'attribuzione dell'assemblea quella di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; e se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti. Questa nuova previsione è stata introdotta dall'art. 13 della legge 220/2012, come integrata dalla lett. d) dell'art. 1, comma 9, della legge 9 del 21/02/2014, di conversione del D.L. 145 del 23/12/2013. Negli altri casi, invece, la costituzione di un fondo cassa speciale è solo facoltativa e può avvenire unicamente alle condizioni individuate dalla giurisprudenza, che ammette la legittimità del fondo cassa, purché venga deliberato almeno dalla maggioranza dei condomini e si riferisca a opere obiettivamente urgenti e indifferibili.

Quanto su riportato è stato confermato dalla sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 17035 emessa il 11/08/2016. Si legge nella pronunzia che è legittima l'istituzione, con una deliberazione assembleare assunta col voto favorevole di tutti gli intervenuti, che rappresentino oltre la metà del valore dell'edificio, di un fondo cassa rivolto, in una situazione di grave degrado dell'immobile, ad assicurare la provvista per procedere all'esecuzione di opere di manutenzione. Si evidenzia comunque la specificità della previsione che scaturisce dalla sentenza. La sentenza della Cassazione ha confermato così la decisione di secondo grado nella quale la Corte di Appello, nel confermare la precedente sentenza del Tribunale, che pure aveva respinto l'impugnazione contro il fondo cassa, aveva osservato che una precedente assemblea condominiale era stata convocata per discutere e approvare i lavori di adeguamento dell'impianto elettrico, di manutenzione della copertura e del lucernaio della scala, di manutenzione dell'impianto fognario e dell'intero edificio in grave stato di degrado, senza che fosse stato possibile deliberarli per mancanza del numero legale, e che quindi, nell'assemblea successiva, era stata deliberata (con deliberazione poi oggetto dell'impugnazione) l'istituzione del fondo cassa in previsione delle spese che si sarebbero dovute affrontare per i lavori in questione, rinviando l'approvazione degli stessi al momento in cui vi fosse stato un nuovo amministratore; e che, dal momento che le spese da affrontare avrebbero riguardato opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, la maggioranza necessaria per legge era quella prevista dall'art. 1136, comma 2, C.C.

La Suprema Corte ha confermato che la costituzione del fondo cassa era ampiamente giustificata dalla necessità di effettuare lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, che erano già stati rimandati più volte, e che l'importo del fondo cassa deliberato non poteva neppure essere considerato esorbitante, perché le opere da realizzare erano numerose e impegnative e, mancando preventivi già approvati, l'assemblea doveva necessariamente accantonare la somma presuntivamente necessaria allo scopo. Inoltre, dalla pronuncia della Suprema Corte si può affermare quello che in precedenza era stato già deciso, secondo cui:

- l'onere per la costituzione di un fondo speciale per le spese di manutenzione straordinaria va ripartito tra i condomini in base ai criteri fissati nell'art. 1123 C.C., qualora, per la realizzazione di interventi non ancora specificati, sia possibile ripartire provvisoriamente la somma destinata alla costituzione del fondo in base ai millesimi di proprietà (Cass. n. 244 del 29/01/1974);
- appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma - perché compensata dal corrispondente minore addebito, in anticipo o a conguaglio - l'istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni (Cass. n. 8167 del 28/08/1997).



Servizio di manutenzione per impianti di tutte le marche

- Interventi entro 1 ora in caso di guasto; - Call Center interno con operatori on-line, dotato di un sistema di localizzazione dei tecnici reperibili su tutto il territorio; - Reperibilità di pronto intervento 24 ore su 24; - Disponibilità immediata di ricambi originali per impianti di tutte le marche; - Contratti di manutenzione chiari e trasparenti, per ogni tipo di esigenza.

Soluzioni innovative e all'avanguardia per la modernizzazione degli ascensori

Speciali promozioni per i lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza degli impianti. Prezzi competitivi, possibilità di dilazionare i pagamenti fino a 60 mesi. Agevolazioni fiscali: 50% di detrazioni IRPEF fino al 31 dicembre 2017 e Iva ridotta al 4% per interventi finalizzati all'Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

Installazione "chiavi in mano" di impianti elevatori



Numero Verde
800-216648

www.delboconsorzio.it
info@delboconsorzio.it

ASCENSORI del Bo®
dal 1908

Milano Roma Napoli Caserta Avellino Salerno Frosinone Latina



L'opinione

Franco Pani
presidente nazionale Confamministrare

Quella targa fantasma

Il 5° comma dell'art. 1129 del Codice Civile fissa un obbligo ben preciso: "*sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore*". Questa regola dovrebbe valere in tutta Italia, ma non sembra così. In alcune città la targa è presente nelle vicinanze di tutti i portoni d'accesso, in altre è presente all'interno (inutilmente), in altre ancora (tante) non ve ne è proprio traccia. Ci si è mai chiesto il perché di quest'obbligo? Se e a cosa serva? Probabilmente no. Chi ha seguito l'iter parlamentare forse lo sa e conosce l'importanza della targa (fra l'altro ultimamente citata anche in qualche sentenza di "allontanamento" dell'amministratore). Ma perché mi è venuto in mente di scrivere di un fatto così apparentemente "trascurabile"? Perché tre episodi recenti, seppur fra loro differenti, mi hanno fatto ancora una volta pensare a questa piccola targa. Il primo: un nuovo amministratore già da qualche mese è stato nominato in un palazzo vicino casa mia e ancora, nonostante il tempo trascorso, la targa all'interno del condominio non è stata cambiata. Il secondo episodio riguarda, invece, un incendio scoppiato nottetempo in un edificio da noi amministrato: sopraggiunta la polizia chiede a uno dei condòmini di contattarmi, ignorando completamente la targa che aveva davanti al naso con il numero verde h24 ben evidenziato. Contrariamente a tutto ciò la Squadra Mobile un giorno, dopo aver rintracciato i miei contatti su una targa condominiale, mi telefona per avere delle informazioni su alcuni residenti di un edificio che amministro. La targa non è stata proposta dal legislatore come un'operazione di marketing per l'amministratore (anche se purtroppo molti condòmini lo pensano), ha invece molteplici funzioni di tutela per i cittadini: ordine pubblico e sicurezza, soprattutto in caso di calamità, così come di incidenti di minor conto.

Il condominio è un luogo dove vive la stragrande maggioranza della cittadinanza italiana. A chi non darebbe fastidio lo svolgimento di attività illecite nell'appartamento di fianco casa propria? Le forze dell'ordine, ipotizzando un reato di spaccio di droga all'interno di un edificio e non avendo ancora identificato il colpevole, qualora avessero urgenza di reperire maggiori dati sui residenti cosa dovrebbero fare? Citofonare a uno a uno a tutti condòmini per ottenere informazioni? Correndo il rischio così di rivelare la propria identità alla famiglia del malvivente?

Anni fa in un edificio da me amministrato domiciliava un latitante con almeno dodici omicidi sulla coscienza, ma senza l'aiuto nostro e quello inconsapevole dei residenti, le squadre speciali, successivamente intervenute, non avrebbero saputo quale dei sessanta appartamenti sorvegliare. Noi abbiamo sempre avuto un adesivo vicino alla pulsantiera citofonica, così abbiamo potuto sempre fornire dati importanti alle forze dell'ordine per oltre due mesi. Pompieri o Protezione Civile potrebbero aver bisogno di disegni o altri dati prima di abbattere un muro in caso di necessità, valutando così la giusta collocazione di un idrante o di un contatore del gas.

Inutile che i cittadini possano tranquillamente transitare sul proprio marciapiede spalato, se poi quello del vicino, sul quale devono comunque passare, risulta ghiacciato e a rischio caduta, tanto nessuno potrà applicare una sanzione, visto la difficoltà nell'identificare (in mancanza di targa) il responsabile. Ma vi sono ancora svariati altri esempi che risulta comunque difficile analizzare in poche righe.

Evidenziata l'importanza della targa, risulta facile comprendere che a nulla serve se posta all'interno dell'atrio. La norma dice "accessibile anche ai terzi" e chi ha paura (scusa spesso usata) che essa possa essere usata per scherzi all'amministratore, può stare tranquillo, perché in qualsiasi luogo sia stata posta non si è mai verificata alcuna segnalazione di scherzi telefonici.

Accessibile anche a terzi non vuol dire che la targa debba essere posta dopo una porta o un portone, che comunque si possono superare solo dopo aver chiesto a uno dei residenti di entrare. Dovrebbe inoltre essere chiaro cosa intenda il legislatore con "recapiti, anche telefonici". Si affigga la targa, quindi, e si riporti anche un numero di reperibilità per le emergenze, tenendo conto che esso non è un fastidio, ma forse anche un'auto tutela dell'amministratore, visto che qualche sentenza ha iniziato a condannare per danni chi non si è fatto trovare all'occorrenza, seppur fuori orario lavorativo. È auspicabile poi che anche gli organi istituzionali tutti, non solo la Squadra Mobile, negli esempi sopra riportati, ma anche VVFF e Squadra Volante, comprendano bene l'importanza di questa targa, almeno quando è presente.

BLATTE ROSSE IN GIRO PER CASA ???



Alca
Servizi di disinfestazione e derattizzazione



DAL 1988 L'AZIENDA LEADER PER RISOLVERE IL PROBLEMA

- **VELOCE**  soli 30 min.
- **GARANTITO**  completa risoluzione del problema
- **PULITO**  no irrorazione. UTILIZZO GEL ALIMENTARE
- **INODORE**  il gel non cola non evapora ed è inodore
- **COMODO**  il vostro impegno ??? aprirci la porta
- **PRATICO**  non è necessario uscire di casa
- **SICURO**  no pericolo per persone, bambini ed animali





SE NON RISOLVIAMO TORNEREMO SENZA FARTI SPENDERE NULLA !

051/ 6051370 – 335/ 5356149

www.disinfestazionibologna-alca.com

MOSTRACI QUESTO OPUSCOLO, AVRAI UNO SCONTO DEL 25 % SUL PREZZO STANDARD
(INIZIATIVA VALIDA SINO AL 31 DICEMBRE 2016 NON CUMULABILE CON ALTRE OFFERTE).

Iscrizione REA 10/01/1992 N° BO 338536 Posizione INPS 15507743WL Posizione INAIL 91282945/08
MAIL: info@alcadisinfestazioni.it WEB: www.disinfestazionibologna-alca.com - www.alcadisinfestazioni.it



L'opinione

Giuseppe De Filippis
segretario generale Confamministrare

La non-riforma del condominio

Nel diritto romano la proprietà privata, ereditata dal genitore, rimaneva indivisa tra i fratelli (*consortium*). In età classica si sviluppò il concetto di proprietà comune di divisione pro quota con ripartizione proporzionale dei diritti e degli obblighi con forme di tutela analoghe al diritto moderno (*rei vindicatio partiaria*). Attualmente oltre la metà della popolazione italiana risiede in condominio, le cifre sono impressionanti, 30 milioni di abitanti in 1 milione di edifici. Il pianeta condominio muove circa il 2% del pil, eppure ci son voluti 70 anni per modificare le norme codicistiche del 1942. La proprietà può essere per piano o porzione di piano in senso non solo verticale ma anche orizzontale o per singola unità immobiliare con parti necessariamente comuni perché contenenti accessori indivisibili per natura o destinazione. Il condominio, a differenza della comunione, è caratterizzato dall'esistenza di una proprietà immobiliare divisa, e può definirsi un "ente di gestione" che, sprovvisto di personalità giuridica e senza autonomia patrimoniale, opera per la conservazione delle parti comuni dell'edificio e della funzionalità dei servizi nell'interesse comune di tutti i partecipanti, pur senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Un condominio comincia a esistere giuridicamente nel momento in cui un edificio, di proprietà di un unico proprietario, viene frazionato mediante atti pubblici; quando cioè una proprietà individuale diviene plurima, con il trasferimento di ciascuna singola unità immobiliare a soggetti diversi. Restano però in comunione pro indiviso tutte quelle parti dell'edificio che, per ubicazione e struttura funzionale, sono destinate a soddisfare esigenze generali e primarie del condominio stesso. Più volte ricorre in ambiente condominiale la parola "comunione", analizzando questo sostantivo possiamo sezionarlo in tre grandi parti in modo da comprendere meglio la volontà, o meno, del vivere insieme:

comunione volontaria (dipendente dalla volontà dei partecipanti; es: più persone comprano insieme un bene);
comunione incidentale (non dipendente dalla volontà dei partecipanti; es: più persone ricevono un bene in eredità);
comunione forzosa (alla quale non ci si può sottrarre; es: condominio degli edifici).

Quest'ultima forma di comunione ha dato palesi segni conflittuali nel vivere in comune. Una riforma organica risultava necessaria da diversi anni, i vari disegni di legge per ammodernare le disposizioni del codice sono fallite non riuscendo mai a concludere l'iter parlamentare e lasciando alla giurisprudenza, spesso in contraddizione, il ruolo di supplente legislatore. Con la L.220/2012 qualcosa sembra essere cambiato, il legislatore ha deciso di muoversi all'interno dell'area codicistica, operando perciò sugli articoli già esistenti con modificazioni e inserimenti tenendo in considerazione (poco) le proposte delle associazioni e (molto) le risultanze della giurisprudenza. Scelta anche condivisibile. Sotto il profilo oggettivo la prima modifica riguarda l'art.1117bis che estende la disciplina anche al condominio orizzontale e al supercondominio, vengono introdotti anche il 1117ter (Modificazioni delle destinazioni d'uso) al fine di poter modificare, con apposita maggioranza, la destinazione d'uso delle parti comuni, e il 1117quater (Tutela delle destinazioni d'uso). L'art.1118 (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni) viene riscritto; tra le cose da considerare si nota il rafforzamento del vincolo di solidarietà nei confronti dei terzi (espresso anche nell'art.63 Disp.Att.) e la previsione al IV comma della possibilità di distacco dall'impianto di riscaldamento. Vengono riscritti anche il 1120 (Innovazioni) prevedente un quorum deliberativo ridotto e il 1122 (Opere su parti di proprietà o uso individuale) che prevede norme più severe circa l'esecuzione di opere, sia sulla proprietà esclusiva sia sulla proprietà comune. Vengono introdotti il 1122bis (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili) e il 1122ter (Videosorveglianza sulle parti comuni). Il 1124 (Manutenzione e ricostruzione delle scale…) viene modificato, equiparando la disciplina di manutenzione e ricostruzione degli ascensori a quella delle scale. Particolarmente corposi gli articoli sull'amministratore (1129-1130-1130bis) che ne ridisegnano in parte le attribuzioni introducendo nuove responsabilità. Particolare importanza riveste l'art.69 (Disp. Att.) per la revisione dei millesimi che deve essere presa all'unanimità con alcune eccezioni che, di fatto, finiscono per svuotare la norma di contenuto pratico. Sembra opportuno evidenziare che il legislatore non ha attuato una vera e propria riforma, si tratta più di accorgimenti tecnici (provenienti dalla giurisprudenza). Accorgimenti insufficienti per poter parlare di una "rivoluzione" e i difetti di tale non-riforma iniziano a rendersi palesi con le prime sentenze dei tribunali di merito, che paiono spesso contrastare con i presumibili intenti del legislatore; lasciando così operatori del settore e utenti ancora nell'incertezza.

ITALIANAGAS&POWER



ITALIANA GAS & POWER è una società del Gruppo Italiana Holding ed è leader nell'offerta di servizi di Energia e Gas. Fondiamo il nostro modus operandi su principi di partnership allo scopo di garantire un servizio di consulenza ed assistenza mirato e gratuito attraverso il supporto tecnico di professionisti messi a disposizione di ogni cliente.
Il nostro obiettivo è quello di individuare una soluzione per ciascun cliente attraverso valutazioni dettagliate che meglio possano soddisfare le sue esigenze in termini di ottimizzazione dei costi e qualità del servizio.

ITALIANA GAS & POWER si occupa di fornire soluzioni in ambito di energia elettrica e gas di alta qualità ed affidabilità con tariffazioni commisurate ai consumi e reali esigenze dei clienti.
Il Team di consulenti di Italiana Gas & Power, dopo un'attenta analisi dei costi sostenuti dal cliente, suggerisce la tariffa di energia elettrica e gas in base alle fasce orarie in cui i consumi possono risultare maggiori (tariffe monorarie, biorarie e multiorarie) ed in base alla tipologia di offerta (a prezzo bloccato oppure indicizzata).
Con la liberalizzazione del mercato, si ha possibilità di personalizzare i propri consumi scegliendo tra offerte commerciali diversificate oppure decidere di mantenere le condizioni economiche e contrattuali fissate dall'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas.

Il nostro servizio si rivolge a:

• Grandi, medie e piccole aziende • Ditte individuali • Associazioni
• Amministrazioni condominiali • Abitazioni • Enti pubblici

Direzione
Piazza Leonardo Da Vinci, 8
20133 Milano (MI)
info@italianagaspower.it

Filiale
Via G. La Farina, 91 - 98123 Messina (ME)
Tel. +39.090.2928132
Fax +39.090.2403231
messina@italianagaspower.it

Filiale
Via Pilata, 13 - 95045 Misterbianco (CT)
Tel. +39.095.301360
Fax +39.095.4632298
catania@italianagaspower.it

Cosa tutela maggiormente il proprietario immobiliare quando il conduttore non paga il canone d'affitto? Sono necessarie delle garanzie per proteggere il proprietario dalle ingiuste perdite di denaro. Conviene stipulare un contratto autonomo di garanzia o una fideiussione?

Se l'inquilino non paga

I rischi di una locazione vedono, sempre più spesso, i proprietari di immobili rivolgersi all'associazione Confabitare affinché i consulenti indichino quali possano essere le garanzie da far firmare per tutelarsi in caso di inadempimento da parte del conduttore alle obbligazioni contrattuali, in special modo, a quella del mancato pagamento dei canoni di locazione e delle spese condominiali. La scrittura di garanzia rilasciata dal terzo (non solo banca ma anche ad esempio genitori, parenti, amici, ecc.) in base alle clausole in essa inserite, può essere qualificata come fideiussione o come contratto autonomo di garanzia.

La distinzione, che prima *facie* può sembrare impercettibile al nostro associato, in realtà costituisce una differenza rilevante ai fini della piena operatività della garanzia. Infatti, il contratto autonomo di garanzia tutela maggiormente il proprietario in quanto non è soggetto a eccezioni che possono bloccarne gli effetti.

La giurisprudenza ha ribadito nel tempo che: "*la fondamentale distinzione tra l'uno e l'altro contratto sta nel fatto che il contratto autonomo di garanzia è privo del carattere dell'accessorietà, sicché viene di norma esclusa la facoltà del garante di opporre al creditore le eccezioni che spettano al debitore principale, regola che è invece essenziale nella fideiussione ai sensi dell'art. 1945 cod. civ.*". (Cass. 14 febbraio 2007, n. 3257, 13 maggio 2008, n. 11890). La presenza della clausola "*a prima richiesta o a semplice richiesta*" comporta l'inapplicabilità della disciplina delle tipiche eccezioni fideiussorie di cui agli artt. 1956 e 1957 cod. civ. (Cass., n. 6517 del 2014, n. 23900 del 2006; 9 agosto 2007, n. 17490).

Da ultimo, le Sez. Unite così hanno deciso: "*L'inserimento in un contratto di fideiussione di una clausola di pagamen-*





La caratteristica fondamentale che distingue il contratto autonomo di garanzia dalla fideiussione è l'assenza dell'elemento dell'accessorietà della garanzia

to 'a prima richiesta e senza eccezioni' vale di per sé a qualificare il negozio come contratto autonomo di garanzia, in quanto incompatibile con il principio di accessorietà che caratterizza il contratto di fideiussione" (Cass. civ., sez. U., sent. n. 3947 del 18/02/2010; conf.: Cass. civ., sez. III, sent. n. 19736 del 27/09/2011; Cass. civ., sez. III, sent. n. 10998 del 19/05/2011). Si consideri infine che al contratto autonomo di garanzia, in difetto di diversa previsione da parte dei contraenti, non si applica la norma di cui all'art. 1957 c.c. sull'onere del creditore garantito di far valere tempestivamente le sue ragioni nei confronti del debitore principale, atteso che su detta norma si fonda l'accessorietà dell'obbligazione fideiussoria, instaurando essa un collegamento tra la scadenza dell'obbligazione di garanzia e quella dell'obbligazione principale (Cass. civ., sez. I, sent. n. 21399 del 17/10/2011; Cass. civ 12 febbraio 2015, n.2762).

La giurisprudenza ha quindi ritenuto che l'inserimento nel contratto di fideiussione di una clausola che preveda il pagamento a prima richiesta e l'impossibilità per il garante di opporre eccezioni, qualifica il rapporto quale contratto autonomo di garanzia. Difatti è proprio l'assenza in capo al garantito della facoltà di opporre eccezioni che esclude l'elemento dell'accessorietà nel negozio, come statuito dalle Sezioni Unite della Suprema Corte (Cass. civ., sez. U., sent. n. 3947 del 18/02/2010): "*Infatti la caratteristica fondamentale che distingue il contratto autonomo di garanzia dalla fideiussione è l'assenza dell'elemento dell'accessorietà della garanzia, insito nel fatto che viene esclusa la facoltà del garante di opporre al creditore le eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga alla regola essenziale della fideiussione, posta dall'art. 1945 c.c.*".

Per tutelarsi occorre, quindi, che la scrittura di garanzia *inter partes* stipulata sia un contratto autonomo di garanzia prevedendo espressamente:

LA SCRITTURA DI GARANZIA RILASCIATA DAL TERZO (NON SOLO BANCA MA ANCHE AD ESEMPIO GENITORI, PARENTI, AMICI) IN BASE ALLE CLAUSOLE IN ESSA INSERITE, PUÒ ESSERE QUALIFICATA COME FIDEIUSSIONE OPPURE COME CONTRATTO AUTONOMO DI GARANZIA

- l'impegno del garante, senza condizioni, a garantire l'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dalla locazione;
- l'obbligo del garante di pagare le somme a richiesta della parte locatrice;
- l'esclusione di opporre al creditore eccezioni, tipica della fideiussione quale contratto collegato al contratto principale.

Solo in questo caso il contratto, denominato "garanzia di terzi", è quindi da qualificarsi come contratto autonomo di garanzia e non quale contratto di fideiussione. Tale scrittura sarà operante anche se sfornita della doppia firma prevista per le clausole vessatorie.

In particolare è principio consolidato che la norma dell'art. 1341 c.c. "*non è applicabile quando il contratto si sia formato attraverso una valutazione compiuta svolta dalle parti, sì che il contenuto di esso rappresenta il risultato di trattative svolte tra le parti stesse per la composizione dei loro contrapposti interessi*". Cass. ordinanza n° 22247/2012; Ordinanza del 10 Luglio 2013 n° 17073. L'associazione Confabitare rimane sempre a disposizione per fornire tutte le delucidazioni necessarie al fine di consigliare e tutelare sempre al meglio la figura del proprietario contro ingiuste perdite di denaro.

(*Avv.ti Antonio Girardi, Luca Santarelli, consulenti legali Confabitare*)

PROTEGGI I TUOI AFFITTI!



Offri ai tuoi clienti

SALVA AFFITTO

COS'È 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

TRANQUILLI, CI PENSA

AGERC

PROFESSIONALITÀ IMPEGNO SERIETÀ TRASPARENZA





A Cesenatico, recupero crediti a vele spiegate! ☎ 0547.684158 *12 linee (R.A)*

Vantaggi

- Risolvere le morosità sarà un'urgenza ex lege (120/180 gg previsti dalla riforma del condominio)
- Delegare Agerc consente di spersonalizzare le tensioni
- Consente di diminuire i costi interni (non più spese di segreteria morosi)
- Consente di ottenere benefici per annullare i costi fissi (abbuoni consulenziali)
- Riduzione costi fissi nella fase di pre-contenzioso
- Accelerare le possibili sistemazioni bonarie e/o rateali (in tempi brevi)

AGERC Società di servizi s.r.l

Sede Legale e Operativa: Via Cesenatico, 384/B - 47042 Cesenatico (FC) - C.P. 74

Tel. 0547 684158 (*12 linee r.aut*) - Fax 0547 87947/684111 - e-mail: info@agerc.it

Convention 2016



Considerata la tragedia che il centro Italia ha affrontato e sta continuando ad affrontare, la sesta Convention Nazionale di Confabitare non poteva che essere dedicata alla ricerca di soluzioni per evitare che le persone continuino a perdere la vita sotto le macerie della propria casa in seguito a un sisma

di Cristiana Zappoli

Terremoto e prevenzione
cosa fare in futuro?

La terra trema. Le case crollano. La gente muore. Difficile trovare un tema più attuale e più urgente di questo per la Convention Nazionale di Confabitare che si è tenuta il 2 dicembre scorso a Bologna. Il titolo della convention *È sicura la nostra casa? La prevenzione antisismica: una questione di civiltà* poneva l'attenzione sul fulcro del dibattito: si può prevedere un terremoto? No. Ma si possono, e quindi si devono, prevenire i danni che un terremoto può fare. Ospite d'eccezione di questa sesta convention di Confabitare, **Vittorio Sgarbi**, che, controcorrente rispetto a tutti gli altri interventi, non si è soffermato sulla prevenzione ma ha parlato senza mezzi termini, come di consueto, dell'importanza della ricostruzione. Gli interventi si sono susseguiti durante tutto il pomeriggio a ritmo serrato, davanti a un pubblico numeroso, interessato e partecipe, e non poteva essere altrimenti considerato l'argomento che riguarda la sicurezza di ogni singolo cittadino. «C'è una responsabile del terremoto di Accumoli - ha spiegato **Mario Tozzi** durante il suo intervento - una responsabile che agisce insieme con altre sue simili in un'area molto vasta che va dal confine Umbria, Marche e Lazio fino alla valle del Tevere. È una faglia (come per tutti i terremoti), ma particolare (come tutte le faglie), frammentata in tanti segmenti allineati, ma non continui, che percorre il sottosuolo dell'Appennino centro-settentrionale fino a oltre 20 km

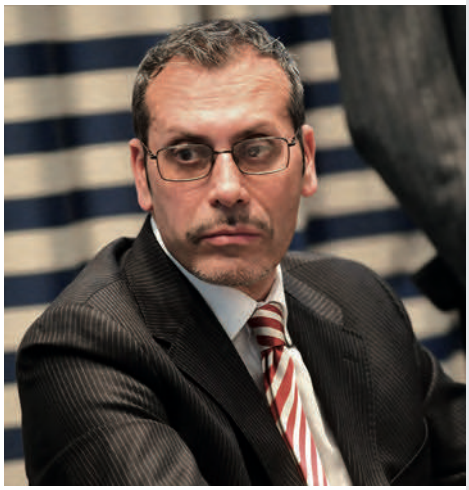


di profondità. Un sistema di faglie che non accumulano energia in silenzio per poi scaricarla in "botte", tremende, ma rare. Al contrario, si carica di energia elastica come una molla e poi si libera con frequenza impressionante e, a livello geologico, quasi costante».

Il noto geologo e conduttore televisivo della Rai ha continuato ponendo l'accento sul fatto che in zone come queste i terremoti ci sono sempre stati (ne parla Cicerone nelle Catilinarie per esempio), non si parla di anomalie ma del normale "lavoro" del pianeta che qui si è reso manifesto più che altrove. Il terremoto che ha colpito Accumoli e le zone limitrofe è stato decine di volte meno energetico di quello de L'Aquila, eppure i danni sembrano maggiori (non le vittime: molto più scarsa è la densità di popolazione). Perché? «Non dipende solo dalla geologia del sottosuolo - ha proseguito Tozzi - che può aver amplificato localmente le onde sismiche, ma soprattutto da come si è costruito. Non è mai il terremoto che uccide, ma solo la casa costruita male. La regione è sismica da sempre, ma le progettazioni del patrimonio costruito sono, nel migliore dei casi, non più efficaci. Ci vorrebbe un adeguamento antisismico e soprattutto ci vorrebbero controlli continui almeno agli edifici pubblici, che debbono continuare a funzionare nell'emergenza: ma qui l'ospedale di Amatrice crolla e le caserme reggono a stento. Bisognerebbe spendere in prevenzione quando non ci sono terremoti: si risparmierebbero non solo vite, ma anche denari (un euro in prevenzione ne vale 8-10 in emergenza). Bisognerebbe dedicare le pubbliche risorse a questo e non a infrastrutture inutili e nuove costruzioni di cui non c'è alcun bisogno. Questo dovrebbero fare amministratori consapevoli e at-



tenti. Questo in Italia non lo fa quasi nessuno. E, quando arriva il terremoto, sembra sempre che fino al giorno prima non ce ne siano stati: mai come in questo caso sappiamo che non è vero». Sulla stessa lunghezza d'onda anche **Marcello Balzani**, professore associato del dipartimento di Architettura dell'Università di Ferrara: non è il terremoto il colpevole della tragedia, il problema sta nella prevenzione. Il professor Balzani ha parlato di abitare sicuro, sostenendo che per operare al meglio è fondamentale la comunicazione verso i cittadini per un radicale cambiamento di approccio, bisogna fare in modo che le persone chiedano di sapere come difendersi e come vivere in sicurezza. «Se si vuole aprire una nuova stagione di consapevolezza cosciente - ha detto durante la convention - che metta al centro la cultura della prevenzione del patrimonio edilizio (pubblico ma soprattutto privato) bisogna smetterla di parlare di sfortuna. La sfortuna non c'entra nulla e il terremoto è incolpevole come ho affermato più volte. Fino a quando nel pensiero comune della stragrande maggioranza del nostro Paese rimarrà l'idea che la sorte avversa e la cattiva fortuna possano fare la differenza nel colpire un territorio piuttosto che un altro non sarà semplice mettere in atto un cambiamento. Gli italiani sono un popolo di giocatori (del Lotto e del Totocalcio), ma su questo particolare aspetto dell'esistenza è come giocare alla Lotteria di Babilonia del celebre racconto di Borges dove chi vinceva poteva anche perdere la vita nell'infinito gioco d'azzardo. Diverso è affrontare finalmente il problema come si è fatto ad esempio - attraverso anche il grande contributo di Umberto Veronesi - nella lotta ai tumori. Oggi chi si reca dal medico e poi in ospedale per una diagnosi preventiva lo fa perché non vuole il tumore». E ha concluso il suo parallelismo tra la prevenzione ai tumori e la prevenzione sismica ricordando che «per la lotta ai tu-



Sotto e nella pagina a fianco: due foto della sala gremita del Savoia Hotel durante la convention di Confabitare. Sopra: Alessandro Notari, presidente centro studi fiscale nazionale Confabitare. A sinistra, in basso: Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare con Vittorio Sgarbi





mori è stato ed è fondamentale sapere che la ricerca universitaria promuove un percorso serio e scientificamente coerente. Lo dovrà essere anche per l'abitare sicuro: dire la verità sullo stato di salute del patrimonio edilizio non sarà semplice, ma se ci siamo riusciti per quanto riguarda i protocolli diagnostici che agiscono sulla nostra vita e sull'invecchiare bene perché non possiamo riuscirci anche per i luoghi e gli spazi in cui questa vita si conduce e si sviluppa nel corso degli anni?».

Come ha detto il sindaco di Norcia, **Nicola Alemanno**, ospite della convention: «la prevenzione ha salvato delle vite».

Negli ultimi 50 anni le vittime determinate dal rischio sismico sono quasi 5mila, mentre il costo complessivo per la riparazione dei danni è stimato in oltre 170 miliardi di euro, ossia mediamente oltre 3 miliardi ogni anno. Dopo il terremoto in Abruzzo del 6 aprile 2009, lo Stato ha emanato un provvedimento per dare maggiore impulso alla prevenzione sismica, stimolando anche quelle azioni che erano state marginalmente, o per nulla, toccate da provvedimenti precedenti. L'articolo 11 della legge 77/2009 di conversione del decreto legge Abruzzo, infatti, prevede che siano finanziati interventi per la prevenzione del rischio sismico in tutta Italia e stanzia, a tale scopo, 963,5 milioni di euro ripartiti in sette anni. L'attuazione dell'art. 11 è affidata al Dipartimento della Protezione Civile ed è stata regolata attraverso ordinanze del presidente del Consiglio dei Ministri. Durante la convention ne ha parlato **Mauro Dolce**, direttore generale del Dipartimento della Protezione Civile e Ordinario di Tecnica delle Costruzioni all'Università di Napoli Federico II. «Per la prima volta, attraverso un programma organico pluriennale, l'intero territorio nazionale viene interessato da studi per la caratterizzazione sismica delle aree e da interventi per rendere più sicuri gli edifici pubblici e privati. Novità assoluta del piano è la possibilità per i cittadini di richiedere contributi economici per realizzare interventi su edifici privati e non solo di beneficiare di detrazioni fiscali. La cifra di 963,5 milioni di euro, anche se cospicua rispetto al passato, rappresenta una minima percentuale del fabbisogno necessario per il completo adeguamento sismico degli edifici pubblici e privati e delle infrastrutture strategiche. Tuttavia, il piano ha avviato un processo virtuoso determinando un deciso avanzamento nella crescita di una cultura della prevenzione sismica da parte della popolazione e degli amministratori pub-

IL NUMERO DELLE VITTIME DEI TERREMOTI CHE HANNO COLPITO L'ITALIA SI SAREBBE POTUTO RIDURRE SE SI FOSSE FATTO UN USO RESPONSABILE DELLE CONOSCENZE DELLA SISMICITÀ ITALIANA, MESSE ASSIEME NELL'ULTIMA TRENTINA D'ANNI DI ATTIVITÀ DI RICERCA



blici». Il vice ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, **Riccardo Nencini**, presente alla sesta convention di Confabitare, ha introdotto il suo intervento parlando di politiche urbane e rigenerazione: «la rigenerazione urbana deve configurarsi come driver per lo sviluppo sostenibile, qualità e sicurezza dell'habitat, sostegno a economia a basse emissioni di CO2, competitività dell'industria, opportunità per la creazione di posti di lavoro e riduzione del disagio sociale. In questo ambito va fortemente promossa la messa in sicurezza dei centri abitati, e particolare impegno andrà rivolto alle aree interne delle zone sismiche, ove il rischio di pericolosità severa impone interventi radicali». E ha continuato: «la ciclicità terremoti, con la relativa classificazione sismica e la legislazione antisismica, devono trovare coerente sinergia all'interno di una "strategia nazionale" caratterizzata da un articolato mix di misure da realizzarsi, verosimilmente, in 30/50 anni ove, tra le azioni occorrenti, si renderanno necessarie risorse pubbliche e misure fiscali agevolative per la messa in sicurezza degli edifici». Ha partecipato alla convention anche **Carla Tomasi**, presidente Finco, Federazione Industrie Prodotti Impianti Servizi e Opere Specialistiche per le Costruzioni, che ha spiegato che per le imprese specialistiche di Finco il tema della prevenzione antisismica, oltre a essere una questione di civiltà, è un tema di impegno quotidiano. Ed è una questione etica. «L'unico modo - ha detto - per proteggere la popolazione e il patrimonio edilizio dai terremoti resta quello di realizzare interventi sistematici di prevenzione sugli edifici ascrivibili alla categoria di "vecchi", cioè costruiti anteriormente all'emissione della normativa che determina la classificazione sismica del tessuto edilizio italiano, in modo da rafforzarne la struttura e impedirne il collasso in caso di terremoto». In Italia sono presenti sul territorio 14,5 milioni di edifici, dei quali 12

A sinistra: il senatore Riccardo Nencini, vice ministro Infrastrutture e Trasporti, durante il suo intervento. Sopra: Enzo Boschi, sismologo e geofisico. Sotto: Marco Savoia, professore ordinario di tecnica delle costruzioni, Università degli Studi di Bologna



milioni a uso residenziale. Di quest'ultimi oltre il 40% (poco meno di 5 milioni) si trova nelle zone italiane a più alto rischio sismico (1 e 2). Si stima che solo il 14% sia stato costruito con criteri antisismici (quasi tutti con tecniche tradizionali). «Questo implica – ha proseguito Carla Tomasi - che, in Italia, circa 4 milioni di edifici residenziali, costruiti in zona sismica prima del 1974, sono ad alto rischio di collasso in caso di terremoto, senza considerare le costruzioni in zone "improprie": golenali, alvei di fiumi e torrenti (sotto questo profilo potrebbe essere utile qualche indicazione su come trattare l'abusivismo - anche quello "sanato")». E questo numero non include scuole, ospedali e altri manufatti aventi funzioni strategiche e pubbliche che spesso sono localizzati in costruzioni storiche o semplicemente vecchie. Né edifici che a fronte dell'evento sismico dovrebbero conservare la propria integrità strutturale e funzionale per poter garantire comunque i servizi essenziali. Come specifica Carla Tomasi, «si stima, per esempio, che, delle oltre 66.800 scuole italiane, il 35% sia dislocato nelle zone ad alto rischio sismico e di queste solo un numero catalogabile come "non significativo" sia protetto sismicamente». Anche per la presidente di Finco, dunque, la parola d'ordine deve essere prevenzione: «tutte le analisi tecnico-economiche del settore indicano che, intervenendo in via preventiva, si possa realizzare un risparmio stimabile del 40-50% rispetto ai costi necessari per la ricostruzione successiva, senza tener conto del dato sicuramente più rilevante, ovvero il notevole calo in termini di vittime, feriti e senzatetto». Due le proposte principali di Finco di cui la presidente si è fatta portavoce in occasione della convention: mappare "porta a porta" il territorio e il tessuto costruito. Una vera e propria "due diligence" sismica, energetica, idrogeologica da affidare, tramite incarichi professionali, a giovani tecnici under 35. Le ricadute in termini di occupazione sarebbero veloci e molto interessanti (6mila operatori già nel primo anno), mentre le competenze tecniche e l'innovazione tecnologica, in un arco temporale di 5 - 10 anni, sarebbero tali da consentire uno sviluppo tecnologico italiano nel recupero urbano. E prevedere un'ipotesi di carattere assicurativo obbligatorio (o semi-obbligatorio), in determinate zone a rischio e/o per gli immobili antecedenti al 1974, riguardante la copertura per i privati sul bene edificato. Non è mancata neppure quest'anno la presenza di un rappresentante del Consiglio

NEGLI ULTIMI 50 ANNI LE VITTIME DETERMINATE DAL RISCHIO SISMICO SONO QUASI 5MILA, MENTRE IL COSTO COMPLESSIVO PER LA RIPARAZIONE DEI DANNI È STIMATO IN OLTRE 170 MILIARDI DI EURO, OSSIA MEDIAMENTE OLTRE 3 MILIARDI OGNI ANNO



nazionale degli Architetti: **Walter Baricchi**, Coordinatore del Dipartimento Cooperazione, Solidarietà e Protezione Civile del CNAPPC, ha sottolineato come dopo ogni sisma venga riaperto un ampio dibattito sui temi della prevenzione e della ricostruzione. «La frequenza con cui si succedono questi drammatici eventi ha forse creato oggi le condizioni per avviare azioni concrete. Le professioni tecniche devono sviluppare una nuova cultura della progettazione integrata con l'umiltà e la capacità di interrelazionare le reciproche competenze. Quanto alla prevenzione occorre ridare valore al saper fare, e per quanto riguarda l'edilizia storica a quella capacità artigiana di conoscere materiali e tecniche della tradizione attraverso i semplici processi della corretta e continua manutenzione. Dopo la lunga stagione dell'efficientamento energetico è prioritario attivare e incentivare gli interventi di conoscenza, diagnosi e adeguamento rispetto alla vulnerabilità sismica del costruito e quindi della sicurezza dell'abitare».



Enzo Boschi, professore di Sismologia all'Università di Bologna, ha denunciato nel suo intervento che chi di dovere ha sottovalutato il rischio terremoto che invece era ben evidenziato dai dati messi a disposizione dagli studiosi, e ha sottolinea-

Sopra: Saverio Fossati, giornalista de Il Sole 24 Ore, e Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare. Sotto: la platea durante un intervento. A sinistra: Marcello Balzani, professore associato presso il dipartimento di Architettura di Ferrara



A destra: Tolomeo Litterio, comandante Vigili del Fuoco dell'Emilia Romagna e Nicola Alemanno, sindaco del Comune di Norcia. Sotto: Carla Tomasi, direttore Finco



to come il numero delle vittime e dei feriti di tutti i terremoti che hanno colpito l'Italia, per lo meno in epoca recente, si sarebbe potuto ridurre drasticamente se si fosse fatto un uso responsabile delle conoscenze della sismicità italiana messe assieme nell'ultima trentina d'anni di attività di ricerca. «Il giorno dopo il terremoto di Amatrice - ha raccontato Boschi - la CGR si riunì e dichiarò che 'i dati disponibili non evidenziano anomalie nella sismicità nelle settimane precedenti che possano essere collegate all'evento principale'. Non è stato specificato quali dati erano disponibili e quali anomalie erano state considerate, ma, osservando le sequenze sismiche del 1979, del 1984, del 1988, del 1997-98 e del 2009, c'era indubbiamente da aspettarsi che si sarebbe attivato il segmento appenninico che fino ad allora era rimasto tranquillo fra le due zone citate, ma che nel lontano passato era stato sede di fortissime scosse. Di più, in una pubblicazione del 2012 su una prestigiosa rivista scientifica, era stata evidenziata per quella zona un'elevatissima probabilità di un forte sisma. Certo non una previsione in senso stretto ma chiare evidenze indipendenti che imponevano precauzioni adeguate. Addirittura non potevano e non possono tuttora essere escluse scosse con magnitudo fino a 7 Richter. C'era quindi da aspettarsi che in quell'area negli ultimi tre o quattro anni fossero stati installati strumenti atti a registrare eventuali anomalie. C'era anche il tempo per mettere in sicurezza gli edifici strategici e per intraprendere azioni per mitigare il rischio. Non ci sono stati comunicati ufficiali da parte dell'INGV. Personaggi della nuova gestione della CGR e dell'INGV, nominati in seguito al completo azzeramento determinato dal processo aquilano, avevano affermato, riferendosi al processo de L'Aquila, che 'non si dovrebbe sottovalutare il rischio possibile e in ragione di ciò si dovrebbero adottare comportamenti adeguati' disponendo di una 'fenomenologia da molto tempo nota agli scienziati competenti che permette una concreta capacità previsionale'. Al vertice dell'INGV c'è adesso addirittura chi nel 2010 aveva affermato che 'sulla base di quella esperienza (terremoto de L'Aquila 2009 ndr) abbiamo imparato moltissimo che possiamo applicare per il futuro e cioè che ci sono molte evidenze che ci possono aiutare a dire sta per arrivare un terremoto, in un ambiente estensionale come il nostro. Ci sono molte evidenze che ci possono dire che sta per arrivare un terremoto ...'. Tutto questo veniva affermato alcuni anni prima del terremoto di Amatrice, cioè ben prima del 'futuro' a cui si poteva 'applicare il moltissimo imparato'». «Forse è il caso di ricordare - ha concluso Boschi riassumendo in poche parole lo spirito che ha animato tutta la convention e i suoi relatori - che la salvaguardia della vita e della sicurezza nazionale vanno perseguite prima di tutto». Ha chiuso la convention, come di consueto, il presidente nazionale di Confabitare **Alberto Zanni** che ha sottolineato come la questione della prevenzione sia legata principalmente a un problema di cultura prima ancora che di norme. «Chi si trova a scegliere una casa da comprare o da affittare non si preoccupa di informarsi se un edificio si trova in una zona sismica o meno, o se è stato costruito o ristrutturato in base a criteri antisismici. Oggi questo atteggiamento non è più accettabile. Ognuno di noi dovrebbe conoscere le condizioni di sicurezza della propria abitazione». Per favorire questa consapevolezza nel cittadino, Confabitare sostiene da sempre la necessità di rendere obbligatorio il fascicolo del fabbricato dove, ha proseguito Zanni, «dovrebbero essere indicate tutte le informazioni relative alla costruzione dello stabile e alle successive opere realizzate. E ci dovrebbe essere una sezione apposita dedicata alla tenuta antisismica. In pratica bisognerebbe fare quello che si fa per il certificato di prestazione energetica: lo Stato obbliga i proprietari di casa a fornirlo agli affittuari o agli acquirenti». Zanni ha concluso il suo intervento sottolineando l'importanza degli incentivi fiscali da parte dello stato e l'importanza delle associazioni che devono muoversi, come sta facendo Confabitare, per aiutare i cittadini intercedendo con le banche e creando quindi le condizioni affinché queste concedano mutui ai condomìni.









- Costruzioni e Ristrutturazioni
- Risanamento e consolidamento edifici e cantine con trattamento antiumidità e antisale
- Intonaci interni ed esterni
- Idrolavaggio e recupero cemento armato
- Cappotti termici
- Impianti termici e idrotermosanitari con pronto intervento
- Fognature
- Realizzazione caminetti in opera con garanzia di perfetto funzionamento
- Piccoli lavori di falegname e fabbro

EDIL 3

OPERE EDILI E AFFINI

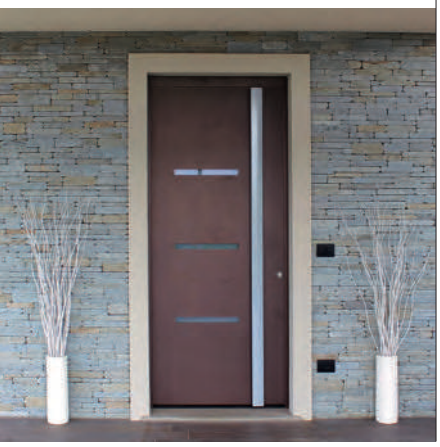
EDIL 3 snc di Mancuso e C.
Via Savena Vecchia, 451 - Baricella (Bo)
Tel. e Fax 051.874159 - Cell. 338.9568773
email: jpmancus@alice.it

Zoom idee e soluzioni pratiche per la casa

Porta d'ingresso ThermoSafe

Grazie al massiccio battente in alluminio spesso 73 mm con infrastruttura composita in alluminio/sintetico a bassa trasmittanza, e telaio in alluminio spesso 80 mm, la porta d'ingresso Thermo Safe raggiunge un valore di trasmittanza termica fino a 0,8 W/(m^2xK) ed è quindi in grado di soddisfare appieno i requisiti delle porte d'ingresso utilizzabili nelle case a basso consumo energetico. Disponibile opzionalmente con equipaggiamento di sicurezza RC 2/3, questa porta è dotata di una completa ed affidabile serratura di serie a cinque punti e perno di sicurezza. Nel caso di inserimento di finestratura, la stessa è realizzata in vetro stratificato antischegge. ThermoSafe è disponibile in 10 colori preferenziali ed 8 superfici strutturate nonché, a richiesta, in tutti i colori RAL; è inoltre proposta in 70 diversi motivi con o senza finestratura.

www.hormann.it





Il nuovo erogatore 3N1 Black

Per aggiungere un tocco personale alla vostra cucina, InSinkErator presenta per la prima volta in Italia un prodotto che già molto successo ha riscosso durante l'anteprima londinese alla fine dello scorso anno. Si tratta del "3N1 Black", un miscelatore in grado di fornire acqua filtrata fredda, calda e bollente a 98° all'istante, eliminando inutili attese. A conferma della nuova tendenza, questo rubinetto di design è disponibile ora in un'elegante versione nera d'acciaio spazzolato. In questo modo, un prodotto altamente funzionale può essere coordinato all'arredamento diventando parte integrante dello stile della cucina. Sofisticato e ricercato, è facile da installare ed è perfetto per svolgere in tempi rapidi diverse operazioni, il tutto con un forte risparmio energetico ed economico. Preparare caffè, the e qualsiasi altra bevanda calda, cuocere pasta e riso, riempire bottiglie di acqua o thermos, lavare velocemente le stoviglie, tutto diventa estremamente semplice e contribuisce alla difesa dell'ambiente.

www.insinkerator.it

Dissipatore Evolution 250

Il dissipatore più potente della gamma che, diversamente dagli altri prodotti presenti sul mercato, non rinuncia all'estetica. Così si potrebbe riassumere la filosofia che ha portato a concepire il nuovo Evolution 250. Elegante nel suo nero acciaio spazzolato, Evolution 250 ha prestazioni davvero altissime pur essendo di facile utilizzo. Posizionato sotto il lavello, il dissipatore permette di eliminare ogni tipo di avanzo organico direttamente nel lavello. Non ci sono delle lame, ma innumerevoli martelletti che svolgono movimenti rotatori ad alta velocità sminuzzando in parti finissime questi alimenti fino al raggiungimento di uno stadio semi liquido che ne permette l'eliminazione fra le acque chiare. Nessun processo chimico, basta premere un pulsante e la meccanica farà il resto. Compatto, è dotato dell'esclusivo sistema SoundSeal™ che rende l'elettrodomestico particolarmente silenzioso.

www.insinkerator.it

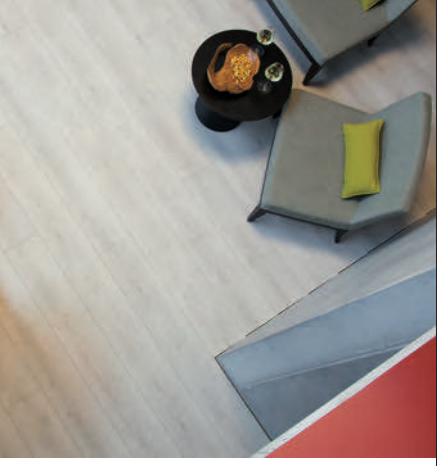




Finestre anti scasso

Sono molte oggi le caratteristiche richieste dal mercato nell'ambito delle finestre da tetto: oltre alle funzioni base una finestra da tetto deve infatti disporre di alti livelli di efficienza energetica, estetica gradevole e comfort tangibile. Oltre a tutto questo, ciò che ogni giorno aumenta d'importanza è la sua performance in termini di sicurezza antieffrazione. Estremamente sensibile a questa tematica, Fakro ha realizzato per le proprie finestre l'innovativo sistema di rinforzo della costruzione TopSafe, in grado di garantire una maggiore resistenza allo scasso. A determinare le performance di TopSafe sono tre mirati elementi: l'innovativo sistema di fissaggio delle cerniere, il rinforzo del profilo e la barra metallica. Grazie alla loro combinazione, TopSafe tiene ben saldi gli elementi di chiusura, protegge il legno dalle crepe e ostacola i tentativi di effrazione anche con attrezzi da scasso.

www.fakro.it



Laminati dalle grandi dimensioni

Grand Avenue di BerryAlloc è la prima collezione di laminati High-Tech dalle dimensioni davvero importanti. Ispirata alle strade più famose al mondo, include 10 differenti proposte – Broadway, Champs Elysées, Ku'Damm, La Rambla, Via Veneto, Madison Avenue, Penny Lane, Rodeo Drive, Royal Mile, Sunset Boulevard – che ne richiamano sia il look accattivante, sia la notevole resistenza al calpestio. Ciò che caratterizza i laminati High-Tech Grand Avenue è l'impatto estetico, dovuto principalmente alle elevate dimensioni delle tavole, molto grandi sia in lunghezza (2410 mm) che in larghezza (236 mm). La speciale superficie ad alta pressione e il sistema di fissaggio a click Best Lock X-Treme, inoltre, rendono l'intera collezione altamente performante, tanto da raggiungere l'eccezionale classe di resistenza 34/AC6. Ideali in spazi commerciali, locali pubblici, scuole, ristoranti e in progetti residenziali importanti, i pavimenti Grand Avenue sopportano trazioni fino a 1200 kg per metro lineare, resistendo a tacchi, sedie per ufficio e cadute di oggetti molto pesanti.

www.woodco.it

Piatti doccia innovativi

Silex di Fiora rappresenta una rivoluzione nel mondo dei piatti doccia per l'uso di materiali resistenti e morbidi al tatto. L'effetto creato dall'abbinamento tra la finitura cemento, materiali come il legno e un arredo minimale, ad esempio, riporta alla mente un bagno in stile metropolitano, grezzo, di tendenza e se vogliamo un po' freddo, che allo stesso tempo può donarti sotto la doccia un'esperienza emozionale avvolgente e calda, grazie alla tecnologia Fiora. Tutti i piatti doccia Silex sono realizzati a stampo con un nuovissimo materiale, il SILEXPOL®, esclusivo brevetto Fiora. Il risultato è un piatto doccia antiscivolo, resistente allo sporco, ai batteri e alla muffa, con una densità di 1.900 kg/m^3 e un coefficiente di assorbimento dello 0,01%.

www.fiora.es





Porte in legno massello

Rigore e originalità nella Linea Platinum in massello, la collezione top di gamma Nusco, che deriva da una tradizione di mezzo secolo nella produzione di porte in vero legno massello. Questa elegante soluzione d'arredo in stile classico fonde con sapienza ed equilibrio la pregiata robustezza del legno con moderne tecniche di produzione e particolari metodi di lavorazione, realizzando un prodotto dal fascino intramontabile e dalle performances d'avanguardia. La Linea Platinum, realizzata tramite processi produttivi che minimizzano l'impatto ambientale, sintetizza tradizione e innovazione e si caratterizza per la ricchezza dei particolari e la vasta scelta di modelli e colori, con la possibilità di scegliere tra le essenze rovere e nocino nelle loro diverse finiture. La linea può quindi inserirsi con eleganza in ogni ambiente, con numerose combinazioni di stile, coprifili e telai che la rendono unica, consentendo ad ognuno di creare il proprio modello personalizzato. Platinum si presenta come una proposta d'arredo senza tempo.

www.nuscospa.com





Mobili in cartone: una scelta di stile ma anche etica. Perché il cartone è riciclabile e quindi sostenibile. E ormai sono tanti i designer che si cimentano con questo materiale

Arredi contemporanei

Designer e architetti lo utilizzano ormai da anni apprezzandone la versatilità, la leggerezza, la resistenza. Ma non solo: il cartone è anche un materiale eco – compatibile, riciclabile al 100%, economico e decisamente contemporaneo. Un materiale un tempo considerato povero che oggi viene utilizzato per creare oggetti di arredo progettati dai designer più famosi. Da materiale considerato solo per diventare involucro o contenitore, oggi ha cambiato del tutto funzione o, comunque, ha affiancato alla sua funzione originale destinazioni d'uso molto differenti. Considerando la sua anima profondamente sostenibile, non è difficile immaginare che in futuro il cartone avrà sempre più spazio nel settore degli arredi e degli oggetti decorativi, magari in abbinamento con altri materiali, per esempio il vetro. Per diversi anni è stato preso in considerazione solo per arredi temporanei, per fiere o eventi, o per architetture temporanee; ma adesso designer e architetti hanno cominciato a capire le vere potenzialità di questo materiale che sembra più fragile di quello che è in realtà se adeguatamente trattato. Non solo, anche molti artisti in tutto il mondo si stanno cimentando con questo materiale con sempre più successo. In un momento in cui l'attenzione ai temi legati all'ecologia è così alta, arredare la propria casa con alcuni elementi in cartone rappresenta una soluzione perfetta per unire l'utile al dilettevole. Tra le ultimissime novità d'autore, l'Ecodesign Collection di Lessmore si tinge di verde, per la precisione di Greenery, ovvero il verde che Pantone ha scelto come colore del 2017. Alcuni dei pezzi forti della collezione vengono quindi reinterpretati, quest'anno, con sfumature di verde nelle sue tonalità più fresche e delicate. La collezione, disegnata dall'architetto e designer Giorgio Caporaso, comprende librerie, sedute, tavoli, sistemi modulari e complementi ispirati al design modulare, componibile per elementi, e punta sui principi della contaminazione tra materiali, modularità, componibilità, personalizzazione, trasformabilità, riparabilità, separazione e disassemblabilità, riciclabilità. Caporaso utilizza diversi materiali ma il cartone è senza dubbio il materiale di elezione.



Collezione Ecodesign di Lessmore, tutto realizzato in cartone. Dall'alto: porta oggetti *Morettino*; *Moretto*, sistema modulare di arredo; scrivania *More Plus Desk* con piano in vetro



UNO
potete scegliere
tra centinaia
di fornitori



DUE
diventate padroni
del vostro
destino energetico

DUE ENERGIE

Duferco GROUP

Numero Verde
800 939300

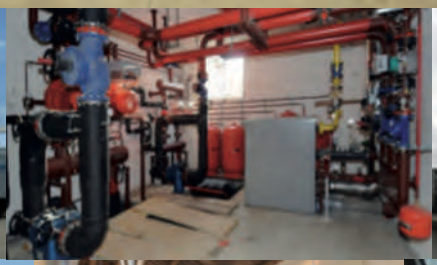
IMPIANTI TECNOLOGICI

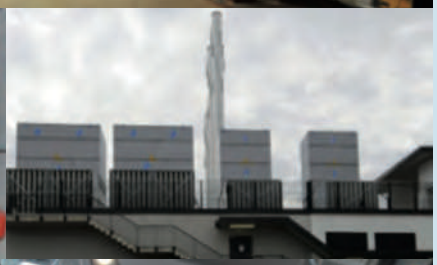
Termo Proget s.r.l.

Via Cimarosa, 63 - 40033 Casalecchio di Reno (BO) • www.termoproget.it











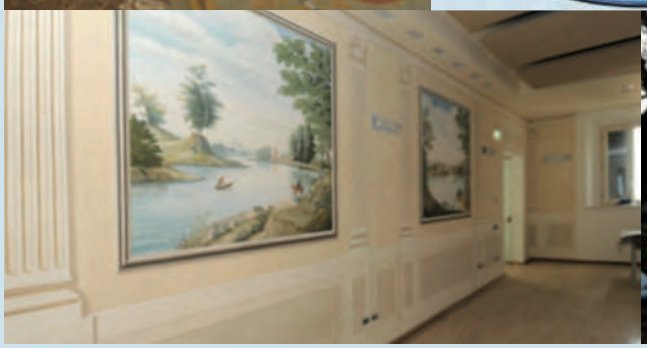














Un materiale adatto a tutto: soprammobili, elementi decorativi, oggetti di uso quotidiano, lampade. È fra le materie da plasmare più amate dai designer

Il fascino della ceramica

L'industria ceramica italiana è tra le migliori al mondo: piastrelle, utensili da cucina, vasi, lampadari sono solo alcuni dei tanti utilizzi di un materiale versatile, dalle prestazioni multiple, resistente. Adatta a tutti gli ambienti, interni ed esterni, la ceramica è amata da architetti e designer che la utilizzano in tutte le sue declinazioni. Un esempio? Matteo Cibic, designer italiano eclettico, ironico e molto apprezzato anche all'estero, ha studiato l'anno scorso un progetto di fisiognomica e sociologia degli oggetti e ha realizzato ogni giorno, per 365 giorni, un vaso in ceramica numerato progressivamente. Anzi, un VasoNaso: ogni vaso infatti ha un proprio naso, una propria fisionomia e il proprio carattere. Un progetto ambizioso e molto particolare, per il quale Cibic ha scelto l'immenso potenziale della materia ceramica.
La sua versatilità si esprime anche nelle tante tecniche che si possono utilizzare per lavorarla e che le conferiscono aspetti anche molto diversi fra loro. Per esempio Bethan Laura Wood per la collezione di vasi Guadalupe di Bitossi Ceramiche ha utilizzato la tecnica antichissima dell'intarsio: la designer ha utilizzato l'incisione come primo segno cui solo successivamente si aggiunge il colore. Il lavoro su dei disegni manuali e l'ausilio di moderne tecnologie e programmi hanno aiutato il giovane designer Bartek Mejor a controllare e a ottenere la forma del diffusore della lampada Cyclone di Fabbian, che si ispira all'idea di mostrare il movimento della ceramica liquida lanciata nello spazio: un risultato decisamente affascinante.
Un'altra caratteristica da non sottovalutare è che la ceramica, a seconda di come è lavorata e decorata, può essere adatta a un ambiente chic oppure rustico, classico oppure moderno. Ce n'è per tutti i gusti, impossibile rimanere delusi.









Sopra, la lampada curvilinea *Cyclone* di Fabbian. A fianco, un vaso della collezione *Guadalupe* di Bethan Laura Wood per Bitossi Ceramiche. Sotto, tavolo collezione *The Art Collection* di Valmori, può essere realizzato anche su misura. In basso, *VasoNaso 13* di Matteo Cibic Studio

DAL DIRE AL FARE, MADE.

8|11 MARZO 2017 | FIERA MILANO RHO



Fiera Internazionale dell'Architettura e delle Costruzioni.

MADE expo è la fiera biennale di riferimento per il mondo dell'architettura, della costruzione e dell'edilizia. L'**integrazione** tra progetto, costruzioni, riqualificazione, recupero, ristrutturazione, comfort abitativo, sostenibilità, innovazione, bellezza, sicurezza rappresentano il dna della manifestazione. MADE expo è oggi l'unica fiera internazionale in grado di offrire una **visione multispecializzata** su materiali, sistemi costruttivi, serramenti, involucro, finiture e superfici. Luogo privilegiato di innovazione, networking e business: un'esperienza irrinunciabile per i professionisti che qui cercano e trovano soluzioni e prodotti per costruire e riqualificare.

MADE EXPO

MILANO ARCHITETTURA DESIGN EDILIZIA

madeexpo.it

Promossa da

Partner

Lorenzo Marini Group



1



2

Il design che illumina

Lampade da tavolo dalle forme particolari, realizzate in legno, vetro, plastica: esprimono al meglio la creatività dei designer che le hanno progettate di Cristiana Zappoli

1. *Buds*, uno dei best seller firmati da Rodolfo Dordoni per **Foscarini**: cinque differenti strati vengono sovrapposti nella fase di soffiatura a bocca del vetro, rendendolo estremamente prezioso e regalando alla lampada un effetto particolare. **2.** La sintesi formale e il rigore strutturale della lampada da tavolo *Duende* di **Daa** esprimono energia attraverso un design sottile e pregno di personalità. **3.** *Wood Lamp* di **Skitsch**, con struttura in massello di teak e acciaio inox: nell'intenzione di Hub Design un simbolo della necessità di riforestare l'Amazonia. **4.** *Pom Pom*, disegnata da Matteo Cibic per **Calligaris**; i corpi luminosi in vetro si muovono in maniera armoniosa e naturale sulla struttura in metallo.





3



4



5



6

5. La versione da tavolo delle lampade *Empatia*, di **Artemide**: nascono dal connubio tra la grande tradizione del vetro soffiato veneziano e la LED technology. **6.** La *K-Blade Lamp* di **Riva** è interamente realizzata in legno massello e dotata di tecnologia "Oled", per un risultato di grande impatto che coniuga un design essenziale con la nuova frontiera della luce. **7.** La particolarità della lampada *Planet* del designer Tokujin Yoshioka per **Kartell** è data dalla forma del diffusore, leggermente ovoidale, trasparente con superficie sfaccettata sia nella parte interna che esterna, che crea un ricco gioco di riflessi.

7





Villa Ca' Conti

dei Marchesi Rusconi Camerini

Ca' Conti è una splendida villa cinquecentesca aperta al pubblico per visite guidate.

A vostra disposizione per ricevimenti, meeting, concerti, wedding.

Via Ca' Conti, 14 • 35040 Granze (PD) • tel. +39 389 2370310 • **www.facebook.com/villaCaConti** • **www.villacaconti.it**

baraldi gian paolo snc

di baraldi luca e c.

Via F.lli Bordoni, 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

Adeguamento D.Lgs 102/2014 (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



Contrasti dinamici

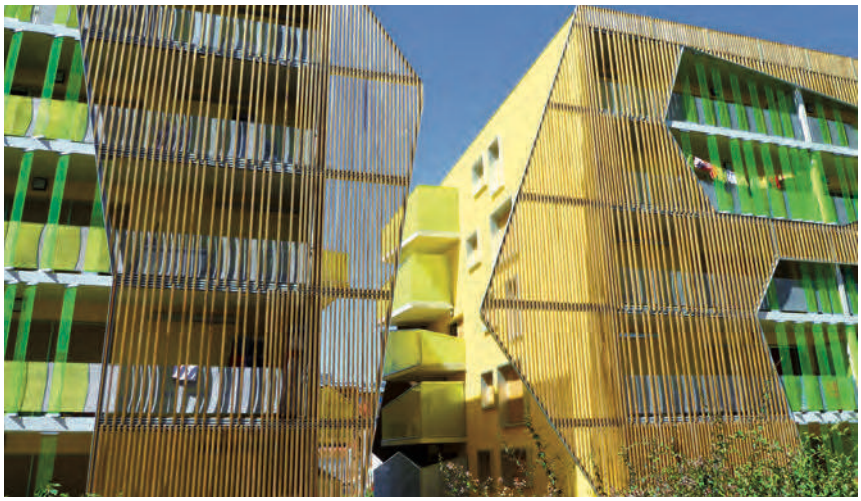
Una facciata statica e una in movimento: è questa la caratteristica principale di un interessante edificio che ospita 47 appartamenti a Tolosa, in Francia, progettato dallo studio Bernard Bühler

di Alessandro Marata





Finito di costruire nel 2012, il Residence Origami sorge nord di Tolosa, capoluogo della regione francese dei Midi-Pyrénées. L'edificio si trova nell'area ZAC del quartiere Borderouge, un quartiere residenziale dal carattere decisamente innovativo. L'acronimo ZAC sta per Zones d'Aménagement Concertée, ovvero aree di sviluppo all'interno della quali un ente pubblico decide di intervenire con una pianificazione urbanistica di miglioramento per poi decidere di assegnarne la realizzazione a un ente pubblico oppure a un privato. Il Residence Origami, progettato dallo studio di architettura Bernard Bühler con sede a Bordeaux, comprende 47 alloggi, per un totale di quattro piani e 36 parcheggi sotteranei. Ciò che più sorprende di questo edificio sono le due facciate, estremamente caratteristiche. Sulla facciata sud si trovano i balconi a loggia che sono protetti da un sistema di pannelli di vetro colorato e doghe in legno di pino che servono a fornire ombra e privacy agli appartamenti. Questa sorta di filtro tra i balconi e l'esterno conferisce alla facciata un carattere mutevole, vario, qua-



Dalle foto è facile osservare la mutevolezza delle facciate del Residence Origani. Colori vivi, rivestimenti asimmetrici, vivacità nelle decorazioni esterne conferiscono all'edificio un effetto ottico di notevole impatto

si fosse viva. Infatti, a seconda del punto dal quale la sia guarda, l'effetto ottico rende la facciata apertissima oppure del tutto chiusa. La facciata a nord si discosta enormemente dall'idea di dinamismo che caratterizza quella a sud, è infatti totalmente colorata di un giallo molto accesso con balconi aggettanti protetti da pareti esterne in vetro: non ci sono alternanze di colore né movimento. La volontà degli architetti di creare un contrasto tra le due facciate è evidente. Probabilmente sono le facciate, i rivestimenti e i balconi che, pure essendo rettilinei, risultano irregolari, ad aver ispirato il nome di "origami", la conosciutissima arte giapponese della carta, per questo residence.



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



Venturi

autospurghi - risanamenti - ispezioni

Spurgo
reti fognarie ed idriche

Bonifiche
ambientali e serbatoi

Videoispezione
reti fognarie ed idriche

Ricerca perdite
reti fognarie ed idriche

Risanamento
reti fognarie ed idriche

www.venturiambiente.it

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

PRONTO INTERVENTO 051 731110

Numero Verde 800-01.08.15

ISO 9001:2008 · ISO 14001:2004 · OHSAS 18001:2007 · società attestata da SOA RINA · ASPI



Essenzialità geometrica

A Vienna, in una città dai ritmi contemporanei, un'isola di pace. Tre volumi un'unica dimora, all'interno di un lotto lussureggiante. Una facciata in legno e tanta luce. Un sistema in equilibrio che rende piacevole la vita di Alessandro Marata

Tutte le foto Christian Sperr





A sinistra: uno dei balconi completamente rivestiti con doghe di legno come la facciata. Sopra: uno dei prospetti principali visti dalla parte del giardino interno. Il soggiorno direttamente connesso al giardino è dotato, come alcuni ambienti del piano superiore, di grandi superfici finestrate. Sotto: un altro prospetto dell'edificio

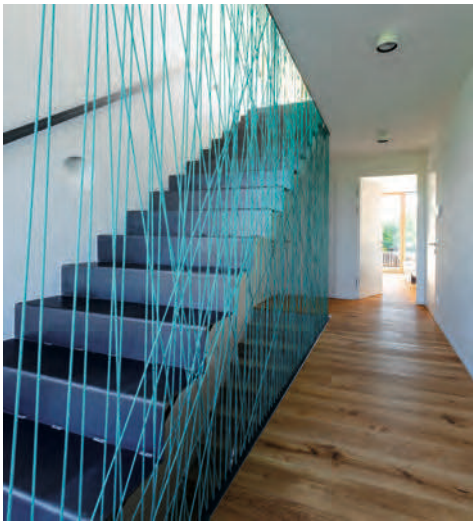


Tre semplici volumi in calcestruzzo per un'unica abitazione. Tre diverse funzioni. La cucina soggiorno è organizzata nel primo volume, la zona notte nel volume posto al secondo livello e la sala polifunzionale nel terzo. A collegarli tra loro è stata progettata una scala di metallo piegato, leggera e autoportante con una ringhiera in tondini di ferro laccato in turchese che coinvolge l'intero vano scala. L'immobile inserito e integrato nel tessuto cittadino viennese è comunque un volume. La facciata ha un unico linguaggio. E unico è anche il brise soleil che la protegge e la caratterizza esteticamente: fitte stecche di abete grigio che fanno vibrare di luci e di ombre tutto l'edificio. I vari elementi verticali, sottili e pedissequi, ritmano i tre volumi all'unisono legandoli tra loro, così che le tre parti distinte diventino quasi un unicum. L'essenzialità del segno e il rigore del linguaggio scelto per caratterizzare all'esterno la House D sono stati usati, dallo studio di progettazione Caramel Architekten, anche per rifinire accuratamente l'interno. Calcestruzzo e legno, sono questi i due materiali presenti maggiormente. Qualche nota di colore, in dominanza azzurri, e soprattutto arredi essenziali.



Sopra: la zona pranzo. In bianco l'arredo a parete, nera l'isola centrale in cui si trovano i servizi della cucina e un piccolo piano d'appoggio. A fianco uno spartano tavolo di legno con comode sedute imbottite di colore indaco

Gli spazi sono molto semplici. Ed è la luce naturale a dominare, assorbita e ammorbidita dai toni caldi del parquet. Mentre le doghe dell'impiantito senza alcuna soluzione di continuità dall'esterno passano dolcemente all'interno con semplicità. A separare le due situazioni un sottile infisso di metallo nero. Una sottile linea di fermo delle ampie vetrate. La continua ricerca di semplicità, eleganza, linearità e sobrietà caratterizzano molto l'intera abitazione. Anche nei bagni la scelta è in linea: la vasca da bagno, con la sua stondata geometria, è stata posizionata così da acquisire anche valenza da elemento d'arredo. L'oggetto in sé si presta, ha acquisito con le nuove linee studiate da noti designer dignità e identità. La scelta per questo ambiente è squadrata e vagamente avvolgente. Ha qualcosa di evocativo ma non troppo e ben si lega con l'altrettanta essenziale ed esigua presenza dei mobili nel bagno a cui si accompagna una specchiera tripartita. La casa è stata costruita, e ultimata di recente, all'interno di un rigoglioso giardino le cui essenze entrano a far parte del vissuto quotidiano. Viene da pensare che in fondo in una dimora così ideata c'è tutto ciò che conta per poter stare bene: luce, verde, ambienti spaziosi e pochi ed essenziali arredi scelti con cura, secondo quel gusto elegante che bandisce inutili e stancanti fronzoli.





CALL CENTER

PREVENTIVI GRATUITI

ECOSERVICE
multiservizi

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


JUNIOR GARDEN
Potature e manutenzioni
Impianti di irrigazione
Progettazione e realizzazione giardini e terrazzi
Produzione e posa prato a rotoli
www.juniorgarden.it
Via Di Vagno 3/1 - Valsamoggia, Località Monteveglio (BO) - Tel. 051 0380617


efficienti
professionali
rapidi
CAUTION
Via Giovanni Fattori, 14
40033 Casalecchio di Reno BO
telefono +39 329 7333405
sochina.elena@pec.it
eleco
impresa di pulizie
di Elena Sochina

INTERIOR DESIGN

HSINCHU CITY, TAIWAN

Un appartamento al 14° piano di un grattacielo da cui si gode di una splendida vista sulla natura circostante. Fortemente caratterizzato dal marmo, che si trova in tutti gli ambienti, l'appartamento gode di tantissima luce naturale. Salotto, sala da pranzo e cucina sono stati pensati nel loro insieme, in modo da dare una grande continuità, essendo gli ambienti più vissuti della casa.

PONTEDERA, TOSCANA

Una villa privata ricavata da un'ex carrozzeria. La struttura, che risale agli anni 60, aveva spazi di grandi dimensioni. Gli architetti hanno coniugato le esigenze di una giovane coppia con il desiderio di salvaguardare il passato industriale. Gli spazi sono diventati più articolati ma le linee sono rimaste rigorose. La luce naturale, fondamentale nell'intervento, è stata ottenuta grazie alle aperture sulla copertura.

Interior design

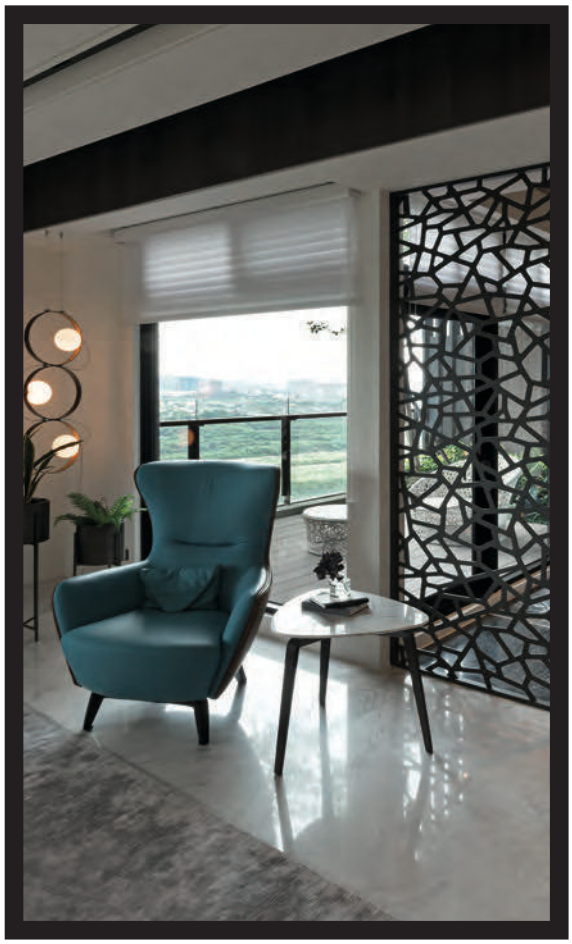


UN PERFETTO EQUILIBRIO



Ai margini di Hsinchu City, la città nel nord di Taiwan situata sullo stretto di Formosa, è stato costruito un grattacielo e in un appartamento al 14° piano è possibile vivere a stretto contatto con il paesaggio che vi gravita intorno di Iole Costanzo





A sinistra: parte della zona giorno. La parete rivestita in marmo nero sul fondo della sala fa da quinta scenica durante il pranzo riflettendo brillantemente la luce naturale. Sopra: particolare dello stesso ambiente

C'è qualcosa di esasperato, di grande, di curato, elegante e ricercato in questa abitazione a Taiwan. È al 14° piano e gode di un'ottima vista e di tanta luce naturale. L'appartamento è difatti dotato di ampie pareti finestrate, lunghe ben 15m, da cui entra il chiarore delle splendide giornate di sole. E non è un caso che la scelta del materiale per il pavimento sia caduta sul marmo. È infatti affidato all'elegante e lucido pavimento bianco, e in parte nero, il compito di riflettere la luce in tutti gli ambienti. Il marmo in questo appartamento è ovunque. Nel grande soggiorno, dove tutto è così studiato, e dove sia la zona dining che il salotto si caratterizzano per i selezionati arredi anni '50, si svolge la parte diurna della vita. Quotidianità vissuta con stile. Gli architetti di Vattier Design nel progettare questi ambienti hanno dovuto considerare che i proprietari passano la maggior parte del tempo trascorso in casa negli ambienti tra il salotto,

la sala da pranzo e la cucina. La scelta quindi è stata quella di pensare questi tre spazi nel loro insieme così da essere tutti vissuti nel quotidiano in piena continuità tra loro. Ma ciò che più ha guidato la progettazione di questi vani è stata la necessità di far sì che da questi ambienti fosse sempre godibile il meraviglioso paesaggio che gravita intorno all'edificio fatto di acqua, di verde e di strutture ingegneristiche pensate dall'uomo. E proprio per non modificare la percezione del panorama gli arredi sono stati selezionati e combinati così da non interferire con esso. Anche i colori, per questa stessa ragione sono stati selezionati in una rosa di nuance soft e poco stridenti. Le accortezze però non sono finite qua. Conoscendo la passione della famiglia per il vino, e la loro abitudine di gustarlo chiacchierando con gli amici, anche prima di cena, gli architetti hanno creato, per questo conviviale rito, un ambiente filtro posto tra la



Sopra: la sala da pranzo, molto luminosa. A destra: una dormeuse posta di fronte a un'ampia superficie vetrata che si affaccia sul terrazzo. Nella foto a destra: la cucina, semplice ed essenziale nella forma e nei colori


eska
eska



Tra la cucina sul fondo e la zona pranzo in primo piano vi è l'isola appositamente pensata per la degustazione del vino. La cucina è separata dagli altri ambienti da una porta a vetro scorrevole


JERUSALEM


FURNITURE DESIGN
IDEA BOOK 08
FURNITURE DESIGN
IDEA BOOK 08



A sinistra: la parete attrezzata di una delle camere da letto. Sopra: una camera da letto luminosa ed elegante. La tenda è l'unico sistema per oscurare l'ambiente. A destra: la stanza da bagno da dove si può godere della vista sul paesaggio

cucina e la sala da pranzo che può essere isolato attraverso una porta a vetro a scomparsa così da evitare che i diversi odori prodotti dalle lunghe procedure della cucina tradizionale lo invadano. A caratterizzare ulteriormente questi ambienti diurni c'è ancora del marmo, questa volta dalla particolare texture a macchia simile a una galassia, utilizzato e per il pavimento del foyer e per la parete di fondo della sala da pranzo. Nella zona notte le tre camere da letto invece sono comode, ovviamente ampie, e intime. Sono anch'esse essenziali, con colori tenui e luce naturale filtrata e calda. Tutto è equilibrato, progettato sin nel più piccolo particolare, e discreto. Così nei bagni, tranne per la luce che cambia: è diretta perchè le finestre sono nuovamente ampie ed è anche da qui possibile godere del particolare paesaggio, ma questa volta stando immersi nell'acqua in una comoda vasca da bagno.



CUSTODIRE IL PASSATO

La rigenerazione è un tema di attualità. È questo il caso di un piccolo edificio industriale toscano, un'ex officina convertita in una elegante abitazione privata di Iole Costanzo







È in equilibrio tra il minimale e il decorativo la villa privata di Pontedera ricavata da un'ex carrozzeria. La struttura risale agli anni '60 quando la logica costruttiva seguiva vagamente l'estetica nordeuropea e gli spazi erano pensati con dimensioni grandi. Ed è stato proprio questo insieme di caratteristiche ad attrarre la giovane coppia italo-canadese, attuali proprietari dell'immobile. Questa condizione anticonvenzionale è ciò che ha anche stimolato Marzia e Leo Dainelli gli architetti che hanno curato il nuovo progetto di rigenerazione. La sfida consisteva nella possibilità di coniugare le esigenze residenziali con il desiderio di salvaguardare il passato industriale. Ovviamente per varie esigenze di privacy gli spazi al-

A sinistra: la zona giorno si connota di piccoli arredi di stile orientale, memoria di alcuni viaggi passati. Sotto: scorcio di un piccolo tavolo della cucina posto accanto a una riproduzione di una mela rossa



La sala da pranzo è composta da un tavolo di Riva 1920, abbinato a sedie decò rivestite con un velluto giallo Siena e su cui gravita il lampadario Bolle di Gallotti e Radice

l'interno sono molto più articolati di come si presentava originariamente l'edificio, ma ciò è stato realizzato mantenendo linee moderne e rigorose. Uno dei punti su cui è stata focalizzata molta attenzione da parte dei progettisti è stata la luce naturale. Un intervento di suddivisione interna di un edificio industriale rischiava di generare ambienti bui o comunque poco illuminati. La strada è stata quella di un'illuminazione zenitale, ottenuta posizionando molte aperture sulla copertura. Così alle aperture verticali si sono aggiunte quelle sul solaio superiore posizionate in punti e ad altezze diverse tra loro. La struttura presentava due livelli e sfruttando la doppia altezza e con alcuni tagli del solaio superiore gli ambienti superiori si affacciano sulle pareti vetra-



te poste al piano terra, movimentando la percezione stessa dello spazio e della luce. A caratterizzare il living è un setto di cemento armato realizzato con cassaforma di legno a doghe orizzontali che domina tutto l'ambiente fino a giungere al piano superiore. Intorno vi gravita il divano Edra, colore verde muschio, che fa da contrasto alle pareti bianche e al grigio del pavimento. A completare la zona giorno vi sono alcuni elementi d'arredo acquistati da un rigattiere di Pietrasanta: come il carrello bar anni '70. Nella zona pranzo a fare da padrone è un tavolo in noce di Riva 1920 abbinato a sedie simil decò laccate nere e rivestite con un velluto giallo Siena e su cui gravita in sospensione un lampadario a luce alogena che abbina all'aerosità delle sfere di cristallo la datata eleganza dell'ottone brunito. Questo sapore nordeuropeo non entra in conflitto con alcuni arredi dal gusto etnico che fanno parte del bagaglio di vita della famiglia che ha anche vissuto in Oriente non molti anni fa.



Due scorci della casa. A sinistra: il massiccio setto in cemento armato con funzione portante della scala che si trova sul retro. Sotto: il camino dalle linee moderne, costruito su una delle pareti del soggiorno



MADE expo: 4 saloni in uno

È l'acronimo di Milano, Architettura, Design, Edilizia. Il richiamo al "made" inglese, participio di "to make", richiama volutamente al concetto del "fare": costruzione, business, innovazione, networking. MADE expo, la fiera biennale specializzata e concepita come cantiere di idee e business integrato, torna a Milano pronta ad accogliere espositori e operatori da ogni parte del mondo. Obiettivo della rassegna è offrire una visione integrata multi-specializzata su materiali, sistemi costruttivi, serramenti, involucro, finiture e superfici. Quattro "saloni" verticali, costituiti da settori merceologici omogenei, e corrispondenti a specifici momenti del processo progettuale e costruttivo di un edificio: MADE costruzioni e materiali, MADE involucro e serramenti, MADE interni e finiture, MADE software, tecnologie e servizi.

INTERNAZIONALIZZAZIONE

Focus su mercati esteri e scenari, visite mirate, interlocutori di alto profilo. I tratti che da sempre distinguono MADE expo ne fanno un'esperienza irrinunciabile per i professionisti del settore che qui cercano e trovano soluzioni e prodotti per costruire e riqualificare. E per gli espositori che avranno a disposizione un palcoscenico di respiro mondiale. Fitto come sempre il programma di incoming che prevede l'accoglienza di delegazioni selezionate per incontri B2B riservati agli espositori e ospitati nell'International Business Lounge.

APPUNTAMENTI

Confermati anche quest'anno due appuntamenti specializzati particolarmente attesi. Presso il "Forum serramenti", i professionisti avranno la possibilità di approfondire i temi legati all'innovazione di prodotto attraverso un palinsesto ricco e articolato nei quattro giorni della manifestazione. Con MADE4contract, invece, hotel, ristoranti, show-room, spazi commerciali, uffici interpreteranno stili di vita, di viaggio e di lavoro grazie all'intervento di progettisti, contractor e developer e all'utilizzo delle potenzialità estetiche e prestazionali delle finiture. Il nuovo format sarà arricchito con installazioni che esploreranno il mondo degli interni e delle finiture, mentre gli speech creeranno occasioni di approfondimento e di contatto con i protagonisti del contract internazionale. Fra le novità, "Forum Holzbau", dove relatori italiani e stranieri analizzeranno un mercato che ha dimostrato interessanti margini di crescita. Importante poi la collaborazione tra MADE expo e il prestigioso concorso internazionale Archmarathon: all'evento in fiera parteciperanno una trentina di studi di progettazione pre-selezionati, provenienti da tutto il mondo, per promuovere lo scambio di idee, know-how e relazioni internazionali.

PER SAPERNE DI PIÙ
8/11 MARZO 2017 - FIERA MILANO RHO
www.madeexpo.it

BOREAS

ORGANISMO NOTIFICATO CE 1090



ASCENSORI E MONTACARICHI



verifiche periodiche e straordinarie secondo DPR 162/99

Tel.011 8174896 Fax 011 5692074 info@boreas.it www.boreas.it

- Analisi Acque
- Conformità Impianto di Terra
- Conformità Linee Vita
- Conformità Cancelli
- Registro Anagrafe Sicurezza
- Valutazione dei Rischi

Sede: Via Giuseppe GARIBALDI 7 -10122 TORINO
Sedi Regionali: LIGURIA, LOMBARDIA, EMILIA ROMAGNA, PUGLIA

omega graphics bologna

ECO TERMO LOGIC SRL

la sicurezza non è questione di fortuna, ma di competenza e serietà, affidati a noi con fiducia

- Gestione e manutenzione impianti termici con incarico di Terzo Responsabile
- «Termoautonomo», installazione valvole termostatiche comandate da cronotermostato, ripartizione dei costi in base ai consumi DL102/2014
- Ristrutturazione di centrali termiche con installazione generatori ad alta efficienza
- Pannelli solari termici per integrazione acqua calda

Via Tolmino,54 40134 Bologna - Tel. 051.563535 - Fax 051.560714
e-mail: info@ecotermologic.it - web: www.ecotermologic.it