ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari*

luglio 2019 - Anno 10 - N.31



AGEVOLAZIONI NELL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE ALL'ASTA

Esiste ancora il diritto alla casa?

NOVITÀ FISCALI SULLA CASA

UN CONGRESSO VERSO IL FUTURO
Editoriale di Alberto Zanni

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

Confabitare® Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare® Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

Vittoria Assicurazioni

CONFABITARE e VITTORIA

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



INSIEME

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

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

CH4



Un servizio semplice,

onesto,
che garantisce
risparmio e
consulenza diretta.

GAS

Ch4 può garantire la fornitura e la convenienza del mercato libero. **Mettici alla prova e scopri quanto puoi risparmiare!**

ENERGIA ELETTRICA

Ch4 si propone come partner nel consigliare l'utente finale e **suggerire le opportunità per il miglior prezzo d'acquisto**, a prezzo fisso o variabile.

IN COLLABORAZIONE CON

BPE
Beam Power Energy

CH4 SRL – Via Boucheron, 14 BIS 10122 TORINO – www.ch4-italia.it – tel. 0125280269/ 0125644589



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 10 numero 31 luglio 2019

Direttore Responsabile
Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale
Giovanna Borgia

Condirettore Editoriale
Mauro Tonolini

Caporedattore
Cristiana Zappoli

Art Director
Laura Lebro

Redazione
Iole Costanzo, Antonello De Marchi,
Silvia Di Persio, Antonio Girardi,
Enrico Guerra, Angela Mascara,
Maurizio Pirazzoli, Marcello Rossi,
Alessandro Rubi, Carlo Salvini,
Luca Santarelli, Federica Setti,
Paolo Simonetto, Mercedes Vescio

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

Finito di stampare
in luglio 2019

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 Laura Bassi, 71 - 40137 Bologna
Tel. 051.343060 - www.koreedizioni.it

CON ENEL X PUOI RIQUALIFICARE IL TUO CONDOMINIO IN MODO SEMPLICE.

Scegli **VIVI MEGLIO**, ti accompagniamo in tutte le fasi dei lavori **e ti permettiamo di ridurre fino all'85% i costi da sostenere per la riqualificazione,** cedendo a noi le detrazioni fiscali che altrimenti recupereresti in 10 anni.

Scopri come su enelx.com o chiama 800.90.45.45

Qualunque sia la tua energia, con Enel X puoi usarla in modo nuovo.

What's your power?



Follow @EnelX on

enelx.com

enel x



GLI ARTIGIANI DELL'EDILIZIA SU FUNE

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

OLTRE 2.800
CLIENTI CI HANNO SCELTI

EDILIZIA ALTERNATIVA® lavori edili su fune

VIA VALTRAVAGLIA 32 - 00141 ROMA
VIA BALDO DEGLI UBALDI 224 - 00165 ROMA
VIA G. MASSARENTI, 48/D - 40138 BOLOGNA

info@edilizialternativa.it
www.edilizialternativa.it

NUMERO VERDE 800.03.51.81

sommario









EDITORIALE

9 ***Alberto Zanni***
Un congresso verso il futuro

CONFABITARE

10 Tutte le novità fiscali sulla casa
11 Ecobonus: cessione del credito d'imposta
12 Il conduttore... paga le imposte?
13 Cessazione dalla carica di amministratore di condominio: perpetuatio dei poteri
14 Perché siamo contrari al tram...
15 Polizze contro il rischio informatico
16 La revoca dell'amministratore
18 I droni impiegati nei condomini
19 Acquisti casa? Devi sapere come muoverti per evitare sorprese
20 Una storia (quasi) semplice
21 Casa familiare: quando si revoca?
22 Condominio: prevenzione incendi
24 Convegni: Carpi, Asti, Riccione, San Lazzaro, Terni, Bat
32 Gestire la sicurezza del condominio
33 Arriva il mercato libero dell'energia
34 Esperienza e cultura del progetto
35 I servizi e le consulenze

L'OPINIONE

37 La casa? Da bene a servizio
39 Asta: agevolazione prima casa
41 Riqualificazione energetica



PRIMO PIANO

42 Ma siamo sicuri che in Italia esiste il diritto alla casa?
46 Il nodo dell'ospitalità a Bologna: quali soluzioni?
50 Perché conviene usare la ceramica?
53 Perché l'arbitro immobiliare?



ARREDAMENTO

57 Visto al Salone del Mobile

DESIGN

61 Geometria e forme elementari

AZIENDE

64 Tekno Point. Efficientamento energetico degli edifici storici
66 Fassa Bortolo. L'inquinamento domestico si combatte tinteggiando casa



ARCHITETTURA

69 Nuove tipologie abitative
75 E sul tetto... la natura

INTERIOR DESIGN

80 Spazi luminosi a Matera
90 Spazi fluidi e intersecati







Dolomiti energia
sostenibile per Natura

Scopri la nuova convenzione Dolomiti Energia · Confabitare

Tanti servizi per risparmiare rispettando l'ambiente

FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA PULITA

FORNITURA DI GAS NATURALE CO2 FREE

INNOVATIVI SERVIZI DI EFFICIENZA ENERGETICA

SERVIZI DI GREEN MARKETING GRATUITI

REFERENTE TERRITORIALE

Dolomiti Energia S.p.A. è l'operatore energetico trentino che ha fatto della sostenibilità il proprio valore principale. Grazie all'accordo sottoscritto con Confabitare, ogni socio potrà usufruire di offerte di fornitura di energia e gas a prezzi convenienti e rispettare l'ambiente grazie alla provenienza dell'energia esclusivamente da fonte rinnovabile.

Per ulteriori informazioni contatta
confabitare@dolomitienergia.it

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

Un congresso verso il futuro

Passione, competenza, spirito di squadra, condivisione di idee e di obiettivi. *Questo, in sintesi, è stato il congresso nazionale di Confabitare che si è tenuto il 22 giugno all'hotel Savoia Regency di Bologna. Un appuntamento che ha visto la partecipazione di un centinaio di delegati tra dirigenti nazionali, regionali e presidenti delle 80 sedi provinciali, in rappresentanza degli oltre 50mila iscritti.*

Vi confessiamo che alla vigilia del congresso che abbiamo voluto celebrare *non a caso nell'anno del decennale di Confabitare, eravamo animati da sentimenti contrastanti: emozione, orgoglio, un pizzico di apprensione. Poi tutto è filato alla perfezione: delegati motivati e competenti, un dibattito ricco di contenuti e di proposte per il futuro, un'unità di intenti sfociata nel voto finale che ha visto il sottoscritto rieletto presidente con un consenso plebiscitario. Al termine, soddisfazione a parte, ci è rimasta dentro una grande fierezza: la piccola zattera che prese il largo nel novembre 2009 è diventata una splendida corazzata che non teme tempeste e rivali.*

Il congresso è stata l'occasione giusta per guardare con ottimismo al futuro*, per lanciare nuove sfide, per mettere in campo nuove idee ed energie, per potenziare ancor più una macchina organizzativa che ha già dimostrato negli anni di funzionare egregiamente. Nel corso della assise bolognese si sono rinnovate le cariche nazionali e si è concluso un percorso di consolidamento dell'organizzazione iniziato nel 2018, ma soprattutto si sono definite le linee programmatiche, le idee-guida che segneranno il cammino di Confabitare nei prossimi anni. E ciascuno ha portato il suo contributo. Dal confronto delle diverse esperienze a livello locale è scaturito un dibattito che sarà foriero di proposte e iniziative per un'ulteriore crescita della nostra associazione.*

Di una cosa, cari lettori, siamo certi: *il congresso di Bologna ha dato nuova linfa, nuovo entusiasmo a tutti noi che abbiamo a cuore i destini di Confabitare e dei tantissimi proprietari immobiliari che ci vedono come un punto di riferimento credibile ed efficace. I primi mesi del 2019, con l'avvicinarsi della scadenza congressuale, Confabitare ha promosso decine di convegni su tematiche di vario genere, in linea con quella filosofia "movimentista" che si è rivelata una delle chiavi vincenti per farci conoscere e apprezzare da vasti settori dell'opinione pubblica. Abbiamo discusso di legittima difesa, di sicurezza nelle abitazioni, di fisco, di infrastrutture e mercato immobiliare, di affitti brevi e nuove forme di ospitalità turistica.*

L'abbiamo già scritto nel recente passato e lo ribadiamo ora: *Confabitare oggi è radicamento, autorevolezza, visibilità. Questo ci ha consentito, tra le altre cose, di stringere importanti accordi con varie associazioni che operano in campo immobiliare e di attirare l'interesse di numerose aziende per mettere i loro servizi a disposizione dei nostri associati. Insomma, Confabitare gode ottima salute e il congresso ne è stata una splendida dimostrazione.*

In conclusione, nelle vesti di presidente, non posso non citare qui il super team *che mi affiancherà nei prossini sette anni di mandato, cioè i componenti della giunta nazionale eletti anch'essi all'unanimità:* **Valerio Racca,** *segretario generale;* **Giuseppe Buccheri,** *vice presidente nazionale;* **Alberto Scaletti,** *coordinatore nazionale;* **Giovanna Borgia,** *tesoriere nazionale.*
A loro e a tutti i dirigenti regionali e provinciali di Confabitare auguri di buon lavoro.
A voi cari lettori, una buona estate e arrivederci a settembre!

Tutte le novità fiscali sulla casa

Dal sisma bonus alla cedolare secca per negozi e novità sulla registrazione dei contratti d'affitto

OMESSA COMUNICAZIONE ENEA DELLE RISTUTTURAZIONI ENERGETICHE: NON SI PERDE LA DETRAZIONE

La risoluzione n.46/E/2019 del 18 aprile 2019 riserva una sorpresa positiva per i contribuenti: non si perde il diritto alla detrazione in caso di mancato invio della nuova comunicazione all'Enea introdotta dalla legge di Bilancio 2018 per gli interventi di ristrutturazione aventi risvolti collegati con il risparmio energetico.
Analizzando il testo della risoluzione si giunge alla conclusione che l'obbligo rimane, ma il mancato rispetto del medesimo non comporta la perdita degli sconti fiscali, con buona pace di coloro che hanno effettuato tale adempimento precedentemente all'emissione della risoluzione in commento sostenendo il correlato costo. Si ritiene importante sottolineare che nulla è cambiato in merito all'obbligatorietà dell'adempimento in commento con riferimento agli interventi aventi ad oggetto la detrazione a titolo di ecobonus.

NUOVO MODELLO RLI REGISTRAZIONE CONTRATTI DI AFFITTO

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 19/3/2019 ha aggiornato il modello RLI per adeguarlo alla possibilità prevista dalla legge di Bilancio 2019, in termini di opzione per la cedolare secca per le locazioni di negozi di superfice fino a 600 mq. Il vecchio modello poteva essere utilizzato fino al 19 maggio 2019.

CESSIONE CREDITO DETRAZIONE RISPARMIO ENERGETICO SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il provvedimento attuativo del 19 aprile 2019 ha emanato il nuovo modulo per la comunicazione all'Agenzia delle Entrate della cessione del credito generato solo dagli interventi di riqualificazione energetica (cosiddetto ecobonus) posti in essere su singole unità immobiliari e realizzati dal 1°gennaio 2018 al 31 dicembre 2019. Finora tale cessione era possibile solo se originata dagli interventi su indicati realizzati sulle parti comuni degli edifici. Rimane esclusa la cessione del credito se derivante da interventi di ristrutturazione edilizia oggetto dello sconto fiscale del 50%. L'invio del modello potrà avvenire telematicamente dal proprio Entratel o Fiscoline tramite una nuova apposita funzione, oppure tramite pec o ancora presentando su carta l'apposita modulistica a un ufficio delle Entrate. La scadenza a regime è il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa.
Per le spese eseguite nel 2018 la comunicazione deve essere effettuata dal 7 maggio al 12 luglio 2019. È importante sottolineare che il mancato invio della comunicazione rende inefficace la cessione del credito e che la cessione medesima è subordinata all'accettazione da parte del cessionario visibile nel proprio cassetto fiscale. Le modalità attuative della nuova disposizione saranno definite da un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

DECRETO CRESCITA: SCONTO IN FATTURA IN ALTERNATIVA ALLA DETRAZIONE FISCALE PER ECO E SISMA BONUS

Con riferimento agli interventi aventi ad oggetto la riqualificazione energetica degli edifici e quelli riguardanti i lavori antisismici è previsto che il contribuente possa optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, di uno sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato i lavori, il quale potrà ottenere il rimborso sottoforma di credito di imposta da utilizzare in 5 rate annuali. La novità in commento rappresenta sicuramente un'opportunità allettante per i contribuenti che vorrebbero eseguire i lavori ma che non hanno la liquidità sufficiente, ma sarà sicuramente di difficile accettazione da parte del fornitore, il quale non avrà alcuna convenienza ad aderire a questa nuova possibilità.



DECRETO CRESCITA: NUOVO SISMA BONUS

Viene modificata la normativa avente ad oggetto il cosiddetto sisma bonus prevedendo la detrazione fino a 96.000 euro per singola unità immobiliare in caso di acquisto da parte del contribuente di immobili oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici posti in essere da imprese di costruzione/ristrutturazione immobiliare. La vendita da parte dell'impresa deve avvenire entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori e la detrazione sarà del 75% o dell'85% in funzione della riduzione rispettivamente di 1 o 2 classi di rischio sismico. Gli immobili devono essere ubicati nei comuni inclusi nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3. La detrazione in commento esisteva già, ma era limitata agli immobili situati in zona 1.

CEDOLARE SECCA NEGOZI

La legge di Bilancio ha timidamente sdoganato la cedolare secca per i canoni di locazione relativi agli immobili commerciali limitatamente ai negozi e alle botteghe e solo per i contratti stipulati nell'anno 2019. L'intenzione buona è però sottoposta a numerosi limiti, primo fa tutti la categoria catastale dell'immobile affittato che deve essere ac-

catastato in C/1, escludendo quindi dalla conveniente opzione della tassa secca la maggior parte degli immobili commerciali quali gli uffici, i laboratori artigianali, i capannoni industriali. I locali affittati devono, inoltre, avere una superficie che non sia superiore ai 600 metri quadrati senza conteggiare le pertinenze, le quali possono essere locate sia insieme al negozio ma anche separatamente, con l'accortezza, in questo ultimo caso, di menzionare il contratto di locazione principale relativo al negozio. In assenza di precisazioni legislative si ritiene che il termine superfice sia relativo al dato catastale ma anche la tesi di chi sostiene la riconducibilità dello stesso al parametro del calpestabile non è da escludere.
La percentuale della cedolare secca è esclusivamente del 21 per cento, non è quindi prevista quella agevolata del 10% in quanto per gli immobili commerciali non è possibile adottare un contratto concordato. I locatori possono essere rappresentati solo da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti e professioni. La normativa non prevede condizioni di carattere soggettivo per il conduttore, il quale potrà essere anche rappresentato da una società.
L'imposta secca potrà essere applicata solo se il contratto di locazione è stato stipulato nel 2019 e solo a patto che alla data del 15 ottobre 2018 non fosse in corso tra gli stessi soggetti e per lo stesso immobile un contratto non scaduto e interrotto anticipatamente rispetto alla sua scadenza naturale. Si ritiene pertanto che la scadenza naturale coincida con il termine del periodo di proroga automatica (in caso di contratto 6+6 la scadenza naturale coincide con il dodicesimo anno). La scelta della cedolare secca può essere effettuata all'atto della sottoscrizione del contratto, ma anche in una delle annualità successive, sempre però con riferimento a un contratto stipulato nel 2019. Sarà possibile uscire dal regime della cedolare secca a partire da qualsiasi annualità di durata del contratto.
Si ritiene che anche per la cedolare secca dei negozi il locatore debba rinunciare all'aggiornamento dei canoni per tutta la durata del contratto, formalizzando tale impegno con la nota raccomandata all'inquilino.

(*Alessandro Notari - presidente Centro Studi Fiscale Nazionale di Confabitare*)

ECOBONUS: CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

La cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica effettuati su edifici esistenti, o singole unità immobiliari, può essere ceduta. Il D.L. n. 50/2017 ha ampliato fino al 31/12/2021 l'arco temporale di sostenimento delle spese che danno luogo alla detrazione cedibile sotto forma di credito d'imposta e ha previsto la possibilità di cedere la detrazione anche ad altri soggetti privati, diversi dai fornitori, i quali possono cedere il credito ottenuto dai còndomini.
La Legge n. 205/2017 (Legge di bilancio 2018) ha esteso, a decorrere dal 01/01/2018, la possibilità di cedere il credito corrispondente anche alla detrazione spettante per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari.

CHI PUÒ CEDERE IL CREDITO

a) Soggetti che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovano nelle condizioni di "no tax area": costoro possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019 per interventi di riqualificazione energetica, in favore dei fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero di altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito;
b) soggetti beneficiari della detrazione, diversi da quelli indicati al punto precedente: in luogo della detrazione spettante per le spese sostenute dal 01/01/2018 al 31/12/2019 per interventi di riqualificazione energetica, possono optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero di altri soggetti privati, esclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, con la facoltà di successiva cessione del credito;
c) cessionari del credito, i quali a loro volta se vogliono possono effettuare un'ulteriore cessione.



Nei casi a) e b) possono cedere il credito anche se i soggetti non sono tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di efficienza energetica, effettuati su singole unità immobiliari.
In particolare, è stato previsto che per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, diversi da quelli incapienti possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito, pur rimanendo esclusa la cessione ad istituti di credito e a intermediari finanziari (art. 14, comma 2-sexies D.L. n. 63/2013).
L'Agenzia delle Entrate ha emanato il provv. 18/04/2019, prot. 100372/2019 con il quale ha fornito le modalità attuative delle nuove disposizioni.

A chi può essere ceduto il credito:
➜ **fornitori** dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili;
➜ **altri soggetti privati**, oltre alle persone fisiche, anche i soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, anche in forma associata (società ed enti) diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione;
➜ **banche e intermediari finanziari** nelle sole ipotesi di cessione del credito effettuate dai soggetti che ricadono nella no tax area.
(*Pasquale Fallacara, consulente fiscale Confabitare Bologna*)

Il conduttore... paga le imposte?

L'onere tributario è a carico del conduttore nel contratto di locazione ad uso commerciale

È legittima, e quindi valida, la clausola inserita in un contratto di locazione ad uso commerciale, che addossa al conduttore l'onere di pagare le imposte e le tasse relative al bene locato, purché detta pattuizione concorra a determinare l'ammontare del canone e a condizione che, detti oneri fiscali, risultino versati direttamente dal locatore. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, in una sua recente pronuncia a Sezioni Unite, la n. 6882 del marzo 2019, che ha risolto e superato il contrasto in tema di liceità del trasferimento dell'onere fiscale a carico del conduttore, così confermando un suo precedente orientamento sancito nella sentenza n. 6445 del 1989, in base al quale, sempre le Sezioni Unite avevano stabilito che, il patto traslativo d'imposta non è nullo nell'ipotesi in cui «l'imposta è stata regolarmente e puntualmente pagata dal contribuente al fisco», attraverso un accordo che prevede il pagamento di una somma di importo pari al tributo dovuto, che integra il canone della locazione.

Veniamo al caso esaminato dagli Ermellini, precisando da subito che la sentenza in commento si riferisce esclusivamente alle imposte sulla proprietà e non a quelle sui redditi percepiti dal locatore a titolo di canone di locazione: una società aveva concesso in locazione, ad altra società, un immobile adibito ad uso commerciale; nel contratto, era stata inserita la seguente clausola: "[...] Nel corso dell'intera durata del contratto: (i) Il conduttore si farà carico di ogni tassa, imposta e onere relativo ai beni locati e al presente contratto tenendo conseguentemente manlevato il locatore relativamente agli stessi, (ii) il locatore sarà tenuto al pagamento delle tasse, imposte e oneri relativi al proprio reddito".

La società conduttrice conveniva in giudizio la proprietà, eccependo che, a suo avviso, detta clausola contrattuale doveva ritenersi affetta da nullità, per due ordini di ragioni. La prima, poiché tale pattuizione era volta "a riversare l'onere tributario relativo all'ICI e all'IMU gravanti sull'immobile locato, su un soggetto diverso da quello passivo tenuto per legge a subire il relativo sacrificio patrimoniale, e quindi in chiaro contrasto con il principio, costituzionalmente sancito, di concorso alla spesa pubblica in ragione della (e non oltre la) propria capacità contributiva"; la seconda, poiché la L. n. 392/1978 (che tuttora disciplina le locazioni commerciali) non indica in alcun modo, tra gli oneri accessori a carico del conduttore, anche le imposte patrimoniali relative ai beni locati.

Secondo la tesi sostenuta dalla conduttrice, non erano pertanto dovute alla proprietà le voci di tasse e le imposte che erano state pagate nel corso del rapporto e, per tali motivi, ne richiedeva la restituzione integrale. Sia in primo grado, sia in appello, le domande della conduttrice non trovavano però accoglimento e si approdava così in Cassazione. Stante la complessità della vicenda, con ordinanza interlocutoria, la questione veniva rimessa all'esame delle Sezioni Unite con il seguente quesito: «è valida la clausola di un contratto di locazione che attribuisca al conduttore di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativo ai beni locati ed al contratto, tenendone conseguentemente manlevato il locatore?». Ora: ricordiamo che la nostra Costituzione, all'art. 53, prevede che "Tutti (i cittadini che hanno un reddito, che producono ricchezza, n.d.r.) sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva. Il sistema tributario è informato a criteri di progressività". Questo principio democratico, che risponde a una evidente ragione politica-sociale legata ai principi di eguaglianza e solidarietà, come deve essere interpretato? In senso soggettivo, ossia nel senso che l'adempimento dell'onere fiscale grava necessariamente sul soggetto individuato dalla legge, oppure oggettivamente, per cui è sufficiente che il debito fiscale sia pagato allo Stato? La Suprema Corte ha optato per l'interpretazione soggettiva del principio, seguendo questo percorso argomentativo: *in primis*, stabilendo che non è sufficiente che l'obbligazione tributaria sia soddisfatta oggettivamente, ma occorre che sia adempiuta proprio dal soggetto che è tenuto a corrisponderla per legge, con correlativo sacrificio personale (in altri termini, l'imposta deve essere versata al fisco dal soggetto obbligato per legge, nella fattispecie il locatore); *in secundis*, precisando che la clausola in esame configura(va) una mera traslazione convenzionale del carico d'imposta, con cui le parti avevano, di fatto, voluto integrare l'importo del canone, definito con altra clausola (operazione perfettamente lecita). Nella fattispecie detta specifica clausola, dunque, non prevedeva altro che un c.d. "patto di accollo", di carattere prettamente civilistico, che non aveva per oggetto il tributo dovuto allo Stato, né mirava a stabilire che lo stesso dovesse essere pagato da soggetto diverso dal contribuente (il conduttore), ma riguardava una somma di ammontare pari al tributo, che aveva la sola ed esclusiva funzione d'integrare il canone di locazione pattuito, e che doveva essere rimborsata dalla conduttrice. Per effetto di questa pronuncia, le pattuizioni che impongono all'affittuario di pagare le imposte locali, non si pongono in contrasto con il principio di capacità contributiva costituzionalmente previsto, né violano la regola sul divieto di traslazione del carico fiscale a un soggetto diverso dal soggetto passivo del tributo. Esse sono dunque perfettamente lecite, valide ed effica-



ci, in mancanza di una diversa e specifica disposizione di legge. Tali clausole rappresentano, quindi, un'integrazione del canone locatizio, poiché concorrono a determinarne l'ammontare complessivo a tale titolo dovuto dal conduttore, e non traslano su quest'ultimo l'onere di corresponsione delle imposte sull'immobile, facendo rimanere il locatore unico soggetto passivo d'imposta. Ne consegue che, le parti, possono determinare il canone locativo in due diverse componenti, rappresentate l'una dalla parte espressamente qualificata come tale e oggetto del contratto di locazione originario, e l'altra, come componente integrante tale misura (l'imposta immobiliare, che deve sempre e comunque essere versata solo ed esclusivamente dal locatore). Lo stesso diritto comunitario considera la c.d. "traslazione delle imposte" un fenomeno giuridicamente legittimo, e anzi si tratta di questione non annoverabile tra quelle che "sortiscono dal diritto comunitario nel suo rapporto con il diritto interno". Si osserva inoltre che, il citato art. 53 della Costituzione, se, da un lato, mira ad assicurare che la ricchezza venga colpita

IN UNA RECENTE PRONUNCIA LA CORTE DI CASSAZIONE HA SUPERATO IL CONTRASTO IN TEMA DI LICEITÀ DEL TRASFERIMENTO DELL'ONERE FISCALE A CARICO DEL CONDUTTORE

in capo al soggetto dotato di adeguata capacità contributiva, dall'altro, si disinteressa dei modi in cui il contribuente che ha pagato l'imposta recupera la ricchezza in misura corrispondente, risultato che può legittimamente prodursi anche attraverso la previsione contrattuale di una specifica clausola di rimborso a carico di un soggetto terzo. Concludendo, l'impostazione alla base della tesi esaminata è rappresentata dall'assunto della impermeabilità o non interferenza tra diritto privato e diritto tributario, atteso che l'accordo traslativo di imposta viene considerato come "una pattuizione di carattere privatistico che non incide sul rapporto pubblicistico contribuente-fisco" (cfr.: Cass. n. 6232/1991 e Cass. n. 3577/1995). Sebbene il principio espresso dalla Suprema Corte nell'esaminata pronuncia riguardasse una clausola contrattuale relativa a una locazione commerciale, non si vedono le ragioni per cui esso non possa trovare applicazione, in via analogica, anche nelle locazioni a uso abitativo a canone libero. (*avv. Claudio Cavalera, presidente nazionale centro studi giuridici Confabitare*)

CESSAZIONE DALLA CARICA DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: PERPETUATIO DEI POTERI

Com'è noto, il codice civile contempla all'art. 1129 le condizioni in forza delle quali si rende necessaria la nomina dell'amministratore da parte dei condòmini (per la precisione l'adempimento si rende necessario qualora l'ente condominiale sia composto da più di quattro condòmini). Anche la riforma del condominio, pur avendo profondamente innovato e precisato gli adempimenti incombenti sull'amministratore e la cornice del suo incarico, ha tuttavia lasciato intatta tanto la durata ex lege del mandato (un anno), quanto gli effetti della revoca anticipata ovvero della sua sostituzione per normale scadenza dell'incarico. Ciò premesso, cosa accade qualora l'amministratore venga revocato anticipatamente, oppure si pervenga alla naturale scadenza del mandato, senza che i condòmini provvedano immediatamente alla sostituzione dell'amministratore stesso? Per quanto l'amministratore di condominio non rappresenti altro che la specificazione del più generico contratto di mandato, alla cui normativa è pertanto legittimo fare riferimento al fine di integrare la disciplina contenuta negli artt. 1129 c.c., 1130 c.c. e seguenti, la circostanza non appare sufficiente a dirimere il quesito circa la sorte delle obbligazioni incombenti sull'amministratore, al momento della revoca o della scadenza del mandato senza la sua contestuale sostituzione. La stessa disposizione che impone, nei casi di legge, la nomina dell'amministratore (art. 1129 c.c.), si prefigge, infatti, l'individuazione di un soggetto che viene investito degli obblighi inerenti quel singolare e specifico fenomeno giuridico denominato "comunione" o "condominio", che non può subire pregiudizi dalla circostanza della *vacatio*, ipoteticamente intervenuta tra la cessazione dell'incarico del precedente amministratore e la nomina del nuovo. Poiché è pacifico – trattandosi di acquisizione giurisprudenziale di antica data (Cass. civ., Sez. I, 05/02/1993 n. 1445, successivamente confermata in modo in tutto e per tutto analogo: si veda tra le tante Cass. Civ., sez. VI, ord. 19/03/2019; Cass. Civ., sez. II, ord. 17/05/2018) – che alla cessazione dell'incarico comunque intervenuta sopravviva un obbligo dell'amministratore non più in carica di provvedere, fino alla sua sostituzione, a tutti gli adempimenti già propri dell'incarico ricoperto, appare legittimo domandarsi da dove la cennata giurisprudenza abbia tratto argomentazione giuridica della fattispecie. Premesso che l'approdo giurisprudenziale di cui si è fatto cenno appare ispirato a motivi di carattere sostanzialistico, inerenti l'interesse dei condòmini sotteso all'attribuzione del mandato (salvo una loro opposta volontà espressamente manifestata: così Cass. civ., Sez. II, 12/11/2002), si rammenta che parte della giurisprudenza in questione, in materia condominiale, ha mutuato significativo argomento normativo al proprio assunto nel dettato di cui all'art. 2385 c.c., in materia di cessazione della carica di amministratore nella società per azioni (Cass. Civ., Sez. I, 12/04/2017). (*avv. Ilaria Ottolina*)

Perché siamo contrari al tram...

A Bologna Confabitare si schiera contro la realizzazione del tram. Ecco tutte le ragioni

Non è passato molto tempo da quando un pomeriggio del mese di febbraio un associato è venuto negli uffici di Confabitare per parlare con il presidente Alberto Zanni di un progetto: la linea rossa del tram. All'incontro erano presenti anche i rappresentanti del *Comitato attacchiamoci al tram*, Alessio Carbone e Vincenzo Fazio. Avevano già le idee molto chiare sui contenuti del progetto e soprattutto su tutte le motivazioni per contrastarlo sul nascere.

Parliamo quindi, per cominciare, di quanto illustrato dal Comune di Bologna in merito a questa prima linea di tram, ideata per attraversare tutta la città, dalla parte ovest di Borgo Panigale fino al grande centro agroalimentare di FICO. Sarà lunga 12 km e mezzo e avrà 30 fermate. Ma per informare meglio i nostri lettori riportiamo a seguire alcuni punti della dichiarazione rilasciata dall'ing. Piazza del Comune di Bologna: «La linea inizia dal capolinea di Borgo Panigale, in corrispondenza dell'intersezione tra via Marco Emilio Lepido e la via Persicetana, dove verrà realizzato un nodo "modale" di interscambio con un nuovo parcheggio per i mezzi privati, un parcheggio per i bus extraurbani e il capolinea della nuova linea tranviaria... la sede tranviaria a doppio binario correrà in sede riservata: ciò significherà che le vetture tranviarie potranno muoversi lungo il tracciato senza incorrere in interferenze generate dalla presenza di altri sistemi di mobilità urbana pubblica (filobus, bus, taxi) e privata. In questo modo potrà essere garantita un'alta qualità del servizio, vero punto di forza di un sistema tranviario moderno. In generale la realizzazione di una tranvia comporta la riqualificazione completa degli ambiti attraversati "da facciata a facciata": verranno ammodernati i sottoservizi interferenti con la nuova sede tranviaria, si procederà a una riqualificazione urbanistica generale della sede stradale con sostituzione di arredi urbani e riorganizzazione degli spazi interessati dall'intervento». Conclude affermando: "da un punto di vista socio-economico, la realizzazione del nuovo sistema di trasporto è destinato a portare agli ambiti interessati dalla tranvia un incremento del valore immobiliare e commerciale». Secondo il cronoprogramma, una volta approvati i progetti definitivi, la gara per affidamento dei lavori potrebbe essere svolta alla fine del 2021 con inizio lavori nel 2022 e l'entrata in esercizio nel 2026. La linea rossa è solo la prima di quattro, un piano complessivo destinato a rivoluzionare gli spostamenti in città. La prima corsa è prevista nel 2025. Intanto, il progetto preliminare della linea rossa del tram è nelle mani del Ministero dei trasporti, in attesa di accedere ai finanziamenti del Cipe. A fronte di questo progetto il Comitato ha dimostrato i disagi a cui la città di Bologna andrà incontro per la durata di un cantiere devastante che comporterà una serie infinita di problemi. Molto forte sarà l'impatto sul traffico privato: saranno rivisti molti sensi di marcia e alcune vie non saranno più percorribili da auto e moto, giri viziosi per andare alle proprie abitazioni con aumento delle auto in fila e quindi aumento dello smog e dell'inquinamento. Per non parlare dei circa 1.220 posti auto che saranno eliminati per fare spazio ai binari e alle banchine delle 29 fermate lungo la linea. A compensazione, saranno realizzati 662 nuovi posti auto, ma tutti in zona periferica a Borgo Panigale con forte disagio per i residenti del centro storico. Va messo nel conto anche l'abbattimento di un numero di alberi variabile da 148 a 227. Il Comune non parla dei danni che subiranno i commercianti, delle vibrazioni che danneggeranno gli edifici storici del centro e della rumorosità che dovranno subire i palazzi che si troveranno lungo il percorso del tram. Invece di spendere 550 milioni di euro per devastare Bologna si possono acquistare decine di autobus elettrici o ibridi con un gran risparmio. Ma il Comitato non fa solo parole. Infatti si è mosso sensibilizzando la città, organizzando riunioni pubbliche nei vari quartieri interessati al passaggio del tram per informare i cittadini. Motivazioni tutte valide che hanno spinto Confabitare a sostenere il *Comitato attacchiamoci al tram* e a condividerne le idee e le battaglie. E proprio al presidente di Confabitare chiediamo il perché del sostegno al Comitato. «Il nostro appoggio - dichiara Alberto Zanni - è nato dalla convinzione che il progetto del tram sarà un investimento inutile per la nostra città oltre che devastante per tutta la viabilità, per le attività commerciali e per i cittadini coinvolti nel suo percorso. Il valore degli immobili subirà un calo sia durante l'inizio dei lavori ma anche a lavori ultimati, valori che caleranno sia per le locazioni che per le compravendite e si allungheranno i tempi per poter affittare o vendere gli immobili in questa zona. Decisamente non mi sento di condividere tutto l'ottimismo manifestato dall'amministrazione comunale in merito ai valori immobiliari legati a questo progetto». (*Giovanna Borgia*)



Polizze contro il rischio informatico

Come possiamo mettere al riparo le aziende dalle perdite causate dagli aggressori informatici

I dati del *Rapporto Clusit 2018*, realizzato dall'Associazione Italiana per la Sicurezza Informatica, mostrano come il numero dei cyber attacchi sia notevolmente cresciuto lo scorso anno (+ 30% nel primo semestre), con picchi di incremento per il settore degli hotel, dei ristoranti e dei residence. Il *cybercrime* è stato la causa dell'80% degli attacchi informatici. Mentre negli anni passati gli attacchi erano mirati a istituzioni e aziende importanti, la strategia dei cyber criminali si sta evolvendo verso attacchi rivolti in maniera incondizionata su larga scala (c.d. attacchi *Multiple Targets*); il vettore di attacco più utilizzato è infatti il "malware semplice", un software dannoso prodotto industrialmente a costi sempre più ridotti per i criminali. Oltre il 20% degli attacchi tramite malware sono stati costituiti da virus che generano valute digitali all'insaputa degli utenti (c.d. *Cryptominers*); un altro 20% degli attacchi è dovuto a virus che bloccano i dispositivi e che richiedono un riscatto (*Ransomware*); restano comunque ancora molto utilizzate le tecniche per cui la vittima, attraverso una comunicazione digitale apparentemente proveniente da un indirizzo affidabile, viene convinta a fornire informazioni personali, dati finanziari o codici di accesso (*Phishing*).

Nonostante le aziende, soprattutto quelle di grosse dimensioni, stiano investendo in protezione, gli aggressori riescono a realizzare attacchi di successo, anche contro vittime teoricamente strutturate: l'affidabilità di un sistema informatico, per quanto protetto, può andare in frantumi di fronte a un click errato di un utente, ignaro dei danni che può provocare semplicemente aprendo una mail. Una percentuale elevata di attacchi vanno infatti a buon fine quasi sempre per errori umani, per negligenza, imperizia o disattenzione soprattutto degli operatori.

Tutto quanto avvenuto in questi anni ha dimostrato che garantire alla propria azienda una corretta copertura contro gli attacchi informatici non si traduce solo nel calcolare la validità e la robustezza delle misure di sicurezza dei sistemi informatici, ma anche e soprattutto nell'esaminare attentamente le vulnerabilità derivanti dalla componente umana che in ciascuna organizzazione assume un ruolo importante.

Per questo, oltre ad adottare un sistema di protezione informatica valido, aziende e professionisti, indipendentemente dalle loro dimensioni, dovrebbero investire sia nella formazione dei propri impiegati che utilizzano il pc, sia in una polizza assicurativa che li metta al riparo dalle perdite causate da un eventuale attacco informatico. Vittoria Assicurazioni, con la collaborazione di primari partner internazionali, specialisti nel settore informatico e riassicurativo, ha sviluppato uno specifico prodotto *Cyber Risk*, pensato per tutelare professionisti e piccole-medie imprese contro i rischi provenienti da attacchi informatici. La protezione di Vittoria Cyber Risk Protection è modulabile e offre due differenti soluzioni:

Prodotto Cyber SMART

Dedicato a tutte le aziende con fatturato fino a 300.000 €, prevede al suo interno un pacchetto di garanzie, con prestazioni semplici ed efficaci per neutralizzare gli effetti negativi di un attacco cyber.

Prodotto Cyber TOP

Con la soluzione TOP in aggiunta alle prestazioni previste dalla soluzione SMART si associano coperture di responsabilità civile per i danni derivanti a terzi in conseguenza dell'attacco informatico e coperture di rimborso spese per la gestione dello stesso. Oltre a ciò si può scegliere tra una vasta gamma di coperture opzionali per completare, in misura personalizzata, la soluzione assicurativa di cui si ha bisogno. Gli agenti Vittoria Assicurazioni sono a disposizione per offrire una consulenza personalizzata e maggiori informazioni sulle soluzioni assicurative. L'elenco delle agenzie **Vittoria Assicurazioni è consultabile sul sito www.vittoriaassicurazioni.com** o chiamando il **numero verde 800-016611**.

(*Luciano Chillemi, responsabile comunicazione istituzionale e costumer care di Vittoria Assicurazioni*)



La revoca dell'amministratore

Può avvenire per giusta causa e gravi motivi. Attraverso l'assemblea o l'autorità giudiziaria

Più volte si è affermato che l'amministratore di condominio è un vero professionista, assoggettato a una serie di obblighi e doveri, essere sempre aggiornato per affrontare al meglio ogni tipo di problematica che gli si prospetta nello svolgimento del suo lavoro che è molto complesso e articolato. I suoi compiti vanno molto oltre rispetto a quanto prescritto dagli articoli di riferimento del codice civile, dovendo assolvere anche agli obblighi imposti dal regolamento di condominio, dall'assemblea e anche da leggi speciali.

L'amministratore, al momento della sua nomina, instaura con i condòmini un rapporto di fiducia che risulta fondamentale al pari del vincolo contrattuale assimilabile al mandato sotto il profilo giuridico come ormai pacificamente stabilito dalla Corte di Cassazione. Nel caso in cui l'amministratore nello svolgimento del suo mandato tenga un comportamento negligente, svolga il suo incarico privilegiando gli interessi propri piuttosto che gli interessi specifici del condominio, non renda conto puntualmente della propria gestione o comunque non adempia in qualsiasi modo ai propri doveri arrecando danni alla cosa comune, può essere revocato dal suo incarico ed essere successivamente chiamato a risarcire il danno in separata sede e in casi specifici, come si vedrà oltre. Tuttavia la richiesta di revoca non deve necessariamente essere supportata da una "giusta causa", ma essere giustificata dalla rottura del rapporto di fiducia tra i condòmini e lo stesso amministratore o anche per ragioni di opportunità. In sostanza la revoca dell'amministratore può avvenire anche "ad nutum". L'art. 1129 codice civile, comma 11, recita che «la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità».

La revoca può essere, dunque, assembleare o giudiziale. La revoca assembleare è la soluzione certamente più immediata e semplice con cui i condòmini chiedono all'amministratore di convocare l'assemblea con unico ordine del giorno, la revoca, e la nomina del nuovo amministra-



tore. Nel caso in cui l'amministratore (che non ha l'obbligo di convocare l'assemblea straordinaria) non evada la richiesta di convocazione dell'assemblea nei 10 giorni successivi, l'articolo 66 disp. att. c.c. consente agli stessi di autoconvocarsi (con richiesta di un minimo di 2 condòmini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio). A questo punto però nel caso in cui in seno all'assemblea non venga raggiunto il quorum sufficiente a revocare l'amministratore sfiduciato, un singolo condòmino potrà agire per la revoca giudiziale solo per giusta causa. Il quorum necessario per la revoca è lo stesso previsto dall'art. 1136 quarto comma codice civile per la nomina dell'amministratore, la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio o con le modalità previste dal regolamento di condominio.

Tuttavia la proposizione del ricorso è subordinata alla sussistenza di particolari cause che legittimano la richiesta giudiziale di revoca. Preso atto delle ipotesi di revoca espressamente previste dalla legge desidero in questa sede analizzare attentamente il motivo generico di revoca rappresentato dai "gravi motivi". L'espressione è stata volutamente lasciata "in bianco" dal legislatore al fine di non restringere eccessivamente il campo delle ipotesi di revoca, attesa, altresì, la complessità dell'incarico e degli adempimenti derivanti dallo stesso che oggettivamente prevedono molteplici adempimenti e oneri anche di natura meramente omissiva. Dunque il legislatore, da una parte ha giustamente ampliato i casi di revoca dell'amministratore, dall'altra però ha posto un problema di interpretazione e rischio di estendere eccessivamente questi motivi di revoca. Nel caso di procedimento di revoca giudiziale l'amministratore potrà dimostrare la propria corretta condotta professionale esponendo e producendo la documentazione a sostegno fugando ogni dubbio sulla propria condotta professionale. Sarà il giudice successivamente a dover valutare tutti gli elementi e il quadro probatorio emerso e, in caso di gravi mancanze nella condotta della gestione, sarà dichiarata la revoca dell'incarico. In questo caso, dunque, accertata la grave irregolarità, l'amministratore non potrà più essere nominato e i condòmini potranno così agire in giudizio per ottenere il risarcimento del danno causato dalla cattiva gestione.



Proprio l'ampia definizione del concetto di "grave irregolarità" ha fatto sì che fiorissero soprattutto, tra le corti di merito, innumerevoli sentenze che hanno tracciato i comportamenti posti in essere dagli amministratori di condominio e identificati come gravi irregolarità meritevoli con la sanzione della revoca dell'incarico, ciò oltre i casi di cui all'art. 1129 e ss codice civile. Come purtroppo spesso accade in Italia sono i tribunali a sopperire alle carenze legislative o a integrare norme di legge. In generale il concetto riguarda una serie di omissioni e/o di comportamenti contrari o incompatibili con la funzione di amministratore. Ad esempio è abbastanza recente una sentenza del tribunale di Milano che ha ritenuto "grave irregolarità" l'inerzia dell'amministratore nel far osservare e applicare correttamente il regolamento di condominio. Non riuscire a far rispettare il regolamento di condominio è dunque una gravissima omissione nella gestione e nell'espletamento dell'incarico o meglio un inadempimento del contratto di mandato che lega l'amministratore e i condòmini. L'inerzia è stata considerata dal tribunale di Milano una grave mancanza, in quanto è una lesione non solo della cosa comune. Tutto questo certamente spiega e chiarisce un aspetto molto importante, ovvero la circostanza che la revoca è giustificata nel caso in cui il pregiudizio della cosa comune sia attuale e concreta nell'ottica di una gestione trasparente e improntata al rispetto degli obblighi professionali. Ma attenzione, non sempre una grave irregolarità è considerata tale se sussistono dei giustificati motivi.

Per esempio, se la mancata presentazione del rendiconto attuale rappresenta un caso specifico di revoca, essendo una grave irregolarità gestionale, essa non lo è più nel caso in cui detta mancata presentazione sia giustificata dalla mancanza, parziale o totale della contabilità (si pensi a un passaggio di consegne incompleto che impedisce all'amministratore di condominio subentrante di svolgere in modo edeguato il proprio lavoro di rendicontazione).

Ancora. Se l'assemblea ha specificatamente dispensato l'amministratore di condominio dal compiere tutte le azioni necessarie a riscuotere delle somme non sussiste allora irregolarità grave e non vi sono dunque i presupposti per mettere in atto la revoca, così ad esempio ha ritenuto il tribunale della città di Cremona.

Non è considerata "grave irregolarità" l'aumento delle quote condominiali nel caso in cui questo aumento sia giustificato da gravi carenze economiche e pericolo di dissesto finanziario del condominio e dinanzi all'inattività dei condòmini che nulla fanno per convocare l'assemblea.

Come si vede, dunque, talvolta accade che un comportamento che sembrerebbe integrare una grave irregolarità nella gestione si trasforma, invece, paradossalmente in un atto di buona amministrazione perché giustificato dal bisogno di mettere in atto esigenze considerate straordinarie.

L'auspicio è che a quasi otto anni dall'entrata in vigore della legge di riforma del condominio si riveda la norma arricchendo il concetto delle ipotesi di "gravi irregolarità", sulla base anche delle decisioni che sono emerse dalle sentenze delle corti di merito, ma soprattutto attraverso l'attento monitoraggio continuo della professione dell'amministratore di condominio. In tal senso tutte le associazioni di categoria e in particolare il centro studi di Confamministrare Italia, che mi onoro di presiedere, è, come sempre, in prima linea al fianco degli amministratori, raccogliendone le istanze con l'unico obiettivo finale di migliorare e far crescere la professionalità dei nostri associati. (*avv. Aldo Piscitello, presidente nazionale Centro Studi Confamministrare*)

I droni impiegati nei condomini

Ecco come questa tecnologia può aiutare gli amministratori e i proprietari di immobili

Droni fattorini, droni agronomi e droni caschetto a protezione delle forze dell'ordine. L'impiego degli aeromobili a pilotaggio remoto è ormai realtà in molti settori produttivi e le prospettive future parlano di una costante e rapida crescita: 7,4 milioni i droni che voleranno nei cieli europei nel 2035, 125mila quelli utilizzati a uso commerciale in Italia al 2028. Dalla sicurezza, all'agricoltura, passando per l'edilizia, sono sempre più numerosi i settori in cui i droni vengono impiegati, con enormi vantaggi in termini di tempo, costi e sicurezza. Importanti gli spunti dati nel seminario al Dronitaly 2019, realizzato da Home Drone con il Ceo Geom. Davide Savastano a Milano, al Palazzo delle Stelline, il presidente di Confabitare Alberto Zanni e il vice presidente di Confamministrare, Mauro Tonolini.

Il drone, infatti, può svolgere importantissime operazioni volte all'indagine tecnica, all'analisi, alla misurazione degli edifici, alla video-ispezione e alla progettazione di interventi. I droni fino all'inizio del 2019 venivano gestiti da un regolamento italiano realizzato da Enac. Fin da subito la regolamentazione italiana si poneva grandi problematiche in termini di spazio aereo e di verifica dell'interferenza tra aerei pilotati da persone (Manned) e i droni (unmanned). L'Europa, quindi, aveva dunque una grande sfida da risolvere: costruire il settore e mantenere la sicurezza nei cieli nell'ambito di voli manned e unmanned. Il regolamento italiano a giugno verrà così sorpassato da quello europeo di Easa. Il geometra Savastano sta elaborando l'armonizzazione di tali regolamenti ai tavoli tecnici di Enac. Per potere lavorare con un drone servono numerose capacità tecniche e addestramento al volo, oltre al conseguimento, ora come in futuro, di attestati di volo. Nasceva così nel 2014 questa nuova opportunità tecnologica che veniva messa a frutto nel 2017. Questi gli anni in cui Home Drone si poneva un grande e ambizioso progetto: rilevare punti inaccessibili, laddove gli strumenti tradizionali, come stazione topografica e laser scanner, non potevano arrivare. Vengono impiegati i primi micro droni, ovvero droni che possono sorvolare le persone, avendo un peso specifico piuttosto basso e venendo definiti dalla regolamentazione droni inoffensivi, in caso di impatto al suolo.





Nel 2017 l'Inps crea un bando per potere appaltare il rilievo del proprio edificio e sede regionale in via Milazzo a Bologna.

L'edificio necessitava, infatti, di una profonda ristrutturazione delle facciate e delle coperture, e di una analisi preventiva dello stato di degrado e di analisi dei materiali da mettere a disposizione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Bologna. Rilievo di 13.500 mq di facciate. Svolte con il drone in 3 giorni.

La mappatura del deterioramento delle facciate può essere un compito impegnativo in contesti urbani storici, spesso caratterizzati da strade strette e alti edifici.

In queste situazioni, l'applicazione della scansione laser terrestre o della fotogrammetria terrestre non fornisce risultati soddisfacenti. Un'indagine fotogrammetrica a distanza ravvicinata, eseguita per analizzare un'enorme facciata storica dell'edificio dell'Inps ha evidenziato un buon livello di precisione, confermato dalla convalida dei risultati ottenuti da un rilievo laser scanner 3D. È stata realizzata una mappa del degrado per supportare ulteriori analisi di restauro, dimostrando che questa tecnica di indagine

a basso costo, veloce e facile da usare, può essere applicata ad altri contesti urbani simili. Attraverso questa particolare tecnologia è stato consentito all'Inps di potere verificare e identificare un problema strutturale e un'inflessione dell'ultimo solaio di 14 cm. Dato mai rilevato prima in tutti gli altri rilievi, effettuati con diverse tecnologie negli ultimi 40 anni. Ma il dato e il rilievo se non supportato da analisi tecnica-scientifica non ha alcun valore, pertanto Home Drone ha deciso di potere validare il dato, da ente tecnico terzo. International Journal of Architectural Heritage, giornale internazionale-scientifico ha valutato il rilievo e le risultanze dei dati definendo la qualità del dato conferito al cliente in termini metrologici. E i risultati sono stati sorprendenti. Scarti centimetrici del rilievo minimi e costi per eseguirlo più bassi del 30% rispetto alle ultime tecnologie effettuate con laser scanner. Con una grande differenza: il laser scanner non ha foto metriche. Ovvero restituisce delle linee, e non delle foto metriche. Pertanto attraverso i rilievi non è possibile comprendere lo stato di degrado dei materiali, né comprendere le piccole setolature presenti nell'intonaco, o nei materiali in arenaria. Confabitare e Confamministrare da queste attività e dalla certificazione del dato rilevato, riescono a sfruttare le grandi opportunità del drone, e delle sue molteplici implicazioni nella rilevazione dei problemi alle strutture e dello stato di degrado che possono presentare le facciate e i coperti dei condomìni. Attraverso un rilievo aerofotogrammetrico con drone è dunque facile comprendere le corrette dimensioni dei materiali da andare a ripristinare, come intonaci, mattoni faccia a vista, pareti ventilate, ecc. Ne conseguono vantaggi molto importanti per il condominio, che attraverso un'analisi puntuale può andare a verificare gli esatti metri da ristrutturare, senza correre il rischio, durante le lavorazioni, di avere sorprese o maggiori costi dati dalle misurazioni finali.

DAL 2017 VENGONO IMPIEGATI I PRIMI MICRO DRONI, CHE SORVOLANO LE PERSONE AVENDO UN PESO SPECIFICO BASSO E SONO INOFFENSIVI IN CASO DI IMPATTO AL SUOLO

ACQUISTI CASA? DEVI SAPERE COME MUOVERTI PER EVITARE SORPRESE

Chi ben comincia è a metà dell'opera. Acquistare casa è uno dei passi più importanti della vita di una persona. È però consigliabile farsi seguire da un professionista esperto già al momento della firma della proposta di acquisto e in quello della sottoscrizione del contratto preliminare. Ma vediamo che cosa si intende per "proposta di acquisto" e per "contratto preliminare". Il contratto preliminare, chiamato anche "compromesso", è il contratto con il quale due parti (chi compra e chi acquista) si obbligano a concludere una compravendita che verrà definita con un successivo contratto definitivo. Per acquistare un immobile non è obbligatorio stipulare un contratto preliminare; spesso, infatti, le parti preferiscono stipulare direttamente il contratto definitivo, che è quello con il quale avviene il c.d. passaggio di proprietà del bene. Di regola, non c'è preliminare quando le parti si sono già accordate dall'inizio sugli aspetti salienti della vendita, sottoscrivendo una "proposta di acquisto". La proposta di acquisto, a differenza del preliminare, impegna la parte che l'ha firmata; di regola, si presenta come un modulo prestampato che le agenzie immobiliari fanno sottoscrivere a una delle parti che dichiara, appunto, di volere acquistare o vendere un determinato immobile a un certo prezzo. Fino a quando la proposta di acquisto non viene sottoscritta da entrambe le parti, non produce effetti giuridici, cioè il compratore o il venditore restano liberi di cambiare idea. Ma, nel momento in cui la proposta dell'acquirente viene accettata e firmata anche dal venditore, o viceversa, si conclude un vero e proprio preliminare di vendita. Quindi riepilogando:

- ➜ mentre la proposta di acquisto vincola solo la parte che l'ha firmata (o tutte e due le parti, se l'hanno sottoscritta entrambe);
- ➜ il contratto preliminare, invece, deve essere firmato da entrambe le parti e produce i suoi effetti giuridici solo nei confronti delle stesse.

Nel caso in cui le parti vogliano poi ottenere una tutela effettiva, non solo fra di esse ma anche nei confronti dei terzi, è necessario che il preliminare sottoscritto venga anche trascritto presso i registri immobiliari (per fare ciò sarà necessario rivolgersi a un notaio). Potrebbe accadere che, nonostante la firma del preliminare, l'immobile in vendita subisca azioni da parte di terzi (pignoramenti, sequestri, ipoteche giudiziali, atti di citazione) oppure che il venditore si comporti scorrettamente, vendendo l'immobile ad altre persone (se questo accade, si può ottenere dal giudice solo un risarcimento dei danni ma non di invalidare la vendita che rimane efficace). Con la trascrizione è come se il contratto definitivo di vendita fosse stato trascritto nel momento in cui è stato trascritto il preliminare; così facendo, si neutralizzano gli effetti negativi di eventuali trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del preliminare offrendo al compratore una più ampia tutela giuridica in ipotesi più specifiche. (*avvocato Nadia Crea*)



Una storia (quasi) semplice

Cosa comporta e implica per condòmini e amministratori far parte di un supercondominio?

Il titolo del romanzo di Leonardo Sciascia, *Una storia semplice*, prende spunto, come spesso accade nei migliori gialli, da un fatto apparentemente banale… che costituirà il presupposto di conseguenze significative e gravi. Qualcosa di analogo può accadere, mutato lo sfondo, quando si ha a che fare (come condòmini o amministratori) con il fenomeno, proprio ormai a molti comparti edilizi urbani, del c.d. "supercondominio".

Vediamo, anzitutto, di cosa si tratta.

La lottizzazione di un'area più o meno vasta, che prevede la costruzione di più edifici comporta, molto spesso, progetti di urbanizzazione (primaria o secondaria) che vedono la realizzazione di aree verdi, di strade interne, di condutture per l'acqua, per la luce, di impianti per il gas, di impianti fotovoltaici o altro ancora. Lo scopo di questi complessi è lo sfruttamento il più razionale possibile delle infrastrutture presenti. Ebbene, se queste strutture permangono nella sfera privata (vale a dire se non sono bene pubblico, come spesso può accadere per le aree verdi, per le strade, ma non solo), la loro proprietà è condivisa dai condomìni che ne fruiscono. La particolarità del fenomeno giuridico - che per il resto s'inquadra perfettamente nel dettato dell'art. 1117 c.c. e seguenti - è data dal fatto che i "comproprietari" sono i condòmini dei singoli edifici facenti parte del supercondominio, ossia soggetti a loro volta comproprietari di una struttura comune, esterna ai singoli condomìni (già prima della riforma del 2012, la Suprema Corte aveva affermato l'applicabilità all'istituto delle norme sul condominio e non solo di quelle sulla comunione in generale, purché si trattasse di beni "… oggettivamente e stabilmente destinati all'uso o al godimento di tutti gli edifici" - Cass. civ., II sez., n. 13883/2010).

La "storia semplice" (ossia solo apparentemente "banale") è data, nella fattispecie, dalla sussistenza giuridica di un determinato supercondominio, ossia dalla circostanza che il suo "esistere giuridico" dipenda o meno da un fatto costitutivo rappresentato, per l'appunto, dal suo formale riconoscimento.

Da questo, infatti, discendono rilevantissime conseguenze sul piano pratico. Cosa accade, infatti, se io, erroneamente ritenendomi titolare del diritto su un bene, di questo diritto dispongo negozialmente… o giudizialmente? Accade, normalmente, che (sul piano sostanziale) la legge sanzioni con l'invalidità il mio atto di disposizione; mentre sul piano processuale, la mia presenza in giudizio sarà priva di effetto, in quanto sprovvista della necessaria legittimazione ad agire o a resistere. Nel caso in esame, i condòmini di un edificio (o il loro amministratore di condominio), dal momento che non vi sia mai stata la formale costituzione di un supercondominio su eventuali impianti o strutture compossedute in comune con altri edifici, potrebbero (erroneamente) ritenersi legittimati ad assumere delibere su detti impianti o strutture, a promuovere azioni a loro difesa o a resistere in giudizio contro eventuali molestie. Ebbene, in tutti questi casi, il loro operato sarebbe privo di effetti giuridici per difetto di legittimazione.

COS'È IL SUPERCONDOMINIO? UNA PARTICOLARE COSTRUZIONE IN CUI DUE O PIÙ PALAZZI, NON PER FORZA COSTITUENTI UN AUTONOMO CONDOMINIO, HANNO IN COMUNE BENI E SERVIZI

A queste conseguenze si perviene in applicazione dei principi generali come evidenziati più volte dalla Suprema Corte, a cui tenore il supercondominio viene ad esistenza non in virtù di un atto di formale costituzione, bensì "ipso iure et facto" (Cass. civ., II sez., 28/01/2019 n. 2279; a conferma, tra le tante: Cass. civ., II sez., 25/10/2018 n. 27084, in cui si legge che "Al pari del condominio negli edifici, anche il c.d. supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati").

Accade così, come si legge nella massima di Cass, II sez, n. 2279/2019 (cit.), che: "… il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c., si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di agire o resistere in giudizio soltanto con riferimento ai beni comuni all'edificio amministrato e non per quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi (assemblea di tutti i proprietari ed amministratore del super-condominio). Qualora non sia stato nominato l'amministratore del super-condominio, la rappresentanza processuale passiva compete, in via alternativa, a un curatore nominato a norma dell'art. 65 disp. att. c.c. o al titolare di un mandato ad hoc conferito dai comproprietari ovvero, in mancanza, a tutti i titolari delle porzioni esclusive ubicate nei singoli edifici. Nella specie, la S.C. ha cassato la pronuncia del giudice di merito che, in un giudizio volto a ottenere la costituzione di una servitù coattiva di passaggio su una strada interna, comune a due condomini, aveva ritenuto sufficiente la chiamata in giudizio dei loro amministratori e non pure dei condomini.

Naturalmente la conseguente applicazione dei principi illustrati deve indurre cautela anche qualora si assumano iniziative giudiziali che coinvolgono beni di fatto posseduti in regime di supercondominio. Perché, qualora i proprietari dei condomini che lo compongono non abbiano provveduto alla sua costituzione, sarà necessario, da parte di chi procede, rivolgersi in via preliminare al presidente del tribunale, affinché sia nominato un curatore (al quale indirizzare l'atto giudiziario). (*avv. Nadia Crea, avv. Ilaria Ottolina, consulenti legali Confabitare*)

Casa familiare: quando si revoca?

Si pregiudica l'assegnazione quando il genitore collocatario e i figli non vi abitano più

L'assegnazione della casa familiare è una tematica complessa in materia di separazione, divorzio e cessazione della convivenza more uxorio, per i presupposti, la natura e le finalità che il provvedimento si pone, ma soprattutto per le questioni relative alla durata dello stesso. È pacifico che l'assegnazione della casa familiare, prevista all'art. 337- sexies cod.civ., ha quale finalità l'interesse dei figli a conservare il proprio "habitat domestico" e quindi a non subire ulteriori stravolgimenti derivanti dalla separazione dei genitori. Tale presupposto, pertanto, lega saldamente l'assegnazione della casa familiare al genitore collocatario della prole, ossia presso il quale i figli minori o maggiorenni, ma non economicamente autosufficienti, avranno la residenza.

Ma cosa si intende per casa familiare? La Cassazione Civile, con l'Ordinanza del 13 dicembre 2018, ha dato indicazioni precise definendola "il centro degli affetti, degli interessi e delle consuetudini in cui si esprime e si articola la vita familiare". Di conseguenza non possono considerarsi casa familiare, le case di villeggiatura o le seconde case, essendo imprescindibile il legame stabile dell'immobile con la vita familiare. Laddove, tuttavia, difetti il presupposto dell'interesse di figli a conservare l'habitat domestico, allorquando, ad esempio, al momento della separazione una "casa familiare" non esista più e i figli si siano già allontanati dal luogo in cui vivevano, il provvedimento non avrebbe ragione di esistere. Stessa cosa dovrà dirsi in assenza di figli: mancherebbe la ragione giustificatrice dell'assegnazione, pertanto la stessa potrebbe avvenire solo nel caso in cui l'assegnatario abbia particolari patologie. L'assegnazione della casa familiare si riverbera nell'assetto dei rapporti economici tra i coniugi e/o partner, tanto più nelle situazioni in cui l'immobile è di proprietà di un solo coniuge e/o partner. Infatti, sebbene la proprietà non verrà intaccata in alcun modo dal provvedimento, il proprietario subirà una compressione del godimento dell'immobile, per un periodo di tempo indeterminabile. D'altra



parte il provvedimento di assegnazione produrrà in capo al collocatario un diritto personale di godimento. Tuttavia la legge individua alcune cause di estinzione del diritto all'assegnazione prevedendo che il provvedimento possa venir meno quando:

- ➜ i figli abbandonino la casa familiare e trasferiscano altrove la propria residenza;
- ➜ i figli siano maggiorenni ed economicamente autosufficienti;
- ➜ vi sia una mancata utilizzazione della casa familiare da parte dell'assegnatario;
- ➜ il genitore assegnatario contragga nuovo matrimonio o instauri una nuova convivenza more uxorio.

In passato, infatti, la Cassazione aveva previsto il diritto per l'assegnatario di godere della casa familiare pure non utilizzandola, dando luogo a un vero e proprio possesso ingiustificato. In tali casi il mancato uso della casa familiare appariva in contrasto con le finalità stesse dell'assegnazione giudiziale, soprattutto laddove i figli avevano trasferito la propria residenza in altra abitazione. Una recente sentenza della Cassazione Civile, sez. I, del 16 aprile 2018, è intervenuta in materia di revoca del provvedimento di assegnazione in un caso di cessazione dell'utilizzo dell'immobile a destinazione familiare. La Corte di Appello di Catanzaro, con la sentenza impugnata, aveva pronunciato la revoca dell'assegnazione della casa familiare, in quanto l'appartamento da tempo non costituiva più residenza del nucleo familiare, osservando che l'assegnataria - che nel frattempo era divenuta madre di un altro bambino - per sua decisione aveva trasferito altrove il domicilio proprio e dei figli e, segnatamente, presso il padre del figlio ultimogenito della donna. Tuttavia l'assegnataria proponeva ricorso per Cassazione avverso la sentenza della Corte di Appello deducendo che la pronuncia di revoca della assegnazione della casa familiare non avesse tenuto conto che l'allontanamento dall'abitazione era avvenuto a seguito del distacco delle utenze domestiche compiuto dal marito, il quale per tali fatti era stato condannato con sentenza penale. Chiedeva, pertanto, che l'abitazione, non venisse distolta da questa assegnazione. La sentenza è significativa in quanto conferma l'orientamento della giurisprudenza di legittimità in materia di revoca del provvedimento di assegnazione in tutti i casi in cui sia cessata la finalità di conservare l'habitat familiare. Il provvedimento con cui si dispone la revoca dell'assegnazione è immediatamente esecutivo, contenendo già in sé implicitamente la condanna al rilascio da parte di quest'ultimo. (*Lavinia Misuraca consulente legale Confabitare Modena*)



Condominio: prevenzione incendi

Nuove norme tecniche per la prevenzione e anche per la gestione di un eventuale incendio

Da lunedì 6 maggio è entrato in vigore un nuovo decreto per adeguare i condomini alle nuove norme di prevenzione incendi. Sono scattate, infatti, da quella data le disposizioni per gli edifici di civile abitazione contenute nel decreto del Ministero dell'Interno del 25 gennaio 2019. Si tratta di applicare soprattutto misure gestionali, finalizzate alla prevenzione e alla corretta gestione di un eventuale incendio. Tali misure riguardano in modo particolare l'informazione, la formazione e la gestione delle emergenze per gli occupanti degli edifici che, in base all'altezza antincendio degli stessi, sono suddivise in quattro livelli di applicazione.
Innanzitutto ecco alcune definizioni per comprendere meglio questi aspetti contemplati nel suddetto decreto:

ALTEZZA ANTINCENDI DELL'EDIFICIO

Si intende l'altezza massima, misurata dal piano esterno più basso fruibile dai mezzi di soccorso (piano stradale o cortilivo) al livello inferiore dell'apertura (porta o finestra) dell'ultimo piano abitabile, compresi i lastrici solari agibili da tutti e i sottotetti. Sono esclusi gli ultimi piani adibiti a locali tecnici (es. ultimo piano o sottotetto con accesso al locale macchine ascensori).

GSA

Gestione della Sicurezza Antincendio; insieme delle misure di tipo organizzativo e gestionale da attuare per l'esercizio dell'edificio in condizioni di sicurezza, sia in fase normale che in fase d'emergenza, tramite un organismo che prevede compiti, azioni e procedure sia tramite adozione di misure preventive che di pianificazione dell'emergenza.

EVAC

Sistema di allarme vocale, destinato a diffondere informazioni vocali durante un'emergenza, ad attivazione manuale collegato all'impianto di rivelazione incendio.

GSE

Centro di gestione dell'emergenza, per edifici con altezza >80 m., che può essere ubicato in un locale anche a uso non esclusivo e viene utilizzato per il coordinamento delle operazioni da effettuarsi in condizioni d'emergenza, deve essere facilmente raggiungibile ed essere fornito: delle informazioni per la gestione dell'emergenza, centrali gestione allarmi e di controllo impianti antincendio.

Per i fabbricati fino a 12 metri non cambia nulla, mentre i condomini con fabbricati di altezza antincendio pari o superiore a 12 metri hanno tempo fino al 6 maggio 2020 per mettersi in regola e adottare le misure organizzative-gestionali, calibrate in funzione dell'altezza degli edifici, previste dal DM, che modifica il vecchio decreto n. 246 del 16 maggio 1987.
Attenzione: nel caso di interventi di rifacimento delle facciate, come ad esempio la realizzazione di un cappotto termico o di una facciata ventilata, le nuove norme sono già vincolanti. La nuova normativa si applica agli edifici costruiti dopo il 6 maggio 2019, oltre a quelli che risultano esistenti alla stessa data. Vengono concessi due anni di tempo (dunque c'è tempo fino al 6 maggio 2021) esclusivamente per l'installazione sia degli impianti di segnalazione manuale di allarme, obbligatori per i fabbricati che superano i 54 metri di altezza antincendio, sia dei sistemi di allarme vocale di cui devono dotarsi i fabbricati di altezza antincendio superiore agli 80 metri. Tutte le altre prescrizioni vanno attuate entro il 6 maggio 2020.

In sostanza, per diminuire il rischio incendi, vengono confermate le misure tecniche costruttive del DM 246/1987, a cui si devono aggiungere misure gestionali che il responsabile dell'attività (ad esempio l'amministratore condominiale) deve adottare in base al livello di prestazione per il corrispondente fabbricato. È sottinteso che tali misure sono da considerare come le minime applicabili. Entrando nel merito delle misure da attuare entro un anno, si tratta in generale di individuare i comportamenti necessari per garantire la sicurezza delle parti comuni, di prevedere le azioni da seguire in caso di incendio e individuare le precauzioni utili per non accrescere il rischio di incendio. Gli eventuali dispositivi antincendio già presenti vanno mantenuti in efficienza, tramite controlli e manutenzioni. Infine gli occupanti vanno adeguatamente e direttamente informati, oltre all'esposizione di elaborati e/o planimetrie illustrative in bacheche destinate e scritte in più lingue.
Fino ai 24 metri di altezza questi sono gli adempimenti che, oggettivamente, non sembrano particolarmente gravosi. Quando il fabbricato supera i 24 metri si entra nella classificazione delle attività soggette al controllo dei vigili del fuoco e, pur restan-



do in vigore gli adempimenti del DPR 151/2011, i responsabili dell'attività (in primis gli amministratori condominiali) devono attuare misure organizzative-gestionali più complesse, che si complicano con il crescere dei piani dell'edificio, fino all'obbligo di prevedere, nel caso di altezza superiore agli 80 metri, una vera struttura organizzativa, con un centro di gestione dell'emergenza, un responsabile della gestione della sicurezza antincendio e un coordinatore dell'emergenza in possesso di un attestato di idoneità tecnica attraverso un corso per rischio elevato secondo il DM 10/03/1998. Per gli edifici che superano i 24 metri è necessario dare atto degli adempimenti attuati in occasione della presentazione al comando provinciale dei vigili del fuoco della richiesta di rinnovo periodico del certificato prevenzione incendi. Come veniva ricordato sopra, da oggi, per gli edifici di altezza antincendio superiore ai 24 metri nel caso di interventi sulle facciate, si devono tenere in considerazione una serie di requisiti antincendio: evitare che la propagazione dell'incendio attraverso l'involucro edilizio vada a compromettere le compartimentazioni; limitare il rischio di propagazione all'interno di fiamme originatesi all'esterno; evitare il rischio che l'eventuale incendio possa far cadere parti della facciata

GLI OCCUPANTI DI UN EDIFICIO VANNO DIRETTAMENTE INFORMATI, OLTRE ALL'ESPOSIZIONE DI ELABORATI E PLANIMETRIE ILLUSTRATIVE IN BACHECHE DESTINATE, SCRITTE IN PIÙ LINGUE

compromettendo l'esodo degli occupanti e la sicurezza dei soccorritori. Tutto questo riguarda i nuovi edifici e quelli esistenti in caso di interventi che interessano più del 50% della superficie delle facciate; non si applica quando i lavori abbiano già ottenuto le abilitazioni necessarie da parte delle competenti autorità. Un particolare aspetto riguarda la gestione dell'emergenza per l'esodo in relazione alla presenza di persone con limitate capacità motorie; il responsabile dell'attività dovrà sapere se sono presenti nell'edificio persone con queste limitazioni per predisporre quelle misure tecniche e gestionali in grado da poter evacuare o proteggere queste ultime e le persone che li accudiscono. Ovviamente è una situazione che dovrà essere valutata, anche nel rispetto della altrui privacy, anche in funzione della tipologia fisiologica specifica e da questo verificare le misure idonee attuabili. Oltre ai compiti e alle responsabilità degli amministratori condominiali, anche per gli occupanti il nuovo decreto definisce compiti e responsabilità ben precise: ad esempio devono osservare le indicazioni sui divieti e precauzioni riportati nel foglio informativo, quali non ingombrare le scale con vasi o altro materiale, non accumulare materiale combustibile, non depositare liquidi infiammabili, non usare fiamme libere, non alterare la fruibilità delle vie di esodo e l'efficacia dei dispositivi antincendio. *(Per. Ind. Vladis Vignoli - Per. Ind. Andrea Benuzzi)*

PROGETECH
CONSULENZA E PROGETTAZIONE
PROGETTAZIONE IMPIANTI
PREVENZIONE ANTINCENDIO
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO
ISOLAMENTO TERMICO
VIA S. QUASIMODO, 46 - 40013 CASTEL MAGGIORE - BO
051.6826127 INFO@PROGETECH.ORG PROGETECH.ORG

CONVEGNI: Carpi, Asti, Riccione, San Lazzaro, Terni, Bat

CARPI **Confabitare Modena** nasce nel gennaio 2019, aprendo la sua sede ufficiale presso gli uffici di Dimensione Casa a Carpi (MO), l'agenzia immobiliare del presidente Maria Femminella. Confabitare si è presentata alla città di Carpi con un grande evento per richiamare l'attenzione della cittadinanza. Infatti, in occasione delle elezioni comunali, che si sono tenute domenica 26 maggio, si è svolto un ***Confronto tra candidati sindaco***. Fin da subito gli sponsor e i candidati hanno accettato l'invito e apprezzato il *format*, in grado di coinvolgere la maggior parte dei cittadini, fornendo a Carpi un servizio utile e necessario, viste e considerate anche le importanti novità sul piano politico. L'evento si è svolto il 13 aprile e la data è stata scelta con ampio anticipo, così da essere i primi a presentare un'occasione di confronto su Carpi e coinvolgere in esclusiva tutta la stampa locale. Al momento del lancio era l'unica occasione di riflessione sulle elezioni comunali in programma e questo ci ha dato un notevole vantaggio strategico e



mediatico. L'evento si è dunque svolto sabato pomeriggio, dalle 16 alle 19: giorno in cui la maggior parte delle persone è libera dal lavoro.

È stata scelta una location ideale, molto conosciuta e facilmente raggiungibile, in pieno centro storico. Nelle vesti di moderatore è stato scelto un notaio: un pubblico ufficiale *super partes* e competente in materia, che potesse essere in grado di gestire eventuali controversie senza cedere a favoritismi o rischiare di essere mal interpretato.

Trattandosi, inoltre, di un evento promosso da Confabitare Modena, è stato necessario e indispensabile racchiudere il focus dell'evento in due *topic* principali: casa e territorio.

I temi toccati hanno posto l'accento su problematiche legate alla proprietà immobiliare, la situazione degli affitti sul territorio, la sicurezza e il centro storico. Sono stati individuati e scelti temi caldi per la città, così da poter dare l'occasione concreta ai cittadini di aprire un dibattito serio e serrato con i candidati sindaco, sentire le loro risposte in merito e conseguentemente fare loro eventuali altre domande a riguardo.

L'OBIETTIVO È QUELLO DI CONTINUARE CON ALTRI EVENTI PER COINVOLGERE TUTTI GLI ASSOCIATI

Si è così riusciti a conciliare diversi obiettivi strategici, tra cui far conoscere l'associazione a un target di persone ben preciso - proprietari immobiliari interessati a iscriversi a Confabitare Modena - offrendo loro un servizio necessario e ritenuto utile e interessante.

La conferma di ciò è stata la grande affluenza di pubblico che ha visto più di 160 persone presenti per oltre 3 ore di dibattito con un turnover minino, non superiore al 10%. Ciò vuol dire che il 90% di coloro che hanno preso posto alle ore 16, orario di inizio, sono rimasti ad ascoltare il dibattito fino alle 19, orario di chiusura dell'evento che, per un *format* legato alla politica, è sicuramente da considerarsi un grande successo.

La promozione di questa giornata di confronto è partita circa un mese prima, tramite la fitta rete di rapporti costruita negli anni da Dimensione Casa, che ha fornito l'opportunità di comunicare l'appuntamento ai professionisti del settore immobiliare: costruttori, ingegneri, architetti e diversi altri professionisti. È proseguita poi sulle piattaforme online, tra cui i social *Facebook* e *Instagram* e diversi siti internet (tra cui quello di Dimensione Casa e di Confabitare nazionale). Solo su *Facebook* sono state raggiunte oltre 11mila persone e altre 7.500 sono state raggiunte offline tramite flyer stampati e distribuiti nelle principali zone della città. Questo ha permesso di coinvolgere le fasce più giovani e smart e avvicinarle al mondo dell'associazionismo, ma anche fasce di persone più adulte e meno avvezze alle tecnologie, che però probabilmente si sentono più vicine al mondo delle associazioni.

È stata invitata tutta la stampa digitale e cartacea, riservando i posti ai giornalisti nelle prime file. È stata data, inoltre, la possibilità ai candidati e ai partiti di riservare i posti a sedere nelle prime file. L'evento ha avuto un grosso impatto mediatico anche una volta concluso, uscendo su tutte le maggiori testate locali, da *Il Resto del Carlino* alla *Gazzetta di Modena* oltre a *Tempo*, *Voce* e tanti altri. Uno spazio è stato riservato anche all'interno del telegiornale in onda su TRC. Fondamentale a tal proposito la presenza di **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, e del suo intervento. Il successo dell'evento è da considerarsi come una presentazione dell'associazione sul territorio, che ha così potuto conoscere e apprezzare Confabitare Modena come realtà vicina ai cittadini e pronta a offrire servizi utili e necessari, finalizzati ad aprire un dialogo sereno con le autorità.

Il nostro obiettivo è certamente quello di continuare con una rassegna di eventi che vedrà coinvolti tutti gli associati con cadenza regolare, al fine di creare un solido gruppo che possa risolvere ogni questione grazie al nostro valido supporto e che possa altresì restare sempre aggiornato sulle nuove possibilità del mondo immobiliare.

(*Chiara Gilioli, responsabile comunicazione e marketing Confabitare Modena*)

ASTI Si è tenuta l'11maggio, presso la sala convegni della Fiera di San Secondo in piazza Campo del Palio, ad Asti, il convegno **Sviluppo del Territorio: infrastrutture, edilizia e tutela della proprietà immobiliare**.
La giornata è stata organizzata dalla sede provinciale di **Confabitare**. Per l'occasione, i candidati alla Regione Piemonte hanno illustrato le proprie idee e i propri programmi sul tema. Sono intervenuti **Marco Allegretti** (*Movimento Cinque Stelle*), **Fabio Carosso** (*Lega*), **Marcello Coppo** (*Fratelli d'Italia*), **Marco Gabusi** (*Forza Italia*) e **Piero Vercelli** (*Partito Democratico*). La giornata ha visto l'introduzione e i saluti del sindaco di Asti **Maurizio Rasero** che ha ricordato la necessità di avere una Regione vicino alle esigenze delle province piemontesi e non solo Torino-centrica, e anche il dovere di sostenere lo sviluppo dei nostri territori creando i presupposti per una crescita del settore dell'edilizia, da sempre volano per una ripresa economica forte e diffusa. Il presidente regionale di Confabitare, **William Carucci**, ha sviluppato il tema del convegno per poter avviare il dibattito, puntualizzando che al Piemonte servono infrastrutture e innovazione e anche un programma per l'edilizia, come è stato fatto per l'industria con il progetto 4.0, che ha consentito il forte recupero della manifattura tra il 2015 e il 2017. Il presidente ha continuato a dire che si potrebbero sviluppare costruzioni e infrastrutture anche nel pubblico, intervenendo su efficientamento energetico, rinnovamento e messa in sicurezza. È indubbio che una parte molto importante del patrimonio edilizio nazionale ha bisogno di essere ristrutturato e necessita di interventi legati alla messa in sicurezza, ma vale soprattutto anche per le infrastrutture.
Fonti europee - ha precisato il presidente di Confabitare Asti - ribadiscono che una parte importante dei 150 miliardi del gap di investimenti che in dieci anni abbiamo accumulato rispetto alla Germania è riconducibile a infrastrutture ed edilizia. Ha inoltre ricordato che dal 2008 al 2017 sono oltre 3,4 milioni i posti di lavoro persi nel settore delle costruzioni a livello europeo, di cui 539 mila solo in Italia. Se questi settori ripartissero, ne trarrebbe beneficio l'intero sistema economico in termini di crescita e posti di lavoro. Una volta portati a termine gli interventi sull'edilizia e le infrastrutture sarà anche più facile attrarre investitori esteri creando un mercato che si apre all'esterno. I relatori hanno potuto illustrare il proprio programma partendo dai seguenti temi:

1. realizzare tutte le infrastrutture già avviate e programmate, coma il collegamento Torino-Lyon, il Terzo valico dei Giovi, il completamento della Asti - Cuneo e, più nel particolare per quanto riguarda la città di Asti, progettare e realizzare la tangenziale Sud - Ovest;

2. sostenere anche con contributi regionali i bonus per efficientamento energetico, rinnovamento e messa in sicurezza del tessuto immobiliare sia nel pubblico sia nel privato;

3. riconoscendo lo stato della nostra economia e la scarsa capacità / propensione alla spesa dei piccoli proprietari immobiliari, anche al fine di agevolare gli imprenditori, colonna portante del nostro tessuto economico, valutare la possibilità di estendere i canoni concordati ai beni commerciali e artigianali, ovviamente nei tempi e nei modi conciliabili con le finanze pubbliche e il ritorno economico di tale investimento.

TUTTI I CANDIDATI HANNO ESCLUSO LA POSSIBILITÀ DI AUMENTARE LA TASSAZIONE SUL PATRIMONIO

Il primo intervento è stato quello di **Marco Allegretti** (Movimento Cinque Stelle), che, ribadendo la propria contrarietà e quella del Movimento, al collegamento ad Alta Velocità Torino-Lyon, ha sottolineato che le infrastrutture devono sempre essere valutate con il metodo dei costi - benefici. A seguire **Fabio Carosso** (Lega), che condividendo i tre temi proposti ha sottolineato che sarà fondamentale porre la richiesta di maggiore autonomia per la Regione Piemonte come già fatto da Lombardia, Veneto ed Emilia - Romagna.



Marcello Coppo (Fratelli d'Italia), approvando le tesi proposte, si è soffermato in particolare sulla necessità di estendere i canoni concordati anche ai beni commerciali e artigianali e ha precisato che in qualità di assessore al Commercio di Asti ha proposto di concedere agevolazioni ai proprietari immobiliari che affitteranno i negozi a prezzi molto calmierati, al fine di ripristinare il tessuto commerciale fondamentale per una città. **Marco Gabusi** (Forza Italia) si è soffermato, anche in virtù della sua esperienza di sindaco di Canelli e presidente della Provincia, sulla necessità di ridurre i lacci, soprattutto burocratici, per la realizzazione delle opere e infine **Piero Vercelli** (Partito Democratico) ha apprezzato i temi sottoposti ricordando che la giunta uscente della Regione ha già fatto molto su queste materie. Infine, a specifica domanda giunta dal pubblico presente, inerente la possibilità di aumentare la tassazione sul patrimonio, i candidati hanno ribadito l'impossibilità di percorrere tale strada in quanto sarebbe sicuramente un'azione recessiva che porterebbe a una riduzione degli investimenti privati, necessari e fondamentali per una ripresa dell'economia.

RICCIONE Il mondo del commercio sta cambiando radicalmente nel corso di questi anni con una accelerazione potente, spinta dal commercio on line, dalle differenti abitudini di consumo delle nuove generazioni e anche dalla diversa offerta dei players globali. Le città balneari come Riccione vivono prevalentemente di turismo, e turismo vuol dire anche commercio, tipicamente ambientato in quei centri commerciali "naturali" che sono i viali del centro. La crisi del commercio tradizionale colpisce tutti e obbliga commercianti e proprietari immobiliari a ripensare i propri comportamenti per il futuro. A Riccione, il Consorzio d'area di Viale Ceccarini e la CNA hanno iniziato a riflettere sul futuro delle attività e degli immobili commerciali, con la tavola rotonda **La trasformazione dei centri urbani e le prospettive per il commercio**, che si è tenuta in aprile nei saloni dell'Hotel Atlantic, sul lungomare di Riccione. La serata ha visto la partecipazione di un pubblico formato da proprietari di immobili e operatori del commercio, tutti alla ricerca di input che consentano di interpretare le prossime mosse del mercato. Hanno partecipato in qualità di relatori: **Bruno Vettore**, amministratore delegato di BV Invest ed esperto del mondo immobiliare; **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare; **Andrea Storoni**, project manager e urbanista; **Fabio De Ponti**, consulente di direzione aziendale e sviluppatore di imprese. Il coordinamento è stato affidato a **Maurizio Metto**, presidente del Consorzio d'area di Viale Ceccarini, e ha partecipato anche il presidente della CNA, **Lanfranco Francolini**.

La crisi del commercio, la perdita di attrattività dell'area centrale della città, la fuga di brand importanti, il rapporto tra canoni di locazione e valore immobiliare sono stati i principali temi affrontati: tutti di estrema attualità, ma anche molto sentiti da tutti gli operatori, che oggi sono obbligati ad agire per riorganizzare la loro attività. E così, **Bruno Vettore** ha condiviso i dati del mercato per il comparto degli immobili commerciali, visto in timida ripresa per quanto riguarda le transazioni ma con un rilevate calo dei valori e della vendibilità per gli immobili di scarsa qualità, degradati o con scarsa manutenzione. Da qui il suggerimento per i proprietari di mantenere alto il livello di qualità dei loro immobili, facendo ristrutturazioni e manutenzioni regolari: i



numeri dimostrano infatti che acquirenti e inquilini potenziali danno oggi molto rilievo alle condizioni degli immobili e degli impianti. Importante anche il contributo di **Alberto Zanni**, che ha rilevato come l'introduzione della cedolare secca per gli affitti dei negozi abbia dato ossigeno al mercato, facendo crescere il numero di contratti stipulati. Zanni ha poi evidenziato come sia importante per il proprietario di un immobile commerciale la scelta dell'inquilino: infatti scegliere di affittare a soggetti che hanno una attività fiorente e di qualità alta fa bene al proprietario, che si mette in casa un inquilino che sicuramente durerà a lungo, e anche al commercio di quell'area, che trarrà grande beneficio dalla presenza di una offerta di qualità elevata.

Ma esiste oggi anche la possibilità di utilizzare formule di contratto innovative, con un canone di locazione fisso (di entità ridotta) e una componente in percentuale legata al fatturato dell'attività commerciale: in questo modo il proprietario "scommette" sulla capacità imprenditoriale del suo inquilino, che a sua volta beneficia della possibilità di iniziare l'attività con un costo dell'affitto più contenuto. Nel tempo i valori immobiliari crescono se la zona viene percepita come sicura, con una offerta commerciale e di servizi di qualità alta: se i commercianti fanno affari anche i proprietari immobiliari ne traggono vantaggio. Le aree commerciali all'aperto soffrono oggi la rivoluzione in atto nel settore, prima fagocitate dai centri commerciali, poi dall'e-commerce, che hanno profondamente cambiato gli stili di acquisto. Esito: saracinesche abbassate / spazi vuoti /crisi degli spazi fisici anche in aree un tempo super-attrattive con conseguente degrado di intere aree. La sfida è evidente non solo per le città d'arte (centri storici, vie dello shopping, aree di attrazione tipica) ma soprattutto per quelle località turistiche quali Riccione che fanno dell'ospitalità la chiave del loro posizionamento di successo. Fondamentale per gli operatori economici è la capacità di capire le principali trasformazioni negli stili di vita e i loro effetti sui consumi; le dinamiche del settore commerciale rappresentano un fattore rilevante di trasformazione del territorio, e i punti vendita contribuiscono alla vitalità e alla sicurezza dell'ambiente urbano. Da parte delle amministrazioni locali, gli interventi di sostegno a questo tipo di attività potrebbero rientrare a pieno titolo nelle politiche di promozione e rigenerazione urbana, e in diverse parti d'Italia oramai crescono esempi di queste politiche di sostegno: si tratta di interventi urgenti anche a Riccione, dove in particolare l'area centrale (Viale Ceccarini in primis / Porto / Viale Dante) è sempre stata elemento di attrattiva e glamour significativo, e oggi deve contrastare l'arrivo di attività di basso profilo. Nella tavola rotonda è stato enfatizzato il ruolo centrale del commercio nelle strategie di promozione del territorio e di rigenerazione urbana. La riqualificazione dello spazio urbano pubblico e privato, il potenziamento del tessuto commerciale, la pianificazione della mobilità e dell'accessibilità ai centri urbani sono interventi imprescindibili l'uno dall'altro e contestuali alla riqualificazione del territorio.

LE DINAMICHE DEL SETTORE COMMERCIALE RAPPRESENTANO UN FATTORE RILEVANTE DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

SAN LAZZARO **Infrastrutture e viabilità cambiano il mercato immobiliare?** A giudicare dalle riflessioni emerse durante la convention che **Confabitare** ha organizzato a **San Lazzaro di Savena**, il 10 maggio scorso, la risposta sembrerebbe affermativa. Ospiti dell'appuntamento che si è tenuto presso la mediateca comunale, l'assessore ai Trasporti dell'Emilia Romagna, **Raffaele Donini**, il sindaco del Comune di San Lazzaro, **Isabella Conti**, il sindaco del Comune di Ozzano dell'Emilia, **Luca Lelli**, il sindaco del Comune di Pianoro, **Gabriele Minghetti**, il responsabile dell'Osservatorio del Patrimonio Immobiliare di Confabitare, **Giangiacomo Congiu**, **Luca Dond**i, amministratore delegato di Nomisma e **Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare. Ha moderato l'incontro **Massimo Ricci**, giornalista di Rete7.

Il primo a prendere la parola è stato l'assessore Donini che ha parlato dei progetti infrastrutturali più importanti della zona di Bologna: il più grande è quello della variante di valico, inaugurata alla fine del 2015; contestualmente la Regione ha anche iniziato i cantieri per le opere di compensazione nei comuni interessati dalla variante. L'assessore ha poi citato il People Mover, che a breve, ha detto, verrà inaugurato e che consentirà a Bologna di vincere la sfida della competitività territoriale con altri territori: quando un aeroporto come il Marconi sarà collegato in 7 minuti con la stazione dell'alta velocità potrà diventare un hub importante anche a livello interregionale. Donini ha poi analizzato la situazione di Bologna parlando del progetto del passante che attraverserà la città e delle opere che gli ruotano attorno, per esempio la complanare nord, che riguarda San Lazzaro e Ozzano, che tecnicamente appartiene ai lavori che riguardano l'ampliamento della quarta corsia della A14 in direzione Ravenna ma che è condizionata dalla realizzazione del passante.

I CITTADINI DEVONO POTERSI MUOVERE GRAZIE AL TRASPORTO PUBBLICO: MIGLIORA LA QUALITÀ DI VITA

Donini ha proseguito con una carrellata sui progetti più importanti in programma nel resto della regione, evidenziando che «il sistema attuale, fatto di legislazioni arcaiche, controlli a volte ridondanti e poi magari non efficienti, di burocrazie infinite, di passaggi e ri-passaggi in organi che magari si riuniscono una volta all'anno, non può reggere la competitività». «Non è possibile aspettare 20 anni per iniziare i lavori. Non si può lavorare per ogni infrastruttura come se si fosse unità di crisi». Ha concluso dicendo che le infrastrutture, che senza dubbio portano benefici al valore degli immobili, sono la base per costruire uno sviluppo: prima devono esserci le infrastrutture e poi l'urbanizzazione. Dopo l'assessore Donini sono intervenuti i tre sindaci presenti: Isabella Conti, sindaco di San Lazzaro, Luca Lelli, sindaco di Ozzano dell'Emilia e, infine, il primo cittadino di Pianoro, Gabriele Minghetti. Tutti e tre gli amministratori hanno evidenziato come urbanistica e mobilità siano due elementi assolutamente collegati: non si può pensare alla pianificazione urbanistica di una città senza pensare a come i cittadini si sposteranno all'interno di quella città. Pensare prioritariamente allo sviluppo delle infrastrutture e in conseguenza agli sviluppi urbanistici è la chiave. Bisogna immaginare infrastrutture che facilitino il trasporto e le connessioni: un elemento che dà veramente qualità a una città è quello del trasporto pubblico. Come ha specificato il sindaco Conti, «in questi ultimi anni la Regione ha investito tantissimo sul trasporto pubblico e sul trasporto ferroviario: in particolare sul nostro territorio sono stati importanti gli investimenti relativi alla stazione ferroviaria metropolitana che collega i comuni in provincia con il centro di Bologna». «I cittadini - ha continuato - devono essere messi nelle condizioni di muoversi attraverso il trasporto pubblico, è fondamentale per la qualità di vita in una città. Utilizzare il trasporto pubblico è una forma mentis, è una questione culturale. Bisogna implementare la cultura del trasporto pubblico». Tutti e tre i sindaci sono stati concordi nell'affermare che la qualità urbana e dei servizi che una città offre incide moltissimo sul costo delle abitazioni e sia Lelli che Minghetti hanno fatto eco alla prima cittadina di San Lazzaro ribadendo l'importanza, per i loro territori, dello sviluppo del trasporto ferroviario.

L'incontro si è poi spostato su temi più tecnici: Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, ha presentato qualche numero, pur specificando la grande difficoltà di tradurre in dati un argomento come questo; difficile individuare l'impatto delle infrastrutture, soprattutto delle infrastrutture micro, sui valori immobiliari perché è un elemento difficile da isolare. Ha comunque concluso che, a parità di altri fattori, l'infrastrutturazione fatta bene e sostenibile influisce positivamente sui valori immobiliari, il mercato immobiliare ha assolutamente bisogno di infrastrutture e di servizi purché siano rispettosi in termini ambientali e sostenibili. Dello stesso parere anche Giangiacomo Congiu, responsabile dell'Osservatorio del Patrimonio Immobiliare di



Confabitare, che ha anche specificato, però, che più ci si avvicina alla città più il valore degli immobili aumenta, indipendentemente dai servizi.

Ha chiuso il convegno il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, portando alcuni esempi per ribadire la forte influenza che la realizzazione delle infrastrutture e la viabilità hanno sul valore immobiliare, sia in positivo che in negativo.

TERNI Giovedì 23 maggio presso uno dei più bei palazzi ternani, dove ha sede il circolo "Il Drago", si è tenuto il convegno, **La sicurezza nella proprietà immobiliare,** organizzato dal direttivo provinciale ternano con la presenza del presidente nazionale dell'associazione, **Alberto Zanni**. Apre i lavori l'onorevole **Raffaele Nevi**, deputato eletto per il collegio ternano, che esprimendo la propria vicinanza alla categoria dei proprietari immobiliari, spiega come lui e il suo partito, Forza Italia, abbiano votato in modo favorevole alle numerose istanze aventi come tema sia la sicurezza personale che i problemi legati all'abusivismo. Viene poi chiamato sul palco **Vincenzo Peponi**, presidente Confabitare Umbria, che dopo aver ringraziato l'onorevole Nevi per le sue parole e il sindaco di Terni, Avv. Leonardo Latini, per il patrocinio concesso, illustra ai presenti le finalità dell'associazione e i programmi per il prossimo futuro.

Confabitare Terni ritorna attiva dopo un breve periodo di stasi e si ripropone con una nuova squadra di amici, tutti stimati professionisti e imprenditori locali: si cercherà di portare sia a Terni che nella sua provincia un contributo fattivo alla società e un valido punto di riferimento per le amministrazioni e la politica locale. Anche in Umbria si stanno creando importanti sinergie con altre associazioni per rendere un servizio sempre migliore agli associati.

Le sale affrescate del palazzo cardinalizio hanno, quindi, fatto da cornice ai relatori, coordinati da **Francesca Malafoglia**, già vicesindaco della città.

Il maggiore **Marco Belladonna**, già comandante del Nucleo Investigativo della città di Terni, imposta il suo intervento su quella che lui definisce "rete di sicurezza", dando consigli pratici su come affrontare alcune delle spiacevoli situazioni che più frequentemente si possono verificare all'interno dei condomini o delle proprietà private. I furti ci sono sempre stati da quando l'uomo ha posseduto qualcosa e sempre ci saranno. Non è possibile pensare che le sole forze dell'ordine possano risolvere il problema e quindi è necessario creare delle vere e proprie sinergie tra cittadini e forze dell'ordine per rendere più agevole la prevenzione dei reati. Nella sua più che ventennale esperienza osserva che a fronte di un sempre maggior anonimato nella società, all'interno dei condomini,



si comincia a vedere la nascita di nuove strategie per tutelarsi dai furti negli appartamenti. Le chat con gruppi di condomini che si informano su rumori sospetti o estranei all'interno dei palazzi sta diventando la normalità. La tecnologia sicuramente ci aiuta e i sistemi integrati consentono, in forma gratuita, di allarmare le forze dell'ordine in tempo reale. Una rete di persone attente a quanto accade nei palazzi, coadiuvate da moderni strumenti tecnologici diventano quindi un ottimo deterrente per i malintenzionati e spesso sono addirittura fondamentali per prevenire i furti o nella peggiore delle ipotesi per individuare i criminali. L'accento è posto soprattutto sulla pericolosità di affrontare da soli eventuali ladri, che se non veri professionisti potrebbero trasformarsi in rapinatori o peggio in assassini qualora presi dal panico. Va sempre tenuto conto, spiega il maggiore Belladonna, che nella maggior parte dei casi sono loro a sapersi muovere meglio nelle situazioni di pericolo, proprio perché abituati e preparati ad affrontare realtà che per il cittadino comune sono impensabili. Ultimo consiglio prima di concludere l'intervento è quello di fotografare e avere un piccolo archivio dei beni di valore tenuti in casa perché, qualora fossero rubati e poi ritrovati, per poter tornare in loro possesso bisogna poter dimostrare l'oggettiva proprietà. I beni per poter essere resi devono essere inequivocabilmente individuati, altrimenti non potranno essere riconsegnati e verranno distrutti dopo un periodo di detenzione come prova del reato. Quindi la beffa, oltre al danno!

SOSTEGNO DEVE ESSERE DATO A QUANTI SI VEDONO INVADERE CASA OPPURE IL PROPRIO NEGOZIO

Il secondo tema, le problematiche inerenti alle locazioni degli immobili, viene illustrato dall'avvocato **Loris Mattrella**. Il legale, dopo aver fatto una breve chiosa sulle normative a tutela del proprietario contro l'occupazione abusiva dell'immobile, purtroppo è costretto a sottolineare come spesso, a causa proprio delle leggi vigenti, il proprietario sia quasi paralizzato di fronte a situazioni lesive della sua proprietà. Inquilini che non pagano i canoni di locazione o, peggio, abusivi che si introducono nelle seconde case, spesso disabitate per gran parte dell'anno, sono spesso tutelati da una giustizia che li mantiene nelle case occupate in attesa di accoglienza in altra struttura idonea. A tutto ciò va sommato anche il costo delle operazioni di sfratto e il danno economico da mancato utilizzo o affitto in capo al proprietario che, in pratica, non riuscirà mai a recuperare le somme spese per tornare in possesso di quanto già di sua proprietà.

Ben vengano quindi queste reti di inquilini che, tenendo d'occhio le proprietà anche altrui, consentono un più efficiente controllo delle abitazioni prevenendo situazioni spiacevoli.

Il terzo argomento trattato, il disegno di legge di "Modifiche al Codice Penale e altre disposizioni in materia di legittima difesa", approvato definitivamente dal Senato il 28 marzo 2019 viene esposto dall'avvocato **Lorenzo Piermarini**. Data la sua recentissima pubblicazione non ci sono ancora casi trattati e quindi l'unica cosa possibile è quella di provare a esaminare provocatoriamente la legge mettendosi dalla parte dei ladri. L'avvocato a questo

proposito ricorda un film degli anni Sessanta dove alcuni delinquenti scoperti in flagranza di reato gridavano: "Non sparate… Siamo Ladri!!!". Questo per dire che comunque la vita umana dovrebbe essere sempre più importante del bene materiale e per questo maggiormente tutelata. Passando dalla parte della proprietà, la recente riforma riguardante la legittima difesa domiciliare, pur nell'ormai nota accezione estesa di domicilio, dice che l'idea di fondo del legislatore era quella di rendere il più possibile immune da responsabilità e conseguenze sfavorevoli colui che si difende da un'aggressione appunto nel domicilio. Grave errore però sarebbe pensare che ci sia totale impunibilità se si spara a chi si introduce nelle nostre case senza esserne autorizzato. La nuova legge, infatti, parla di proporzione tra aggressione e difesa, proporzione impossibile da definire oggettivamente e che sarà sempre lasciata di competenza del giudice che, caso per caso, dovrà considerarne il rispetto: è sì data la possibilità al proprietario di un'arma regolarmente denunciata di sparare al suo aggressore, ma solo di fronte a una seria minaccia che dovrà essere dimostrata. Una distorsione interpretativa della legge può portare a credere che sia sempre possibile aprire il fuoco contro chi si introduce illegalmente nelle abitazioni, ma questo non è vero. Fondamentale sarà sempre l'intenzione di chi si introduce nelle abitazioni, bisognerà stabilire l'effettiva volontà di rubare e anche questo punto è lasciato all'interpretazione del giudice. Che dire poi dello "stato di grave turbamento": in pratica, per essere salvi di fronte alla legge bisognerà che il giudice riconosca che colui che spara sia talmente impaurito da non rendersi conto delle conseguenze dello sparo. Alla luce di questi fatti anche l'avvocato Piermarini sconsiglia vivamente di imbracciare un fucile o armarsi di pistola e fare fuoco alla prima avvisaglia di pericolo perché, oltre ai problemi etici, la nuova legge non autorizza affatto a farlo. Sarà sempre il giudice a dover decidere se si è fatto fuoco per reale necessità, o perché in stato di grave turbamento oppure perché si è sparato a caso magari mentre il ladro fuggiva.

L'ultimo punto: suggerimenti pratici per mettere in sicurezza la propria abitazione, è stato trattato in modo esaustivo dai rappresentanti delle società "Qalhua Tencology", "Elteck Italia" ed "Elettrohertz", sponsor anche del convegno ternano. Non c'è un prodotto ideale, l'importante è riuscire a rallentare il più possibile l'operato dei fuori legge per dare la possibilità alle forze dell'ordine di intervenire prima che l'effrazione venga commessa o quanto meno di riuscire ad arrivare in tempo per soccorrere i malcapitati. Oggi comunque, grazie alla tecnologia, sempre più avanzata, siamo in grado di creare dei veri e propri sistemi integrati che abbinano magari alle tradizionali sbarre alle finestre, telecamere o sistemi di allarme più complessi e sofisticati. La raccomandazione maggiore fatta dai tecnici è quella di utilizzare strumenti capaci di registrare dati e trasmetterli ad altri supporti, questo per poter individuare anche successivamente i malfattori. Sono completamente inutili le finte telecamere: i ladri, infatti, sono professionisti del settore e le sanno riconoscere benissimo.

Particolarmente interessante la conclusione del presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, che ha esposto la visione dell'associazione. Il pieno sostegno deve essere dato a quanti si vedono illegittimamente invadere la propria abitazione oppure il proprio negozio.

Alcuni tristi episodi di cronaca accaduti recentemente ci indispettiscono perché è ormai palese che molto spesso lo Stato scarica sulla proprietà privata gravi problemi sociali che non riesce a gestire da solo. Innegabile comunque la scarsissima presenza di case popolari rispetto a tutti gli altri stati europei. È giusto garantire un'abitazione a chiunque, ma è inconcepibile che sia il privato cittadino a dover ospitare gratuitamente e senza la sua volontà chi ha bisogno.

Da qui è nata l'idea, già presentata dall'associazione Confabitare, delle "sentinelle di condominio": una proposta che ha subito sortito grandissimo interesse e curiosità da parte del pubblico.

BAT Il 17 maggio scorso si è svolto ad Andria nella provincia policentrica di Barletta, Andria, Trani l'incontro dal tema **Il counselor nell'ambito familiare - Una casa non è una questione di mattoni ma di amore**. Introdotti i lavori dal saluto del parroco **Don Francesco Santomauro**, la conferenza ha visto la partecipazione di numerosi relatori. **Don Giuseppe D'Alessandro**, sacerdote della diocesi di Taranto, padre Spirituale presso il seminario Regionale pugliese, ha parlato della famiglia come strumento di legami solidi che necessita di tutele e garanzie da parte delle istituzioni. **Saverio Tondolo,** che ha rappresentato Confabitare BAT, ha illustrato e ricostruito la crisi economica, personale, familiare e sociale in cui la famiglia italiana è caduta in un periodo che è andato dal 2006 ai nostri giorni con i drammi che ne sono conseguiti e ha spiegato quello che l'associazione si è prefissata di fare per correre in aiuto di queste realtà. Successivamente gli interventi dei counselor dott.ssa



Rubina Calella, mediatrice familiare, e dell'avv.to **Antonio Gorgoglione** mediatore familiare, che hanno centrato il tema approfondendo il ruolo del counselor nell'ambito familiare e nella crisi dei singoli e del lavoro. Inoltre, c'è stato l'intervento dell'avv. **Magda Merafina**, che ha affrontato, dal piano privilegiato che è stato quello della sua esperienza di amministratore comunale, la problematica dell'assenza di alloggi popolari e l'attenzione delle istituzioni ai singoli e alle famiglie in difficoltà. Moderatore era l'avv. **Michele Caldarola** che ha armonizzato gli aspetti pratici con quelli teorici sia sul piano sociale che familiare tenendo presente anche l'aspetto umanistico del tema.

ASTI La TAV, opera strategica per mantenere l'Italia interconnessa con il resto d'Europa, va realizzata senza alcun indugio evitando di demonizzarla con obiezioni destituite di ogni fondamento. È questo il succo del convegno: **TAV motore di sviluppo, le infrastrutture presupposto per la crescita dei nostri territori**. Venerdì 8 febbraio, nell'aula Magna del Polo Universitario Uni-Astiss di Asti, la sede provinciale di **Confabitare** ha organizzato un incontro a cui hanno partecipato come relatori due tra i tecnici più esperti dell'opera: l'arch. **Paolo Foietta**, già commissario del governo per l'asse ferroviario Torino-Lione e presidente dell'Osservatorio della nuova linea e l'arch. **Carlo Alberto Barbieri**, professore del Politecnico di Torino, già rappresentante della Città di Torino, presso l'Osservatorio della nuova linea Torino-Lione e membro del Consiglio superiore dei Lavori Pubblici.

L'incontro è stato moderato dal **presidente di Confabitare Asti**, l'ing. **William Carucci,** che davanti a un'aula Magna con oltre centocinquanta persone ha sottolineato che le grandi opere sono essenziali a un efficace rilancio della nostra politica infrastrutturale basata su sostenibilità e competitività, ma da sole non bastano, perché tutte le infrastrutture, grandi e piccole, vanno gestite e mantenute costantemente in efficienza, per contrastare gli effetti dell'usura e assicurare condizioni di sicurezza, come purtroppo testimoniato da tanti e anche tragici eventi dovuti anche a una progressiva riduzione degli investimenti, ormai in atto da troppi anni, da destinare a interventi di monitoraggio e di adeguamento strutturale e tecnologico, di ammodernamento e messa in sicurezza. A seguire è stato proiettato un filmato nel quale sono stati riassunti gli obiettivi della TAV come metropolitana d'Europa e quale anello centrale del corridoio Mediterraneo, che permetterà alle persone e non solo alle merci di poter viaggiare più velocemente da un punto all'altro del continente su una metropolitana euroasiatica, perché tra le tante considerazioni portate all'attenzione del pubblico c'è stata anche quella che riguarda l'interconnessione della TAV alla "*Via della seta*", quindi alle linee ad alta velocità che collegano, e lo faranno sempre più, l'Europa alla Cina.

Al di là di questo, da tutti gli interventi è emersa l'importanza di trasferire più merci possibili da gomma a rotaia, per eliminare l'impressionante serie di tir che ogni giorno attraversano le zone della Valle di Susa, provocando inquinamento, pericoli per la sicurezza dei residenti e disagi di ogni tipo. Ma sono stati i due ospiti tecnici **Foietta** e **Barbieri** a spiegare i motivi per cui la TAV debba essere costruita senza indugio. Quest'opera ha un valore ambientale economico e strategico internazionale e sovra europeo, ha esordito l'urbanista prof. **Barbieri**. Senza questo intervento il nord ovest rischia una recessione. Purtroppo la città metropolitana di Torino è già ferma da qualche anno, da quando ha sposato una posizione regressiva che la porta a sostenere che non servono le connessioni, ma solo le opere all'interno della città. La valenza della Torino-Lione, ha aggiunto, è anche locale, perché la ferrovia risolve criticità del territorio come il rilancio dello scalo merci di Orbassano già realizzato, ma in disuso, e del turismo internazionale per tutto il Paese e in particolare per i territori del nord ovest. **Barbieri** ha poi sottolineato che, nonostante quanto raccontato da politici o persone contrarie alla costruzione dell'opera, non è possibile scambiare l'uso dei fondi per finanziare infrastrutture che non siano quelli della TAV. In tal senso è intervenuto il sindaco di Asti **Maurizio Rasero,** che dopo aver ringraziato i presenti, Confabitare e i relatori, per il convegno organizzato in città, e aver auspicato la realizzazione dell'opera, ha confermato in veste di amministratore l'impossibilità di distogliere fondi specifici da un progetto per dirottarli su altri, portando alcuni esempi locali e nazionali. In tal senso i 4,7 miliardi non possono essere usati per costruire la seconda linea della metropolitana di Torino, ha precisato **Barbieri**. Si tratta di un'opera che l'Italia può realizzare con un costo irripetibile, perché coperto al 50% dall'Unione Europea e il restante 50% diviso fra Italia e Francia. Alcuni importanti esponenti politici "pentastellati" hanno aperto una vivace *querelle* sullo stato di avanzamento dell'opera creando frizioni con gli alleati all'interno della compagine di governo. I primi contrari alla realizzazione dell'opera, i secondi favorevoli, ma tra chi dice che i lavori non siano ancora iniziati e chi afferma il contrario, ci sono i tecnici che hanno spiegato lo stato dell'arte. Il dibattito ha toni surreali, ha continuato **Barbieri,** perché si tratta di un'opera ampiamente in corso di realizzazione da molti anni. Purtroppo tra chi è contrario c'è un pregiudizio urlato che ancora una volta non ha ragione di esistere: che si tratti di un'opera utile solo a ingrassare la criminalità organizzata, la quale si sta costruendo la vigna per i prossimi anni. Non è così perché si tratta dell'opera più monitorata d'Europa. Quindi ci sono posizioni di gran pregiudizio che, però, non valgono come quelle fondate su dati e fatti reali. Dati e fatti confermati e illustrati

VIAGGIARE SULLA NUOVA LINEA ABBATTERÀ DEL 40% IL COSTO DEL TRASPORTO RISPETTO ALLA GOMMA



dal commissario governativo, **Paolo Foietta,** ancora per poco stando alle sue stesse parole. Tanto per cominciare il termine alta velocità è improprio perché non si tratta di una linea ad alta velocità come la intendiamo di solito, ha spiegato **Foietta**. Parliamo di un potenziamento e sostituzione di una linea storica che passa in un tunnel progettato nel 1856. Il primo nelle Alpi, una delle grandi magnificenze ingegneristiche di allora, insieme al Canale di Suez, che però ha finito il suo ciclo di vita e che deve essere adeguato alle necessità del XXI secolo. La nuova linea dovrà sostenere il passaggio di 165 treni merci lunghi almeno 750 metri, ma questi treni saranno produttivi viaggiando in piano non su tragitti tortuosi come quelli della linea attuale del Frejus, che è, fra tutte quelle ancora attive, quella con la maggiore pendenza. Anche sui costi **Foietta** è stato molto preciso, viaggiare sulla nuova linea abbatterà del 40% il costo del trasporto rispetto alla gomma e già sono stati pianificati 22 treni passeggeri al giorno. E ancora: chi dice che non c'è necessità dell'opera consideri che sarebbe come far passare una Ferrari su una mulattiera. Quindi il problema della sostituzione della vecchia infrastruttura è reale e chi lo nega, nega un'evidenza. **Foietta,** quindi, ha risposto punto per punto alle principali tesi contrarie al progetto, ma sempre evidenziando che l'attuale tunnel del Frejus non ha le caratteristiche di sicurezza necessarie per far transitare i futuri treni e che non ci sia molto da fare per riadattarlo, al di là dei costi che supererebbero quelli stimati per la costruzione del tragitto in fase di realizzazione. L'Italia è un Paese che deve importare le materie prime, ha ricordato il commissario, lavorarle ed esportarle e il sistema ferroviario è quello più valido da utilizzare. Inoltre, ha proseguito, affermando che quando sente paragonare la Torino-Lione con la Roma-Pescara gli viene l'orticaria. Se un Paese non realizza infrastrutture per il futuro, il Paese è alla frutta e ha abdicato alla costruzione di benessere per le nuove generazioni. Tra gli ospiti e relatori intervenuti all'incontro era presente anche **Andrea Amalberto**, presidente dell'Unione Industriale della Provincia di Asti, che ha difeso la TAV, confermando di aver visitato il tunnel di base dove ha camminato e soprattutto dove lavorano 450 persone ogni giorno, che prendono uno stipendio. Ha proseguito precisando che il giorno della visita, uscendo dal tunnel, ha letto il tweet del ministro Toninelli nel quale veniva affermato che non esisteva alcun tunnel e che ne è rimasto molto perplesso. Ha infine aggiunto che dire No TAV solo per accontentare qualcuno che ha dato un voto, significa giocare con la vita delle aziende, delle famiglie e dei nostri figli. D'accordo anche **Roberto Dellavalle,** presidente di Confartigianato: oggi non è più economicamente produttivo costruire un magazzino e fare stoccaggio di merci, le aziende vivono un po' alla giornata e hanno bisogno di prodotti ieri per oggi. Basta osservare cosa succede nel mondo tecnologico dove non si fa più magazzino perché il ricambio è talmente veloce che non conviene stoccare i prodotti. Da qui la necessità di avere collegamenti veloci, possibilmente abbandonando il trasporto su gomma in favore di quello su rotaia. Da entrambi i tecnici è anche arrivata la risposta alla tesi che sostiene che la richiesta di trasporto merci lungo il Frejus sia calata drasticamente e che quindi non abbia senso costruire il collegamento TAV. Passano meno merci, hanno risposto **Foietta** e **Barbieri**, perché l'attuale percorso è un'infrastruttura obsoleta che non è in grado di rispondere agli attuali standard di trasporto ed esigenze di sicurezza ed è per questo che passano pochi treni. Tutte le valutazioni economiche degli ultimi anni mostrano che, una volta realizzata l'opera, essa si autoalimenterà con un incremento delle richieste anche per via dell'abbattimento dei costi di trasporto delle merci. A conclusione del dibattito il presidente di Confabitare Asti, **William Carucci**, ringraziando i relatori e il folto pubblico, ha voluto ricordare come da sempre le infrastrutture sono un volano per lo sviluppo di un territorio, dalla costruzione di una piccola strada provinciale al grande progetto di urbanizzazione, alla TAV. E ha voluto sottolineare come le opere viabilistiche danno impulso alla crescita economica e alla produttività delle imprese in tutti i settori, nonché all'aumento dei flussi turistici, sempre più importanti per il Piemonte tutto e per l'astigiano in particolare.



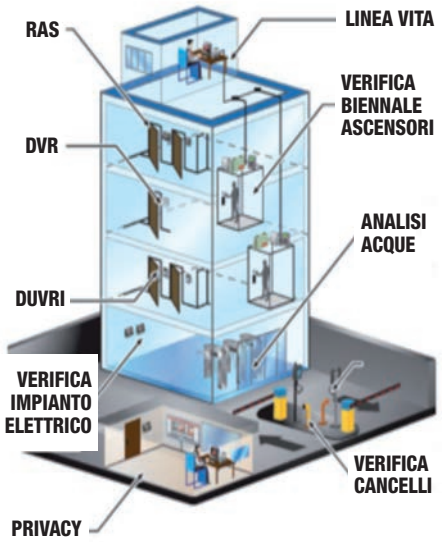
LE OPERE VIABILISTICHE DANNO IMPULSO ALLA CRESCITA ECONOMICA E ALLA PRODUTTIVITÀ DELLE IMPRESE

Gestire la sicurezza del condominio

La nuova sfida dei building manager: riuscire a gestire un condominio come un'azienda

Il Sole 24 Ore nel suo inserto *Condominio* del 25 marzo 2019, parla dell'amministratore di condominio non come un "semplice" amministratore, ma come un vero *building manager*, gestore a 360° ed erogatore di servizi. Un tecnico che non si limita a far quadrare i conti e rispettare decisioni assunte da altri (in primis, dall'assemblea), ma che gestisce il condominio programmando gli interventi necessari per mantenere lo stabile in buono stato, distinguendoli sulla base delle urgenze. Infatti, l'amministratore moderno deve avere la capacità di gestire un condominio come un'azienda ma anche i suoi proprietari e condòmini come persone soggette a potenziali rischi: corti circuiti negli impianti elettrici dell'edificio, delle cantine, stabilità della struttura dell'edificio, affidabilità degli impianti ascensore, potabilità dell'acqua, danni a terzi ecc, ecc.

Per la Cassazione, l'amministratore assume la veste di mandatario conferitogli a norma dell'art. 1710 c.c. e per tanto richiede di avere la diligenza del buon padre di famiglia nella sua facoltà decisionale. La sicurezza del condominio è un tema che ha assunto negli ultimi anni un'importanza sempre crescente. La sicurezza significa tutela della salute delle persone che operano nel condominio, degli abitanti stessi nel condominio e dei visitatori che si trovano a transitare nello stesso. La sicurezza e la tutela della salute ha avuto in Italia fin dal primo



dopo guerra un'attenzione maggiore da parte del legislatore e degli organismi di tutela della salute pubblica, grazie alla legge 626/1996 che, in recepimento di una direttiva europea ha stabilito che per tutti i luoghi di lavoro doveva essere effettuata una valutazione dei rischi. Che significa? Significa che siamo passati dal precedente approccio prescrittivo a un approccio valutativo ovvero nel primo caso la legge stabilisce esattamente cosa fare e quali disposizioni seguire, nel secondo caso l'approccio è diverso ossia il datore di lavoro deve rilevare e censire per scritto tutti i rischi presenti nell'ambito della sua attività e individuare per ciascun rischio la soluzione migliore per eliminarlo o ridurlo, dare adeguata informazione all'interessato in caso non si possa eliminare.

Tutto ciò riguardava i datori di lavoro e il condominio sembrava escluso da tale logica e disposizioni, ma nel 2008 la 626 è stata superata dal D.Lgs. 81/2008, che non parla più di datore di lavoro ma di luoghi di lavoro e quindi pertanto sembrerebbe assodato che anche il condominio intervenga in tale ambito, essendo indiscutibilmente un luogo di lavoro. Basti pensare che il condominio è visitato periodicamente dalla ditta manutentrice ascensori, dagli idraulici, dagli incaricati della manutenzione edile, dalle imprese di pulizie e giardinaggio e altre attività. L'applicazione della 81/2008 al condominio ha suscitato molte controversie, alcuni sostenevano che il condominio non era un luogo di lavoro. Tutto questo però è cambiato con la riforma del condominio; l'art. 1130 del codice civile al comma 6, stabilisce che l'amministratore deve redigere il Registro Anagrafico del Condominio, che contiene fra l'altro ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza del condominio.

A questo punto che si debba redigere un DVR (documento valutazione rischi) o comunque lo si voglia chiamare, non c'è più dubbio alcuno, che una volta rilevato il rischio presente del condominio l'amministratore debba procedere in modo tempestivo a eliminare o ridurlo nel miglior modo possibile secondo lo stato della tecnica ossia secondo la migliore tecnologia disponibile al momento. La **Boreas** da 36 anni lavora nel settore della sicurezza ed è sempre pronta a diffondere sia con gli amministratori di condominio sia con le aziende l'importanza della prevenzione, dove sicuramente questa viene percepita come un costo. Ma le verifiche e gli interventi preventivi a lungo tempo rappresentano sicuramente un beneficio per chi ci abita, per chi ci lavora e anche per la valorizzazione degli stabili dove tali interventi sono applicati. (*Ing. Guido Torretta, Direttore Tecnico Boreas S.R.L.)*



Arriva il mercato libero dell'energia

La fine del mercato tutelato dell'energia è vicina: come operare una scelta consapevole?

Con l'approvazione definitiva del DL 91/2018 (decreto mille proroghe) dal 1° luglio 2020 il mercato di maggior tutela cesserà di esistere. Questo tipo di mercato prevede attualmente l'applicazione di un sistema di prezzi amministrati e stabiliti trimestralmente dall'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA), che verrà quindi meno. Questo vuol dire che entro tale data tutti coloro che si troveranno ancora in regime di tutela dovranno necessariamente scegliere un fornitore energetico del mercato libero.

Decretata la chiusura del mercato di maggior tutela infatti, i clienti non ancora passati al mercato libero rimarranno tecnicamente senza un fornitore; pertanto l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente definirà la formula che garantirà la continuità del servizio di fornitura, con il contestuale passaggio di tutti gli utenti dal mercato di maggior tutela al mercato libero. Una delle ipotesi avanzate dal regolatore prevede di mettere all'asta i contratti che si troveranno ancora in regime di maggior tutela in prossimità della data di chiusura, in modo da garantire una concorrenza effettiva tra tutti i fornitori del mercato libero, non lasciando però al cliente finale nessuna scelta in merito al fornitore. È opportuno pertanto non aspettare tale scadenza, ma piuttosto fare consapevolmente una scelta del proprio fornitore già fin da ora, valutando le proposte attualmente presenti sul libero mercato.

Per riuscire a orientarsi al meglio in questa scelta Dolomiti Energia S.p.A. e Confabitare hanno sottoscritto una convenzione, grazie alla quale tutti gli associati di quest'ultima potranno avvalersi dei consigli di un consulente energetico che li aiuterà a capire quale offerta sia meglio per le loro esigenze di consumo.

Dolomiti Energia è la società commerciale del Gruppo Dolomiti Energia nata per fornire le migliori soluzioni di energia e gas alle famiglie e alle imprese italiane, tutelando la natura con energia al cento per cemto pulita, il risparmio con offerte vantaggiose, le persone con progetti solidali.



«Le famiglie e le imprese italiane ci scelgono ogni giorno come partner per la fornitura di energia elettrica e gas naturale, ed è per questo che ci impegniamo a creare soluzioni innovative, capaci di offrire risparmio senza pesare sul futuro dell'ambiente e dei nostri figli» spiega l'ing. Romano Stefani (*foto sopra*), responsabile direzione mercato di Dolomiti Energia S.p.A. «Per rispettare la natura studiamo, infatti, ogni singola offerta in un'ottica di basso impatto ambientale, proponendo ai nostri clienti solamente energia rinnovabile e l'opportunità di scegliere una fornitura gas '100% CO2 free', che prevede la compensazione delle emissioni di CO2 causate dall'utilizzo della stessa, attraverso il cofinanziamento di progetti ad hoc per la reale riduzione dei gas serra. Per il risparmio di famiglie e imprese studiamo, invece, le soluzioni economicamente più vantaggiose, sviluppando offerte che possano garantire la serenità sia dei nuovi clienti sia di chi ci ha scelto da tempo.

Per essere al fianco delle persone sviluppiamo collaborazioni con organizzazioni non governative, associazioni e fondazioni, animate dai nostri stessi valori.

È la nostra stessa origine che parla per noi: siamo nelle Dolomiti, in un suggestivo luogo di pura energia. Con le sue acque incontaminate e le sue leggendarie montagne il Trentino è una terra dove la purezza dell'ambiente e dello stile di vita trovano una stretta corrispondenza in un'energia altrettanto pura, unica e soprattutto libera. La potenza dell'acqua che scorre sulle Dolomiti alimenta le centrali idroelettriche del nostro gruppo che producono ogni anno migliaia di gigawattora, con i quali soddisfiamo il fabbisogno energetico di centinaia di migliaia di clienti distribuiti su tutto il territorio nazionale», conclude l'ing. Romano Stefani. Ogni associato Confabitare, grazie all'accordo sottoscritto con Dolomiti Energia, potrà così usufruire di una serie di vantaggi:

RISPARMIO SULLA FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA E DI GAS NATURALE TUTELANDO L'AMBIENTE

Condizioni esclusive per risparmiare sui costi di energia e gas per la propria casa e la propria impresa, rispettando nel contempo l'ambiente. Tutta l'energia offerta da Dolomiti Energia è infatti proveniente esclusivamente da fonte rinnovabile: 100% energia italiana con origine certificata dal Gestore dei Servizi Energetici tramite titoli GO (Garanzia d'Origine).

SERVIZI DI GREEN MARKETING GRATUITI

Scegliendo una fornitura green Premium e/o gas CO2 free si avranno a disposizione, compresi nel prezzo, esclusivi servizi di green marketing per comunicare la propria sostenibilità ambientale.

SCONTI SU INNOVATIVI SERVIZI DI EFFICIENZA ENERGETICA

Sempre nell'ottica del risparmio, la convenzione prevede sconti su molteplici servizi di efficienza energetica.

REFERENTE TERRITORIALE

Un consulente energetico Dolomiti Energia seguirà ogni cliente per ogni sua esigenza in tema energetico.

Esperienza e cultura del progetto

L'ingegneria al servizio dell'ambiente e dell'architettura. GTL aggrega competenze diverse

La società GTL Gruppo Tecnico Lombardo è una struttura multidisciplinare nata dall'aggregazione di una serie di professionalità presenti sul territorio da diversi decenni, ognuna con una notevole esperienza nella progettazione e nella direzione lavori di opere civili, impianti industriali, recuperi e restauri architettonici e infrastrutture varie e che ultimamente si è specializzata nella realizzazione delle energie alternative (eoliche, biomasse, fotovoltaiche). La struttura della società è formata da 10 tecnici interni fra ingegneri, architetti e geometri, oltre a circa 10 tecnici esterni ai quali attingere in termini di collaborazioni. Da qualche anno la società ha introdotto nel proprio organico uno staff di tecnici qualificati per lo studio e la progettazione di impianti ecocompatibili per la produzione di energia elettrica. Siamo in grado di fornire la progettazione e seguire la costruzione di impianti fotovoltaici ed eolici, per la produzione di energia necessaria al fabbisogno del cliente. Nella progettazione degli impianti si pone cura e attenzione all'impatto architettonico, ambientale e paesaggistico. La nostra consulenza prevede un progetto preliminare, il progetto esecutivo e la direzione lavori. La società si è dotata di strumentazione tecnologicamente avanzata per poter ottimizzare tempi e costi ed essere in grado di poter dare un prodotto di qualità. È inoltre dotata di laser scanner e droni radiocomandati a distanza da terra da operatore con attestazione di pilota di APR rilasciato da ENAC, attrezzature tecnologicamente avanzate utilizzate per eseguire rilievi di tutti i tipi, a partire da edifici esistenti sino a infrastrutture varie (rack, ponti, strade, ecc.), con la successiva restituzione grafica (CAD DWG), con tempistiche e costi decisamente inferiori se confrontati con quelli dei metodi tradizionali. L'esperienza pluriennale dei nostri professionisti permette di coordinare progetti nelle diverse discipline ingegneristiche mettendo a disposizione del cliente una struttura che riesce a coordinare e realizzare progettazioni ad alto livello, anche estetico e complesse, in affiancamento ad altri progettisti. La GTL ha progettato impianti eolici all'estero e in particolare in Messico, a Palo Alto, in una zona particolarmente ventosa e quindi sfruttabile dal punto di vista dell'energia eolica. L'impianto eolico a Palo Alto in Messico ha 100 generatori eolici di 100 m di altezza per una potenza totale di 200 MW. La parte di progetto principale è consistita nella realizzazione di una strada per raggiungere il pianoro dove sorge l'impianto, con grosse difficoltà tecniche superate con numerose opere d'arte. Dal punto di vista ambientale, si è curato particolarmente l'aspetto di non interferenza con l'avifauna presente, dotando ogni aerogeneratore di appositi radar che interrompevano la rotazione delle pale se veniva rilevato l'arrivo, ad una certa distanza, di uccelli (in particolare rapaci). Per quanto concerne gli impianti fotovoltaici, la GTL ha realizzato interventi sia medi che grandi. Uno di questi è stato realizzato ad Ottana (NU) ed è costituito da un impianto fotovoltaico a terra della potenza di 6 MW e da un impianto fotovoltaico sulla copertura di un capannone della potenza di 5 MW.





Foto sopra: impianto fotovoltaico a terra ad Ottana. Sotto: centro commerciale e polifunzionale nell'alto milanese

PER SAPERNE DI PIÙ

GTL Gruppo Tecnico Lombardo, sede a Legnano, via Ronchi 18/d, tel 0331/543774, e-mail:info@gtlsnc.com

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.

...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

società attestata da SOA RINA



L'opinione

Avv. Raffaella Alcaro
consulente legale Confabitare

La casa? Da bene a servizio

Il settore residenziale è senza dubbio il motore del mondo immobiliare che, a dispetto dell'espressione, è in continua evoluzione e alla costante ricerca di soluzioni diverse e innovative.
Che il modo di concepire la casa sia cambiato è oramai una certezza: il concetto di "bene" coesiste - e in alcuni casi ha addirittura lasciato il posto - a quello di "servizio". Con la complicità di una domanda in forte crescita e di rendimenti che portano agli operatori fino a due punti percentuali in più rispetto agli investimenti nel comparto residenziale classico, come nel resto del mondo anche in Italia da qualche anno si sta affermando una nuova tendenza/esigenza abitativa: il *micro-living*.
Questo termine ha una duplice accezione: residenziale e commerciale. Della prima categoria fanno parte le locazioni di appartamenti per gli studenti, quelli per i professionisti e per le famiglie, nella seconda rientrano invece le soluzioni come *aparthotel, serviced apartment* e *corporate housing,* ovverosia una sorta di modelli abitativi organizzati che offrono alcuni servizi propri del comfort alberghiero nella dimensione comunque domestica.

Il *micro-living* riguarda una tipologia di immobile - e sì perfino un concetto di vita - proprio delle grandi metropoli e delle città con un'alta densità abitativa dove le persone si spostano per lavoro o per studio o ancora che sono mete di turisti, i quali preferiscono il soggiorno in un appartamento a quello pianificato nelle strutture ricettive. L'attitudine è quella di pensare a superfici da destinare a tutte quelle categorie di individui che reclamano nuove necessità abitative con un occhio al design e al buon gusto e alle recenti trasformazioni del tessuto urbano. Uno degli elementi caratterizzanti il *micro-living* è la posizione dell'immobile: la comodità rispetto al luogo di interesse che sia per studio, per lavoro o per turismo. I valori aggiunti e fondamentali che ricercano i fruitori del *micro-living* sono: il non dover gestire le utenze e a volte neanche le pulizie e l'accessibilità ai servizi comuni condivisi (come ad esempio la palestra, la zona relax, il cinema, la reception, la zona cucina e le superfici verdi). Sono progetti che limitano lo spreco di spazio e dedicano maggiori risorse alle zone in condivisione rispetto a quelle private. Per "dare i numeri", in Italia la superficie per vivere in edifici con ambienti comuni è di circa 30 mq di Spl (superficie lorda di pavimento) mentre negli Stati Uniti d'America si parla di circa 25-38 mq a seconda delle città e in Giappone addirittura di 5,8 mq. Sempre rimanendo nel nostro Paese, le metrature di riferimento maggiormente richieste sono i 30 mq (per il monolocale) e i 40 mq (per il bilocale) e utilizzando gli spazi attraverso soluzioni di arredo studiate ad hoc, l'unità immobiliare risulta più ampia del 20% circa in più – in base all'uso e alle funzioni - rispetto alle sue dimensioni reali (fisiche). La massima resa nel minimo spazio. Meno metri quadri disponibili ma che siano progettati nei minimi dettagli.

Questi sono i pilastri principali del *micro-living*: si sfruttano le altezze attraverso i letti soppalcati e le mensole ma anche i mobili multifunzione che si adattano alle più svariate necessità: alcuni esempi sono i tavoli che spariscono verticalmente o le pareti attrezzate che diventano un sostegno per la televisione, una credenza oppure una libreria. Le decorazioni da preferire di solito sono minimal, per evitare di appesantire gli ambienti. Per ampliare lo sguardo oltre confine, i paesi europei con il maggior sviluppo nel settore sono il Regno Unito e la Germania che ha il mercato delle locazioni più avanzato d'Europa per la fascia residenziale e dove i micro appartamenti sono più di duecentocinquantamila e il governo federale prevede investimenti annuali su tale mercato.

Il *micro-living* italiano è già una realtà solida che dà apprezzabili rendimenti, come si diceva all'inizio di questo articolo e ha buoni margini di crescita per chi è interessato a rispondere alla domanda che proviene dai lavoratori, dagli studenti e dai turisti. Considerato inoltre che in Italia la metratura media degli appartamenti si aggira intorno agli 80/100 mq, il *micro-living* potrebbe trasformarsi in un'occasione di recupero per molti immobili che non trovano facilmente una collocazione sul mercato, se consideriamo che già nel 2016 l'Istat ci diceva che una famiglia italiana su tre è composta da una sola persona. Concludo con una riflessione ancora: optare per metrature inferiori significherebbe altresì avere la possibilità di ampliare gli spazi verdi nelle nostre città sia in orizzontale sia in verticale e di risanare aree a volte abbandonate con tutto quello che ne conseguirebbe in termini di ripresa sociale e commerciale.

Certifichiamo la vostra sicurezza







CERTIFICAZIONI

CERTIFICAZIONI S.R.L.

organismo di ispezione (DPR 462/01)

organismo notificato 1791

Via Primo Maggio 86/C

40026 Imola BO

Tel. 0542-010488

Fax 0542-643499

info@certificazioni.it

www.certificazioni.it



PERCHÉ SCEGLIERE CERTIFICAZIONI S.R.L.

La nostra missione è offrire un servizio economico dagli elevati contenuti tecnici per offrire a tutti i Clienti la miglior sicurezza possibile. Questo obiettivo è raggiungibile con l'impiego di metodologie di misura oggettive, basate su norme internazionali e procedure standardizzate.
In caso di indisponibilità di norme internazionali e nazionali applichiamo criteri oggettivi, consolidati ed accettati dagli operatori e dal mercato.
Il nostro metodo di lavoro viene continuamente rivisto ed analizzato criticamente sulla base delle scoperte più recenti e delle applicazioni di tecnologie innovative.
Nel corso di oltre 25 anni di storia abbiamo continuamente migliorato il nostro metodo operativo lasciando immutato il risultato del nostro lavoro.
Abbiamo introdotto l'impiego del database relazionale accessibile via web nel 2001 ed il database documentale nel 2016.

I NOSTRI SERVIZI

Effettuiamo verifiche periodiche e straordinarie sia in ambito cogente che volontario. Ci occupiamo di:

- Impianti di messa a terra
- Impianti di protezione contro le scariche atmosferiche
- Ascensori, piattaforme elevatrici, montacarichi, montascale
- Analisi delle acque potabili
- Analisi delle acque reflue
- Controllo della Legionella
- Linee vita
- Cancelli motorizzati
- CIS, Certificato di Idoneità Statica
- Verifica della Sicurezza del Condominio
- Controllo della documentazione del Condominio
- Scale mobili e tappeti mobili.

INNOVAZIONE

Il nostro sistema gestionale documentale consente l'invio al Cliente dei verbali in tempo reale subito dopo il riesame documentato sul verbale.

DISTRIBUZIONE

Con numerose sedi operative su tutto il territorio italiano ed all'estero, rispondiamo capillarmente e rapidamente a tutte le richieste.

www.certificazioni.it



L'opinione

Avv. Francesca Bilotti
consulente Confabitare

Asta: agevolazione prima casa

Per rendere ancora più vantaggioso un acquisto partecipando a un'asta giudiziaria è prevista dalla normativa tributaria la possibilità di poter usufruire dell'agevolazione c.d."prima casa". Gli oneri fiscali relativi a un immobile abitativo acquistato all'asta sono gli stessi previsti per una vendita tradizionale. Pertanto l'aggiudicatario può beneficiare di una tassazione ridotta se possiede tutti i requisiti previsti dalla normativa.
La nota II-bis dell'art.1 della Tariffa allegata al DPR n.131/1986 (di seguito TUR), disciplina la possibilità di richiedere le agevolazioni "prima casa".
Se il debitore esecutato è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva, si paga l'imposta di registro proporzionale nella misura del 2% (invece del 9%), l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro e l'imposta catastale fissa di 50 euro. Se il venditore (debitore esecutato) è invece un'impresa, si ha luogo a vendita soggetta a Iva e si pagherà l'Iva ridotta al 4% (invece del 10%; per gli immobili A/1, A/8 e A/9 l'Iva è al 22%), l'imposta di registro fissa di 200 euro, l'imposta ipotecaria fissa di 200 euro e l'imposta catastale fissa di 200 euro. La predetta nota stabilisce che ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta l'acquisto deve riguardare immobili costituiti da case non di lusso e devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;

b) che l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e/o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, sul territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e/o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo (…)".

La disposizione in esame subordina il riconoscimento dell'agevolazione 'prima casa' al possesso dei requisiti elencati alle lettere a), b) e c) della predetta nota II-bis).
Un ulteriore presupposto è rappresentato dal vincolo di rivendita dell'immobile acquistato con le predette agevolazioni non prima che siano decorsi 5 anni dall'acquisto: a meno che entro l'anno dalla vendita non si compri un'altra «prima casa» (casa usata come abitazione principale). Pertanto, se si ha intenzione di rivendere entro i primi 5 anni senza ricomprare una prima casa entro un anno dalla vendita, si decade dalle agevolazioni ottenute al momento dell'acquisto. Quest'ultima condizione, se non rispettata, comporta come conseguenza un aggravio di spese a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà corrispondere all'Agenzia dell'Entrate una somma pari alla differenza tra l'imposta calcolata applicando il metodo ordinario e l'imposta agevolata corrisposta in fase di acquisto oltre agli interessi e a una sanzione pari al 30% delle imposte stesse.
Dal 27 dicembre 2012, l'Agenzia delle Entrate ha cambiato la sua posizione con la risoluzione n. 112/E, pertanto non si incorre più in alcuna sanzione se si comunica tempestivamente, con una apposita istanza all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, che non si procederà più al nuovo acquisto. Pertanto verranno corrisposte solo le imposte dovute, accuratamente comunicate, con un avviso di liquidazione, dalla stessa Agenzia. Affinché si possa usufruire dell'agevolazione è necessario che la richiesta di avvalersi del beneficio sia presentata contestualmente all'istanza di partecipazione all'asta.
La Corte di Cassazione è intervenuta a riguardo, con la sentenza 4 ottobre 2006, n. 21379, precisando che il termine finale entro il quale il destinatario dell'agevolazione può far valere il suo diritto a chiedere l'applicazione dell'agevolazione 'prima casa' è costituito dalla registrazione dell'atto davanti all'amministrazione fiscale. Pertanto la richiesta di volersi avvalere del beneficio deve essere presentata prima della registrazione del decreto di trasferimento presso la competente Agenzia delle Entrate. Successivamente è impossibile ottenere il bonus.
Tale principio trova conferma in diverse pronunce della giurisprudenza di legittimità, come ad esempio nella sentenza 19 aprile 2013, n.9569. Da ciò discende la necessità di prestare attenzione nella predisposizione della domanda di partecipazione a un'asta giudiziaria, nonché la necessità di farsi assistere da un avvocato esperto in materia, il quale potrà compiere quelle attività la cui esecuzione, per motivi di inesperienza, tempo e/o costo potrebbe non essere portata a termine nei tempi e modi indicati, da chi non abbia competenze in materia, con il rischio di perdere l'opportunità di realizzare un acquisto conveniente sotto l'aspetto fiscale.

BOREAS ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE CE 1090

36 anni prendendoci cura della vostra SICUREZZA!

Il 78% delle persone usa 4 o più volte al giorno l'ascensore, un gesto quotidiano che facilita la vita.







Verifiche ascensori - Piattaforme elevatrici - Montascale - Cancelli e porte automatiche

Linee vita - analisi delle acque - Controllo Legionella - Certificato di Idoneità Statica (CIS)

PRIVACY - Registro Anagrafico della Sicurezza

Il migliore regalo che potete donare alla vostra famiglia siete voi stessi, Mi raccomando pensate alla vostra SICUREZZA!

Telefono: 011.8174896

www.boreas.it - info@boreas.it



L'opinione

Pasquale Fallacara
consulente fiscale Confabitare Bologna

Riqualificazione energetica

L'agevolazione è relativa alle spese sostenute per interventi di:
➜ riqualificazione energetica di edifici esistenti;
➜ interventi sull'involucro degli edifici;
➜ installazione di pannelli solari;
➜ sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
➜ acquisto e posa in opera delle schermature solari;
➜ acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
➜ acquisto e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda e di climatizzazione;
➜ acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti;
➜ sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione;
➜ acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;
➜ acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di schermature solari;
➜ sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (dal 2018 gli impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A sono esclusi dall'agevolazione. Se, invece, oltre ad essere in classe A, sono anche dotate di sistemi di termoregolazione evoluti è riconosciuta la detrazione più elevata del 65%);
➜ acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore con biomasse combustibili.

La detrazione spetta, inoltre, per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari, di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.
Per le spese effettuate nel 2018 e 2019 è riconosciuta anche per l'acquisto di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti e per altre tipologie di interventi (acquisto di generatori d'aria calda a condensazione, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con apparecchi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione). La detrazione è ripartita in 10 rate annuali pari al 65%, per altri spetta nella misura del 50%. Entro 90 giorni dal termine dei lavori, bisogna trasmettere all'Enea apposita comunicazione.
Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono l'immobile oggetto di intervento:
➜ le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
➜ i contribuenti titolari di reddito d'impresa;
➜ le associazioni tra professionisti;
➜ gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

I titolari di reddito d'impresa possono fruire della detrazione solo con riferimento ai fabbricati strumentali da essi utilizzati nell'esercizio della loro attività imprenditoriale.
Tra le persone fisiche possono fruire dell'agevolazione anche i titolari di un diritto reale sull'immobile, i condòmini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali, gli inquilini, coloro che hanno l'immobile in comodato. Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi:
➜ il familiare convivente con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) e il componente dell'unione civile;
➜ il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile né titolare di un contratto di comodato.

INTERVENTI CONDOMINIALI

Le detrazioni ammontano al 70 o 75% dell'importo dei lavori effettuati.
Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali che si trovano nelle zone sismiche è prevista una detrazione pari all'80% se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore e all'85% se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

CESSIONE DEL CREDITO

Il credito corrispondente alla detrazione anche per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle singole unità immobiliari e non solo per quelli relativi alle parti comuni di edifici condominiali può essere ceduto.

I contribuenti che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa si trovano nella cosiddetta "no tax area" (cosiddetti "incapienti") possono scegliere di cedere il credito ai fornitori o ad altri soggetti privati (compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari). Tutti gli altri contribuenti, diversi dagli incapienti, possono cedere il credito ai fornitori e ad altri soggetti privati, ma non alle banche o agli intermediari finanziari.

L'edilizia residenziale pubblica dovrebbe essere una sottocategoria del social housing, rivolta a persone meno abbienti. Ma non è così. I problemi sono tanti: dalla morosità all'abusivismo. Inoltre 16mila alloggi sfitti necessitano di manutenzione e 400mila hanno un alto consumo energetico

Ma siamo sicuri che in Italia esiste il diritto alla casa?

Sono 1.4 milioni gli italiani che vivono in un alloggio popolare e il 18,6% delle famiglie non paga il canone di affitto da oltre 12 mesi. A renderlo noto, una ricerca di quest'anno di Federcasa, Federazione italiana per le case popolari e l'edilizia sociale, che ha istituito l'Osservatorio permanente dell'edilizia residenziale pubblica italiana, con uno studio basato su dati raccolti da 70 aziende "casa", con patrimonio pubblico, su un totale di 80, associate alla federazione.
Secondo quanto emerso, sono 790mila gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. I dati, elaborati da Nomisma, hanno inoltre evidenziato che l'88,8% è locato regolarmente, mentre il restante 11,2% riguarda alloggi occupati in modo abusivo e alloggi sfitti. E di quest'ultimi il 60% è sfitto perché in ristrutturazione e/o in mobilità, il 20% perché in attesa di assegnazione da parte del comune di riferimento, mentre un restante 20% riguarda alloggi di risulta non assegnabili perché inadeguati. I dati dell'Osservatorio hanno poi evidenziato che il 71,2% degli alloggi Erp gestiti appartiene agli enti/aziende casa. A questi si aggiunge una quota pari al 24%, di proprietà diretta dei comuni. Il 75,7% delle abitazioni assegnate infine proviene dal riassetto di singoli alloggi e dal ripristino di alloggi di risulta sfitti, mentre il 7,9% proviene da interventi di nuova costruzione, il restante 6,7% proviene dal rilascio di alloggi dovuto alla decadenza.
Abbiamo già avuto modo di parlare, favorevolmente, in un precedente articolo, di social housing. Si tratta di una pratica dell'abitare, che ha a che vedere non solo con l'edificio, ma che comprende anche una serie di progetti d'inclusione degli inquilini atti a formare una comunità autogestita basata su servizi di vario genere. L'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), in via del tutto teorica, dovrebbe rappresentare una sottocategoria specifica del social housing, rivolta esclusivamente a una fascia di persone meno abbienti. Purtroppo, però, almeno in Italia, non è così. È inutile far finta che il fantastico mondo del social housing, con i suoi rari interventi calibrati, con i suoi Gruppi di Acquisto Solidale e i servizi integrativi per grandi e piccoli, possa comprendere i quartieri popolari degli IACP (Istituti Autonomi Case Popolari) d'Italia, anche se è quello che vogliono farci credere le amministrazioni pubbliche. Da una parte troviamo l'opinione comune che vede spesso i sobborghi popolari come non-luoghi degradati e dall'altra le amministrazioni, specialiste nel vendere piccoli e timidi tentavi di gestione sociale come grandi eventi rivoluzionari. L'Edilizia Residenziale Pubblica è circondata da disinformazione che scredita prima di tutto gli inquilini.

C'È UNA FASCIA DI PERSONE CON UN PROFILO ECONOMICO TROPPO "ALTO" PER ACCEDERE ALLE POPOLARI, MA ANCHE TROPPO "BASSO" PER SOSTENERE L'AFFITTO DI CASA O ACCEDERE A UN MUTUO

Sembra che tutti i mali del mondo affondino le proprie radici nelle periferie, ma non è così, purtroppo i problemi sono a monte. I problemi relativi al mondo degli alloggi ERP in Italia sono ben noti, ma pochi ne conoscono la reale portata. Morosità, abusivismo, mancata manutenzione, incremento degli alloggi sfitti e supporto sociale inadeguato si alimentano a vicenda nel grande circolo vizioso della pubblica amministrazione. Federcasa, nel dossier indicato, parla di 16mila alloggi sfitti che necessiterebbero di manutenzione, a cui va aggiunto il numero imprecisato di tutti quelli regolarmente assegnati ma bisognosi di interventi tempestivi. Circa la metà del patrimonio - 400mila alloggi - è infatti caratterizzato da un alto consumo energetico che obbliga le famiglie all'utilizzo di circa il 10% del loro reddito per potervi vivere in modo confortevole. La situazione non è certo migliore per quanto riguarda l'abusivismo: la media nazionale è del 5,9% e il fenomeno riguarda in particolar modo le grandi città del Centro e del Sud Italia (Roma, Napoli, Palermo, Catania), la cui percentuale si aggira intorno al 9%, contro il 2% del Nord. A Milano gli alloggi occupati sono circa 3.500, mentre a Roma si arriva fino a 10mila. Se a questo si aggiunge l'aumento crescente della vendita di immobili a privati da parte degli IACP, si comprende la gravità della situazione. In Italia è ancora regolamentata dalla Legge 560/1993, che prevede prezzi ben lontani da quelli attuali di mercato. Dal 1993 sono state vendute circa 190mila unità immobiliari e ciò ha portato a una diminuzione drastica (22%) del patrimonio residenziale, poiché il ricavato delle vendite non è sufficiente neanche per ricostruire un terzo degli alloggi venduti. Quasi non ci si crede, ma invece può succedere, accade regolarmente in altri Paesi, che la casa sia un diritto, nonostante gestioni immobiliari inadeguate e corruzione.
L'Italia, rispetto ad altri Paesi europei, è indietro. Housing Europe, network delle federazioni europee che si occupano di edilizia popolare, cooperativa e sociale con sede



a Bruxelles, ci restituisce un quadro disastroso. Nel report *The State of Housing 2017* viene stimato che nel nostro Paese solo il 3,7% del patrimonio residenziale è adibito a edilizia sociale. Se contiamo che questa percentuale va poi divisa tra edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, possiamo immaginare a quanto ammonti il numero di alloggi ERP in Italia. Giusto per fare un confronto, in Inghilterra la percentuale è del 17,6%, mentre in Francia si aggira intorno al 16,8%. Solo la Germania con il 3,9% ci si avvicina numericamente, ma non effettivamente, poiché il Paese tedesco è caratterizzato da un mercato in cui gli affittuari superano il numero dei possessori e in cui non si professa la "religione" della casa di proprietà: esattamente il contrario di quello che avviene qui.

Le case popolari in Italia sono poche. Attualmente il settore pubblico ospita 750mila abitanti, mentre sono 1,7 milioni le persone che chiedono di accedere a una casa. In base a queste stime solo circa un terzo di quelli che ne avrebbero necessità riceve effettivamente un alloggio ERP. Si delinea sempre di più una fascia di persone con un profilo economico troppo "alto" per accedere alle popolari ma contemporaneamente troppo "basso" per sostenere l'affitto di una casa dignitosa o accedere a un mutuo. Non può essere esclusivamente colpa dei soldi mal gestiti, di razzismo latente (e non) o della criminalità organizzata. Queste sono le conseguenze di un problema più profondo che trova le sue radici nel modo in cui concepiamo il sistema residenziale pubblico: un'incuria generalizzata che ha effetti disastrosi sia sulle amministrazioni, che preferiscono vendere gli immobili piuttosto che riqualificarli perché non conviene economicamente; sia sugli inquilini, diretti interessati del crescente calo di alloggi disponibili. Noi riteniamo che solo chi sia realmente capace di abitare può costruire. L'essenza dell'abitare è proprio questo "aver cura delle cose", un concetto talmente semplice da risultare disarmante, poiché riesce a descrivere in breve e a pieno il nostro modo di stare al mondo, l'unico che realmente conosciamo: l'occuparci con rispetto e devozione delle cose che ci circondano.

E ripensare all'importanza di questo "aver cura", significa la necessità di un'educazione volta al senso civico, che ha tra i suoi obiettivi il raggiungere un dignitoso standard abitativo comune. Non si può pensare di arrivarci riempiendo esclusivamente di articoli restringenti i nostri regolamenti edilizi, bisogna impegnarsi in un lavoro culturale costante. Nell'ottica degli alloggi ERP, possiamo facilmente capire quanto sia centrale questo concetto di cura: da parte delle amministrazioni e da parte degli inquilini, che spesso non sentono l'appartenenza agli alloggi a cui vengono assegnati. "Cosa me ne frega di occuparmi di questi muri se non sono miei?" è il pensiero ricorrente dell'abitante medio, figlio della convinzione che in Italia se non hai una casa di proprietà, non sei nessuno.

Con la riqualificazione di questi immobili, a volte organizzati in grandi complessi, ci si gioca la rivitalizzazione di interi quartieri, con la possibilità di dar vita a veri e propri laboratori urbani preziosissimi per le sorti dell'intera città. Bisogna costruire "luoghi" e non semplicemente "edifici", "blocchi", formare comunità forti ancor prima di pensare di assegnare abitazioni. Non si sta parlando solo di gestire il patrimonio immobiliare, ma di attivare comunità solide, perché vivere in alloggi adeguati è certamente necessario ma non sarà mai abbastanza per raggiungere uno stile di vita dignitoso che permetta la reale integrazione e realizzazione degli abitanti all'interno del



Luigi Grillo, avvocato e presidente della sede di Confabitare a Napoli

tessuto sociale. È necessario offrire un servizio invece di limitarsi ad assegnare quattro mura; formare gli inquilini invece di abbandonarli all'uscio, costruire un reticolo di assistenza e informazione che dia il via a una rete di cura, e quindi di manutenzione efficiente, che li sostenga fornendo al contempo un ritorno economico per le amministrazioni. Inoltre, sarebbe importante studiare un preciso mix sociale in base a cui assegnare gli alloggi, in grado di prevenire la ghettizzazione e incentivare non solo l'integrazione ma anche l'interazione tra varie fasce d'età e di reddito. In altri paesi europei, in cui non vi è una netta separazione tra social housing ed Edilizia Residenziale Pubblica, trovano applicazione pratiche che a noi appaiono come utopie. In Germania, per esempio, una parte degli alloggi popolari di nuova costruzione è destinata anche alla vendita privata - non svendita, attenzione - così da rifinanziare l'investimento iniziale. In questo modo si ottiene contemporaneamente sia un ritorno economico adeguato che la creazione di condomìni socialmente diversificati.

L'Italia, per tutta risposta, con l'articolo 23 della L.R. 16/2016 stabilisce il 20% come soglia massima di famiglie in condizioni di indigenza che possono accedere agli ERP, in maniera da limitare le perdite e aggirare palesemente la domanda abitativa.

Il nostro Paese ha assorbito alcune di queste buone pratiche, ma le applica solo agli interventi di social housing, raramente a quelli strettamente di Edilizia Residenziale Pubblica. Questi progetti, anche se spacciati per accessibili a tutti, sono rivolti a inquilini con reddito medio-alto e richiedono affitti proibitivi per l'abitante tipo degli ERP. L'operato di organizzazioni come Fondazione Housing Sociale che ha seguito a Milano con buoni risultati comunità come "Cenni di Cambiamento" e "Borgo Sostenibile" - ha alle spalle colossi come Cariplo. Queste iniziative rappresentano certamente una buona via per chi vuole intraprendere uno stile abitativo solidale e per questo vanno encomiati. È giusto che continuino a crescere interessando un numero sempre più alto di cittadini. Però non sono in grado di rispondere all'attuale bisogno abitativo di chi non riesce ad accedere neanche agli ERP. Il supporto sociale non può essere applicato escludendo gli abitanti delle popolari, proprio perché sono questi a necessitarne.

In Italia i tentativi in ambito pubblico sono sporadici e di piccole dimensioni, non riguardano tutto il patrimonio residenziale e non seguono un piano di gestione ben organizzato. Spesso l'amministrazione sociale degli immobili viene affidata a cooperative e organizzazioni no profit che assistono gli inquilini con grandi sforzi e poche risorse, il cui operato però non è sufficiente al raggiungimento di un livello di consapevolezza ed emancipazione tale affinché siano gli stessi abitanti ad autogestirsi. Il loro aiuto, che solitamente si traduce in saltuari progetti di portierato promossi dagli IACP, può rappresentare un punto di partenza, ma non è abbastanza per dare una svolta al sistema. In Italia il bisogno di un forte sostegno sociale nei quartieri popolari esiste e non può essere ignorato. L'abbandono da parte del-

INUTILE FAR FINTA CHE IL MONDO DEL SOCIAL HOUSING, CON I SUOI INTERVENTI CALIBRATI, I GRUPPI DI ACQUISTO SOLIDALE E I SERVIZI INTEGRATIVI , POSSA COMPRENDERE I QUARTIERI POPOLARI DEGLI IACP

le amministrazioni, spesso dirette responsabili dell'alto numero di alloggi sfitti e del degrado generalizzato, coincide spesso con una comprensibile ma assurda autogestione da parte degli inquilini.

Queste iniziative sono forti perché rispecchiano logiche *bottom-up*, dal basso verso l'alto, ma nonostante i buoni intenti spesso risultano ai limiti della legalità, o del tutto illegali, sottolineando ancora una volta le gravi carenze procedurali delle amministrazioni. Si arriva così al paradosso del quartiere romano Laurentino 38 in cui sono gli abusivi stessi che, dopo aver occupato per anni alloggi sfitti, chiedono all'ATER di essere regolarizzati scavalcando le graduatorie di assegnazione o all'esempio del Comitato Giambellino-Lorenteggio, a Milano, i cui esponenti sono stati recentemente definiti dai media i "Robin Hood" delle città, poiché si sarebbero sostituiti alle autorità nell'assegnazione, senza scopo di lucro, di appartamenti sfitti. A questa lista andrebbero poi aggiunte le molteplici associazioni criminose, ampiamente affrontate dal giornalismo contemporaneo, che offrono alloggi in cambio di denaro. Eppure quella dell'illegalità non è l'unica via percorribile, lo dimostra il resto d'Europa. A volte sono le stesse amministrazioni a incentivare indirettamente questi fenomeni che, seppur vitali, rimangono comunque non regolamentati. Gli IACP non possono essere vittime di un continuo ricambio dirigenziale che segue le vicissitudini politiche e non favorisce prospettive di crescita a lungo termine. In questo modo tutto si traduce in una campagna elettorale di cui gli inquilini pagano il prezzo. Con questo non intendo avere la presunzione fantascientifica di credere in possibili enti pubblici apolitici, ma voglio sottolineare l'impellente necessità di stabilire criteri gestionali che poco lascino alla fantasia della classe dirigenziale nella scelta degli interventi da eseguire e che quindi riconoscano il ruolo chiave della priorizzazione e del sostegno sociale concreto secondo modelli ripetibili di autogestione delineati da esperti del settore.

Nel resto d'Europa i diritti sociali non sono cose per i più fortunati, e gli ERP non rappresentano gli scarti del patrimonio che gli altri sono riusciti ad accaparrarsi. Basta dare un'occhiata al progetto delle Savonnerie Heymans a Bruxelles, o agli interventi realizzati nel distretto Carabanchel a Madrid, dove gli enti pubblici sono riusciti a dare vita a progetti competitivi. La cooperazione tra l'Edilizia Residenziale Pubblica e gli interventi privati di social housing potrebbe fare miracoli: l'una risponderebbe ai bisogni dei meno abbienti e l'altra al resto della comunità, così da azzerare il fabbisogno abitativo totale, sempre in un'ottica di creazione di comunità autogestite miste e solidali. In un futuro, che si spera sia prossimo, l'insieme di questi patrimoni e il loro operato congiunto potrebbe essere costituito da così tanti alloggi di qualità da scoraggiare le persone a mettersi sulle spalle mutui e inutili alti affitti, fino a scuotere il mercato immobiliare e, perché no, ripensarlo completamente. In un'era in cui vendiamo servizi prima che prodotti tangibili è impensabile non adattare questa logica alle nostre case. Forse oggi potrebbe considerarsi un'utopia, ma magari un giorno diventeremo tutti "gente delle popolari", in un mondo in cui questo termine non ha più nessuna accezione negativa. (*avvocato Luigi Grillo, presidente Confabitare Napoli*)


Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
AFFITTI UN IMMOBILE?
DA OGGI SEI 3 VOLTE PIÙ PROTETTO
Confabitare e Helvezia Mutua
da oggi insieme per chi vuole affittare il proprio immobile in tutta tranquillità.
1 Garanzia Canone.
Subito per te la Garanzia del Canone di Locazione fino a 12 mensilità.
2 Coperture Gratuite.
✔Copertura spese legali fino a 500 €
✔Copertura mancato pagamento spese condominiali fino a 500€
✔Copertura danni all'immobile fino a 500€
3 La SanitaryCard di HelveziaMutua IN REGALO!
Sia per locatore che per il conduttore una card piena di vantaggi!
PROTEZIONE CASA
PROTEZIONE PERSONA
PROTEZIONE AUTO
HELVEZIA MUTUA
SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO
Chiedi oggi più informazioni!
Via Zoe Fontana, 10 - 00131 ROMA
Numero Verde: 800.892940
www.helveziamutua.it
info@helveziamutua.it
Iscr. Albo Mutuo Soccorso C 117760

Il boom turistico che sta vivendo il capoluogo felsineo ha portato con sé problematiche nuove. La richiesta di affitti brevi è in continua crescita e in centro non si trovano più appartamenti per chi, qui, ci vuole vivere. È necessario trovare il giusto equilibrio fra i diritti di tutti di C. Zappoli

Il nodo dell'ospitalità a Bologna: quali soluzioni?

Nel cuore di Bologna i prezzi delle abitazioni continuano ad alzarsi arrivando a 5mila euro al metro quadro, rallentano, invece, in periferia. Con un dato che continua a saltare all'occhio: si acquistano appartamenti in centro per poi affittarli soprattutto a turisti. «Però - avverte Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare - il boom sotto le due torri è una dinamica non coerente con la situazione economica generale. La bolla legata al turismo non è detto che prosegua all'infinito. Anzi, in generale fino all'anno scorso le compravendite sono cresciute in modo consistente con prezzi stabilizzati sugli anni precedenti, i primi dati del 2019 però non sono altrettanto confortanti». Si è parlato di tutto questo il 16 maggio a Bologna, nella Cappella Farnese di Palazzo D'Accursio, in occasione del convegno *Ospitalità a Bologna tra alberghi e affitti brevi*. Un incontro organizzato da Confabitare, Hospitality News e Clean BnB, una realtà che si rivolge ai proprietari che desiderano affittare la propria abitazione per brevi periodi e necessitano di un partner professionale e affidabile per curarne la visibilità online e per la gestione operativa completa dell'accoglienza, al fine di massimizzare gli incassi in assoluta sicurezza: un property manager.

IL TURISMO A BOLOGNA È SICURAMENTE AUMENTATO MA LA PERMANENZA MEDIA DEI TURISTI IN CITTÀ È AUMENTATA POCHISSIMO: QUESTO DEVE ESSERE UN TEMA DI RIFLESSIONE SULL'OSPITALITÀ

A Bologna c'è dunque una corsa all'acquisto di bilocali e trilocali in centro storico da destinare a formule come Airbnb e B&B. Questo ha creato non pochi problemi a famiglie referenziate e studenti che cercano un appartamento in affitto. «Il fenomeno dura da un paio di anni, - prosegue Zanni - ma penso che sia arrivato alla fine vista la quantità di offerta e gli orientamenti normativi. Parallelamente sono sempre di più coloro che dedicano la loro principale attività alle locazioni turistiche in quanto un bilocale in zona centro può rendere anche 1500,00 euro al mese con Airbnb. Nel 2016 a Bologna erano 300 gli alloggi destinati ad affitti turistici, nel 2017 erano 3.000 e nel 2018 erano 4.000».
Il convegno, moderato da Erminia Donadio, direttore editoriale di Hospitality News, è stato introdotto da Francesco Zorgno, founder e presidente di CleanBnB, che ha puntato subito i riflettori sul tema della qualità del soggiorno: «A Bologna gli affitti brevi sono aumentati ma non è solo un tema di quantità - ha detto - è un tema di qualità. L'affitto breve è un modo per vivere un'esperienza, non per risparmiare. Ma l'esperienza deve essere di alto livello». Ogni città ha una dinamica immobiliare di-


1


2



1) Alberto Zanni, presidente di Confabitare; 2) l'intervento di Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma; 3) Francesco Zorgno, presidente di CleanBnB, introduce il convegno; 4) da sinistra: Pasquale Fallacara, consulente fiscale Confabitare; Raffaella Alcaro, consulente legale di Confabitare; Michele Bazzi, presidente Host+Host; Alberto Zanni; Luca Dondi; Francesco Zorgno; Erminia Donadio, direttore editoriale di Hospitality News; l'avvocato Saverio Luppino; Cristiano Minozzi di Enel X, sponsor dell'evento

versa e flussi turistici diversi: Bologna è una delle piazze cresciute più velocemente da questo punto di vista. A tal proposito Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, ha presentato un po' di numeri o meglio, come ha specificato lui, delle tendenze più che numeri ufficiali. «Il turismo a Bologna è sicuramente aumentato ma la permanenza media in città è aumentata pochissimo: questo è certamente un tema di riflessione dal punto di vista dell'ospitalità ma anche dell'offerta culturale, per riuscire a ottenere un ulteriore valore aggiunto dall'aumento dei turisti per il territorio cittadino». C'è un problema di offerta di alloggio per i turisti? Secondo i dati Nomisma sembrerebbe di no. L'offerta dei servizi alberghieri tra il 2014 e il 2017 è sostanzialmente rimasta la stessa, a fronte di un notevole aumento dell'offerta extra-alberghiera, cresciuta dell'80%. «Il dato interessante - prosegue Dondi - è il tasso di saturazione: ovvero quanta parte dell'offerta di posti letto disponibile è stata sfruttata. Siamo al 45% ed è un dato che ci dice che non c'è un problema di posti letto per i turisti, soprattutto se consideriamo che una parte dell'offerta extra alberghiera è molto difficile da censire. Se non c'è un problema di saturazione quantitativa, probabilmente c'è un problema qualitativo, di costo dell'offerta, di servizi associati all'offerta. È su questa carenza qualitativa dell'offerta ricettiva che si innesta il fenomeno degli affitti brevi che rappresenta un'opportunità per i proprietari immobiliari e per la componente turistica, ma allo stesso tempo è un elemento di complessità che va gestito».

LA RICHIESTA DI AFFITTI BREVI IN CITTÀ È AUMENTATA E NON È SOLO UN TEMA DI QUANTITÀ MA ANCHE DI QUALITÀ. L'AFFITTO BREVE È UN MODO PER VIVERE UN'ESPERIENZA NON PER RISPARMIARE. MA L'ESPERIENZA DEVE ESSERE DI ALTO LIVELLO



Raffaella Alcaro, avvocato e consulente legale di Confabitare, è intervenuta facendo una breve carrellata dell'evoluzione delle formule di ospitalità dall'antichità a oggi, soffermandosi su tre figure che anagraficamente non sono recenti ma che si stanno diffondendo da poco in Italia: il condhotel, l'albergo diffuso e, naturalmente, la locazione breve. Molto interessante il punto di vista di Filippo Donati, presidente regionale Asshotel – Confesercenti, che ha portato la testimonianza dell' "altro lato della medaglia", ovvero gli albergatori. «Il settore delle locazioni brevi sta esplodendo con tale forza che non può essere ignorato. Secondo noi c'è una zona grigia che riguarda le locazioni brevi che, nell'interesse di tutti, anche degli stessi locatori, andrebbe fatta emergere. Noi crediamo che andrebbe affidato a ogni proprietario un numero identificativo per capire chi c'è realmente dietro alla gestione di un appartamento. C'è un altro tema importante di cui parlare: non esiste una norma che ci dica qual è il limite di giorni entro cui l'attività ricettiva può essere considerata occasionale. Bisogna stare attenti che tra l'integrazione del reddito e l'attività abusiva di impresa il margine è molto sottile. Ai locatori di appartamenti non vengono richieste alcune specificità che a noi vengono richieste in maniera incessante. Pensiamo che sia necessario competere con le stesse regole, non c'è competizione se il dato fiscale non esiste per chi fa la locazione breve. Non è così per tutti, ma è così per molti. Lavorare all'interno di regole uguali per tutti è fondamentale per evitare che il mercato risulti drogato da una corsa al ribasso dei prezzi». Secondo Donati questo momento positivo per il turismo va sfruttato ma con intelligenza: «sfruttiamolo per strutturare un sistema di ospitalità che duri nel tempo. Per noi la prima cosa è il dialogo con tutte le parti in causa perché se la locazione breve funziona è perché ce n'è richiesta, inutile nascondersi dietro un dito: c'è la richiesta e dobbiamo dare un'offerta». Fa eco a Donati Alberto Aitini, assessore del comune di Bologna con delega, tra le altre, al commercio, che sottolinea l'importanza del dialogo con tutte le parti in causa. «Ci stiamo confrontando su questi argomenti perché Bologna sta vivendo un vero e proprio boom turistico e con il turismo stanno crescendo tantissimo le richieste di affitti brevi. Da una parte dobbiamo salvaguardare gli albergatori della nostra città e dall'altra parte non possiamo pensare che non ci sia una risposta alle richieste. È un fenomeno che si è già verificato in altre città e purtroppo le amministrazioni locali devono trovare delle soluzioni senza la possibilità di fare leggi o norme. Quindi è assolutamente necessario un lavoro comune, un confronto continuo con tutte le parti in causa. Da parte nostra c'è massima disponibilità a collaborare per trovare un giusto equilibrio».

CONFABITARE SI È ORGANIZZATA GIÀ DA TEMPO PER FORNIRE ASSISTENZA LEGALE E FISCALE AGLI ASSOCIATI CHE OFFRONO IL SERVIZIO DI LOCAZIONE BREVE E A QUELLI CHE SONO INTERESSATI A FARLO

Assolutamente aperto al dialogo anche Michele Bazzi, presidente di Host + Host, un network di associazioni che rappresenta le realtà locali che si occupano di home sharing in Italia. «Qui ci sono due diritti in ballo: - spiega - il diritto alla casa dello studente, per esempio, o comunque di una fascia debole di persone, e il diritto di un proprietario di fare quello che vuole con il proprio immobile. L'errore sta nel mettere un debole contro un altro debole, perché debole è anche il proprietario che ha visto il proprio immobile svalutarsi negli anni e non avere più



5) I partecipanti al convegno che si è tenuto nella Cappella Farnese di Palazzo D'Accursio; 6) Luca Dondi; 7) la sala gremita; 8) da sinistra: Alberto Zanni, Luca Dondi, Francesco Zorgno e la moderatrice dell'evento, Erminia Donadio



7

quella redditività che sulla carta figura. Bisogna parlare di politiche attive, di edilizia sociale, ci devono essere servizi per queste persone». Riguardo alle regole, Bazzi specifica: «bisogna rispettare le regole, è vero, ma il problema è che sono tante e non sono chiare e il risultato è che poi le persone non le rispettano. Accettiamo il confronto sulle regole, ma deve andare nella direzione di una semplificazione perché chi affitta a breve termine, quasi sempre, fa un altro lavoro, non può essere sommerso dalla burocrazia. Noi siamo favorevoli al codice unico, ma non può essere un ulteriore aggravio burocratico». Il convegno è proseguito con l'intervento di Patrizio Donnini, founder di Keesy, il primo servizio check-in automatizzato per il mondo della ricettività, che ha spiegato come sia un servizio totalmente sicuro sia per l'host che per l'ospite e del tutto rispettoso delle leggi. A seguire sono intervenuti Saverio Luppino, avvocato e consulente legale di Confabitare che si è concentrato sui limiti di disposizione dell'immobile per finalità turistiche in ambito condominiale, e Pasquale Fallacara, commercialista e consulente fiscale di Confabitare che ha parlato degli aspetti fiscali e dell'esercizio delle attività extra-alberghiere. Il convegno è stato chiuso da Alberto Zanni che ha spiegato perché Confabitare si occupa di affitti brevi: negli ultimi anni gli iscritti all'associazione sono sempre più interessati a questo tema. «Noi ci siamo organizzati già da tempo per fornire assistenza legale e fiscale agli associati che offrono questo tipo di servizio e a quelli interessati a farlo. Ci sono ancora troppi vincoli burocratici in materia, per questo intendiamo aprire un confronto istituzionale, a livello locale e nazionale, per rimuovere gli ostacoli e rendere più agevole la formula degli affitti brevi ai turisti».

È ASSOLUTAMENTE NECESSARIO UN LAVORO COMUNE, UN CONFRONTO CONTINUO CON TUTTE LE PARTI IN CAUSA. PER QUANTO RIGUARDA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE C'È MASSIMA DISPONIBILITÀ A COLLABORARE: L'OBIETTIVO È TROVARE IL GIUSTO EQUILIBRIO



8

Igienica, salubre, inalterabile nel tempo, ignifuga e resistente. Sono tanti i vantaggi della ceramica. E come specifica Giovanni Savorani, presidente di Confindustria Ceramica «è anche un materiale sostenibile» di Cristiana Zappoli

Perché conviene usare la ceramica?



Un materiale antico, da sempre usato nelle case di tutto il mondo per igienizzare la vita dell'uomo. Grazie alle moderne tecnologie di produzione si possono realizzare materiali resistenti e superfici dagli aspetti estetici più diversi. La ceramica italiana è una soluzione ideale anche per l'impiego nelle abitazioni delle città italiane e del mondo. Per conoscerne meglio peculiarità e potenzialità, abbiamo intervistato Giovanni Savorani, presidente di Confindustria Ceramica.

Presidente Savorani, quali sono i vantaggi nell'utilizzo della ceramica nelle case?

«I vantaggi nell'uso della ceramica in ambito abitativo derivano dalle peculiarità del prodotto. Nei mesi scorsi abbiamo avviato una campagna di informazione - in Italia e all'estero - denominata *I valori della ceramica*, costituita da otto video di 15" visibili sul sito *www.ceramica.info*, che mostrano come la ceramica sia un prodotto igienico, salubre, inalterabile nel tempo e quindi duraturo, ignifugo, di facile pulibilità, resistente agli agenti esterni e anche ai detergenti acidi e basici più aggressivi. Grazie alla tecnologia digitale e a spessori diversi è un materiale particolarmente versatile, in termini di estetica, colori e destinazioni d'uso. È un materiale sostenibile, grazie all'uso di materie prime naturali, e completamente riciclabile a fine uso. Tutti fattori che lo rendono stabile nel tempo e ne definiscono un concetto di sicurezza a 360 gradi».

Dove può essere utilizzata la ceramica nei condomini?

«La ceramica è un materiale in grado di rivestire ogni superficie. Se guardiamo alle parti comuni del condominio, i marciapiedi esterni e i vialetti che portano dal cancello all'abitazione possono essere rive-





stite di ceramica antiscivolo e spessori fino a 20 mm adatti all'esterno e alle superfici carrabili e i garage. I pianerottoli e le scale comuni possono essere completamente rivestiti di ceramica: sia nelle alzate, che nello scalino e sul muro perimetrale, con funzione anche di facilitare la pulizia e la manutenzione. Per altro, la possibilità di usare sempre il medesimo materiale e colore genera armonia negli ambienti interni ed esterni. Anche nel caso di applicazione in facciata, la ceramica è in grado di rivestire superfici che riqualificano l'intero edificio, sia in senso estetico che energetico, consentendo l'eliminazione di future spese di manutenzione e tinteggiatura».

Che ruolo ha la ceramica nella riqualificazione degli edifici?

«Già da tempo i rivestimenti e i sanitari italiani vengono usati per il loro design sia in Italia ma soprattutto all'estero. Le gamme italiane spaziano in tutti gli ambienti della casa, siano questi bagni e cucine, camere da letto e sale, terrazzi e solai o cantine, esterni o parti comuni. La ceramica è in grado di innalzare l'immagine dell'edificio stesso, grazie anche a soluzioni come i grandi formati che definiscono sorprendenti superfici continue. La riqualificazione porta a una maggiore salubrità dell'ambiente nel quale i rivestimenti ceramici sono posati. Altra peculiarità della ceramica è un importante aspetto di economia. Se poi valutiamo la vita del prodotto che viene stimata in 50 anni, troviamo un altro forte elemento di economia ed ecosostenibilità».

Che rapporto c'è tra il sisma bonus, la riqualificazione energetica e la ceramica?

«Occorre fare una premessa. Oltre il 70% del patrimonio edilizio italiano ha più di 40 anni, e una parte consistente di questo è stato edificato negli anni '60, sull'onda delle necessità di dare un alloggio alle persone e senza conoscenze e prescrizioni di alcun tipo. Il 77% del territorio nazionale è compreso nelle prime tre classi sismiche e purtroppo con drammatica frequenza, nel nostro Paese si verificano terremoti devastanti, allora appare necessario passare dall'emergenza alla prevenzione con costi economici e di vite umane di gran lunga inferiori. In molti casi, soprattutto nelle periferie, è necessario applicare il concetto di "abbattere per riscostruire". Oggi esiste una maggiore consapevolezza di dover intraprendere questo percorso preventivo, anche se sono ancora poco noti e conosciuti gli incentivi disponibili, che spaziano dalla possibilità di cedere il credito all'impresa per finanziare i lavori alla possibilità di avere un beneficio fiscale che può arrivare all'85% del valore della commessa, senza dimenticare i bonus sul risparmio energetico e quello sulle ristrutturazioni edilizie. Nuovi edifici o edifici nei quali sono stati fatti interventi strutturali richiedono lavori di rifinitura con materiali adeguati che interessano le superfici: qui la ceramica può essere protagonista. A questo si aggiunga che sostituendo i sanitari è possibile risparmiare acqua. Sostituendo quelli antecedenti il 1980 che richiedono anche 12 o 15 litri per singolo rilascio, con quelli di nuova produzione, il cui rilascio è compreso tra i 3 ed i 6 litri, si riducono i costi, sia della famiglia che della collettività. Auspichiamo che il Governo provveda a incentivare quest'azione, che avrebbe tanti e positivi effetti sulle ristrutturazioni degli appartamenti in condominio e della casa».

LA CERAMICA È IN GRADO DI RIVESTIRE SUPERFICI CHE RIQUALIFICANO L'INTERO EDIFICIO, SIA IN SENSO ESTETICO CHE ENERGETICO, ELIMINANDO FUTURE SPESE DI MANUTENZIONE



Giovanni Savorani è presidente di Confindustria Ceramica e anche socio fondatore e presidente di Gigacer, azienda di Faenza

SOGNA.
VIVI.
VIAGGIA.

Estate **2019** in

sardegna

Il **paradiso** esiste, e si trova in **Italia!**





inViaggi
SOGNA VIVI VIAGGIA

Scopri tutte le nostre offerte su **www.inviaggi.it**

Perché l'arbitro immobiliare?

Nato l'accordo tra la Camera del Diritto Immobiliare e Confabitare. L'intento è promuovere l'istituto dell'arbitrato immobiliare, un strumento di risoluzione delle liti che abbatte i tempi delle controversie. Ne parliamo con l'avvocato Alessandro Moscatelli di Cristiana Zappoli

La la sua sede principale a Trani ed è una associazione forense costituita da professionisti che si occupano di diritto immobiliare e, in particolare, delle materie riguardanti la proprietà, i diritti reali, le locazioni, il condominio e ogni altro istituto correlato (successioni, comunione e divisione, donazioni, contratti, gestioni immobiliari, real estate): è la Camera del Diritto Immobiliare. Ha scopi prevalentemente culturali e scientifici promuovendo attività di ricerca, studio ed approfondimento delle materie del diritto immobiliare con monitoraggio dell'evoluzione legislativa e giurisprudenziale; promuove e diffonde la cultura dell'arbitrato. «L'associazione - spiega l'avvocato Alessandro Moscatelli, presidente della Camera del Diritto Immobiliare - si occupa anche della formazione e dell'aggiornamento professionale dei propri iscritti anche in collaborazione con i Consigli degli Ordini degli Avvocati Italiani, con le Università e con gli altri ordini, associazioni e organizzazioni di categoria che si occupano di diritto immobiliare, organizzando convegni, seminari, manifestazioni e incontri di carattere culturale e scientifico».

L'ARBITRATO È UN PROCEDIMENTO CHE HA UNA DURATA MASSIMA DI 240 GIORNI E, QUINDI, È UNO STRUMENTO DI RISOLUZIONE DELLE LITI CHE ABBATTE I TEMPI DELLE CONTROVERSIE RISPETTO AL NORMALE PROCEDIMENTO DI COGNIZIONE ORDINARIA

L'associazione è articolata in sezioni territoriali con referenti a Trani, Bari, Foggia, Roma, Torre Annunziata, Nocera Inferiore, Verona e sta potenziando la rete in tutto il territorio nazionale.

Avvocato Moscatelli, per cosa è utile l'arbitro immobiliare?

«I professionisti iscritti alla Camera del Diritto Immobiliare che si formano e si aggiornano continuativamente svolgendo attività nelle materie del diritto immobiliare potrebbero essere una risorsa utilizzando le loro competenze in modo innovativo per la gestione dei conflitti nelle materie medesime. Per questo motivo è nata l'idea di creare un organismo arbitrale unico in seno alla nostra associazione che abbiamo denominato "Arbitro Immobiliare". Il know how delle competenze della Camera del Diritto Immobiliare viene messo a disposizione dell'utenza sia per la risoluzione delle controversie, attingendo da liste di professionisti qualificati, sia per la gestione dei procedimenti amministrati da apposito regolamento sia, infine, per la formazione e l'aggiornamento degli arbitri».

Perché, secondo lei, è un istituto ancora poco conosciuto?

«Invero l'arbitrato è conosciuto benissimo dai professionisti del diritto, è disciplinato dal codice di procedura civile ed è collocato nel libro IV fra i procedimenti speciali. Lo scarso appeal dell'istituto è forse stato determinato dalla scarsa attenzione del legislatore che, da un lato ha sancito la equiparazione dell'arbitrato rituale alla giurisdizione ordinaria dando al lodo la stessa efficacia della sentenza, dall'altro ne ha promosso l'utilizzazione in settori, quali il societario o gli appalti pubblici, esaltandone la onerosità dal punto di vista delle tariffe e della composizione degli organi, collegiali e non unici; nel 2014, poi, l'arbitrato è stato riproposto in chiave deflattiva della giurisdizione accomunandolo impropriamente alle adr. Una rivisitazione delle tariffe e una mirata attività di formazione e di aggiornamento degli arbitri, una maggiore promozione e diffusione dello strumento evidenziandone anche gli incentivi fiscali e i vantaggi in termini temporali, l'introduzione di obblighi informativi a carico dei professionisti, sono auspicabili per avviare con maggior vigore uno strumento che può costituire una risorsa non alternativa ma coerentemente inserita nella giurisdizione».

Quali sono i vantaggi dell'arbitrato?



Alessandro Moscatelli, presidente della Camera del Diritto Immobiliare

«L'arbitrato è un procedimento che ha una durata massima di 240 giorni e, quindi, è uno strumento di risoluzione delle liti che abbatte i tempi delle controversie rispetto ai procedimenti di cognizione ordinaria. Con l'arbitrato rituale le parti sottopongono, di comune accordo, la decisione della lite a un terzo (arbitro) che emette il lodo avente la medesima efficacia di una sentenza; con l'arbitrato irrituale o libero le parti danno incarico all'arbitro di definire in via negoziale le contestazioni insorte tra loro ma in questo caso il lodo contrattuale non può essere depositato e reso esecutivo alla stessa stregua di una sentenza. Nello strumento arbitrale da noi proposto, che è quello rituale, le parti concordano la tariffa dell'arbitro nella prima seduta e il procedimento si svolge secondo un regolamento precostituito e, in ogni caso, secondo le norme del codice di procedura civile. L'arbitro immobiliare, oltre a garantire la terzietà e l'indipendenza, offre maggiore esperienza e professionalità nelle controversie aventi ad oggetto problematiche in materia immobiliare».

Chi si può rivolgere (e come) all'arbitro immobiliare?

«Tutti si possono rivolgere all'arbitro immobiliare per la risoluzione di una lite. È essenziale sottoscrivere una convenzione di arbitrato secondo i modelli che vengono proposti sul sito web *www.arbitroimmobiliare.com*. La convenzione può essere stabilita in un contratto (clausola arbitrale o compromissoria) già prevedendo la possibilità di rivolgersi all'arbitro immobiliare nel caso in cui dovesse sorgere controversia in ordine al rapporto di cui si tratta oppure la convenzione può essere sottoscritta dalle parti per la risoluzione di una controversia già in corso. L'accordo per iscritto delle parti di rivolgersi all'arbitro impedisce dunque di poter adire la strada dell'autorità giudiziaria ordinaria».

Ci spiega che differenza c'è tra arbitrato e mediazione?

«Si tratta di due strumenti di risoluzione delle controversie completamente diversi.
Per alcune materie, tra cui anche quelle di diritto immobiliare, la mediazione è obbligatoria nel senso che costituisce condizione di procedibilità rispetto all'eventuale azione giudiziale. Non è invece obbligatoria la mediazione se le parti decidono di compromettere in arbitri la controversia. La mediazione obbligatoria prescinde dalla volontà delle parti che, al contrario, è essenziale per compromettere in arbitri la controversia. Il procedimento di mediazione costituisce un tentativo di risoluzione della controversia e, in caso di esito negativo, le parti dovranno poi adire l'autorità giudiziaria per il riconoscimento delle rispettive ragioni e pretese. Il procedimento arbitrale, invece, non costituisce un tentativo perché viene comunque definito con un lodo e porta inevitabilmente alla decisione della controversia. Mentre la definizione della controversia è affidata all'arbitro, il tentativo di mediazione si fonda su tecniche negoziali che tendono a comporre la controversia sulla base dell'incontro delle volontà delle parti e porta alla definizione della lite solo in caso di esperimento positivo».

LA CAMERA DEL DIRITTO IMMOBILIARE HA SCOPI CULTURALI E SCIENTIFICI PROMUOVENDO ATTIVITÀ DI RICERCA, STUDIO DELLE MATERIE DEL DIRITTO IMMOBILIARE, MONITORANDO L'EVOLUZIONE LEGISLATIVA E PROMUOVENDO LA CULTURA DELL'ARBITRATO

In cosa consiste la vostra collaborazione con Confabitare?

«Abbiamo sottoscritto un protocollo di intesa con Confabitare che ha mostrato interesse alla nostra iniziativa chiedendo la partecipazione alle iniziative per strutturare e rafforzare l'organismo arbitrale anche con l'adesione di altre associazioni e/o enti sul territorio nazionale al fine di consentire agli iscritti la possibilità di affidare all'arbitro immobiliare le eventuali questioni, liti o controversie che dovessero insorgere in materia di diritto immobiliare. L'idea è quella di dar vita a un comitato scientifico interprofessionale per la diffusione delle clausole e delle convenzioni arbitrali e di ogni altro aspetto inerente al procedimento. Il fine è quello di avvicinare l'utenza allo strumento arbitrale nelle sedi di Confabitare operanti sul territorio per ottenere la definizione delle controversie immobiliari in tempi celeri e a costi contenuti fornendo tutto il supporto necessario».

Quali risultati vi proponete di raggiungere collaborando con Confabitare?

«Abbiamo scelto Confabitare quale capofila delle associazioni rappresentative di categoria del settore immobiliare per iniziare una proficua collaborazione e diffondere in maniera capillare un servizio all'utenza nell'ottica di creare un cartello di enti e associazioni che condividano questa nostra iniziativa e dare vita insieme a un arbitro immobiliare unico sulla scorta dell'esperienza dell'arbitro bancario finanziario. Tutti gli utenti iscritti alle associazioni e agli enti che rappresentano e danno alle varie categorie del mercato immobiliare (quali proprietari, locatori, inquilini, condomini, amministratori condominiali, mediatori, costruttori, imprenditori edili, gestori immobiliari, etc.) potrebbero sottoscrivere convenzioni di arbitrato e fare in modo che, in caso di conflitto, possano rivolgersi all'arbitro ammobiliare per la risoluzione delle loro liti».



ROYAL LIGHTING
awesome light ideas

acp engiman

Efficienza e Risparmio sono le caratteristiche dei nostri prodotti.

LED SOLUTION





RISPARMIO
studiati per durare a lungo con bassi costi di manutenzione.

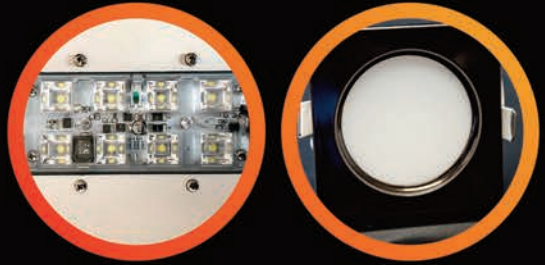
CHI SIAMO
ACP engiman
progettazione elettronica

INFO
www.royallighting.it

SERVIZI
ACP CORPORATE

- Analizziamo le necessità della tua azienda
- Realizziamo un progetto completo e dettagliato di sostituzione della tua illuminazione
- Offriamo prodotti adatti a sostituire ogni tipo di lampada e realizziamo prodotti su misura per ogni esigenza
- Tecnologia SMD per Signage, Low Power, Mid Power e High Power per offrirvi le soluzioni migliori per ogni esigenza di illuminazione.

- **SICUREZZA**
- **PRODUTTIVITÀ**
- **TEMPERATURA COLORE**
- **SOSTENIBILITÀ**
- **EFFICIENZA LUMINOSA**
- **CERTIFICATI**



VIA LIVENZA, 6
65010 SPOLTORE (PE) ITALIA

TEL +39 085 904 9316
CELL +39 348 312 2682
E-MAIL direzione@royallighting.it

Climatizzare in pompa di calore in centro storico?

Oggi è possibile!



25 years 1992 2017 GLI SPECIALISTI DELLA CLIMATIZZAZIONE INVISIBILE

SENZA UNITÀ ESTERNA

Hai un immobile in centro storico o in un condominio?

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

Come fare? Abbiamo le soluzioni!

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

VANTAGGI:

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

Scegli la tua unità interna adatta alle tue esigenze:



Split



Duct



Cassette

Contattaci per scoprire le condizioni riservate agli associati Confabitare

tekno point

Rocco Bolgan - Referente Commerciale
Cell: 340-1683683
Web: www.teknopoint.com
Mail: commerciale@teknopoint.com







Visto al Salone del Mobile

Una piccola selezione di quello che ci è piaciuto di più alla fiera di Milano. La vetrina di eccellenza per il design made in Italy

di Cristiana Zappoli



1. *Begin*, sistema di sedute modulare di **Myyour**. **2.** Spirale di ottone, un vertiginoso vortice di luce riflessa: è *Tornado*, il vaso disegnato dai fratelli Campana per **Ghidini1961**. **3.** *Trullo* è un contenitore per la tavola con coperchio conico, ispirato alle architetture delle case di Alberobello; by Fabio Novembre per **Kartell**. **4.** Mobile da soggiorno o sala da pranzo *Irving* di **Molteni&C**. **5.** Sobria ed elegante, *Caccia* è la nuova lampada da tavolo firmata **Daytona**. **6.** *Versilia* è la nuova linea di sedute outdoor di **Fendi Casa**. **7.** *Jackfruit*, lampada da tavolo in ottone di **Ghidini1961**. **8.** Tavolini *Ninfee*, un omaggio di **Ghidini1961** al maestro Alessandro Mendini che li disegnò nel 2017. **9.** *Be bop* di **Kartell**, design by Ludovica + Roberto Palomba: si presenta nei colori bianco, grigio, nero per le versioni indoor e outdoor e in oro metal nella sola versione indoor. **10.** *Atollo* è il nuovo pouff componibile e multifunzione di **Daytona**: il suo design si ispira a geometrie e trasformazioni naturali, come quelle di un arcipelago. **11.** Dalle linee pulite ed essenziali, il divano *Lifestyle* è una delle novità **Daytona**.

















12



13



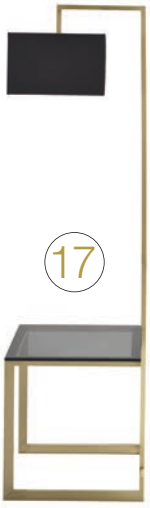
14



15



16



17



18

12. È disponibile in cinque varianti colore (verde salvia, nero, tortora, marrone e bianco) la lampada *Bellissima*, di Ferruccio Laviani per **Kartell**. **13.** Semplice e moderno, il letto *Flag* di **Daytona** coniuga un design essenziale e sofisticato al tempo stesso. **14.** Poltrona *Thea*, di **Fendi Casa**, proposta a Milano nella nuova versione outdoor. **15.** Forme sobrie e funzionali definiscono l'estetica e il comfort del divano *Binario* di **Flou**. **16.** *Misia* di **Daytona** è una consolle eclettica, dal design di ispirazione spiccatamente déco. **17.** *Arona* è una lampada da terra dalle linee geometriche ed essenziali. By **Daytona**. **18.** Divano modulare dalle linee pulite ed essenziali: è *Samurai* di **Myyour**. **19.** Il divano *Betty* dal profilo sottile e dalle forme delicate, proposto da **Kartell** con nuove finiture in ecopelle in diversi colori nero, grigio, tortora, cuoio. **20.** Lampada dal design iconico e riconoscibile e dalla forte identità: *Hollywood* by **Myyour**. **21.** Poltrona by **Giopagani**: fa parte della *Helter Skelter* capsule collection ispirata agli anni 60. **22.** Poltrona e poggiapiedi della collezione *Smart Wood* di **Kartell**.



19



20



21



22

noleggio e assistenza

Stampanti e Multifunzione

Computer e Notebook

Distruggidocumenti

Purificatori d'aria

Generatori d'acqua dall'aria

Sito Internet
rossetto.work



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

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

rossetto
Design your work

1958-2018

Duferco Energia

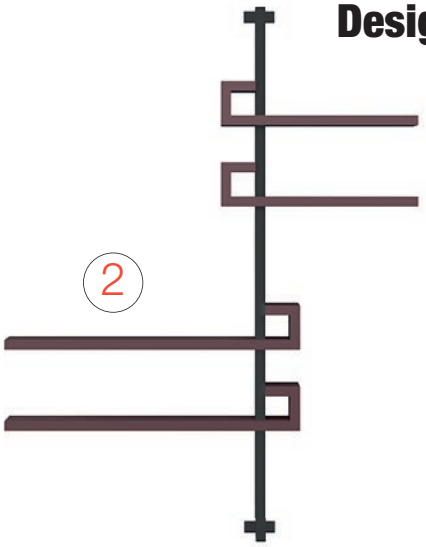
Energia per il tuo condominio.

Scopri l'ampia gamma di servizi e prodotti dedicati al segmento dei condomini. Prezzi competitivi, servizi dedicati agli amministratori di condominio, flessibilità su tempi e modalità di pagamento, fatture elettroniche predisposte per qualsiasi strumento gestionale e molto altro ancora.

dufercoenergia.com













Geometria e forme elementari

Quest'anno si festeggia il centenario della nascita della Bauhaus, la scuola fondata da Walter Gropius che ha influenzato arte, architettura e design e che ancora oggi ispira architetti e designer di Cristiana Zappoli

1. Tappeto *Mondrianesque 2* di **Nanimarquina**: una vera esplosione di motivi geometrici e di colori scintillanti, firmato dall'artista contemporaneo Daniel Steegmann Mangrané (su www.madeindesign.it). **2.** *Libreria statica* di **Lago**: le mensole vengono semplicemente infilate nell'asse, orientate verso destra e verso sinistra, non servono attacchi a muro. **3.** Il metallo è il protagonista di questo tavolo *JVM* di **Selva**. **4.** Posacenere in acciaio o ottone *90010* disegnato da Marianne Brandt per **Alessi**. **5.** Grazie a un'ampia gamma di moduli, colori e finiture è possibile scegliere la *poltroncina Air* di **Lago** su misura per il proprio comfort. **6.** Contenitore *Gemma* di **XL Boom**: dalle linee ultra geometriche ricorda la bellezza di una pietra intagliata (su www.madeindesign.it). **7.** Chaise longue in poliuretano, *MVS* di **Vitra**.





8. Forno *EB333*: l'omaggio di **Gaggenau** al Bauhaus. **9.** Sticker da mobili *Par C. & L. Leon Boym* di **Domestic**, disegnati dai grafici e dai designer più di tendenza del momento (su www.madeindesign.it). **10.** *Madia Air* di **Lago**: gioca sul contrasto tra pieni e vuoti. **11.** Libreria *JVM* di **Selva**, dal mood minimal chic. **12.** Ispirandosi al Bauhaus **Scandola Mobili** punta al colore: tavolo a capretta rosso. **13.** Duplice rivisitazione della sedia *S 533* a cura di Besau e Marguerre per **Thonet**. **14.** *Sedia Pletra* di **Lago**: una struttura metallica esile ed elegante racchiude un cuore imbottito che permette il rivestimento differenziato su due facce. **15.** *90042* di **Alessi**: servizio per zucchero e crema in acciaio inossidabile 18/10. **16.** Lampada da tavolo *Type 75* di **Anglepoise**: Paul Smith, uno dei più grandi creatori della moda britannica, riveste di colori inediti questa lampada, icona del design industriale britannico (su www.madeindesign.it).

















C'È IL MONDO A CERSAIE.
ESPOSITORI DA 40 PAESI, VISITATORI DA 5 CONTINENTI, IL MEGLIO DELLA PRODUZIONE MONDIALE DI CERAMICA, ARREDOBAGNO E SUPERFICI, MIGLIAIA DI CONTATTI SVILUPPATI. A CERSAIE C'È TUTTO QUESTO, OLTRE AL FASCINO DEL PAESE PIÙ BELLO DEL MONDO.

Salone Internazionale della Ceramica
per l'Architettura e dell'Arredobagno

Bologna
23 / 27 - 09 - 2019

www.cersaie.it

Promosso da
CONFINDUSTRIA CERAMICA

In collaborazione con
Bologna Fiere

Organizzato da
EdiCer SpA

Segreteria Operativa
Promos srl

+5gradi.com

CERSAIE
Bologna - Italy

Tekno Point, con 25 anni di esperienza, sviluppa prodotti focalizzati al comfort climatico di centri storici, edifici vincolati e di pregio architettonico

Efficientamento energetico degli edifici storici

Tekno Point, azienda veneziana, è l'unica che ha affrontato e risolto, con la gamma completa degli *Invisibili*, il problema della climatizzazione nel rispetto del decoro architettonico. I modelli di punta della linea "climatizzatori invisibili", concepiti per i centri storici e gli immobili di pregio, sono per **Tekno Point** la risposta alle sempre più rigide leggi in materia di decoro urbano e inquinamento architettonico, grazie all'innovativa tecnologia DC Inverter applicata alle condensanti a scomparsa ad aria e ad acqua. «Per un progetto di efficientamento energetico di un edificio storico è fondamentale appoggiarsi a un progettista in grado di valutare diversi fattori», spiega **Rocco Bolgan**, business developer di **Tekno Point**. «Per prima cosa, si dovranno valutare la classe energetica di partenza dell'edificio e la sua collocazione geografica, in quanto in base alle temperature estreme che si possono avere nei mesi estivi e invernali può variare di molto la scelta dell'impianto di climatizzazione da installare. In secondo luogo è importante progettare il corretto dimensionamento finale dell'impianto proposto, senza trascurare il decoro architettonico, e quindi evitando operazioni invasive. Infine, il progetto dovrà tener presente se si tratta di un "aggiornamento" dell'impianto esistente o se si vuole effettuare una sostituzione completa».

Come si differenziano, secondo lei, le operazioni di ristrutturazione impiantistica di un edificio storico rispetto a quelle che si applicano a un edficio comune?

«È necessario sapere con precisione se esistono leggi o regolamenti che vincolano l'installazione di impianti di climatizzazione tradizionali. Nei centri storici e in edifici di pregio architettonico spesso non è possibile fare fori sui muri, installare unità motocondensanti esterne o sui tetti o comunque a vista. Progettare un impianto di climatizzazione di tali realtà è diverso dal progetto che si potrebbe attuare in situazioni normali, ed è proprio questo che rende **Tekno Point** un partner unico a cui fare affidamento se si cercano soluzioni efficienti per il primo caso».

Quali sono le peculiarità di cui tenere conto nella scelta degli impianti da preferire in questo tipo di ristrutturazioni?

«La prima caratteristica da tenere presente in questi casi è il massimo rispetto del decoro architettonico, evitando per quanto possibile, ma si potrebbe dire anche in modo assoluto, di danneggiare l'estetica delle facciate».


Rocco Bolgan

Un impianto di condizionamento all'interno di un edificio storico, oltre a rinfrescare gli ambienti, consente di creare un clima ambientale idoneo alla conservazione delle strutture storiche di cui è composto?

«Certamente, in quanto un impianto di climatizzazione correttamente dimensionato permette di ottenere anche un livello eccellente di deumidificazione unito a un controllo adeguato delle temperature interne».

Quali soluzioni propone Tekno Point per questi edifici?

«**Tekno Point** ha studiato e progettato diverse soluzioni ad hoc per queste tipologie di edifici in modo da riuscire a dare una soluzione a tutti, o quasi, gli immobili vincolati da normative o dove l'unità esterna non è installabile. I modelli che proponiamo sono quattro:

OPTIMUM3: pompe di calore aria-acqua capace di produrre acqua calda per il riscaldamento, acqua fredda per il raffrescamento e acqua calda sanitaria.

ELFO: climatizzatori mono o multisplit in pompa di calore aria-aria con unità condensante installabile in un vano tecnico interno, richiede 2 o 4 fori sul muro perimetrale.

IDRA: climatizzatori mono o multisplit in pompa di calore full inverter condensato ad acqua con il più basso utilizzo idrico sul mercato, grazie a sistemi di controllo dei consumi. Non richiede fori su muri perimetrali.

IQ: unità monoblocco ad aria di bassa potenza, necessita di fori sul muro».

Nel 2018 Idra Inverter di Tekno Point è stato premiato sia durante il convegno di Milano "Progettare il futuro", sia a MCE 2018. Quali sono i punti di forza di questo prodotto?

«**Tekno Point** ha sviluppato Idra Inverter, il climatizzatore invisibile condensato ad acqua in pdc, progettato per edifici vincolati e palazzi d'epoca che rispetta il decoro architettonico dei centri storici. Contraddistinto da una classe energetica A++, offre prestazioni molto elevate a livello di comfort abitativo e silenziosità d'esercizio, oltre ad avere l'utilizzo di acqua più basso sul mercato. Sfruttando la rete idrica, l'installazione non richiede interventi invasivi e non necessita di alcun foro sui muri dell'edificio. La motocondensante, posta all'interno dell'edificio, è composta da compressori di ultima generazione Panasonic e Mitsubishi Electric a tecnologia. **Tekno Point** ha migliorato l'isolamento termoacustico di Idra, che monta all'interno dell'unità motocondensante. Prodotto molto performante e versatile, Idra è dotato di una tecnologia Full Inverter che offre ottime prestazioni sia in modalità climatizzazione che in pdc. Idra Full Inverter si abbina, a seconda del tipo di installazione, a diverse tipologie di unità interne, ossia split murali, impianti canalizzati e a cassetta. Varie anche le potenze a disposizione, che partono dalla versione più piccola a 12.000 BTU/h fino a quella più grande a 36.000 BTU/h, per il modello monosplit, mentre la versione multisplit arriva a gestire fino a 4 unità interne con potenza massima di 28.000 BTU/h».

Quali sono i vantaggi dei sistemi a scomparsa Tekno Point in questo genere di applicazione?

«Innanzitutto viene rispettato il decoro architettonico senza scendere a compromessi in ambito di qualità e comfort abitativo. In secondo luogo, le unità motocondensanti sono nascoste alla vista anche internamente e non risultano invasive. Rispetto alle unità monoblocco, le linee Elfo e Idra permettono di mantenere separata l'unità condensante dalle unità interne per garantire la massima silenziosità negli ambienti da climatizzare, e potenze tipiche dei climatizzatori tradizionali».

Per tutti gli impianti di condizionamento a scomparsa, quando vanno preferiti gli apparecchi monoblocco, quando le pompe di calore aria-acqua e quando invece le soluzioni di climatizzazione aria-aria e acqua-aria?



«Le unità monoblocco sono indicate per climatizzare ambienti piccoli e rappresentano le soluzioni più economiche. Presentano però delle potenze piuttosto limitate, oltre a dover essere installate in ogni stanza che si vuole climatizzare. Inoltre, essendo composte da una sola unità, risultano spesso rumorose. Le pompe di calore aria-acqua si installano qualora vi sia l'esigenza di produrre anche acqua calda per uso sanitario, oppure quando si voglia utilizzare un impianto già esistente a radiatori, a pavimento o con i fan coil. Infine, i sistemi di climatizzazione Elfo in pompa di calore aria-aria sono indicati avendo la possibilità di fare dei fori sul muro perimetrale e si disponga di un vano tecnico dove alloggiare la motocondensante. Il modello Idra invece si rivolge a tutte le esigenze di installazione in cui gli spazi siano ridotti, non si possano o vogliano fare fori sul muro. Le dimensioni contenute e l'assenza di ventole, permettono di abbattere i problemi di rumorosità, infatti la motocondensante può essere alloggiata in un vano tecnico, in una zona caldaia, in un sottoscala o sotto un lavello».



Fassa Bortolo *linea* **GreenVocation®**

L'inquinamento domestico si combatte tinteggiando casa

Fassa Bortolo presenta la sua linea GreenVocation®: prodotti senza solventi e una idropittura mangia-formaldeide (sostanza dannosa e addirittura cancerogena) per ambienti interni più sani



Il Ministero della Salute, per definire i COV, ovvero i Composti Organici Volatili, scrive in un opuscolo: "Appartengono a questa classe numerosi composti chimici quali idrocarburi alifatici, aromatici e clorurati, aldeidi, terpeni, alcooli, esteri e chetoni. Tra questi i più diffusi negli edifici residenziali sono il limonene, il toluene, ma il più importante da un punto di vista tossicologico e mutageno è la formaldeide". E prosegue: "Varie sono le sorgenti di inquinamento di Composti Organici Volatili (COV) nell'aria degli ambienti indoor: gli "occupanti" attraverso la respirazione e la superficie corporea, i prodotti cosmetici o deodoranti, i dispositivi di riscaldamento, i materiali di pulizia e prodotti vari (es. colle, adesivi, solventi, vernici), abiti trattati recentemente in lavanderie, il fumo di sigaretta e strumenti di lavoro, quali stampanti e fotocopiatrici. Altre importanti fonti di inquinamento sono i materiali da costruzione e gli arredi (es. mobili, moquette, rivestimenti) che possono determinare emissioni continue durature nel tempo (settimane o mesi)". I COV sono veri e propri nemici invisibili che inquinano le nostre case: gas emessi da vernici e pitture, resine utilizzate nei mobili, rivestimenti e schiume isolanti. Sono responsabili di quell'odore carat-



teristico che ci costringe a tenere le finestre di casa aperte per giorni quando tinteggiamo, ma i loro effetti non si esauriscono subito, continuano a inquinare gli ambienti domestici.
Per combattere questa forma di inquinamento Fassa Bortolo ha creato ***GREEN VOCation®***, una linea di finiture per interni a ridotto impatto ambientale. Studiate dai ricercatori del Fassa I-Lab, sono realizzate senza solventi e a bassissime emissioni di Composti Organici Volatili. La linea ***GREEN VOCation®*** comprende sette prodotti, dalle idropitture al fissativo, all'idrosmalto opaco o satinato, facili da applicare e belli da vedere, per una tinteggiatura dal risultato professionale. La formaldeide è tra i principali COV presenti all'interno delle abitazioni, nonché, come segnala anche il Ministero della Salute, tra i più dannosi, irritante e addirittura cancerogena se assorbita ad alte concentrazioni. Tra i prodotti della linea ***GREEN VOCation®*** di Fassa Bortolo, ***POTHOS 003*** è stato pensato proprio per combatterla: grazie alla sua particolare formulazione, capta immediatamente la formaldeide presente nell'ambiente e la trasforma in composti stabili e innocui. I test effettuati dimostrano che una superficie trattata con ***POTHOS 003*** riduce di almeno il 70% la formaldeide libera e la sua durata nel tempo è quantificabile in circa 10 anni.



verisure
SMART ALARMS

ALLARME VERISURE

Sicurezza H24 per la tua Casa e il tuo Business

AVVISO ALLE GUARDIE GIURATE + INTERVENTO H24 IN MENO DI 60”

RISPOSTA IMMEDIATA A TUTTE LE EMERGENZE CON IL PULSANTE S.O.S.

CONTROLLO TOTALE DAL TUO SMARTPHONE



La migliore protezione

Verisure Smart Alarm è più che un Allarme, offre servizi e prodotti innovativi e di qualità per garantire la sicurezza della Casa e del tuo Business, 24 ore al giorno, 7 giorni alla settimana, 365 giorni l'anno. Verisure si occuperà della Sicurezza della tua Casa.

OFFERTA ESCLUSIVA ~~799€~~*

SCONTO FINO A **400€**

399€* +10€x36 Rate Corrispettivo Sistema Verisure, Prezzi 2018 + IVA esclusa + Canone di Abbonamento.

Contattaci per richiedere un sopralluogo gratuito e senza impegno!

800.921.921

verisure.it/confabitare

Nuove tipologie abitative

Lo studio OMA ha completato la prima delle due torri residenziali del progetto Norra Tornen a Stoccolma. Con i suoi 125 metri di altezza, 182 unità abitative, sala cinema e palestra, è un omaggio all'architettura brutalista

di Iole Costanzo

L'hanno definita la "plattenbau per i ricchi". Con il temine plattenbau in Svezia si definiscono gli edifici realizzati con elementi prefabbricati. Sembrerebbe quasi un ossimoro. Nel senso che è ben difficile associare la tecnica costruttiva del prefabbricato con il lusso. Il processo costruttivo di prefabbricazione/assemblaggio porta l'immaginario a un'edilizia popolare o quantomeno sociale. Eppure a Stoccolma è accaduto.

Image courtesy of OMA, ph. by Ossip Van Duivenbode



Image courtesy of OMA, ph. by Ossip Van Duivenbode



Ph. by Laurian Ghinitoiu, courtesy of OMA



Ph. by Laurian Ghinitoiu, courtesy of OMA

A sinistra: uno degli affacci caratterizzati da ampie superfici vetrate. Sopra: lo skyline della Innovationen Tower. In basso a sinistra: l'interno di un'unità. Sotto: uno spazio comune

Lo scorso novembre è stata inaugurata la prima delle due torri residenziali del progetto Norra Tornen, la Innovationen Tower completamente realizzata con elementi prefabbricati di calcestruzzo scanalato, spazzolato e aggregati multicolori lasciati a vista. Una "pelle ruvida" l'hanno chiamata. I due edifici sono stati progettati da un team capitanato da Reinier de Graaf del gruppo OMA e sono sorti su due piccoli lotti rispettivamente di 660 e 575 mq. Il sistema modulare con cui è stata costruita la Innovationen Tower è un omaggio all'architettura brutalista che, secondo il critico di architettura Reyner Banham, sarebbe stata inventata proprio in Svezia da Hans Asplund. Ma c'è anche una ragione pratica che ha determinato questa scelta: la prefabbricazione degli elementi della torre è stata fondamentale per continuare a lavorare in cantiere anche al di sotto del limite di cinque gradi Celsius, condizione sconsigliata per il getto di calcestruzzo in situ. Ma questo *modus operandi* ha anche ridotto significativamente i costi di costruzione e ha consentito quindi un maggior investimento economico nella creazione di appartamenti con layout unici, orientamenti multipli e più ampie superfici vetrate, un bene prezioso in un Paese con scarsa luce diurna per metà dell'anno. Reinier de



Ph. by Laurian Ghinitoiu, courtesy of OMA



Image courtesy of OMA, ph. by Ossip Van Duivenbode

Sopra: una delle facciate della torre. Vetrate aggettanti e terrazze incassate, una composizione che rimanda all'architettura brutalista. Sotto: l'attacco a terra della torre, con gli spazi dedicati al commercio

Graaf ha dichiarato: «rappresenta un traguardo importante, il culmine di uno sforzo nel creare una nuova generazione di tipologie abitative, raggiungendo la più grande varietà possibile con un numero limitato di elementi prefabbricati. Il solito formalismo della torre abitativa lascia spazio all'individualità, alla domesticità e forse persino all'umanesimo». I 125 metri d'altezza rendono l'edificio residenziale il più alto del centro di Stoccolma. Offre 182 unità le cui dimensioni vanno dai 44 mq degli appartamenti con una camera da letto ai 271 mq dell'attico. La torre non è solo abitativa, ospita al suo interno una sala cinema, uno spazio comune per le feste, un appartamento per gli ospiti, una palestra con sauna, una zona relax e degli spazi commerciali al piano terra. Il nuovo complesso Norra Tornen, sorto sui resti del progetto mai costruito di Aleksander Wolodarski, divenuti punto di partenza per la definizione dei volumi a blocchi delle due torri, sarà una porta d'ingresso alla città. Di Helix, la torre gemella, di 110 metri, è previsto il completamento nei primi mesi del 2020.



Ph. by Laurian Ghinitoiu, courtesy of OMA

POTHOS 003

Idropittura per interni anti-inquinamento

GREEN VOCation

- Tecnologia attiva contro la formaldeide
- Purifica aria
- Effetto “super matt”
- Lavabile

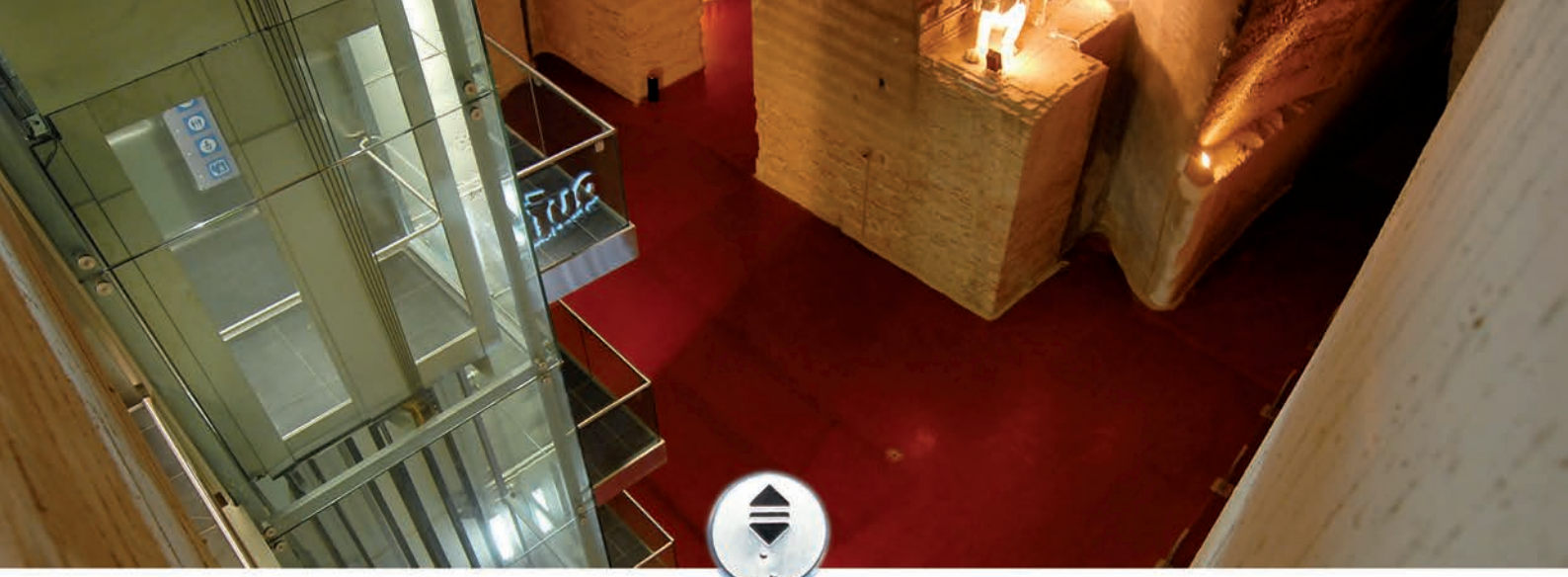
LA FORMALDEIDE HA I GIORNI CONTATI!





FASSA BORTOLO

www.fassabortolo.com



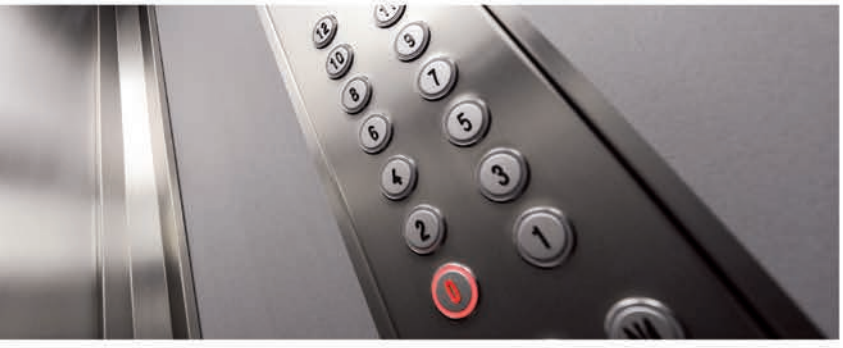
Servizio di manutenzione per impianti di tutte le marche

- 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 2019 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

E sul tetto... la natura

Mimetismo green? Forse no. Il 79&Park è difficile da mimetizzare. E anche se realizzato con elementi prefabbricati tiene presente il contesto e le nuove esigenze abitative di Iole Costanzo

A Stoccolma c'è fermento. In centro come in periferia. Entro il prossimo ventennio la capitale svedese sarà la più smart, la più hi-tech, la più intelligente città del mondo. E così pure l'edilizia si evolve a grandi passi. Sorgono, infatti, nuovi e sempre più innovativi complessi abitativi che caratterizzano architettonicamente Stoccolma. Tra queste nuove costruzioni c'è il 79&Park inaugurato di recente.
Le espressioni scelte per descriverlo sono state "paesaggio abitabile" e "collina artificiale". Lo stesso studio di progettazione,



il noto BIG - Bjarke Ingels Group ha dichiarato: «Volevamo progettare un nuovo quartiere, un nuovo blocco civico che unisse le qualità della città con quelle del parco». È da questi propositi che è nato il 79&Park, un complesso costituito con moduli prefabbricati posti in stretta relazione con l'ambiente naturale circostante e realizzati in legno di cedro che con il tempo ingrigirà e con grandi specchiature di vetro. Il tutto sorge accanto al parco reale Gärdet e sembra che voglia abbracciare il verde che vi gravita intorno, generando un intrigante mix di architettura e natura.



Tutte le foto di Laurian Ghinitoiu





Secondo Biarke Ingels l'input progettuale è stato quello di rendere indistinguibili il complesso residenziale - con i suoi terrazzamenti sempre verdi - e la vicina collina: il vero riferimento morfologico. Il concept da cui tutto si è generato è stato quello di pensare a un edificio che, digradando da nord-est a sud-ovest, generasse un'asola con uno skyline inclinato, che cambia da versante a versante e con grandi specchiature in vetro che consentano la vista sul parco e assicurino un adeguato apporto di luce diurna nei vari moduli/blocco di 3,6 x 3,6 m.
La risposta al contesto è stata quella di far sì che il fronte degli angoli nord-ovest e sud-est si relazionasse con gli edifici esistenti senza sovrastarli; quello di nord-est, il lato libero e più lontano dal parco, si alzasse fino a 35 metri per garantire migliori visuali verso l'esterno e, infine, l'angolo sud-ovest si abbassasse completamente per dar vita a una piattaforma pubblica d'affaccio sul paesaggio.



A sinistra in alto: il complesso visto nel suo insieme con il suo skyline digradante. Di fianco: una vista dalla quota zero. Sopra: parte dei prospetti con affaccio sul cortile interno. A destra: il sistema di terrazze con funzione di giardino

Ma non bisogna dimenticare che tutto il complesso è sorto in periferia e che per tanto è una risposta a necessità quali alta densità abitativa e minimo utilizzo di suolo. Ma ciò non ha fatto abbassare la qualità, da garantire a chi vi abiterà. Per tanto i 169 appartamenti disposti lungo questo declivio artificiale e ruotati di volta in volta così da evitare un contatto visivo diretto fra i diversi inquilini, oltre all'alta qualità abitativa avranno garantiti anche alcuni servizi: il giardino condominiale, una pensione per cani, una scuola materna e numerosi parcheggi per le biciclette. Periferia sì, ma di qualità… abbiamo tanto da imparare.



Conforama

LA TUA CASA MERITA PIÙ SCELTA

L'ARREDAMENTO GIUSTO PER OGNI GUSTO!





Con più di **300 punti vendita** in tutta europa di cui **19 in Italia**, Conforama offre ai suoi clienti **la più vasta scelta di arredamento e decorazione per la casa!**

I molteplici servizi che Conforama offre come:

- trasporto e montaggio
- finanziamento in 20 mesi a Tasso 0%
- progettazioni personalizzate con il rilievo misure
- allacciamenti certificati a norma con il programma INSTALLO

fanno di **Conforama un partner sicuro ed affidabile per tutto l'arredamento della tua casa.**

La nuova divisione Conforama B2B diventa il nuovo punto di riferimento dedicato agli operatori di settore!

Conforama

Viale Alcide De Gasperi, 2 - Milano
a.grottola@conforama.it





INTERIOR DESIGN

MATERA

L'architetto Nicola Letizia è riuscito a rendere arioso e funzionale un appartamento di 65 metri quadri situato all'ultimo piano di un edificio di nuova costruzione che era caratterizzato da ambienti ridotti, soffitti mansardati e spazi angusti. La soluzione scelta ha definito un unico ambiente, un open space dalle linee fluide e originali e ricco di luce, da cui si ammira un paesaggio suggestivo e mediterraneo.

MILANO

Lo studio DVDV ha unito nella periferia di Milano un monolocale con terrazzo e un trilocale al piano terra, creando un appartamento che ha come peculiarità l'essere formato da due piani sfalsati non in asse tra loro. La scala, che caratterizza l'abitazione, è divisa in due parti: un podio in cemento a vista e una serie di gradini di ferro posti a mensole e realizzati con profili quadrangolari di metallo estrusi.

Nella soleggiata Matera un angusto attico si trasforma in un appartamento accogliente e luminoso. Ariosità, essenzialità e funzionalità le tre direttrici che hanno guidato la riprogettazione
di Iole Costanzo





SPAZI LUMINOSI A MATERA

Tutte le foto © ATIPIX


Cuisine





A sinistra: l'ampia vetrata scorrevole posta tra il soggiorno e la veranda, garantisce ariosità e luminosità a tutta la casa. Sopra: l'angolo cucina con il tavolo realizzato in legno di rovere come pure il pavimento

Le richieste della committenza erano: ariosità, essenzialità e funzionalità. Ma l'appartamento di 65 metri quadri situato all'ultimo piano di un edificio di nuova costruzione, presentava, a causa di ambienti ridotti e soffitti mansardati, spazi angusti e poco funzionali. Gli obiettivi che bisognava raggiugere erano certamente due: far entrare quanta più luce possibile e sfruttare ogni singolo centimetro libero. Istruzioni che hanno portato l'architetto Nicola Letizia alla completa riprogettazione planimetrica del costruito: un vero e proprio stravolgimento del layout originale, in favore di un'ottimizzazione degli spazi.
La soluzione così ottenuta ha definito un unico ambiente, un open space dalle linee fluide e originali, ma soprattutto ricco di luce. E se la prima richiesta, l'ariosità, è stata raggiunta posizionando una vetrata scorre-


Jardin botanique



L'ambiente è unico e include cucina, living e l'area home-office, parzialmente schermata dalla parete attrezzata su cui da un lato poggia il mobile TV e dall'altro la scrivania da lavoro. Gli arredi sono stati disegnati su misura per poter essere integrati tra le murature perimetrali e le falde del tetto

vole tra la zona living e l'ampia terrazza esterna, gli ambienti esterni e interni, grazie agli arredi disegnati su misura dall'architetto Letizia, sono diventati funzionali in ogni loro piccolo centimetro. Ottimizzando al massimo le aree contenitive senza perdere l'ariosità ottenuta, si è giunti all'eccellente risultato di una simbiotica sintesi tra essenzialità e funzionalità che ben si raccorda con l'adozione di colori naturali e decisi e con una selezione di materiali dalla spiccata e decisiva identità.
Abitare in spazi luminosi è fondamentale. Finalmente oggi è un concetto chiaro. È questa la ragione che ha portato la giovane coppia a rivoluzionare completamente i locali di un attico per trasformarli in una casa molto accogliente, soleggiata, da cui godere del paesaggio arso, suggestivo e mediterraneo tipico dell'hinterland di Ma-



Sopra: la veranda vista dall'interno. A destra: una vista dall'esterno. La copertura ad assi di legno bianco concede molta profondità. Pagina a fianco: l'esterno è vissuto quasi come una naturale estensione dell'abitazione







A sinistra: camera da letto, molto essenziale. Sopra: per l'accesso alla zona notte è stato creato un piccolo disimpegno che definisce la cabina armadio e il bagno (*qui a destra*)



tera. L'accesso alla zona notte avviene attraverso un piccolo disimpegno che separa il bagno dalla camera matrimoniale definendo lo spazio per una cabina armadio. Le direttrici seguite per questa ristrutturazione sono due: quella del bianco candido dei soffitti, delle pareti, degli arredi e dei serramenti, e quella delle nuance più calde e morbide della fluida parete rivestita con texture tipo corten che impreziosisce l'area living e rovere con grandi nodi e spaccature marcate che riveste l'intera superficie di calpestio (pavimenti in legno Woodco) e il tavolo-penisola della cucina. Il risultato: un sofisticato appartamento in cui si intersecano morbidi colori, luce naturale e strip di led incassati nel controsoffitto e nel pavimento che creano sul calar della sera scenografici tagli luminosi che evidenziano e personalizzano vari angoli della casa.



SPAZI FLUIDI E INTERSECATI

Un imprevisto che diventa la peculiarità di una casa: due piani sfalsati, non in asse tra loro. E allora? Semplice. Il difetto diventa identità. E caratterizza l'abitazione di un giovane imprenditore delle telecomunicazioni nella periferia milanese

di Iole Costanzo



Foto Alessio Tamborini



In questa pagina: il podio della scala e gli scalini a mensola in metallo. La passerella sovrastante si accompagna prospetticamente alla zona living. A destra in alto: la cucina. Di fianco: il tavolo in noce canaletto con venature a vista

Foto Alessio Tamborini

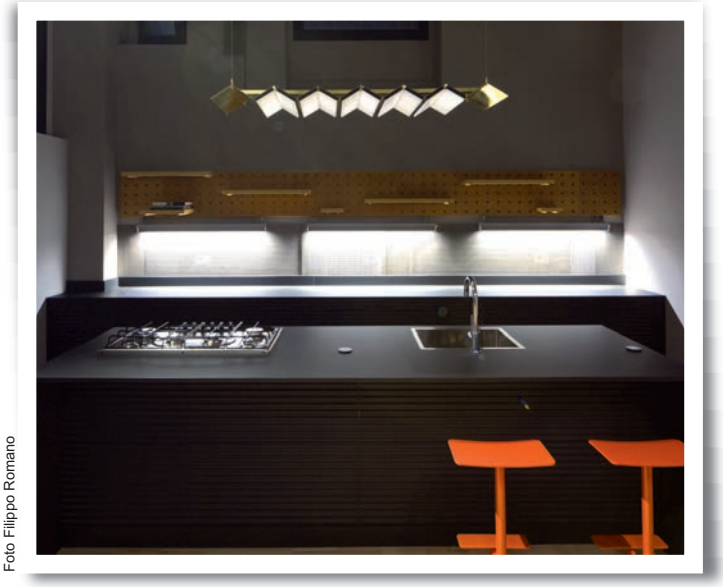


Foto Filippo Romano

Operando sull'intero volume, alto complessivamente 5 metri, sono stati messi in collegamento due piani. Un ex monolocale con terrazzo e un particolare trilocale del piano terra con esposizione a nord e gli affacci a sud, parzialmente occlusi dagli abusivismi realizzati nella periferia milanese durante gli anni Venti.
Nasce così una nuova abitazione. Il progetto dello studio DVDV riorganizza lo spazio inserendo un livello di sosta intermedio a quota 2,5 metri. Un escamotage che ha portato a nuova chiave di lettura di tutti gli spazi. Una passerella che diventerà, insieme alla scala, l'asse di simmetria e di rotazione, la cerniera dell'intero appartamento. Questa nuova impostazione ha modificato la percezione degli spazi creando nuove vie d'accesso, una nuova circolazione di luce e aria e soprattutto dei nuovi punti di vista. Le poche partizioni verticali sono diventate pareti in vetro ammorbidite da grandi tendaggi. E la scala, l'elemento che caratterizza



Foto Alessio Tamborini



Foto Floriana Onidi

tutta l'abitazione, è divisa in due parti: un podio in cemento a vista e una serie di gradini di ferro posti a mensole e realizzati con profili quadrangolari di metallo estrusi. La passerella, sorretta da tiranti incernierati al soffitto, è la soluzione che ha escluso l'uso di pilastri al piano terra consentendo il libero movimento fra cucina, soggiorno e lo studio "total blu" del piano terra. In una condizione abitativa così particolare, con le planimetrie dei due piani non sovrapponibili perché disassate, l'arredo non poteva che essere appositamente progettato.
Così è stato per il sistema a mensole modulari, per il tavolo da pranzo con piano in noce canaletto supportato da piedi in ottone piegato e la lampada a sospensione in ottone con piegatura a 30 gradi che illumina il piano cottura. Diverso è per l'ambiente cucina in cui è stata adottata una soluzione a isola in alluminio estruso disegnata da Vico Magistretti, noto architetto/designer di cui sono presenti, in altri ambienti, le lampade Fresnel e Atollo.

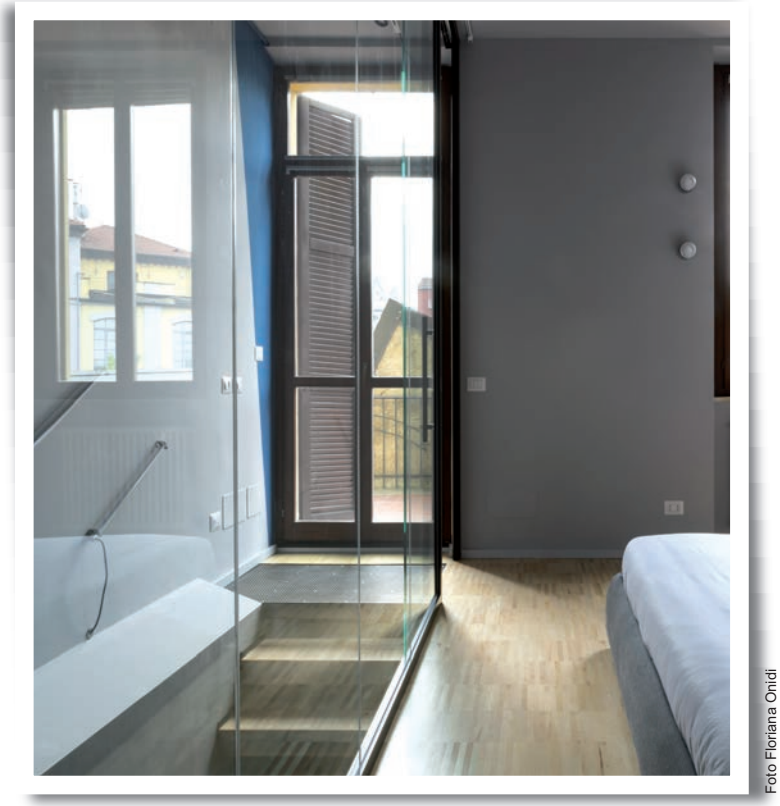


Foto Floriana Onidi

A sinistra: parte dello studio "total blu" arredato in modo fresco, essenziale e giocoso. A destra: la parete vetrata posta tra la camera da letto e la scala che vi accede. Sotto: la camera da letto con il relativo bagno



Foto Floriana Onidi

C’è un lungo racconto dietro ogni progetto
Non lo scriviamo, i nostri bagni parlano da soli
| Guardate, state già ascoltando |

AD Studio Spessotto, **PH** Photografica



Arblu®
About bathrooms

www.arblu.com - info@arblu.it

we-unit®
CONSULENTI DEL CREDITO

numero verde 800-714051

HAI TROVATO UNA CASA Perfetta?

MA NON RIESCI A TROVARE il mutuo perfetto?



Chiedi al consulente del Credito We-Unit!

MUTUI Acquisto · Ristrutturazione · Costruzione · Sostituzione

MUTUI
- *Acquisto*
- *Ristrutturazione*
- *Costruzione*
- *Sostituzione*

PRESTITI
- *Personali*
- *Cessione del quinto*
- *Deleghe di stipendio*
- *Credito al Condominio*

ASSICURAZIONI

DANNI
- *Perdita posto lavoro*
- *Infortunio*
- *Inabilità temporanea*
- *Ricovero ospedaliero*

VITA
- *Temporanea*
- *Caso morte*

CASA
- *Incendio e scoppio*
- *Assicurazione*
- *Contenuto*
- *RC famiglia*

www.weunit.it

Via Monte Rosa, 61 - MILANO
Tel. 02.840.76.572
direzione@weunit.it

Prodotto Cessione del Quinto



Scopri quanto credito puoi ottenere dalla tua busta paga

Prodotto Cap



Difendi il tuo mutuo dalle oscillazioni dei tassi

Mutuo Casa



Ascolta il tuo consulente del credito per il nuovo Progetto Casa

Prodotto sostituzione mutuo



Rinnova il Tuo mutuo scegli fra le nuove offerte



We-Unit Group S.p.A. *- Sede Legale: Via del Commercio, 11/12 - 17038 Villanova D'Albenga (SV) • Capitale sociale deliberato e versato € 460.000,00. C.F./Partita IVA 01525970099 - R.E.A. N° SV-154117 - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M28 • Iscrizione IVASS sezione "E" n. E000307085*

OAM
VERIFICA IN TEMPO REALE L'AUTORIZZAZIONE AD OPERARE
SCANSIONA PER VERIFICARE

È possibile prendere visione delle condizioni economiche e contrattuali prima della conclusione del contratto attraverso i seguenti moduli: • Foglio informativo del Mediatore Creditizio • Contratto di Mediazione Creditizia idoneo alla stipula • Avviso delle principali Norme di trasparenza relative al Contratto di mediazione • Informazioni Europee di Base sul Credito ai Consumatori Disponibili: c/o le sedi We Unit Group S.p.A. o presso la sede dei collaboratori di zona. Concessione del finanziamento subordinata all'approvazione dell'ente erogante. È Mediatore creditizio il soggetto (nella forma di società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata o di società cooperativa) che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. Tale servizio non garantisce l'effettiva erogazione del finanziamento richiesto.

ArtWorks www.artworkproject.net

ABBIAMO DECISO DI TUFFARCI



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

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

LANCIATI INSIEME A NOI

SERVIZI INNOVATIVI | L' AFFIDABILITA' DI SEMPRE

ECO TERMO LOGIC

Via Tolmino, 54 - 40134 Bologna | Tel. +39.051.56.35.35
contabilizzazione@ecotermologic.it | www.ecotermologic.it