ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari*

gennaio 2018 - Anno 9° - N.26

Speciale convention nazionale 2017

E se lo sgombero non viene eseguito?

AFFITTI BREVI
COSA C'È DA SAPERE

CONSUMO IDRICO IN CONDOMINIO

UN ANNO VISSUTO INTENSAMENTE
Editoriale di Alberto Zanni

Confabitare® Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare® Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

APERTE LE ISCRIZIONI PER IL 2018

Oggi la sicurezza è più importante che mai.

SCEGLI LA SICUREZZA, ENTRA IN MEDIOLANUM.

Tra i principali Gruppi Bancari, Mediolanum è per solidità il primo in Italia e tra i primi in Europa. Siamo la banca che mette il cliente al centro, grazie alla semplicità di una tecnologia innovativa e la relazione personale di un consulente finanziario come il Family Banker. Siamo la banca che guarda sempre avanti e che è capace di aiutare chi ci ha dato fiducia, come abbiamo fatto in occasione del sisma che lo scorso anno ha colpito il centro Italia, stanziando 5 milioni di euro a favore di clienti e collaboratori colpiti dalla calamità. Contributo a fondo perduto iniziale pari al 15% del valore dei danni subiti con integrazione fino al massimo del 20%.

BANCA mediolanum
costruita intorno a te

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

Messaggio pubblicitario. Solidità Gruppo Bancario Mediolanum ad esito degli stress test svolti in base alla normativa europea. Un aiuto concreto in favore della popolazione colpita dal sisma in centro Italia: erogazione contributo a fondo perduto iniziale pari al 15% del valore dei danni subiti con integrazione fino al massimo del 20% dei danni accertati per la prima e la seconda casa nonché per i beni mobili registrati. Per le condizioni economiche e contrattuali e per quanto non espressamente indicato fare riferimento al Foglio Informativo e alle Norme Contrattuali disponibili sul sito della Banca e presso i Family Banker.

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

Globale Fabbricati

ASSICURA GLI EDIFICI, TUTELA LE PERSONE.

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

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

REALE MUTUA
PARTE DEL TUO MONDO.

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

REALE GROUP

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

CERTIFICAZIONI

CERTIFICAZIONI S.R.L.

Via Primo Maggio, 86/C
40026 Imola BO
tel. 0542.010488
fax 0542.643499
info@certificazioni.it
www.certificazioni.it

RISPARMIARE IN SICUREZZA

Da oltre 25 anni la missione di CERTIFICAZIONI S.R.L è offrire un servizio dagli elevati contenuti tecnici affinché i Clienti godano della maggior sicurezza possibile. Questo obiettivo è raggiungibile con l'impiego di metodologie di misura oggettive, basate su norme internazionali. Solo nel caso di indisponibilità di norme internazionali e nazionali si applicano criteri consolidati e accettati dagli operatori e dal mercato. Il nostro metodo di lavoro è continuamente rivisto e analizzato criticamente sulla base delle scoperte più recenti e delle applicazioni di tecnologie innovative.

I NOSTRI SERVIZI

- Impianti elettrici
- Ascensori e piattaforme
- Cancelli motorizzati
- Linee vita
- Controllo delle acque
- Certificazioni delle persone

I NOSTRI PUNTI DI FORZA

- Verbali corredati di rapporti completi dei risultati delle prove effettuate
- Applicazione di criteri oggettivi per la valutazione della sicurezza dei componenti in modo da garantire il maggior sfruttamento possibile dei materiali in sicurezza
- Un solo fornitore per numerosi servizi
- Copertura territoriale

Open Fiber. La fibra in tutta la sua purezza.

La connessione ultraveloce arriva proprio a casa tua.
È nata la rete che ti permette di navigare alla velocità di 1 Gigabit al secondo. Scopri di più su openfiber.it

openfiber.it

open fiber

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 9 numero 26 gennaio 2018

Direttore Responsabile
Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale
Alberto Zanni

Caporedattore
Cristiana Zappoli

Art Director
Laura Lebro

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

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

Finito di stampare
in gennaio 2018

Per la pubblicità sulla rivista
telefonare al numero 051.270444

CONFABITARE

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

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

ITALIA.POWER

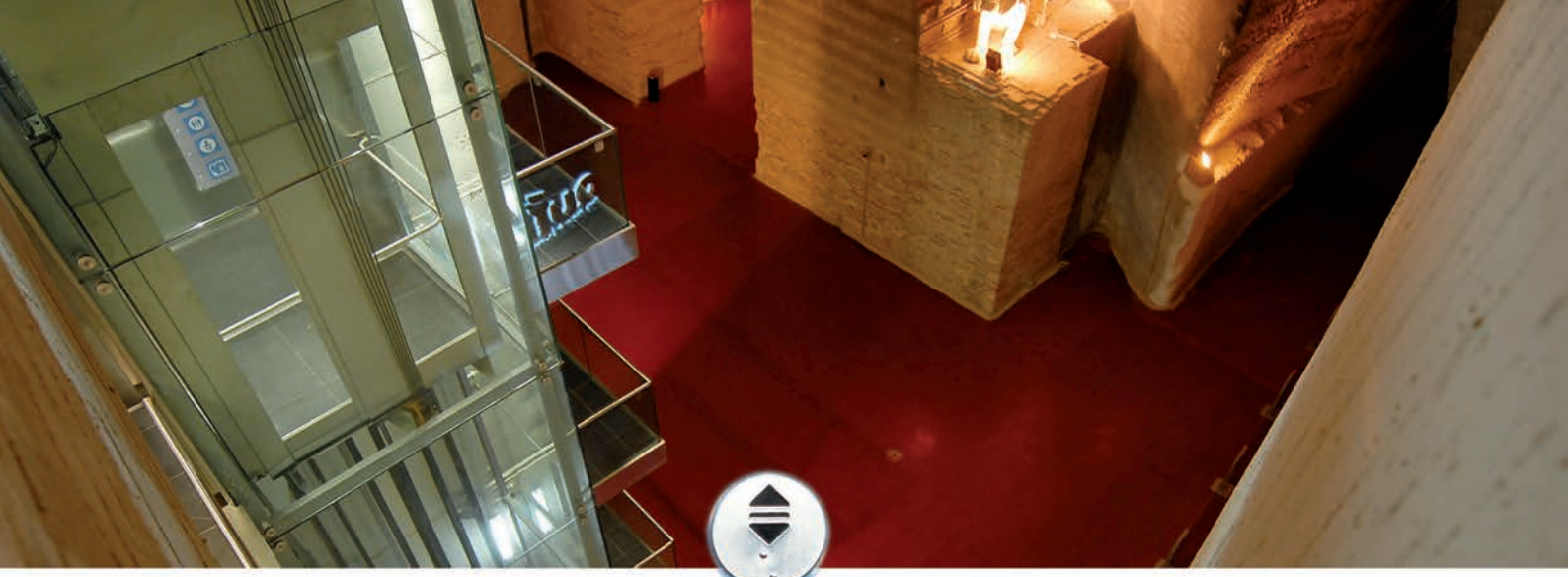
energia e gas, su misura.

energia a portata di mano.

SERVIZIO CLIENTI

800 64 25 61

www.italiapower.it



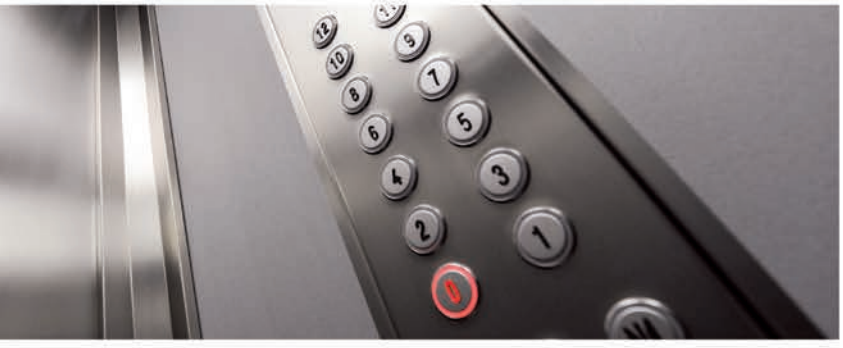
Servizio di manutenzione per impianti di tutte le marche

- 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 2018 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

sommario

EDITORIALE

13 ***Alberto Zanni***
Un anno vissuto intensamente

CONFABITARE

14 Chiarimenti sugli affitti brevi
16 Se lo sgombero non viene eseguito?
17 Subentro di un nuovo amministratore
18 Il condominio ai tempi della riforma
20 Presentata a Torino Confintesa Kasa
21 E se la raccomandata non arriva?
22 Ristrutturi? Ecco come tutelarti
23 Chi risarcisce le crepe in casa?
24 Il consumo d'acqua in condominio
26 Gli umarells invadono l'Italia
27 Perché investire a Barcellona?
28 I servizi e le consulenze

L'OPINIONE

31 Servitù di parcheggio? È possibile
33 L'anagrafe e il condominio

PRIMO PIANO

35 Le polizze catastrofali
38 Criminalità: influenza il valore immobiliare

CONVENTION 2017

47 Legittima difesa, in casa propria difendersi non è reato
50 Legittima difesa, interventi e prospettive

ARREDAMENTO

57 Passione rosso fuoco
61 Ogni libro ha il suo posto

ARCHITETTURA

64 Emozioni dentro e fuori
67 In armonia con la natura
69 Atmosfera mediterranea
75 Geometrie inclinate

INTERIOR DESIGN

80 Alla luce del sole
88 Semplicità antica

Ogni CASA è POSSIBILE

Scopri insieme a un nostro specialista mutui come ingrandire il tuo nido in un battito d'ali.

E puoi vincere una delle 200 carte regalo IKEA da 2.000 euro per arredare la tua nuova casa.

in filiale ubibanca.com 800.500.200

UBI Banca
Fare banca per bene.

Mutui offerti dalle Banche del Gruppo UBI Banca (esclusa IWBank) per acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili a uso abitativo in province con almeno una filiale. Concessione del mutuo soggetta all'approvazione della Banca erogante. Possibile richiesta di garanzie. Per le condizioni economiche e contrattuali (inclusi tassi, limiti di età e di durata per le diverse tipologie di mutuo) si rinvia a quanto indicato nelle "Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori" disponibili in filiale e su ubibanca.com. Concorso "Ogni casa è possibile" promosso congiuntamente dalle Banche del Gruppo UBI Banca (esclusa IWBank). Partecipazione dal 13/11/17 al 31/1/18. Estrazioni entro il 28/2/18. Il concorso è rivolto a consumatori maggiorenni che, nel periodo sopra indicato, abbiano richiesto, in filiale o, per la sola UBI Banca, tramite lo Specialista Remoto Mutui, un nuovo mutuo ipotecario, inclusa l'eventuale surroga del mutuo in essere presso altra banca, fornendo tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica, a condizione che il mutuo venga erogato. Premi in palio: n. 200 carte regalo IKEA del valore di € 2.000,00 cad. Montepremi € 400.000,00. Ciascun cliente partecipa all'estrazione una volta per ciascun mutuo validamente richiesto, pur potendosi aggiudicare al massimo un solo premio. Regolamento completo disponibile su ubibanca.com.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

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

Editoriale

Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Un anno vissuto intensamente

Cala il sipario sul 2017 e anche per Confabitare è tempo di fare un bilancio dell'anno *che sta per concludersi. Bilancio che, lo possiamo dire tranquillamente, con un pizzico di orgoglio, è più che positivo. La nostra, cari lettori, è un'associazione giovane, abbiamo appena tagliato il traguardo delle otto primavere e la famigerata crisi del settimo anno è ampiamente alle nostre spalle. L'idillio con gli associati continua e Confabitare prosegue la sua crescita in termini di radicamento, di visibilità, di prestigio. In questi ultimi dodici mesi abbiamo dato un'ulteriore dimostrazione della nostra vitalità con l'apertura di nuove sedi in varie regioni, l'aumento degli iscritti a livello nazionale, e l'ingresso di professionalità di rilievo nelle strutture periferiche dell'associazione. I numeri sono significativi: il radicamento sul territorio è ormai talmente capillare da arrivare a coprire ben 19 regioni su 20 (all'appello manca solo la Basilicata); le sedi provinciali hanno raggiunto quota 80 e nel 2017 le inaugurazioni sono state una decina; gli associati hanno sfondato il tetto dei 50mila, una cifra che ci pone sul gradino più alto a livello nazionale.*

Siamo molto soddisfatti. Ma non basta. *Col passare del tempo Confabitare ha assunto un ruolo sempre più da protagonista nella vita sociale e politica delle tantissime realtà locali in cui è presente, con convegni, incontri e iniziative pubbliche che spesso hanno avuto un'eco rilevante sui media. Tra i convegni che abbiamo organizzato, particolare rilievo hanno avuto quelli sulla sicurezza sismica degli edifici e sul fascicolo del fabbricato, due temi che da sempre hanno visto Confabitare in prima linea nell'ottica di una politica di prevenzione e di trasparenza. Ma non dimentichiamo i tanti incontri e interventi in varie realtà locali, su temi cruciali come il degrado, la viabilità, l'inquinamento ambientale, su tutto ciò insomma che riguarda la qualità della vita e dell'abitare nelle città.*

Un altro aspetto della nostra attività che ci preme sottolineare *è la partecipazione a eventi fieristici di grande prestigio e richiamo. Ne citiamo due per tutti: la* Fiera del Levante *di Bari, che per una settimana a settembre ha visto la presenza dello stand Confabitare (unica tra le associazioni di proprietari immobiliari), e* Torino Restructura *che si è svolta nel capoluogo piemontese in novembre con grande concorso di addetti ai lavori e di pubblico.*

Un tema su cui Confabitare ha profuso impegno ed energie *in questi ultimi mesi è quello della sottoscrizione degli accordi territoriali sui canoni concordati prevista dalla convenzione nazionale firmata al Ministero delle Infrastrutture a ottobre 2016. Occorre qui fare un plauso alle nostre sedi sparse in tutt'Italia per l'impegno puntuale e la professionalità mostrati in questo importante passaggio relativo a una tematica, quella dei canoni concordati, che è sempre stata un nostro cavallo di battaglia.*

Un'ultima annotazione, cari amici, riguarda la questione della "legittima difesa", *tema dibattuto, controverso, fonte di furiose polemiche politiche. Confabitare non ha avuto timore a esporsi con iniziative e prese di posizione pubbliche. Lo ribadiamo qui: siamo dalla parte delle vittime senza se e senza ma, per noi l'eccesso di legittima difesa va abolito dal codice penale e quindi va riconosciuta la piena libertà di reagire a una aggressione violenta per tutelare la propria vita, la propria famiglia e la propria casa. E proprio alla legittima difesa abbiamo dedicato la* Convention nazionale *(ampio servizio nelle pagine interne) a dimostrazione dell'importanza che per noi riveste questo tema.*

E ora cari lettori Buon Natale e Felice Anno Nuovo a tutti voi!

Chiarimenti sugli affitti brevi

Da chi possono essere stipulati e a che condizioni. Quanto durano. Ecco quello che c'è da sapere

Le locazioni brevi sono state oggetto di specifiche disposizioni dal DL n.50/2017 del 24 aprile 2017. In particolare è stato disposto che per locazioni brevi si intendono i contratti di locazione di immobili abitativi, stipulati da persone fisiche private, di durata non superiore a 30 giorni, comprendendo anche quelli che prevedono esclusivamente i servizi di sola fornitura di biancheria e pulizia dei locali.

Detti contratti possono essere stipulati direttamente dal privato persona fisica o tramite soggetti che esercitano l'attività di intermediazione immobiliare, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici (per esempio Airbnb) con riferimento ai quali sono stati previsti nuovi adempimenti. Più precisamente gli stessi dovranno operare una ritenuta alla fonte del 21% se incassano o intervengono nel pagamento dei canoni relativi ai suddetti contratti e dovranno comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti se intervengono nella loro stipula. Con la Circolare n.24/E del 12/10/2017 l'Agenzia delle Entrate ha fornito una serie di chiarimenti in merito al regime applicabile alle locazioni brevi in vigore dall'1/6/2017. Più precisamente:

- dal punto di vista soggettivo sia il locatore che il conduttore devono essere persone fisiche;
- dal punto di vista oggettivo va fatto riferimento esclusivamente ai contratti che abbiano come scopo quello di soddisfare le esigenze abitative transitorie anche per finalità turistiche; inoltre l'immobile deve avere una destinazione residenziale con finalità abitative (categorie catastali da A/1 a A/11 esclusa A/10) e può comprendere anche le pertinenze. È stato sottolineato il fatto che è ammessa anche la locazione di singole stanze;
- dal punto di vista fattuale è stato chiarito che non è necessario l'utilizzo di particolari schemi contrattuali;
- con riferimento alla durata massima del contratto è stato precisato che la stessa deve essere considerata in relazione a ogni singola pattuizione contrattuale, anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti. In questa ultima ipotesi tuttavia, nel caso di durata delle locazioni superiori a 30 giorni, occorre procedere con la registrazione del contratto;
- per quanto riguarda i servizi accessori ammessi alle locazioni brevi, è stato chiarito che oltre a quelli aventi a oggetto la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali previsti dalla normativa, possono anche essere aggiunti altri servizi strettamenti funzionali alle esigenze abitative di breve periodo. In questa logica possono quindi essere ricompresi anche altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile come, ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata. Non possono invece essere considerati altri servizi quali la fornitura della colazione e/o la somministrazione di pasti così come la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche.

Passando all'aspetto fiscale si ricorda che il reddito derivante dalle locazioni brevi può essere assoggettato a Irpef ordinaria e quindi in base ad aliquote progressive oppure a cedolare secca nella misura del 21% previa opzione da parte del locatore. Sotto l'aspetto operativo il ruolo impositivo viene attribuito agli intermediari o ai soggetti che gestiscono portali telematici se intervengono nell'incasso dei canoni relativi ai suddetti contratti. Tali soggetti applicheranno, sia nel caso di regime ordinario sia di cedolare secca, una ritenuta del 21% che alternativamente assumerà la qualifica di ritenuta d'acconto nel caso di scelta del regime impositivo ordinario o di ritenuta d'imposta nel caso di opzione del regime della cedolare secca. Un elemento fortemente innovativo ha per oggetto l'aspetto fiscale delle locazioni brevi come sopra definite con riferimento alle sublocazioni e ai contratti di comodato, in quanto la cedolare secca è applicabile anche a queste tipologie di contratti. Con riferimento al contratto di sublocazione, il reddito a esso riferito sarà sempre qualificato come reddito diverso, così come accade per le sublocazioni ordinarie con la possibilità però di applicare la cedolare secca. Il reddito da sublocazione breve sarà sem-

pre dichiarato dall'affittuario, in quanto le nuove norme sulle locazioni brevi non hanno modificato la soggettività passiva dei redditi da sublocazione. Per quanto riguarda il contratto di comodato, il comodante rimane titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile oggetto di comodato; il comodatario che loca l'immobile ricevuto in comodato sarà invece titolare del reddito diverso derivante dai canoni percepiti per i quali potrà optare per la cedolare secca. Solo ed esclusivamente con riferimento alle locazioni brevi risulta quindi superato l'orientamento espresso da precedenti risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate, in base alle quali in caso di comodato rimane a carico del comodante la titolarità del reddito derivante dal contratto di locazione stipulato dal comodatario/locatore. Si evidenzia il fatto che, per quanto riguarda le locazioni non brevi si devono continuare ad applicare le stesse regole del passato, con la conseguenza che il sublocatore non potrà applicare la cedolare secca sui canoni percepiti e il comodatario non sarà titolare di alcun reddito. In tali casi, infatti, solo il proprietario potrà optare per la cedolare con le regole ordinarie. Si sottolinea il fatto che se l'immobile oggetto di comodato non è destinato a uso abitativo (es.ufficio) anche in presenza di locazione breve, si renderanno applicabili le regole ordinarie con conseguente tassazione del reddito direttamente in capo al proprietario senza la possibilità di optare per la cedolare secca. Con riferimento al reddito derivante dal contratto di locazione breve sono applicabili le medesime disposizioni previste in materia di cedolare secca sugli affitti, in base allle quali l'opzione va effettuata nel mod.730 o dichiarazione redditi dell'anno di maturazione dei canoni di locazione o incasso dei corrispettivi (in caso di redditi diversi) oppure in sede di eventuale registrazione del contratto. Nel caso in cui il contratto di locazione breve sia stipulato da uno solo dei comproprietari, con conseguente applicazione e certificazione della ritenuta nei confronti di quest'ultimo, solo il comproprietario che ha stipulato il contratto potrà scomputare dal reddito la ritenuta subita ovvero, in caso di incapienza dell'imposta, potrà richiedere il rimborso della maggiore ritenuta subita sulla quota di reddito ad esso imputabile; gli altri comproprietari assoggetteranno a tassazione (secca ordinaria) il reddito ad essi imputabili pro-quota. Sempre con la circolare 24/E l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che in capo agli intermediari immobiliari o ai gestori dei portali on line, la ritenuta del 21% non trova applicazione nei casi in cui il pagamento dei canoni venga effettuato mediante assegno bancario intestato al locatore o mediante carte di credito al locatore, in quanto si considera che in tal modo non viene posta in essere dagli stessi un'attività di intermediazione dei pagamenti.

(*Dott. Alessandro Notari, presidente nazionale Centro Studi Fiscali Confabitare*)

Ravvedimento operoso per la proroga e risoluzione tardiva dell'opzione della cedolare secca e raccomandata dell'opzione all'inquilino

Con la risoluzione n.115 del 1 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate chiarisce che l'istituto del ravvedimento operoso può essere applicato anche alla sanzione per la tardiva registrazione della proroga/risoluzione dei contratti di locazione in cedolare secca. La sanzione di 50/100 euro può quindi essere ridotta in base al momento in cui viene regolarizzata la violazione. Ma andiamo con ordine. Si ricorda che nel corso del 2016 l'Agenzia delle Entrate ha previsto che la mancata comunicazione della proroga del contratto a mezzo presentazione modello RLI entro 30 giorni dall'evento, non comporta la perdita della tassazione secca se il contribuente tiene un comportamento coerente con la volontà di mantenere tale opzione, ossia non pagando l'imposta di registro, effettuando i versamenti della cedolare e dichiarando correttamente l'affitto con cedolare nella dichiarazione dei redditi. La mancata comunicazione della proroga (o anche della risoluzione) del contratto di locazione in cedolare secca determina solo l'applicazione della sanzione di 100 euro ridotta alla metà (50 euro) se la comunicazione (mod. RLI) viene effettuata con un ritardo non superiore a 30 giorni. Ebbene, con la risoluzione 115/E del settembre 2017 in commento, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che alla sanzione dei 50/ 100 euro può essere applicato l'istituto del ravvedimento operoso nelle seguenti misure in base al momento in cui viene posta in essere la regolarizzazione:

- entro 30 giorni dalla violazione: sanzione 5,56 euro (1/9 di 50 euro);
- dal 31° al 90° giorno dalla violazione: sanzione 11,12 euro (1/9 di 100 euro);
- dal 91°giorno a un anno dalla violazione: sanzione 12,50 euro (1/8 di 100 euro);
- entro due anni dalla violazione: sanzione 14,29 euro (1/7 di 100 euro);
- oltre due anni dalla violazione: sanzione 16,67 euro (1/6 di 100 euro);
- dopo la constatazione della violazione: sanzione 20,00 euro (1/5 di 100 euro).

Si precisa che il momento della violazione da cui scatta il calcolo dei giorni di ritardo è rappresentato dallo scadere del trentesimo giorno dal verificarsi dell'evento. Nella stessa risoluzione qui analizzata l'Agenzia prende in considerazione anche il tema della raccomandata con la quale il proprietario comunica all'inquilino l'intenzione di adottare il regime della cedolare secca e la rinuncia all'adeguamento del canone a qualsiasi titolo. In merito a questo adempimento l'Agenzia precisa che se nel contratto di locazione sono contenuti i suddetti elementi, non è necessaria la raccomandata né in sede di prima registrazione che in sede di proroga.

Se lo sgombero non viene eseguito?

A Roma per mancato sgombero di un'occupazione abusiva lo Stato è condannato a pagare

Capita ormai sempre più spesso che dei soggetti s'introducano in immobili di proprietà privata, li occupino abusivamente stabilendo all'interno degli stessi la loro dimora senza averne alcun titolo, al fine di trarne un'utilità o un vantaggio, con ciò danneggiando gli interessi della proprietà che si vede impossibilitata a mettere a reddito il bene. Citando alcuni dati ufficiali, a Roma gli edifici occupati illegalmente sono 101, a Reggio Calabria 110, a Torino 24 e a Venezia 19. Si tratta della c.d. "occupazione abusiva", un grave fenomeno che affligge da tempo il nostro Paese e che, il Tribunale Civile di Roma, con una storica sentenza (la n. 21347) pubblicata lo scorso 14 novembre 2017, ha affrontato e risolto in senso favorevole alla proprietà.

Esaminiamo il contenuto della pronuncia del giudice capitolino, che ha preso le mosse da un'occupazione abusiva di un immobile - più precisamente, di un edificio composto da più unità immobiliari - appartenente a una società, avvenuta nell'aprile del 2013 a opera di oltre 350 persone, e denunciata immediatamente all'autorità di Pubblica Sicurezza. Nei giorni successivi gli occupanti avevano manomesso le centrali termoelettriche, le reti idriche e antincendio degli immobili, e avviato lavori edilizi senza alcun permesso. Dell'evolversi della situazione erano stati tempestivamente informati l'autorità di P.S., il questore, il prefetto, il sindaco di Roma e la Procura della Repubblica, anche a causa delle ripercussioni sull'ordine e la sicurezza pubblica che l'evento aveva causato. Nell'agosto del 2014 veniva disposto dal giudice penale il sequestro preventivo del suddetto immobile, con rimessione degli atti al Pubblico Ministero per la sua esecuzione. Ciononostante permaneva l'occupazione abusiva del bene.

Questi i fatti accaduti. Ricordiamo che il nostro ordinamento, a fronte della condotta illecita di occupazione abusiva di un immobile privato altrui, mette a disposizione del soggetto leso strumenti di natura giurisdizionale, sia di carattere civile che penale. La regola, infatti, è che il privato debba ricorrere a forme giurisdizionali di tutela, non potendo farsi giustizia da sé, e la tutela cautelare penale si rivela certamente più efficace e tempestiva rispetto al procedimento civile finalizzato all'ottenimento di un titolo giudiziario esecutivo, purché venga eseguita. Per vedere concretamente attuato il suo diritto in fattispecie simili a quella oggetto di trattazione (quindi nei fenomeni cc.dd. di "occupazione abusiva"), il privato che ottiene giustizia necessita infatti, in ogni caso, dell'indispensabile intervento delle forze dell'ordine per la liberazione forzosa dell'immobile. Nel caso in esame non sussisteva l'obbligo in capo all'amministrazione di impedire il verificarsi o l'aggravarsi dell'evento lesivo del diritto alla proprietà o alla iniziativa economica privata, bensì il potere di adottare i provvedimenti più opportuni per garantire l'ordine pubblico e in particolare di utilizzare la forza pubblica.

UN'AZIENDA, A ROMA, SI È VISTA RICONOSCERE DALLO STATO UN CORRISPETTIVO ECONOMICO CHE, NELLA FATTISPECIE, IL GIUDICE HA RITENUTO DETERMINARE IN COMPLESSIVI € 266.672,76 MENSILI

Dall'agosto 2014, come detto, la questura era stata espressamente investita dal Pubblico Ministero del compito di procedere all'esecuzione del sequestro preventivo dell'immobile, ma nulla era stato fatto dalla data di emissione del provvedimento. Essendo le forze di polizia, incaricate dell'esecuzione del sequestro del bene, riconducibili al Ministero dell'Interno, il giudice ha pertanto riconosciuto una responsabilità diretta, da fatto illecito, di quest'ultimo, stante il suo comportamento omissivo. Avendo la proprietà rinunciato in giudizio al risarcimento dei danni materiali causati dagli occupanti, il Tribunale si è occupato esclusivamente di determinare l'ammontare del lucro cessante, e cioè del mancato guadagno derivante dall'impossibilità, per il proprietario, di ricavare un reddito dall'immobile occupato. Sotto questo profilo di risarcimento, il giudice ha stabilito che il danno può essere considerato "in re ipsa" (e cioè, nel fatto stesso dell'occupazione abusiva), discendendo dalla perdita della disponibilità del bene immobile la cui natura è normalmente fruttifera, e dalla impossibilità di conseguire l'utilità da esso ricavabile. In altri termini, non potendo la proprietà locare il suo immobile occupato e quindi godere dei relativi potenziali frutti, la stessa, a far data dall'emissione del provvedimento di sequestro mai eseguito, ha diritto di vedersi riconosciuto dallo Stato un corrispettivo economico (canone di locazione), che il giudice ha ritenuto equo determinare in complessivi € 266.672,76 mensili, all'esito di una consulenza tecnica d'ufficio che, in corso di causa, aveva determinato il valore commerciale di locazione dell'immobile in questione. Il principio affermato dal Tribunale romano è di assoluto interesse e condivisibile, poiché rende giustizia a una situazione d'illegalità che risulta ancora diffusa nel nostro Paese, ma che ci auguriamo possa essere risolta dai nostri governanti, attraverso politiche alloggiative e interventi che disincentivino questo fenomeno criminoso.

(Avv. Claudio Cavalera, presidente nazionale Centro Studi Giuridici Confabitare)

Subentro di un nuovo amministratore

Quando avviene il cambio dell'amministratore di condominio che cosa succede?

Il "passaggio delle consegne" postula la prima e l'ultima fase del mandato dell'amministratore di condominio degli edifici: da una parte c'è l'amministratore uscente, il quale deve aver cura di preparare un verbale contenente l'indicazione di quanto si appresta a trasmettere, tra cassa e documentazione varia; dall'altra parte c'è l'amministratore entrante che, invece, forte della nomina e della fiducia ricevuta, si appresta a ricevere quanto gli verrà consegnato, riservandosi di verificarne la rispondenza. Ciascuno con il suo fardello di oneri e responsabilità, aspettative e interessi, diritti e doveri.

L'espressione "passaggio delle consegne" è in sé una locuzione abusata, astratta, mutuata dall'esigenza pratica di semplificarne l'individuazione in un gesto, in un singolo fatto, ovvero in un dato atto giuridico.

Proviamo allora ad abbozzarne una definizione. In particolare, per "passaggio delle consegne" possiamo intendere l'atto con cui un amministratore di condominio trasmette al proprio collega - subentratogli nella carica - tutta la documentazione e la cassa di pertinenza del condominio o dei singoli condòmini, onde consentirgli di iniziare lo svolgimento del mandato ricevuto e così esaurire il proprio. L'"incombente" è stato financo positivizzato dal legislatore, con la riforma al *Codice del Condominio* (legge 11 dicembre 2012 n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013); in seno l'articolo 1129, comma VIII, cod. civ.: a mente del quale "*Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi*". Dal coniato comma è poi possibile trarre tre capisaldi dell'adempimento, secondo i seguenti termini:

ALLA CESSAZIONE DELL'INCARICO L'AMMINISTRATORE È TENUTO ALLA CONSEGNA DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE IN SUO POSSESSO AFFERENTE IL CONDOMINIO E CONDÒMINI

L'INCLUSIVITÀ

L'amministratore uscente è tenuto a trasmettere tutta la documentazione condominiale in suo possesso al professionista subentrante, in quanto ciò rientra nella propria obbligazione di mandato (da adempiere con diligenza ex art. 1710 cod. civ.). Non è, difatti, previsto il riconoscimento di alcun compenso economico straordinario, rispetto lo svolgimento di tale attività (a meno che le parti non abbiano disposto diversamente).

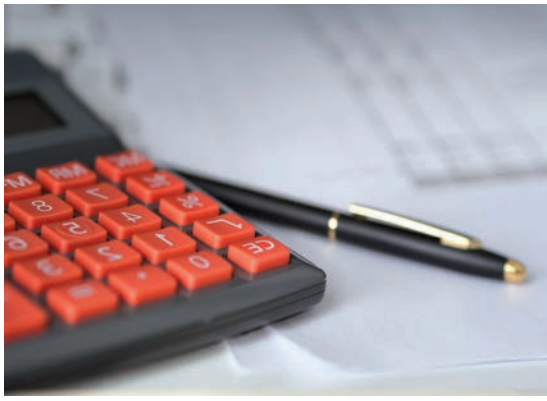
L'IRREVOCABILITÀ

L'espressione utilizzata dal legislatore "tutela degli interessi comuni" evidenzia come il passaggio di consegne non può essere condizionato da esigenze personali dell'amministratore "uscente", qualunque esse siano.

L'INDILAZIONABILITÀ

Anche qui la norma non esplicita il tempo entro cui dovrebbe avvenire il "passaggio di consegne" tra amministratori, ma il riferimento al compimento di "attività urgenti" - onde evitare pregiudizi all'interesse del mandante - pone la cura dell'attività come un atto in sé indilazionabile.

Sotto tale ultimo profilo, l'obbligo di provvedere alla cura della formalità in disamina sorge proprio al momento in cui l'amministratore uscente venga a conoscenza del contenuto della delibera che l'ha esautorato dalla carica. L'amministratore del condominio, in questo preciso istante è, difatto, tenuto ad attivarsi per procedere alla restituzione di tutto quanto ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio e ciò indipendentemente dalla gestione alla quale i documenti e le somme si riferiscono. In altre parole, l'amministratore non può essere in nessun caso esonerato "... dall'obbligo essenziale di rimettere al mandante tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato..." (ex multis, Cass. Civ. 844/1960).



L'omessa o ritardata consegna dei documenti condominiali non è neppure giustificabile nel caso in cui gli siano dovute somme di danaro, in virtù dell'inapplicabilità del principio "inadempienti non est adimplendum" (tra le tante, Cass. Civ., 3 dicembre 1999, n. 13504). Secondo gli ultimi arresti della giurisprudenza di merito, invero, l'ingiustificato trattenimento - pur a fronte di esplicita richiesta - della documentazione relativa al condominio da parte dell'amministratore cessato in carica e la necessità dell'uso della Polizia giudiziaria per il recupero, dimostrano l'intenzione soggettiva di interversione del possesso e configurano un'ipotesi aggravata di appropriazione indebita, in relazione alla quale l'amministratore subentrato è legittimato a costituirsi parte civile nel processo penale, senza necessità di essere autorizzato dall'assemblea. In conclusione possiamo affermare che alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente il condominio e i singoli condomini, e, laddove vi provveda tardivamente - cioè solo a seguito della notifica del ricorso giudiziale -, egli non è esonerato dal pagamento delle spese legali, frattanto, maturate. (*Avvocato Rosario Dolce, esperto in diritto condominiale*)

Per maggiori approfondimenti: *Rosario Dolce,* Il passaggio di consegne tra amministratori di condominio*, edito da Condominioweb, giugno 2017.*

Il condominio ai tempi della riforma

Accademia Confamministrare in un convegno fa il punto sui primi 5 anni della riforma

Ha avuto un buon successo il primo convegno di Accademia Confamministrare, svoltosi la mattina del 24 novembre 2017 presso il Savoia Hotel Regency di Bologna dal titolo *Il condominio ai tempi della Riforma*. Esso ha rappresentato il primo convegno tematico organizzato dal Centro Studi e Comitato Scientifico di Confamministrare, nato nel dicembre 2016, incentrato sulla legge della c.d. riforma del condominio, la 220/2012 che ha, oramai, compiuto 5 anni, essendo stata pubblicata proprio il mese di dicembre del 2012 ed entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il convegno, che è stato moderato dall'avv. Luigi Grillo, attuale presidente di Accademia Confamministrare, ha avuto l'autorevole partecipazione, quali relatori, del di già presidente della 2^ Sezione Civile della Corte di Cassazione, dott. Roberto Triola e dell'avv. Rosario Dolce, componente di Accademia Confamministrare ed esperto avvocato condominialista. Il convegno ha avuto inizio con un indirizzo di saluto dei presidenti di Confabitare e Confamministrare, i dott.ri Alberto Zanni e Franco Pani.

SOLO UNA FORMAZIONE QUALIFICATA PUÒ ELEVARE LA PROFESSIONE DELL'AMMINISTRATORE E TALE È QUELLA CHE INVESTE GLI ASPETTI GIURIDICI, FISCALI E TECNICI CHE RUOTANO INTORNO ALLA STESSA

Subito dopo, il presidente, dott. Roberto Triola, ha esposto la sua prima relazione vertente sull'annosa questione della revisione delle tabelle millesimali condominiali, con estrema attenzione e indubbio interesse degli amministratori condominiali e avvocati presenti in sala. Dopodichè, l'avv. Rosario Dolce ha esposto la sua relazione sulla delicata operazione di passaggio delle consegne tra amministratore di condominio uscente ed entrante. Quest'ultima, di estremo taglio pratico, è stata arricchita da slides specifiche, attraverso le quali gli amministratori partecipanti hanno ben compreso l'estrema delicatezza dell'operazione e l'estrema attenzione che occorre prestare in un'attività che può essere fonte di rilevanti responsabilità professionali.

Successivamente, il presidente, dott. Roberto Triola ha effettuato, attraverso un dettagliato excursus della normativa succedutasi nel tempo, una magistrale relazione sulla spinosa problematica del parcheggio all'interno di aree condominiali che sovente ha determinato, e determina tutt'oggi, grossi attriti tra i condòmini, con assunzione di enormi responsabilità da parte degli amministratori condominiali.

Successivamente, l'avv. Dolce, sempre con interessantissime slides, ha illustrato l'importantissimo nuovo adempimento previsto dalla riforma della tenuta del registro di anagrafe condominiale. Il rag. Giuseppe De Filippis, vice presidente nazionale vicario di Confamministrare e vice presidente di Accademia Confamministrare, infine, ha concluso, esponendo interessantissimi spunti di riflessione, relativamente agli argomenti discussi. Ne è seguito un interessantissimo dibattito, moderato dall'avv. Luigi Grillo, da cui è emerso uno stato di profonda sfiducia sulla riuscita della riforma condominiale, che, indubbiamente, avrebbe meritato una migliore strutturazione se non codicistica, quantomeno con un testo unico di legge, con il risultato che una miriade di questioni annose irrisolte, quali quelle oggetto del convegno, invero, oggi, sono rimaste tali.

Dallo stesso dibattito è emersa, altresì, un'eccessiva responsabilizzazione della professione dell'amministratore condomi-

1

2

3

1) avvocato Rosario Dolce, esperto in diritto condominiale; 2) Franco Pani, presidente nazionale Confamministrare; 3) Giuseppe De Filippis, vice presidente nazionale vicario di Confamministrare; 4) Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare insieme all'avvocato Luigi Grillo, presidente Accademia Confamministrare; 5) Roberto Triola, già presidente della 2^ Sezione Civile della Corte di Cassazione

niale, che, ricordiamolo, ai sensi della L. 4/2013, è rimasta una professione non ordinistica alla quale, pertanto, in quanto tale, non può, ragionevolmente, addossarsi un enorme carico di conoscenze, con relativo grande carico di responsabilità, legali, fiscali e tecniche.
Accademia Confamministrare è profondamente soddisfatta di aver coinvolto, con questo convegno, un autorevole magistrato di Cassazione che ha segnato la giurisprudenza della S.C. in materia condominiale dell'ultimo trentennio nonché insigne giurista, esponente fondamentale di un'importante dottrina in materia condominialistica, quale è il presidente dott. Roberto Triola, e l'avv. Rosario Dolce, giovane e brillante avvocato condominialista, esponente di Accademia Confamministrare e autore di un buon numero di pubblicazioni settoriali molto lette e apprezzate dagli amministratori condominiali professionisti, perché ricche di spunti che si contraddistinguono per l'enorme taglio pratico che, poi, è proprio ciò che deve servire ai professionisti del settore. Il rammarico è che ancora una volta, nonostante una legge ad hoc, quale è la 220/12, si ritorna a parlare di un'occasione perduta, atteso che la considerazione del diritto condominiale ancora oggi è rimasta quella di un diritto bagattellare, laddove lo stesso, considerata la scarna normativa codicistica esistente e l'enorme portata, invece, della legislazione speciale di disciplina settoriale e la rilevante importanza ed enorme incisività della giurisprudenza della Suprema Corte, resta invece un diritto di interpretazione e applicazione difficilissime.

È EMERSO UNO STATO DI SFIDUCIA SULLA RIUSCITA DELLA RIFORMA CONDOMINIALE, CHE, INDUBBIAMENTE, AVREBBE MERITATO UNA MIGLIORE STRUTTURAZIONE SE NON CODICISTICA, QUANTOMENO CON UN TESTO UNICO DI LEGGE

Accademia Confamministrare, attraverso quest'importante primo convegno, ha voluto lanciare un chiaro messaggio: solo una formazione qualificata può elevare la professione dell'amministratore condominiale e tale è quella che investe gli aspetti giuridici, fiscali e tecnici che ruotano intorno alla stessa. Ed è proprio per tal motivo che il Centro Studi e Comitato Scientifico Accademia Confamministrare, che ci onoriamo di presiedere, vuole rappresentare un importante punto di riferimento per gli amministratori associati a Confamministrare, allo scopo di agevolare il difficile percorso che gli stessi si trovano ad affrontare nella loro professione. (*Avv. Luigi Grillo, presidente di Accademia Confamministrare*)

Presentata a Torino Confintesa Kasa

Nasce un protocollo nazionale tra Confabitare, Confamministrare e Konsumer Italia

Durante l'estate 2013, poco dopo la Riforma dello Statuto Condominiale, all'interno di Confabitare, si è cercato di capire quanto effettivamente i proprietari-condòmini potessero godere delle nuove norme in ambito condominiale. O meglio: quanto di positivo previsto dalla Legge 220/12 in favore dei proprietari potrebbe vanificarsi a seguito della mancanza di un organo di controllo in grado di garantire i condòmini, verificando l'operato e il reale grado di preparazione degli amministratori. Questa mancanza determian l'autotutela da parte dell'utente, che dovrebbe però risultare estremamente preparato in materia. Questa preoccupazione è stata condivisa poi anche da Confamministrare, convinta che i gestori condominiali onesti, strutturati e in grado di erogare servizi potessere essere parificati a chi non è in grado di poter fornire nessuna competenza professionale.

Sono passati ormai più di quattro anni e le uniche associazioni che si sono veramente attivate per una reale informazione (e formazione) all'utente finale sono risultate solo Confamministrare e Confabitare. Questo intento è stato abbracciato anche da altre rappresentanze di categoria, ma solo a parole e solo durante gli incontri pubblici, ritrovandoci in effetti, poi, sempre soli nella difficile diffusione della cultura condominiale fra i cittadini interessati.

Siamo stati, quindi, molto contenti quando fummo contattati dai maggiori rappresentanti di Konsumer Italia, associazione dei consumatori sicuramente fra le più conosciute e attive nell'ultimo periodo e, soprattutto, una delle più attente in ambito condominiale. Ben poco c'è voluto per trasformare un primo incontro in una collaborazione a tutto campo e con respiro di carattere nazionale. Il successivo protocollo nazionale sottoscritto, a triplice firma (Confabitare, Confamministrare e Konsumer Italia), non fa che confermare gli intenti iniziali e l'apprezzamento, da parte degli utenti del lavoro svolto da Confamministrare in collaborazione con i propri partner.

L'occasione della presenza alla fiera *Restructura* di Torino con lo Sportello Casa e Condominio è stata una delle prime uscite ufficiali e ha riscosso grande successo, anche nei confronti degli stessi amministratori che hanno compreso la necessità di confrontarsi in modo specifico con i clienti e le esigenze dei cittadini-consumatori più in generale. *Restructura,* quindi, considerando il grande successo ottenuto con decine di utenti soddisfatti della consulenza ottenuta, spesso addirittura indirizzati verso lo Sportello da altre associazioni presenti, e decine di amministratori che hanno chiesto un contatto per entrare a far parte della famiglia Confamministrare, ha rappresentato un ulteriore viatico a riprova che l'unione di tutte le componenti interessate al mondo condominio "fa la forza". L'evento ha evidenziato altresì la grande capacità di fare squadra da parte di tutte le componenti che vi hanno partecipato e appartenenti alle tre diverse realtà. A seguito di questo evento si sono quindi studiate e sono in procinto di essere messe in pratica ulteriori iniziative che potranno aiutare la formazione e qualificazione degli amministratori in generale, in particolare quello iscritti a Confamministrare. Non riteniamo opportuno svelare ora questi progetti, ma siamo certi che entro breve contribuiranno notevolmente alla crescita professionale e manageriale degli amministratori se si attengono alle regole, imposte da un lato dalle normative e dall'altro dalle leggi del mercato che andrà a sua volta "qualificato". L'impegno preso, con anche un nuovo logo denominato Confintesa Kasa, è quello di adoperarsi in modo continuativo nel trasferire la conoscenza condominiale agli utenti, nel preparare con corsi specifici consulenti sempre specializzati, in modo da essere presenti in tutti gli sportelli delle tre sigle confederate. Ma l'intento è anche quello di qualificare gli amministratori, così che vengano riconosciuti dai condòmini-proprietari-consumatori quali i migliori consulenti e gestori del patrimonio immobiliare italiano, il quale, dinanzi alla maggioranza di edifici presenti sul territorio con oltre 40/50 anni, necessita di una gestione specializzata. In attesa di riuscire in questo modo a trasferire la migliore cultura condominiale a operatori e utenti del settore vi rimandiamo alla prossima puntata, quando vi presenteremo più nello specifico i nuovi progetti che vi entusiasmeranno. (*Franco Pani, presidente del Centro Studi Condominiali di Confabitare e Sabrina Schemani, segretario nazionale Confamministrare*)

E se la raccomandata non arriva?

Alcuni chiarimenti sulla decorrenza degli effetti della lettera raccomandata A/R

Una delle questioni affrontate con i nostri associati è quella relativa al momento in cui può dirsi perfezionato l'iter dell'invio di una raccomandata a/r al destinatario. Spesso accade che il proprietario debba recapitare una raccomandata con ricevuta di ritorno all'inquilino entro un determinato termine e il destinatario non ritiri la raccomandata o la ritiri dopo diverse settimane. Si pensi, ad esempio, al caso dell'immobile concesso in locazione in cui il proprietario - locatore debba inviare disdetta del contratto al conduttore a mezzo lettera raccomandata a/r con un preavviso di almeno sei mesi. Molte volte, anche se l'invio della raccomandata viene eseguito nei termini previsti, la raccomandata, per assenza del destinatario, non viene ritirata o viene ritirata oltre i sei mesi previsti di preavviso come per legge. Da qui le contestazioni tra il proprietario e l'inquilino sulla validità della disdetta nei termini o meno previsti dalla legge e dal contratto.
Ancora. Si pensi al problema dell'individuazione del *dies a quo* (termine di decorrenza) da cui far partire il conteggio dei trenta giorni per impugnare una delibera assembleare, quando il condomino non ha ritirato la raccomandata contenente il verbale di assemblea, recandosi solo in seguito presso l'ufficio postale a ritirare il plico. In alcuni casi si è sostenuto che il termine per impugnare la delibera condominiale di trenta giorni decorresse dalla data del ritiro del plico, senza dare alcuna importanza all'avviso lasciato in buchetta dal postino. Nel caso di notifica di atti giudiziari nulla *questio* perché il termine per la compiuta giacenza è stabilito dalla legge: in caso di assenza del destinatario, l'atto giudiziario si considera notificato allo scadere dei dieci giorni successivi alla giacenza se il destinatario non lo ha ritirato. Decorsi i dieci giorni di giacenza dell'atto viene restituito al mittente l'avviso di ricevimento tramite ulteriore raccomandata, nel quale è specificata la data in cui si è perfezionata la compiuta giacenza e, di conseguenza, la notifica. Nella spedizione della semplice raccomandata a/r che tutti conosciamo questa procedura non avviene, ossia non abbiamo la restituzione al mittente dell'avviso di ricevimento per compiuta giacenza; di conseguenza sono sorti dubbi sul momento perfezionativo degli effetti della raccomandata in caso di assenza del destinatario. Con sentenza della Suprema Corte di Cassazione è stato affermato in primis che occorre tenere in considerazione sia l'interesse del notificante a che il suo diritto non venga paralizzato da circostanze personali del destinatario sia il diritto del destinatario di venire a conoscenza dell'atto a lui indirizzato. Nel bilanciamento dei contrapposti interessi, la Corte Suprema ha ritenuto applicabile, in via analogica, la regola dettata dalla Legge 890/1982 in modo da individuare il giorno della notifica, in caso di assenza del destinatario, nel momento del ritiro del plico se avviene entro i dieci giorni dal rilascio dell'avviso di giacenza mentre, al decimo giorno successivo, se il ritiro avviene dopo tale termine, anche a distanza di mesi. Così facendo quindi non conta più la data di consegna del plico al destinatario ma la presunzione di conoscenza citata per aver messo il destinatario nella materiale possibilità di prenderne conoscenza. Il tutto anche in ragione del noto principio riferito agli "atti recettizi" ai sensi dell'art. 1335 c.c. di presunzione di conoscenza, in virtù del quale "la proposta, l'accettazione, la loro revoca e ogni altra dichiarazione diretta a una determinata persona si reputano conosciute nel momento in cui giungono all'indirizzo del destinatario se questi non prova di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia". Si tratta di una presunzione *juris tantum* che fa salva la possibilità che il destinatario provi di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di avere notizia della comunicazione, da valutarsi caso per caso dal giudice. Il consiglio, quindi, è di ritirare sempre la posta poiché la compiuta giacenza delle raccomandate o degli atti giudiziari impedisce di far valere le proprie ragioni. Infatti le delibere assembleari o le cartelle esattoriali notificate per raccomandata possono essere impugnate nei termini di legge per far valere vizi importanti come la prescrizione del credito oppure vizi relativi a errate ripartizioni di spese condominiali deliberate in assemblea di condominio. È chiaro che se il condomino non ritira la raccomandata che contiene la delibera condominiale non potrà impugnarla per dei vizi che non ha conosciuto, precludendosi ogni opposizione con obbligo di pagare quanto indicato. (*Avv.to Antonio Girardi - Avv.to Luca Santarelli, consulenti legali Confabitare*)

IN ALCUNI CASI SI È SOSTENUTO CHE IL TERMINE PER IMPUGNARE LA DELIBERA CONDOMINIALE DI 30 GIORNI DECORRESSE DALLA DATA DEL RITIRO, SENZA DARE IMPORTANZA ALL'AVVISO MESSO IN BUCHETTA

Ristrutturi? Ecco come tutelarti

Da oggi si può estendere la garanzia decennale (ex art. 1669) anche alla ristrutturazione

L'art. 1669 c.c prevede, a carico dell'appaltatore, una responsabilità particolare sia per il contenuto sia per la finalità che essa propone. La garanzia, infatti, oltre a protrarsi per un periodo di dieci anni dal compimento dell'opera, ha natura extracontrattuale di ordine pubblico e trova il suo fondamento in ragioni e finalità d'interesse generale, quali sono quelle che attengono alla stabilità degli edifici e all'incolumità personale dei cittadini. In sostanza, tale norma prevede in favore del committente dei lavori (sia esso una persona fisica o anche lo stesso condominio) una garanzia per le opere eseguite per una durata di dieci anni dal loro compimento qualora l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovini in tutto o in parte, ovvero presenti evidente pericolo di rovina o gravi difetti. In tale ipotesi, il committente (o i suoi aventi causa come gli acquirenti successivi), per far valere la garanzia ha l'onere di fare la denuncia di quanto riscontrato entro un anno dalla scoperta e di attivarsi giudizialmente entro un anno dalla denuncia pena la prescrizione del medesimo diritto di garanzia.

Ad esempio, sono qualificati gravi vizi anche l'anomalia di posa del sottofondo con correlato cedimento del massetto del pavimento (Cass. Civ., 06.06.2012, n. 9119); altrettanto dicasi circa il difetto d'impermeabilizzazione dell'edificio, che, per l'insufficienza del vespaio d'isolamento, provochi il passaggio dell'umidità sia nei muri perimetrali che in quelli divisori (Cass. Civ., 2 dicembre 1980, n. 6298). Tra i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c., sono compresi quindi quelli che si risolvono nella realizzazione dell'opera con materiali inidonei e/o non a regola d'arte. Tuttavia, nel corso degli anni, si è riscontrata una divergenza di opinioni circa l'ambito oggettivo di copertura relativo all'art. 1669 c.c..

Parte dei cultori del diritto e dei giudici dei tribunali, infatti, ritenevano che la norma riguardasse solo la responsabilità per gravi vizi concernenti le nuove opere costruite mentre, altra parte, riteneva la norma applicabile per gravi vizi sorti anche a seguito di lavori di ristrutturazione edilizia, ancorché aventi ad oggetto opere già esistenti.

In sostanza un primo orientamento giurisprudenziale riteneva che la garanzia dei dieci anni potesse essere concessa solo in caso di nuove costruzioni e non qualora si trattasse di gravi vizi su lavori di ristrutturazione edilizia. La Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con la recentissima sentenza del 27 marzo 2017 n. 7756 ha preso posizione in merito al contrasto giurisprudenziale sorto circa l'ambito oggettivo di applicazione dell'art. 1669 c.c. ritenendo di dar seguito all'indirizzo interpretativo maggiormente estensivo della portata della responsabilità ex art. 1669 c.c., il tutto a seguito di una ricostruzione storico-evolutiva della norma e di un'interpretazione letterale e teleologica della stessa. La Corte ha ritenuto che lo scopo della norma è quello di garantire il pacifico godimento dell'immobile secondo la sua propria destinazione, ed è del tutto indifferente che i gravi difetti riguardino una costruzione interamente nuova o un'opera edile ristrutturata. Inoltre, spiega la Corte, il significato etimologico del termine "costruire" non vuol dire edificare per la prima volta ma esso è inserito nella norma con il significato di "attività costruttiva", ricomprendendo quindi sia quella originaria che quella derivante da una ristrutturazione sostanziale. Ciò che conta, quindi, ai fini della responsabilità ex art. 1669 c.c., è che a seguito della nuova costruzione o dei lavori edilizi emergano gravi difetti: la norma infatti prevede la responsabilità dell'appaltatore se, entro dieci anni dal compimento dell'opera, questa rovini o presenti gravi difetti. Il principio di diritto enunciato è quindi il seguente "l'art. 1669 c.c. è applicabile anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo". Si consiglia, in ogni caso, di inserire nel contratto di appalto avente ad oggetto una ristrutturazione edilizia, la garanzia decennale dell'impresa che esegue i lavori; quindi denunciare nell'immediato il grave vizio eventualmente riscontrato senza attendere onde evitare l'impossibilità di contestare il lavoro per intervenuta decadenza o prescrizione. Confabitare è sempre disponibile a informare i propri associati al fine di renderli edotti di tutti i diritti loro spettanti anche nel caso di ristrutturazione delle proprie unità immobiliari.

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

Chi risarcisce le crepe in casa?

Se causate dall'abbattimento di un muro portante nel piano sottostante ci pensa il condominio

Nel caso che tratteremo in quest'articolo, il proprietario dell'appartamento al piano primo di un fabbricato condominiale risalente agli anni Quaranta/Cinquanta, negli ultimi anni ha assistito al prodursi e incrementarsi di crepe nella parte di muro portante che si trova dentro la propria abitazione e nelle pavimentazioni delle camere adiacenti, che hanno non poco danneggiato il bene di sua proprietà e compromesso l'utilizzabilità e fruttuosità dello stesso. I danni prodottisi sono stati determinati dall'abbattimento in epoca remota del maschio murario portante all'interno della proprietà al piano sottostante, i cui effetti si sono progressivamente manifestati nel tempo fino ad arrivare alle attuali condizioni.

Cosa determina l'assenza del muro maestro?

Il condominio è costituito, in genere, da un edificio le cui singole unità immobiliari sono tra loro congiunte da parti strutturali a loro funzionalmente collegate, trattandosi di una comunione forzosa, e tra le suddette parti strutturali rientra il muro portante. La problematica, pur manifestandosi in maniera particolarmente evidente nel solo appartamento del piano di sopra, coinvolge in realtà la sicurezza e la durabilità dell'intero condominio. Gravi conseguenze determina l'eliminazione del maschio, che ha funzione di sostegno delle soprastanti murature portanti invariate dei piani primo, secondo e sottotetto.

A quali rischi si è esposti?

Ulteriore gravità si verifica quando i fabbricati sono occupati. Quindi è necessaria maggiore prudenza nell'interpretazione delle valutazioni tecniche che vengono eseguite sulla sicurezza globale del fabbricato a causa delle seguenti circostanze:

- i rilievi sono inevitabilmente parziali, in quanto gli ambienti sono attivamente utilizzati, di conseguenza la conoscenza delle strutture e delle sue problematiche, eventualmente anche in aggravio a quanto sinora osservato, rimane limitata;
- per sua origine il fabbricato registra una vetustà che fisiologicamente non garantisce le risorse tipiche delle nuove costruzioni, con il pericolo di crisi di tipo fragile o di perdita di equilibrio, soprattutto in presenza di azione sismica.

Risposta sismica del fabbricato

Nel caso in esame la muratura portante è stata rimossa in una delle proprietà in tempi in cui non esisteva una normativa a tutela della sismicità degli edifici. La situazione creatasi non garantisce la sicurezza prevista dalle severe e vigenti normative antisismiche. Il fabbricato potrebbe quindi essere sottoposto a grave rischio nella verosimile ipotesi vi fosse un evento sismico. È chiaro che la vulnerabilità di un edificio deve essere pienamente valutata non tanto in situazioni di normale staticità geologica, quanto semmai - tenendo conto dei principi di massima precauzione e tutela della salute e vita umana anche negli ambiti domestici o lavorativi ove questa si espleta - nel momento in cui questo è sottoposto a eventi vigorosi e (purtroppo) sempre più presenti all'interno della nostra penisola.

IL CONDOMINIO È IL CUSTODE DEI BENI E DEI SERVIZI COMUNI, ED È OBBLIGATO AD ADOTTARE TUTTE LE MISURE NECESSARIE AFFINCHÉ LE COSE COMUNI NON RECHINO PREGIUDIZIO AD ALCUNO

Come tutelarsi?

La normativa in materia, avallata dalla giurisprudenza dominante della Suprema Corte di Cassazione, riconosce, in presenza di danni provocati a parti di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, la responsabilità in capo al condominio in qualità di custode ex art. 2051 c.c. anche qualora questi danni siano dovuti a difetti costruttivi dell'immobile stesso. Rientra poi tra gli obblighi dell'amministratore quello di conservare e tutelare i beni e gli impianti comuni, soprattutto al fine di evitare pericoli o eventi dannosi per persone e cose al fine di non incorrere in responsabilità civile o penale. Da un punto di vista strettamente giuridico questi i punti che devono essere rispettati per l'azione del singolo condòmino che vuole tutelarsi: a) il muro abbattuto deve essere portante: non solo il muro periferico della struttura, ma anche quelli interni all'edificio, anche nelle parti in cui delimitano o attraversano i singoli appartamenti (ex art. 1117 c.c.), ciò si dimostra tramite una perizia tecnica; b) l'intervento del rifacimento deve esser quindi necessario e indispensabile per garantire la sicurezza e la stabilità dell'edificio, tale "indispensabilità" deve essere specificamente accertata da un tecnico; c) esistenza di nesso causale tra danni e abbattimento del muro portante.

In definitiva

Il condominio quindi, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 del codice civile dei danni da queste cagionati ai condomini e ai terzi. Tra le misure necessarie senza ombra di dubbio rientra il riassetto del muro portante, la cui esecuzione è imputabile unicamente al condominio. (*Avv. Filippo Martini - Avv. Azzurra Sposato, Confabitare Imola e circondario*)

Il consumo d'acqua in condominio

Come ripartire le spese del consumo idrico? E in caso di morosità, avviene il distacco?

Il condominio e la gestione della cosa comune, specie per quanto riguarda il riparto delle spese, riveste una grande importanza per le molteplici implicazioni. Oggi il legislatore incoraggia i proprietari a investire sui propri immobili dotandoli di materiali e tecnologie all'avanguardia per il risparmio energetico con sgravi e agevolazioni fiscali, incoraggia anche i condomini a dotarsi di tecnologie rispettose dell'ambiente, a basso consumo energetico e con emissioni contenute. Confabitare e Confamministrare da sempre sono impegnate nella sensibilizzazione dei loro associati. Per questo ritengo utile trattare il tema del consumo idrico, cercando di affrontare principalmente due aspetti: la ripartizione delle spese del consumo idrico e il problema della morosità sotto il profilo della legittimità e liceità del distacco dell'erogazione nel caso di mancato pagamento delle bollette di consumo, e il caso in cui la morosità riguarda gli oneri condominiali. In poche battute non sarà facile trattare diffusamente un argomento così ricco di risvolti giuridici e tecnici e dalle numerose sfaccettature, tuttavia anche una panoramica sulle vicende prospettate servirà almeno in parte a sviscerare la questione. Iniziamo dalla ripartizione delle spese. Il dato normativo di riferimento è l'articolo 1123 c.c., ma la stessa norma (con l'inciso "salva diversa convenzione") autorizza l'utilizzo alternativo di metodi di riparto a volte poco razionali e non ispirati a criteri di equità e giustizia, dando anche adito ad abusi e interpretazioni scorrette della norma stessa. Mi riferisco ad esempio al criterio di ripartizione in base al numero degli occupanti o alle delibere condominiali con cui si approvano criteri di riparto che si discostano dall'articolo 1123 con maggioranze non qualificate. È noto che in Italia in tema di condominio spesso una pronuncia di legittimità o una scelta del legislatore servano da spartiacque per soppiantare vecchie consuetudini e consolidate prassi con nuove regole al passo con i tempi e con l'evoluzione dei costumi. Nel caso delle spese idriche si sono verificate entrambe le condizioni. Infatti, già nel 1996 con un D.C.P.M. e successive modifiche e integrazioni, per sensibilizzare al risparmio idrico, fu introdotto l'obbligo di installazione di contatori d'acqua per ogni singola unità immobiliare. Solo nel 2014 è arrivata in ausilio la Corte di Cassazione che con la sentenza 17557/2014, ha sancito il principio di ripartizione delle spese in base al consumo effettivo di acqua con due conseguenze fondamentali: per i singoli proprietari è diventato più conveniente ottemperare all'obbligo di dotarsi di un contatore a "discarico" rendendo più semplice, sicuro e immediato il calcolo e la ripartizione dei consumi (in presenza dei suddetti contatori) con il criterio dell'articolo 1123 c.c. quale baluardo di ripartizione delle spese idriche relative alle parti comuni (giardino condominiale, pulizia scale ecc.), infine, ma non meno importante, l'affermazione di principio della sentenza in commento che in caso in di assenza di contatori a discarico non è utilizzabile in nessun caso il criterio del numero degli occupanti la singola unità immobiliare. Dunque, "nulla quaestio" sul primo comma dell'articolo 1123 c.c., che prevedendo la suddivisione delle spese relative alla manutenzione e al godimento della cosa comune oltre che dei servizi nell'interesse comune in misura proporzionale al valore della proprietà di ognuno è criterio unico e incontrovertibile in mancanza di contatori. Il problema, come già accennato è l'inciso " salva diversa convenzione" e più specificamente quale forza normativa debba avere al fine di derogare al principio generale di cui all'articolo 1123 c.c. I giudici di legittimità risolvono il problema statuendo che non è possibile derogare al principio dettato dalla norma in commento attraverso una delibera presa a maggioranza dei condomini con cui si stabiliscono dei criteri di ripartizione diversi. In definitiva, sul piano normativo le alternative al principio generale son soltanto quelle di un regolamento contrattuale o delibera assunta all'unanimità dai condomini o la presenza di un contatore a discarico fermo restando in questo caso il 1123 per i servizi comuni. La Cassazione esclude anche il criterio della ripartizione sulla base del numero degli occupanti l'immobile, poiché violerebbe il principio della potenziale utilità del servizio reso, introducendo di fatto un criterio iniquo contrario a un'obbligazione "propter rem" che "segue" l'immobile non il proprietario. L'altra questione da trattare riguarda la liceità del distacco della fornitura idrica in caso di morosità.

Analizziamo due casi: 1) morosità "diretta" ovvero il caso in cui non viene pagata la bolletta all'ente erogatore; 2) legittimità del distacco della fornitura idrica nel caso in cui la morosità riguardi il mancato pagamento degli oneri condominiali.

La somministrazione è un contratto regolato dal codice civile agli artt. 1559 e ss. con cui il somministrante si obbliga a fornire delle prestazioni, mentre il somministrato paga la somministrazione che nel caso della fornitura dell'acqua è ritenuto essenziale.

La questione in questo caso sembra favorire gli enti erogatori perché la questione è risolta dai Tribunali sotto il profilo contrattualistico tenendo conto anche dell'entità dell'inadempimento che mediamente viene considerato rilevante quando ammonta a due canoni non pagati. A questo deve aggiungersi

che molti enti fanno anche un sollecito prima di procedere al distacco. Quindi, nel merito il giudice ha ritenuto di non lieve entità l'inadempimento e legittimo il distacco anche avuto riguardo alla circostanza che vi è stato un preavviso di 15 giorni entro cui era possibile regolarizzare la posizione. Diverso il caso in cui la morosità riguardi gli oneri condominiali. Qui la domanda da porsi è sulla legittimità o meno del distacco dell'acqua da parte dell'amministratore nei confronti dei condomini morosi indietro con le quote condominiali da oltre un semestre. Questa opzione è stata prevista dalla riforma del condominio suscitando polemiche per via della natura della fornitura idrica e che incide su diritti costituzionalmente garantiti primo tra tutti quello alla salute. La giurisprudenza di merito con una sentenza si è espresso nel senso che il distacco dell'acqua al condomino moroso in relazione alle quote condominiali non è lecito sulla base che la fornitura di acqua non è tra quei servizi a godimento separato di un bene comune. In sostanza il condominio che stipula il contratto di fornitura con l'ente erogatore è un mero intermediario e come tale deve pagare la fornitura senza possibilità di far sospendere il servizio erogato a causa della morosità degli oneri condominiali. Al contrario molti altri tribunali ritengono lecito il distacco dell'acqua al condomino moroso, pur con qualche limitazione, ad esempio sostenendo che l'amministratore ha un potere-dovere di far sì che tutti contribuiscano a versare gli oneri condominiali e che la sospensione rientra tra le sue prerogative quando è effettuata solo sulle parti comuni dell'impianto senza intaccare la proprietà esclusiva del condomino moroso. Ancora. La liceità del distacco è fondata anche sulla considerazione che il moroso ha la possibilità di approvvigionarsi anche altrove rispetto al fornitore del condominio. In ogni caso l'art. 63 disp. att. c.c., come riformato dalla regge 220/2012, creerà e crea molti interrogativi e problemi giuridici e applicativi in primo luogo se posto in relazione con l'entrata in vigore della legge che introduce il minimo vitale di 50 litri di acqua che devono essere garantiti qualunque sia l'entità dell'inadempimento rispetto agli oneri condominiali. È da valutare l'ipotesi per gli amministratori di una possibile condanna penale. La norma del minimo vitale è ispirata a criteri di equità e giustizia ma di difficilissima attuazione specie in caso in cui non si è ottemperato all'obbligo di dotare le unità immobiliari di un contatore a discarico. In questo caso è impossibile quantificare il minimo, ridurre il flusso di erogazione bloccandolo una volta raggiunta la soglia. Sotto questo profilo non è realistico chiedere agli enti erogatori di dotarsi di tecnologie in grado di superare queste difficoltà, non è neppure pensabile d'altro canto chiedere ai condomini di farsi carico interamente delle quote di morosità anticipandole al gestore del servizio idrico con cui si è stipulato il contratto di somministrazione e recuperarli successivamente spalmando la morosità sui condomini virtuosi. Una soluzione potrebbe essere la creazione di una sorta di stanza di compensazione tra stato ed enti erogatori che consenta di contemperare le esigenze di entrambe le categorie migliorando il servizio verso gli utenti finali.

(Avv. Aldo Piscitello, responsabile Centro Studi Giuridici Confabitare e Confamministrare Palermo - Membro dell'Accademia di Confamministrare)

VENDITA DI UN APPARTAMENTO O UNITÀ IMMOBILIARE
NUOVI ADEMPIMENTI E PROBLEMATICHE DA RISOLVERE

Cosa è successo?

L'Ordine dei notai, degli architetti, degli ingegneri e il Collegio dei geometri e G.L. di Bologna, hanno concordato, mediante protocollo d'intesa, firmato il 12 luglio 2017, che a partire dal 1 settembre 2017 per chi deve vendere il proprio immobile (appartamento o fabbricato) sarà necessario, ma ci teniamo a precisare che non è obbligatorio, produrre la relazione tecnica integrata.

Come funziona?

Il notaio deve allegare al rogito questa relazione redatta da un tecnico (geometra, architetto o ingegnere) che attesti la corrispondenza tra ciò che risulta agli atti in comune (pratiche edilizie), ciò che risulta in catasto e ciò che risulta in loco nella unità immobiliare in questione.

Adempimenti del professionista

Per fare questa relazione è necessario da parte del professionista un rilievo accurato, in quanto non sarebbe possibile dire se un muro è spostato di 10 cm oppure se una finestra non si trova nella posizione in cui dovrebbe essere. Solo dopo aver fatto la sovrapposizione tra quanto rilevato e quanto reperito in Comune e in Catasto, sarà possibile attestare la corrispondenza o meno. Si consideri che è possibile attestare la corrispondenza anche nel caso vi siano difformità non sostanziali, rientranti nella tolleranza del 2%.

Scenari

Qualora non vi sia corrispondenza si può procedere a fare una regolarizzazione in Comune e in Catasto delle difformità, il che comporta la presentazione di una pratica edilizia predisposta da un professionista con il pagamento di una sanzione. Diversamente si può procedere a eseguire le opere necessarie per ripristinare lo stato autorizzato.

Conclusioni

Questo adempimento che apparentemente è un ulteriore costo in capo al cittadino, in realtà lo mette al sicuro dal rischio di vendere un oggetto avente delle problematiche tali per le quali l'atto potrebbe essere invalidato e inoltre evita ciò che è successo fino ad oggi e cioè che i cittadini dichiaravano, rischiando sanzioni penali, la perfetta legittimità della unità immobiliare senza essere consapevoli della gravità ditali dichiarazioni.

(Geom. Cesari Fabio, Confabitare Imola e circondario)

Gli umarells invadono l'Italia

Partnership tra Confabitare e Umarells Italia. Per condividere temi sulla città e sulla casa

A Bologna li chiamano gli *Umarells*, ovvero quegli uomini anziani che, mani dietro la schiena, si affacciano a un cantiere per osservare cosa sta accadendo. Curiosando tra i lavori in corso, danno consigli agli operai. Possono stare intere mattinate davanti alla rete per controllare che l'opera proceda. E il fenomeno non è passato inosservato all'imprenditore bolognese Marco Parazza (*nella foto insieme a Danilo Masotti, al centro, e Alberto Zanni, a destra*) che opera nel settore immobiliare, e che ha fondato, assieme ad altri soci, l'associazione nazionale *Umarells d'Italia*, diventandone il presidente.

Perché nasce Umarells d'Italia?

«Bologna possiede un patrimonio molto importante: arte, cultura, cucina, ma anche un patrimonio costituito dai suoi stessi abitanti. Bologna era perfetta per sviluppare questo progetto perché, soprattutto qui, ci si imbatte negli *umarells*. Nel giugno dello scorso anno sono venuto a conoscenza che proprio a Bologna uno scrittore bolognese ha creato un "fenomeno" fuori dal comune: gli *umarells*; e scopro che il suo nome è Danilo Masotti. È l'ideatore del nome *umarells*, che sono protagonisti di diversi suoi libri. In un attimo la mia mente è stata invasa di innumerevoli e splendidi pensieri ed era normale che lo contattassi subito per conoscerlo. Dal nostro incontro sono nate molte idee da sviluppare. Ma una su tutte è stata la nascita dell'associazione *Umarells d'Italia* insieme ad altri amici di vecchia data con cui condivido valori importanti».

Qual è lo scopo dell'associazione?

«Intanto quello di mettere assieme i pensionati coi giovani. Vogliamo far sentire le persone della terza età ancora utili alla società aggregandoli e coordinandoli non solo con un impegno lavorativo volontario, ma coinvolgendoli in attività culturali non dimenticando il divertimento. Insomma cerchiamo di fondere i giovani con gli anziani che hanno ancora molto da insegnare. Per esempio, con l'aiuto degli *umarells* vogliamo che le città, come la nostra Bologna, si sentano più sorvegliate, quindi più sicure e che possano prosperare con le giuste attenzioni (lavori a parte)».

Questo fenomeno è in altre città?

«Riccione ha istituito un fondo per pagare gli *umarells* al controllo della città. Noi, con *Umarells d'Italia*, faremo molto di più. E cioè creeremo un progetto innovativo, accorpandolo non solo agli *umarells* di Bologna, ma agli altri *umarells* d'Italia per creare un grande gruppo. E insieme potremmo aiutare tante persone a vivere in ambienti cittadini più sereni con un controllo sulla città mai visto prima».

Perché il nome Umarells d'Italia?

«Il nome *Umarells d'Italia* nasce perché usando la parola "Italia" si cerca di dare un senso di aggregazione ben più importante della semplice aggregazione interna alla città di Bologna dove sono nati e cresciuti gli *umarells*. Il nome potrebbe ricordare, volendo, anche una associazione storica».

La mission dei fondatori?

«Per i fondatori dell'associazione la mission era creare una realtà, no - profit, che desse ai pensionati una reale occasione per renderli utili e produttivi per la città. Dare a loro un volto per non essere anonimi».

Scopo dell'associazione?

«Lo scopo principale è di promuovere l'attività culturale sul patrimonio storico della città; promuovere il controllo per il buon proseguimento dei cantieri in corso; verificare i servizi di pubblica utilità; verificare il degrado urbano e degli immobili storici del patrimonio immobiliare bolognese. Oltre alle iniziative per prevenire e ridurre qualunque forma di solitudine e marginalità sociale per i pensionati. Possono aderire all'associazione anche le mogli e gli uomini offrono gratuitamente il loro tempo libero per lavori di pubblica utilità in merito a tutto ciò che ruota in città: dal controllo dei cantieri, ai servizi al cittadino, al traffico, realizzando così rapporti dettagliati agli enti locali; uno tra tutti i Comuni. L'impegno o scopo della nostra associazione è aiutare gli *umarells* a vivere meglio e a farli sentire ancora utili alla società e ai giovani».

UMARELLS D'ITALIA
Associazione di Promozione Sociale

Quali sono le iniziative che avete (è proprio il caso di dire) in cantiere?

«L'associazione promuoverà numerose iniziative rivolte prettamente ai propri soci e loro familiari coinvolgendoli in varie attività: come promuovere il proficuo impiego del tempo libero dei propri associati attraverso iniziative di natura culturale, ricreativa, ludico - sportiva, sociale e assistenziale. Lo scopo è quello di dare agli anziani momenti di impegno sociale e civile nel contesto della cittadinanza attiva. Ciò anche attraverso incontri per reciproci scambi di idee e conoscenze. E ancora istituiremo corsi di informatica in base alle esigenze e organizzeremo salotti di lettura e di conversazione, spettacoli teatrali e conferenze».

Perché avete deciso di creare una partnership Umarells d'Italia con l'associazione Confabitare?

«Innanzitutto per condividere lo spirito associativo, da cui discende una comunanza di interessi e problematiche che ruotano attorno all'abitazione e alla vita delle persone nelle loro case. Crediamo fermamente che la sinergia con un'associazione nazionale del calibro di Confabitare, che aiuta i cittadini a semplificare le problematiche dell'abitare e soprattutto della gestione di tutti gli adempimenti connessi, possa essere un vantaggio per tutti i soci di *Umarells d'Italia*». (*Pier Luigi Trombetta*)

Perché investire a Barcellona?

Incontro con Giulio Galluppi, personal shopper immobiliare nel capoluogo della Catalogna

Sono le 15 di sabato pomeriggio e incontriamo Giulio Galluppi in un bar di Pescara. È appena rientrato per trascorrere una settimana in famiglia e poi ripartire e tornare nella sua Barcellona.
Giulio Galluppi dal 2013 vive a Barcellona e non ha alcuna intenzione di rientrare in Italia. La sua aria distesa e il suo sorriso trasmettono immediatamente fiducia in lui e nel lavoro che fa. Gli chiediamo allora di raccontarci un po' della sua avventura spagnola e lui inizia col dire che «non l'avrebbe mai creduto… Barcellona è una delle migliori città in Europa per qualità di vita, per i servizi che offre di giorno e di notte, per la sanità molto efficiente e perché, praticamente, per muoverti puoi lasciare la macchina a casa e viverla coi mezzi. Da non sottovalutare che Barcellona è anche la quarta città per turismo nel mondo ed è importante questo dato per quanti hanno il desiderio di aprire qui un'attività e fare business». Ma la cosa che lo ha stupito di più è l'elevata richiesta di investimento nel patrimonio immobiliare che Barcellona offre. Questa città, infatti, sta attraversando un momento speciale in ambito immobiliare, i prezzi degli immobili sono saliti dell'8% in un anno e mezzo e le rendite sulle locazioni sono diventate un business molto remunerativo (siamo intorno al 6% di rendita all'anno). Motivo per cui ha deciso di intraprendere, anni fa, la professione di personal shopper immobiliare, una figura differente dalla nostra concezione di agente immobiliare, perché vede coinvolta la sua professionalità non solo finalizzata all'acquisto del bene ma, cosa molto importante, fa prendere coscienza al cliente di tutte quelle opportunità da sfruttare per poterne ulteriormente beneficiare.
Questo lavoro lo soddisfa molto soprattutto dal punto di vista relazionale. Per lui lavorare come personal shopper immobiliare è un vero e proprio modo di essere. Lui è il punto di riferimento per quanti intendono trasformare la propria vita e darsi ulteriori opportunità economiche rispetto a ciò che oggi l'Italia offre. Galluppi ribadisce il fatto che il patrimonio immobiliare non è infatti da ritenersi solo come una fonte cui attingere per necessità, ma può diventare un vero e proprio business per coloro che ne comprendono l'importanza: non si limita, infatti, a cercare l'immobile perfetto, ma accompagna il cliente durante tutto il suo viaggio in questo nuovo mondo immerso nella cultura spagnola, curando ogni aspetto burocratico e operativo, diventando così il fiduciario e depositario di tutti i loro desideri. Dall'idea di un possibile business per un'attività da proporre sul mercato spagnolo, alla ricerca del locale più adatto, dai contatti con i fornitori locali ai consulenti migliori, Galluppi, da personal shopper immobiliare, è in grado di offrire un servizio impeccabile e cucito su misura per il suo cliente, proprio perché provvede a tutto ciò che realmente serve per avviare un business reale. Grazie alle sue ottime relazioni con il mercato locale riesce a soddisfare anche le numerose richieste in materia di consulenza legale e fiscale dei suoi clienti, affidandosi a studi professionali italiani di elevata competenza. Inoltre affida ad aziende specializzate anche il servizio di progettazione e ristrutturazione degli immobili, perché la sua mission è proprio quella di realizzare, in maniera completa, quel sogno che per molti italiani si tradurrà in un cambio di vita lavorativa e di prospettiva futura.
Gli chiediamo allora cosa spinge, secondo lui, gli italiani a investire nel mercato immobiliare spagnolo. La risposta è semplice: «I servizi impeccabili. Sì, Barcellona offre molte opportunità, per tutte le diverse esigenze di vita: c'è chi la vive per lavoro, chi la vive per investimento puro, chi la vive per lo studio e chi la vive per la pensione. Barcellona offre a ognuno un'opportunità da sfruttare fino in fondo. Molti sono gli italiani che stanno arrivando qui perché si sentono un po' come a casa, un po' come era l'Italia anni fa, accogliente e genuina, ma con tutta la tecnologia che oggi muove i mercati. Quando un italiano viene a Barcellona, anche solo per un weekend, di sicuro programmerà un altro soggiorno per conoscerla più a fondo. È questa la magia di Barcellona. Ecco perché investire nell'immobiliare qui oggi è davvero una mossa geniale, perché è un mercato in forte espansione che, anche grazie al turismo, non conosce crisi». Il nostro incontro purtroppo è finito. Grazie ai suoi racconti immaginiamo di passeggiare per la Rambla, immersa nei colori e nei sapori tipici della Catalogna. Gli diamo appuntamento al prossimo incontro, questa volta direttamente a Barcellona. (*Simona di Stefano*)

BARCELLONA STA ATTRAVERSANDO UN MOMENTO SPECIALE IN AMBITO IMMOBILIARE, I PREZZI DEGLI IMMOBILI SONO SALITI DELL'8% IN UN ANNO E MEZZO E LE RENDITE SULLE LOCAZIONI SONO DIVENTATE UN BUSINESS MOLTO REMUNERATIVO (SIAMO INTORNO AL 6% DI RENDITA ALL'ANNO)

I SERVIZI E LE CONSULENZE

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

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

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI
Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

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

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI
Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

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

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

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

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

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

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

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

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

ASSISTENZA LEGALE
I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE
Fornite da ingegneri, architetti, geometri, agronomi.
Visure e volture catastali.

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

CONSULENZA CONDOMINIALE
A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE
Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA
Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

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

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

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

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

LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE

- **MEDICINA, VIA AURELIO SAFFI, 140 - TEL. 051/6971167**
- **BUDRIO, VIA MAZZINI 15, TEL. 051/801343**
- **PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356**
- **SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 67 - TEL 051/821250**
- **MARZABOTTO, VIA PORRETTANA NORD, 1/A - TEL 051/931205**

BOREAS

ORGANISMO NOTIFICATO CE 1090

ASCENSORI E MONTACARICHI

verifiche periodiche e straordinarie secondo DPR 162/99

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

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

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

Tutti i tesserati beneficeranno di importanti sconti sulle forniture di gas e luce stipulando il contratto presso le sedi di Confabitare.

AGORÀ
GAS E LUCE

La migliore soluzione per la tua casa e la tua impresa

e lode

10 buoni motivi per scegliere il risparmio di Agorà

1. Sportello clienti
Vicini e sempre aperti con orario continuato dalle 09:00 alle 19:00 ed il Sabato dalle 09:00 alle 12:30.

2. Bolletta unica Gas e Luce
Puoi scegliere di avere due bollette distinte o una unica per gas e luce, con un solo pagamento e meno spreco di carta.

3. Pagamento allo sportello
Puoi pagare direttamente allo sportello tramite contanti, bancomat o assegni. Eviti code e non paghi le commissioni.

4. Risparmio del 20% + 5% per sempre e senza scadenza
Puoi alleggerire la tua bolletta passando ad Agorà. È gratis e gestito direttamente da noi.

5. Porta un amico in Agorà
Per te subito uno sconto di 25,00 € per ogni nuovo cliente che porti in Agorà. Un piccolo ringraziamento per averci dato fiducia e consigliato come fornitore.

6. Bolletta mensile
Gestisci al meglio i costi e personalizza la tua spesa in base alle tue necessità.

7. Solo il vero consumo
Nessun acconto e zero conguagli. Con l'autolettura paghi solo quello che consumi. Con Agorà è facile e veloce.

8. Parliamone di persona
È importante offrire ai clienti un punto di riferimento concreto dove poter confrontarsi con del personale gentile e preparato.

9. Ciò che cambia è solamente la bolletta
Impianti, contatore, garanzia e pronto intervento rimangono gli stessi.

10. Bonus buon compleanno
Se passi ad Agorà il giorno del tuo compleanno, per te un bonus di 25,00 € nella prima bolletta.

LODE! Hai più di 70 anni?
Scopri tutte le agevolazioni a te riservate.

info@agoragaseluce.it | **www.agoragaseluce.it**

L'opinione

Avv. Pierluca Broccoli
consulente legale Confabitare

Servitù di parcheggio? È possibile

Che cosa accade quando un soggetto utilizza per molti anni un'area di proprietà altrui per parcheggiare la propria autovettura? Potrà egli vantare qualche diritto, oppure il proprietario che non intenda tollerare ulteriormente la situazione potrà impedirgli di posteggiare il veicolo? Ancora: qualora il proprietario di un fondo sia interessato a ottenere la possibilità di parcheggio su un fondo confinante mediante la costituzione di una servitù di parcheggio volontaria, potrà - con il consenso del proprietario confinante - concludere un valido accordo in tal senso?

Fino a oggi la risposta era negativa. Infatti, la giurisprudenza era concorde nel ritenere che il parcheggiare un veicolo su un fondo altrui, anche se per molti anni, non costituisse una situazione giuridica meritevole di tutela. In altri termini, il posteggiare la propria autovettura su un fondo altrui veniva considerato un mero vantaggio personale concesso (o tollerato) dal proprietario, escludendosi radicalmente che, dal protrarsi di una tale situazione, potesse configurarsi l'usucapione della servitù di parcheggio, ritenuta insussistente. Ugualmente, erano considerati nulli eventuali accordi di costituzione di tale tipo di servitù.

Secondo il nostro Codice Civile, la servitù è il diritto del proprietario di un fondo (c.d. fondo dominante) di trarre un'utilità dal fondo confinante (c.d. fondo servente), appartenente a un diverso soggetto. L'utilità di cui si avvantaggia il fondo dominante può consistere anche in una semplice maggiore comodità o amenità, come ad esempio il diritto di passare sul fondo del vicino per raggiungere più facilmente il proprio. Ciononostante, per potersi configurare tale diritto, è necessario che l'utilità o il beneficio siano oggettivamente a favore del fondo e non (soltanto) del proprietario. Sulla base di questi principi la giurisprudenza riteneva che il parcheggiare la propria vettura nell'area del vicino comportasse una comodità per il proprietario del mezzo, ma non uno specifico beneficio per il fondo del medesimo. Da ciò derivava l'inesistenza della servitù di parcheggio, con conseguente impossibilità di usucapirla e di acquistarla tramite contratto.

La Corte di Cassazione, tornata a occuparsi della questione con la recentissima sentenza n. 16698/2017, ha però rivisto le precedenti conclusioni cui era giunta. La premessa da cui prende le mosse la Suprema Corte è la considerazione per cui le precedenti decisioni si sono sempre limitate ad analizzare il caso concreto, trascurando tuttavia che lo schema legale della servitù è molto ampio e generico, sicché i privati, nella loro autonomia, possono "stabilire il contenuto del vantaggio per il fondo dominante, cui corrisponda il peso a carico del fondo servente". Riconosciuta, per la prima volta, la configurabilità in astratto della servitù di parcheggio, la Suprema Corte è passata poi a interrogarsi sugli elementi costitutivi di tale diritto. Come anticipato, per poter parlare di servitù è necessario un legame tra due fondi, in cui il primo si avvantaggi di una qualche utilità fornita dal secondo. Nondimeno, tale beneficio non deve essere concesso a uno o più soggetti, ma deve essere ottenibile da chiunque possa diventare proprietario del fondo dominante. In tal senso la Cassazione ha osservato che è possibile individuare un'utilità per il fondo anche con riferimento alla possibilità di parcheggio dell'auto sul fondo altrui, poiché esso può risolversi in un vantaggio a favore del primo fondo (quello dominante) inteso come possibilità di una sua migliore utilizzazione. La questione deve essere risolta guardando il singolo caso concreto, ossia valutando se sussista un accordo o una situazione che comporti, contestualmente, un vantaggio a favore di un fondo e una limitazione a carico dell'altro fondo, in maniera tendenzialmente perpetua. Qualora sia possibile individuare una simile situazione, sarà pertanto possibile ritenere l'esistenza di una servitù di parcheggio. Con la pronuncia in commento, dunque, la Cassazione fa un importante passo in avanti, affermando per la prima volta che la disciplina dettata dal Codice Civile non preclude in assoluto la costituzione di una servitù di parcheggio. Ciò non significa, tuttavia, affermarne la configurabilità in ogni caso, essendo il giudice di merito tenuto a verificare in concreto il titolo e la situazione oggetto del giudizio, per valutare se sussistano i requisiti propri per la concreta configurazione del diritto in discorso. Pertanto, da oggi sarà astrattamente possibile concludere accordi costitutivi di una servitù di parcheggio, al fine di concedere la possibilità di parcheggio su un fondo (fondo servente) in favore di un altro fondo (fondo dominante). Inoltre, chi abbia utilizzato per almeno vent'anni un'area di proprietà altrui per parcheggiare il proprio veicolo, ricorrendone le condizioni, potrà usucapire tale diritto e assicurare tale vantaggio al proprio fondo in maniera tendenzialmente perpetua, a prescindere dalla volontà del proprietario dell'area.

C.U. snc
energia in movimento

SIAMO CONSULENZA UTENZE

Grazie all'esperienza maturata, sfruttando il numero delle utenze aderenti, abbiamo concluso contratti di fornitura gas e luce a condizioni molto favorevoli. Siamo quindi di supporto ed indirizzo nella scelta delle condizioni tariffarie delle forniture, dell'assistenza e della trasparenza amministrativa. Siamo specializzati nel settore dell'energia per i condomini in modo che il singolo aderente possa ottenere le migliori condizioni possibili altrimenti accessibili solo ai grandi operatori economici. Operiamo per condominii che vogliono ottenere offerte sul mercato libero dell'energia adeguate alle esigenze del pieno controllo dell'amministratore sia sulle condizioni contrattuali adeguate, sia per la possibilità di verificare in ogni fattura in modo chiaro lo sconto ottenuto, sia per avere certezza del mantenimento durante l'intera durata del contratto delle condizioni pattuite. A garanzia di trasparenza operiamo solo con operatori regolarmente autorizzati alla vendita da parte della A.E.E.G.
Abbiamo inoltre sviluppato un canale dedicato esclusivamente alle aziende, seguendole passo passo nella scelta del miglior fornitore e conseguentemente della tariffa più congeniale, concentrandosi non solo sul mero prezzo della materia prima, ma su tutta la parte tributaria e fiscale della fattura energetica, facendo emergere in molti casi mancanze da parte degli operatori di settore.

Sempre disponibili ad un primo incontro conoscitivo
e certi di fornirvi la miglior consulenza possibile.

www.consulenzautenze.it
tel. 338.9987983

L'opinione

Avvocato Rosario Dolce
esperto in diritto condominiale

L'anagrafe e il condominio

Ai sensi dell'articolo 1130 n. 6 cod. civ. l'amministratore di condominio degli edifici deve "*curare il registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare*…"
Costituisce una grave irregolarità gestionale omettere tale adempimento e renderebbe, in quanto tale, l'amministratore suscettibile di revoca giudiziale ex art. 1129, comma 11 n. 7 codice civile. L'obbligo in questione non ha solo un rilievo statistico: l'amministratore è tenuto, difatti, a garantire un aggiornamento del registro soprattutto nel caso di mancata collaborazione dei condòmini alla relativa formazione. In caso di mancanza o incompletezza delle comunicazioni da parte dei compartecipi, il "mandatario dei condòmini" è incaricato di provvedere alla formalizzazione di apposita richiesta, da spedire con lettera raccomandata.
Decorsi trenta giorni dalla ricezione, in caso di omessa o incompleta risposta, il codice autorizza l'amministratore a ricavare i dati di cui trattasi *aliunde*, mediante ricerca anagrafica e catastale. I costi dell'attività investigativa dovranno essere posti a carico del condominio, fatto salvo il diritto di ripetizione nei confronti dei compartecipi inadempienti, previo ricorso in giudizio per l'imputazione del danno arrecato (spese tecniche e professionali sostenute).
Circa poi il tenore delle informazioni da inserire nel registro anagrafico, non sussistendo più l'obbligo di informativa sugli impianti di sicurezza installati all'interno di ciascuna unità immobiliare, con la newsletter n.387 del 23 aprile 2014 il Garante della privacy ha stabilito che il condòmino non è tenuto a fornire le prove documentali delle informazioni rese all'amministratore per la tenuta del registro di anagrafe condominiale. In ciò si rileva un evidente contrasto tra l'interpretazione data alla materia da parte del Garante e quanto, invece, disposto segnatamente dall'articolo 63 Disposizioni Attuazione Codice civile - che disciplina le comunicazioni in caso di cessione dei diritti da parte del condomino -, laddove stabilisce che "chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto".
Ritornando ai contenuti del registro, v'è da dire che la legge di stabilità per l'anno 2016 (cioè la legge 28 dicembre 2015, n. 208, pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 30 dicembre 2015) ha posto parziale rimedio al problema inerente la comunicazione dei dati all'amministratore, da parte dei locatori e conduttori di unità immobiliari ubicate all'interno del condominio degli edifici.
Nello specifico, l'art. 1, cinquantanovesimo comma, l. n. 208/2015 è intervenuto modificando l'art. 13, primo comma, l. n. 431/98 (riguardante i contratti di locazione a uso abitativo), precisando che... è fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione nei successivi sessanta giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6, del codice civile. Si è, dunque, imposto al proprietario dell'unità immobiliare di comunicare all'amministratore di condominio gli estremi della registrazione del contratto e quelli inerenti l'individuazione anagrafica anche del conduttore, e tanto - ebbene precisare - entro sessanta giorni dalla registrazione del contratto.
Va detto, infine, che il garante della privacy con la newsletter n. 387 del 23 aprile 2014 ha precisato che "*l'amministratore può acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio - siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari - chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio*".
Ciò vuol dire che l'amministratore non ha l'obbligo di allegare alle singole "schede dei condòmini", costituenti il registro in disamina, gli atti o i documenti attestanti la veridicità delle informazioni ricevute, potendo al più confidare sull'autenticità dei dati in ragione della dichiarazione fornita dal medesimo proprietario. Da ultimo è bene anche ricordare che l'amministratore al momento della sua nomina e a ogni rinnovo deve indicare il locale ove si trovi tale registro (così come gli altri previsti dalla legge, art. 1130 n. 7 c.c.) nonchè i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, può prenderne gratuitamente visione, ovvero ottenere, previo rimborso della spesa, copia di quanto di relativo interesse.
Per saperne di più: *Rosario Dolce* Il registro dell'anagrafe condominiale. Una guida completa per la compilazione, il trattamento e l'aggiornamento dati*, edito da Condominioweb, Seconda edizione.*

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

Venturi

autospurghi - risanamenti - ispezioni

Spurgo
reti fognarie ed idriche

Bonifiche
ambientali e serbatoi

Videoispezione
reti fognarie ed idriche

Ricerca perdite
reti fognarie ed idriche

Risanamento
reti fognarie ed idriche

www.venturiambiente.it

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

PRONTO INTERVENTO 051 731110

Numero Verde 800-01.08.15

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

Le polizze catastrofali

L'accordo sottoscritto con Vittoria Assicurazioni prevede che gli associati Confabitare e familiari conviventi possano beneficiare di agevolazioni sui principali prodotti, tra cui quelli dedicati alla casa e alla famiglia. Affronteremo il tema delle coperture assicurative legate alle catastrofi naturali

Tutti noi abbiamo ancora negli occhi le terribili immagini provenienti da Amatrice e dai numerosi comuni del centro Italia colpiti dal sisma del 2016. E a tutti, passata la forte emozione del momento, è capitato di pensare: se fosse successo a me? Una domanda che ha certamente un comune denominatore (la tragedia è tale ovunque si verifichi), ma che ha un peso specifico diverso in funzione di una precisa scelta fatta in precedenza: avere o meno sottoscritto una specifica copertura assicurativa a protezione di questi eventi. Un scelta che, vedremo, dovrebbe essere teoricamente legata alla percezione della potenziale pericolosità della zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare (l'abitazione, l'ufficio, il laboratorio, ecc.), ma che, in realtà, almeno nel nostro Paese, è influenzata anche da altri fattori.

QUALI SONO LE CATASTROFI NATURALI?

Quando si parla di catastrofi naturali il pensiero corre immediatamente a due tipologie di eventi, che ormai, a causa del loro frequente ripetersi, sono ben presenti nell'immaginario collettivo italiano: i terremoti e le alluvioni. Si tratta di una convinzione assolutamente corretta: sono accadimenti che in un lasso di tempo molto breve (terremoto) o relativamente contenuto (alluvione) colpiscono in un'unica soluzione vaste aree territoriali, spesso densamente popolate. Tuttavia, le catastrofi naturali riguardano anche altre tipologie di eventi, che spesso vengono considerate, a torto, come fenomeni circoscritti a particolari situazioni locali oppure non vengono considerate affatto catastrofali. Fra le prime citiamo le frane e gli smottamenti, eventi che, per loro natura, sono certamente caratteristici delle sole zone collinari o montane, ma che interessano potenzialmente una superficie elevata del territorio italiano, vista la sua particolare conformazione orografica, e che possono avere conseguenze devastanti. Fra gli eventi che, invece, non vengono percepiti come catastrofali vi è sicuramente la siccità, tipologia di circostanza che un tempo veniva associata esclusivamente alle aree desertiche, ma che, come ormai noto a tutti, colpisce sempre più spesso e per periodi sempre più lunghi anche vaste zone dell'Europa continentale. Restando all'interno dei confini del nostro Paese, l'estate appena trascorsa e, soprattutto in rapporto alla stagione, la prima parte dell'autunno 2017 hanno fatto registrare notevoli record negativi in termini di mancate precipitazioni. Nel solo mese di ottobre, il deficit idrico rispetto alla media nazionale è stato pari a 20 miliardi di metri cubi di pioggia, cioè una quantità d'acqua pari a quella che riempie l'intero lago di Como. I danni per il mondo dell'agricoltura e dell'allevamento sono stati ingenti (nell'ordine di alcuni miliardi di euro). Gravi le ripercussioni anche sull'ecosistema e per l'approvvigionamento idrico. Grande risonanza ha avuto la situazione di Roma, che quest'estate ha introdotto il razionamento dell'acqua pubblica nelle ore notturne a causa del basso livello del lago di Bracciano, da cui trae buona parte delle proprie risorse idriche.

Un discorso a parte va fatto per gli eventi atmosferici più "tradizionali": in Italia i venti di particolare intensità (fino a divenire trombe d'aria), le grandinate e le piogge, anche quelle che scaricano quantità d'acqua elevate in brevi lassi di tempo, sono certamente considerati eventi a forte impatto, ma non tali da farli catalogare a tutti gli effetti come catastrofali, in quanto prevale nel comune pensiero l'aspetto localistico della circostanza. Eppure anche qui si potrebbe obiettare qualcosa. Si pensi a quanto accaduto in Toscana il 5 marzo 2015: un particolare fenomeno ventoso (con raffiche che toccarono anche i 160 km/h, degne di un uragano di prima categoria) colpì una vastissima area compresa fra le province di Prato, Pistoia, Lucca, Massa e Firenze. Anche qui i danni furono ingentissimi.

COME PROTEGGERE LA PROPRIA CASA E QUALI SONO LE CATASTROFI NATURALI ASSICURABILI

Una catastrofe naturale è un evento devastante, che influisce significativamente sulla vita di chi viene colpito dall'evento. Ne deriva che realizzare un adeguato livello di protezione contro questi fatti non solo è auspicabile ma è del tutto necessario.

Tale protezione è attuabile attraverso due differenti ambiti di interventi: il primo è quello di ordine fisico - nel senso delle attività strutturali di prevenzione da adottare per la messa in sicurezza dei fabbricati e del territorio - il secondo, strettamente legato in termini di diffusione alla percezione di rischio, è quello di carattere assicurativo, attivabile attraverso la sottoscrizione di coperture incendio adeguatamente estese alle coperture per gli eventi naturali.

A tal proposito è utile osservare un dato emerso da una recente indagine effettuata dall'ANIA (Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici): il 78% delle abitazioni italiane sono esposte a rischi sismici e idrogeologici di medio/alto livello, ma solo il 17% delle famiglie italiane è risultato consapevole di tale pericolo. Per esplorare adeguatamente quest'ambito è necessaria una premessa: non tutte le catastrofi naturali sono assicurabili per la protezione degli immobili, poiché non sempre sono disponibili i dati statistici su cui si basano tutte le tipologie di coperture assicurative.

In questi ultimi anni, gli eventi catastrofali maggiormente monitorati dal punto di vista statistico sono il terremoto e l'alluvione, le cui coperture assicurative, non a caso, sono sempre più richieste da chi possiede un'abitazione nel nostro paese. Anche per le alluvioni esiste una banca dati elaborata dall'ANIA a disposizione delle compagnie per il rilascio delle quotazioni.

Sia per il rischio terremoto sia per quello concernente le alluvioni, le imprese italiane rilasciano coperture su tutto il territorio nazionale, con limiti d'indennizzo che si attestano abitualmente al 50% dei capitali complessivamente assicurati per il fabbricato e il contenuto dell'abitazione.

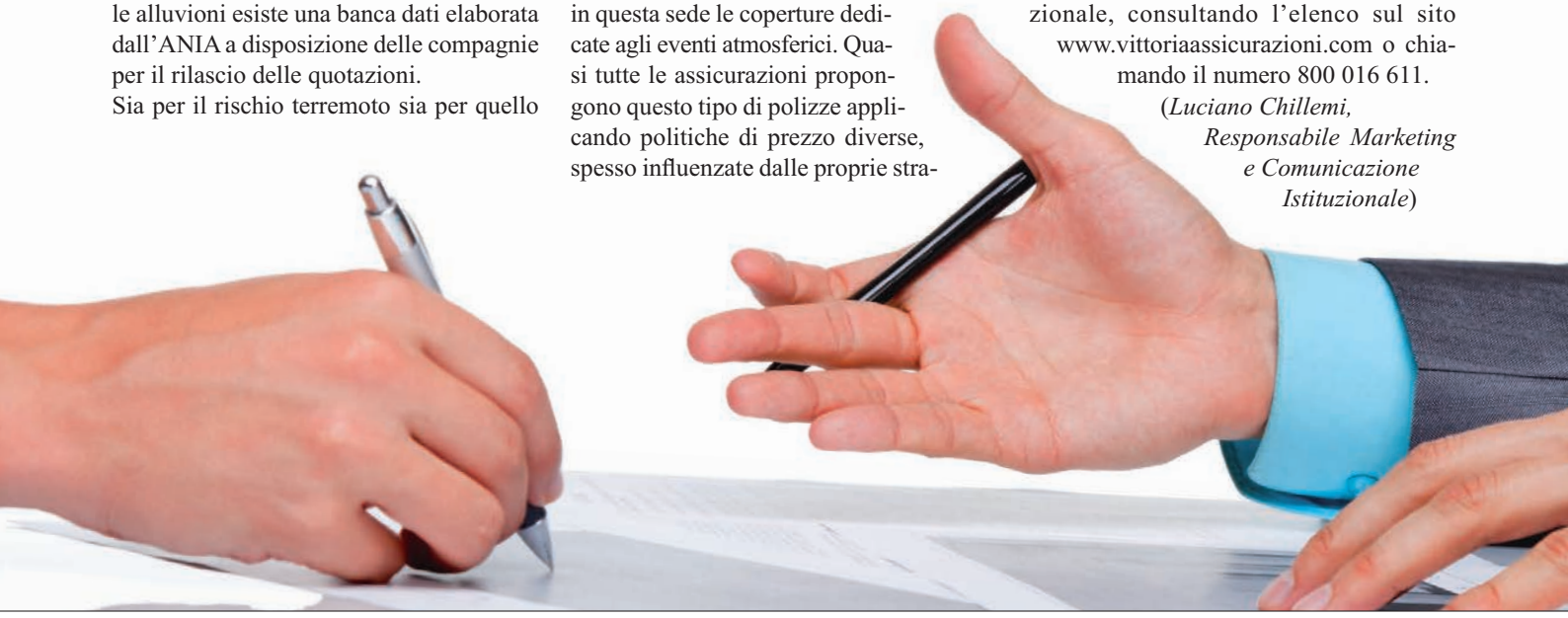
Queste tipologie di copertura sono disponibili anche per i condomini, nell'ambito della cosiddetta polizza "Globale Fabbricati" (vedi articolo sul numero di settembre 2017 di Abitare Oggi). Apparentemente, circoscrivere alla metà il limite di indennizzo per le due suddette tipologie di eventi può apparire come un'ingiustificata scopertura, ma bisogna tener conto che questo contenimento è necessario per calmierare l'esposizione complessiva del mercato assicurativo sugli eventi catastrofali, che, visto l'alto rischio sismico e idrogeologico del nostro Paese, risulterebbe insostenibile se gli indennizzi fossero mediamente elevati oltre la suddetta percentuale.

QUANDO SI PARLA DI CATASTROFI NATURALI IL PENSIERO CORRE A DUE TIPOLOGIE DI EVENTI, CHE SONO BEN PRESENTI NEL NOSTRO IMMAGINARIO: I TERREMOTI E LE ALLUVIONI

Per quanto riguarda frane e smottamenti non esiste, invece, una rilevazione statistica puntuale come per il terremoto e le alluvioni, e questo incide in maniera significativa sulla propensione (piuttosto scarsa) delle imprese assicuratrici alla prestazione di coperture per questi eventi sul parco immobiliare abitativo italiano. In ultimo citiamo in questa sede le coperture dedicate agli eventi atmosferici. Quasi tutte le assicurazioni propongono questo tipo di polizze applicando politiche di prezzo diverse, spesso influenzate dalle proprie strategie commerciali. I relativi limiti di indennizzo sono, inoltre, normalmente più elevati rispetto a quelli previsti per terremoto e alluvione, nell'ordine dell'80% dei capitali assicurati, in quanto pur trattandosi di fenomeni anche di forte intensità sono abitualmente circoscritti dal punto di vista geografico, limitando così l'esposizione globale del settore assicurativo, che è pertanto in grado di fornire coperture più prestazionali. È possibile affermare che, nonostante l'elevata potenzialità di danno presente nel nostro Paese, il mercato assicurativo domestico è propenso alla concessione di coperture assicurative contro le maggiori catastrofi ed eventi naturali che possono colpire il patrimonio abitativo, fornendo una valida integrazione agli interventi statali post evento. Una maggiore diffusione di queste coperture è auspicabile, soprattutto dal punto di vista sociale: con una maggior disponibilità economica a favore dei proprietari verrebbero a essere ridotti i tempi di ricostruzione e di ripristino degli immobili danneggiati. In questo senso è incoraggiante la notizia di questi giorni in merito all'ok del Senato alla Legge di Bilancio 2018 che, tra le altre cose, prevedrebbe la detraibilità fiscale delle polizze catastrofali che godranno così della stessa agevolazione fiscale oggi vigente, ad esempio, per gli interessi passivi relativi ai mutui per l'acquisto della prima casa, le spese sanitarie, le polizze vita.

Per informazioni e una consulenza su questi argomenti e più in generale sulle soluzioni assicurative riservate agli associati Confabitare e ai loro familiari conviventi è possibile rivolgersi a una qualsiasi agenzia Vittoria Assicurazioni sull'intero territorio nazionale, consultando l'elenco sul sito www.vittoriaassicurazioni.com o chiamando il numero 800 016 611.

(*Luciano Chillemi, Responsabile Marketing e Comunicazione Istituzionale*)



Pietrablu™
Well Plus. Il nostro piatto forte.
Sensazioni antiche in forma contemporanea, Pietrablu, il sistema di superfici ingegnerizzato da Arblu e completamente Made In Italy che cambia il modo di progettare e vivere il bagno.
www.pietrablu.eu
Arblu®
www.arblu.com

CRIMINALITÀ influenza il valore immobiliare?

Anche in Italia la paura del crimine incide sui valori immobiliari. E se la cattiva fama di una zona richiede una serie prolungata di atti criminosi, diversamente è per i prezzi immobiliari, più sensibili nel registrarne gli effetti. I valori non sono sensibili soltanto al livello accertato di criminalità, ma anche alla paura che un crimine possa realizzarsi effettivamente

Il fenomeno della criminalità è normalmente associato alle dirette conseguenze di chi ne fa le spese. Un furto, un borseggio sembrano esaurire il loro effetto nella relazione fra aggressore e aggredito. Ci si concentra, talvolta, sulle spiacevoli interazioni lasciando da parte il contesto urbano in cui esse avvengono. Le considerazioni relative agli ambiti urbani rivestono un'importanza sociale e urbanistica. In questo piccolo contributo si vuole osservare il problema da un'ottica differente: quella della interazione fra azioni criminali e i valori immobiliari. È opportuno sottolineare che trattasi di una visione parziale del fenomeno che non vuole essere predominante su tutte le altre considerazioni sociali, economiche e urbanistiche. Le relazioni fra valori immobiliari e criminalità sono state lungamente osservate dalla letteratura immobiliare, specialmente all'estero. Simili lavori, anche se scontano la difficoltà di ricostruire un esatto nesso causale fra la tipologia di reati contro il patrimonio e le persone e le caratteristiche immobiliari da esse intaccate, meriterebbero attenzione per la preziosa quantità di informazioni che possono offrire nell'assumere decisioni al riguardo. Si noterà l'assenza di contributi italiani di rilievo. La ragione è connessa alla struttura dei dati disponibili. In Italia le informazioni sono aggregate per aree urbane e dati a livello di quartiere sono di difficile reperimento.

LETTERATURA

Sul finire degli anni '70 la relazione fra valori immobiliari e atti criminali viene per la prima volta analizzata in maniera scientifica (Hellman et al., 1979; Thaler,1978). Una prima domanda da porsi è quella della dimensione temporale della relazione. In un contributo successivo si è accertato come i prezzi degli immobili registrino con grande rapidità l'incidenza di atti criminali (Tita et al., 2006). E, mentre la cattiva fama di una zona richiede una serie prolungata di atti criminosi, non altrettanto si può dire per il livello dei prezzi immobiliari, largamente più sensibile nel registrarne gli effetti. Un'ulteriore conseguenza accertata nel lavoro è quella della natura dell'impatto. Normalmente, si potrebbe pensare che una serie di atti criminosi determinino problemi rilevanti a tutto il vicinato, di fatto non è cosi. L'impatto è molto più rapido nelle famiglie che abitano vicinati popolati da persone con reddito più basso, più lento nelle aree abitate da persone con redditi intermedi e molto più lento nelle zone con famiglie aventi redditi più elevati della popolazione. Non è da escludere, tuttavia, che questa situazione possa variare in maniera significativa, invertendosi ad altre latitudini. Un altro aspetto della relazione fra criminalità e valori immobiliari è costituito dalla diffusione delle informazioni. In seguito al tragico omicidio di Megan Kanka, una bambina di soli sette anni, da parte di un suo vicino di casa, negli Stati Uniti fu previsto un registro pubblico con le informazioni facilmente accessibili su persone che vivono in un'area che abbiano imputazioni su reati sessuali. Questa legge chiamata Megan's law, proprio in memoria della piccola vittima, ha alimentato un dibattito dai toni controversi. Infatti, si è sollevato il problema che la pubblica accessibilità di informazioni relative alla presenza del domicilio di persone interessate da procedimenti di reati sessuali potesse "screditare" il vicinato. Tuttavia, l'interesse superiore della salute

pubblica di possibili vittime di simili reati ha fatto sì che il registro si attuasse. Puntualmente, si è verificata l'influenza di simili "presenze" sui valori del caseggiato. L'effetto è descritto in un interessante articolo (Pope, 2008) che ha indagato l'effetto dell'arrivo di queste persone sui valori immobiliari del vicinato scoprendo che la loro presenza diminuiva il valore degli immobili del 2,3%. Una lieve riduzione che si ristabiliva con certosina precisione appena la presenza si dileguava abbandonando il caseggiato. L'indagine, che è stata condotta in una contea della Florida, Hillsborough County per la precisione, mette in luce un interessante aspetto. I valori immobiliari non sono sensibili soltanto al livello accertato di criminalità, ma anche alla *fear of crime* ovvero alla paura che un evento criminoso possa realizzarsi effettivamente, indipendentemente che si siano o meno verificati casi specifici. Simili risultanze emergono dalla città di Barcellona con sconti sul valore, nelle zone meno tranquille, del 1,27 (Buonanno et al., 2013). Un ulteriore effetto indagato è sui tempi di collocamento che sembrerebbero allargarsi in misura significativa (Wentland et al., 2012). Nell'esame di questi aspetti è importante evidenziare come l'effetto ha anche una dimensione spaziale. Infatti, una misura intorno alle 0,3 miglia è stata accertata come significativa ai fini della determinazione degli effetti sul valore partendo dal luogo dove si è verificato un omicidio (Linden et al., 2008).

Un'altra dimensione geografica è costituita dalla vicinanza a specifiche aree. Due ricercatori (Troy et al., 2008) hanno indagato la relazione fra parchi urbani e valori immobiliari. Ci si aspetterebbe che la presenza di parchi urbani incrementi in maniera significativa il valore degli immobili. Tuttavia, il lavoro evidenzia una positiva correlazione fra parchi e valori urbani solo se il tasso di criminalità rimane basso. Al contrario in presenza di un tasso di criminalità fra il 406% ed il 484% superiore al tasso nazionale, il parco funziona come detrattore piuttosto che attrattore. La nostra curiosità si sposta su quali siano i reati che effettivamente "fanno paura". Uno degli studi più interessanti (Ihlanfedt et al., 2010) restringe il perimetro della ricerca delle interazioni a due tipologie di reati. La ricerca condotta evidenziava il peso di due specifici indicatori per il settore immobiliare: il numero di furti e il numero di aggressioni per ettaro. Per la verità la definizione ha un senso dal punto di vista immobiliare e si può definire ampiamente generica dal punto di vista giuridico, esistendo una vasta tipologia di furti ed aggressioni. La ricerca aveva come base i vicinati americani, per un numero di circa nove anni. In Svezia, tuttavia, i valori immobiliari sembrerebbero sensibili a tutti i reati contro la persona e il patrimonio (Ceccato et al., 2011). Questo dimostra come gli effetti sui valori immobiliari risentono anche della cultura locale e della differente percezione dell'atto criminale. Per avere un'idea di quanto gli atti criminali pesino sulle transazioni immobiliari, negli Stati Uniti è stato creato un sito www.diedinhouse.com per informare le persone che vogliono comprare un immobile se nel proprio immobile è avvenuto un suicidio o un omicidio. Il sito è molto efficiente e la speaker che spiega la finalità del sito, avverte che il valore degli immobili può cadere del 25% in presenza di simili fenomeni. Non solo, sempre la speaker, prosegue affermando che il time on market (il tempo che separa la messa in vendita del bene dalla vendita effettiva) può prolungarsi del 50%. Questo dato è di interesse. Recentemente si è messo anche in discussione la significatività del livello dei prezzi per definire gli effetti della criminalità, supponendo che gli effetti registrati sulle transazioni sottovalutino il peso del fenomeno. Infatti, probabilmente la semplice diminuzione dei prezzi è solo una parte degli effetti devastanti sui valori immobiliari della criminalità. D'altronde, fin quando non si riesce a vendere un immobile non si può analizzare la predetta transazione osservando l'effettivo peso, in termini immobiliari, degli atti criminosi. Per questo motivo il numero di transazioni, i prolungati tempi di collocamento o i prolungati tempi di inaffittanza meritano un approfondimento per rilevare incongruenze. Nelle aree più interessate da atti criminali, oppure, in cui ci si aspetta che queste situazioni accadano in forma ricorrente si loca con maggiore difficoltà e si vende con tempi prolungati. Anche i suicidi non sono privi di conseguenze. Possiamo immaginare che un vicino depresso che si toglie la vita in un momento di smarrimento non abbia conseguenze in termini di valori immobiliari. Apparentemente sì, tuttavia il mercato non la pensa alla stessa maniera. La notizia di suicidi in letteratura sembra avere un impatto non meno di fatti criminosi di altro genere. A Hong Kong sono denominate haunted house e nella selezione dell'appartamento da comprare il sito che vi informa delle opportunità di acquisto ha una specifica sezione

NON ESISTE UN'UNICA REAZIONE ALL'ATTIVITÀ CRIMINALE. LE SENSIBILITÀ SONO DIFFERENTI A SECONDA DELLE TRADIZIONI E DELLE SENSIBILITÀ LOCALI. LA PRESENZA DI AMENITÀ SI PUÒ TRASFORMARE IN UN DEVASTANTE FATTORE SCATENANTE

Villa Ca' Conti

dei Marchesi Rusconi Camerini

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

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

Via Gazzolo, 1129 • 35040 Granze (PD) • tel. +39 389 2370310 • **www.facebook.com/villaCaConti • www.villacaconti.it**

dedicata a fatti tragici. Il sito è spacious.com e l'informazione ha rilevanza al pari delle altre informazioni tecniche assunte per l'acquisto dell'immobile. Si potrebbe immaginare che le conseguenze degli atti criminali siano costituite dalla riduzione dei valori immobiliari o da difficoltà a vendere o a locare. Di fatto non è così. Il processo di abbassamento dei valori immobiliari in seguito a eventi criminosi è un fenomeno dinamico che alimenta se stesso. A titolo di esempio si pensi a una famiglia che deve acquistare casa in una zona malfamata. Dovendo richiedere un mutuo, la banca potrebbe rifiutarsi di erogarlo. In alcuni casi le banche rifiutano di erogare mutui a specifici gruppi sociali che popolano aree urbane. Questa pratica viene definita in letteratura redlining e genera esclusione di interi gruppi sociali nonché esclusione delle aree in cui tali gruppi vivono dalle transazioni di mercato. La ricorrenza di atti criminali in questo tipo di comunità genera autoesclusione e, con la mancanza di supporto finanziario da parte delle banche i valori degli immobili tendono ad alimentare una spirale di degrado.

UNA PICCOLA INDAGINE

In ambito locale, un piccolo esperimento collegato alla distribuzione di questionari in via informale fra un gruppo di 15 fra agenti immobiliari e persone che hanno effettuato acquisti in una località centrale delle mie parti, ha evidenziato 3 fenomeni che sembrerebbero, a parere di coloro che hanno risposto, rilevanti ai fini della valutazione immobiliare. Su 15 questionari distribuiti fra persone e agenti che avevano appena comprato o intermediato un immobile i risultati hanno avuto la seguente rilevanza: il piccolo numero di casi osservati non consente una vera analisi del problema, ma, in linea con quanto accade a livello internazionale, emergono considerazioni che renderebbero l'analisi omogenea a quanto accade in altre parti. Rilevazioni più ampie sarebbero possibili se fossero disponibili dati a livello di quartiere, normalmente le statistiche dei crimini sono disaggregate e pubblicamente disponibili a livello di centro urbano. Anche da noi la paura del crimine incide sui valori immobiliari e fra i reati contro il patrimonio il furto in appartamento è visto come un reato particolarmente odioso.

QUALCHE CONSIDERAZIONE FINALE

Da quanto evidenziato deriva una serie di considerazioni che possono aiutarci a comprendere la delicatezza del rapporto fra i valori immobiliari e gli episodi di criminalità. I valori immobiliari sono molto sensibili al problema con differenti modalità a seconda della natura del vicinato. I valori immobiliari registrano perdite con una rapidità superiore a quanto si possa immaginare. Una delle componenti che condiziona il mercato immobiliare non è soltanto l'atto criminale in sé, quanto la paura che esso possa essere perpetrato. La percezione di un'area come insicura, crea danni patrimoniali al pari della perpetrazione dei reati.

Non esiste un'unica reazione all'attività criminale. Le sensibilità sono differenti a seconda delle tradizioni e delle sensibilità locali. La presenza di amenità si può trasformare in un devastante fattore scatenante. Si può immaginare la bellezza di un parco o di una foresta, ma se la predetta vicinanza è collegabile ad attività criminali l'amenità si trasforma in un comodo rifugio.

L'informazione è uno degli altri problemi. Molto spesso è difficile raccogliere informazioni su reati e crimini come suicidi ed omicidi per la tutela della privacy. Tuttavia, non capita raramente di vedere come atti del genere possano condizionare il collocamento degli immobili. In altri paesi dove l'informazione è disponibile i fatti criminosi condizionano i valori immobiliari.

Si è esaminato un aspetto delle conseguenze degli atti criminali, senza con questo sottendere che gli aspetti sociali economici, sociologici, giuridici o urbanistici siano meno importanti. Il piccolo contributo ha acceso le luci su cosa un proprietario immobiliare si può aspettare dall'osservare l'occorrere di eventi criminali in un quartiere in cui sono presenti unità immobiliari di proprietà.

(*Maurizio d'Amato, professore associato Metodi Quantitativi per la Valutazione Immobiliare DICATECh Politecnico di Bari*)

NELLE AREE PIÙ INTERESSATE DA ATTI CRIMINALI O IN QUELLE IN CUI CI SI ASPETTA CHE QUESTE SITUAZIONI ACCADANO IN FORMA RICORRENTE SI LOCA CON MAGGIORE DIFFICOLTÀ E SI VENDE CON TEMPI PROLUNGATI. ANCHE I SUICIDI NON SONO PRIVI DI CONSEGUENZE

sei un supermarito?

AF ENERGIA
gas naturale ed energia elettrica

è l'**energia** giusta **per te!**

AF Energia ti semplifica la vita

SERVIZIO CLIENTI *rapido ed efficiente*
RISPARMIO *sulle bollette di* **GAS & LUCE**

www.afenergia.it

Numero Verde
800-439995

Confabitare per **E-Distribuzione**

Arriva Open Meter, il contatore di ultima generazione. Permetterà di avere informazioni sui consumi quasi in tempo reale e di gestire il prelievo di energia in un'ottica di risparmio e convenienza

UNA SOLUZIONE PER AUMENTARE LA CONSAPEVOLEZZA DEI CONSUMI

Il piano di sostituzione dei contatori di vecchia generazione in tutta Italia procede spedito. Sono più di un milione e 500mila gli Open Meter che ***E-Distribuzione*** *ha installato in pochi mesi, con un programma che è entrato nel vivo a giugno e che procede ora con un ritmo di quasi 10mila sostituzioni al giorno.*

Si tratta di una prima importante tappa del piano avviato da E-Distribuzione, che porterà nei prossimi anni i nuovi misuratori in 32 milioni di case e aziende italiane. In particolare, i contatori saranno messi in servizio grazie ai tecnici di E-Distribuzione e al coinvolgimento di circa 250 imprese esterne, interessando complessivamente 4mila tecnici sull'intero territorio nazionale.

E-Distribuzione, con questo piano massivo di sostituzione, è il primo distributore di energia al mondo ad aver sviluppato la seconda generazione del sistema di telegestione. Disegnato dall'architetto ***Michele De Lucchi*** *e interamente progettato in Italia, il contatore di seconda generazione è stato sviluppato utilizzando le migliori tecnologie che saranno in grado di abilitare nuovi servizi. I clienti avranno infatti la possibilità, senza incrementi tariffari, di migliorare la consapevolezza sui propri consumi, avere accesso a nuovi servizi e, in prospettiva, partecipare attivamente al nuovo mercato dell'energia.*

Per promuovere le proprie attività, E-Distribuzione ha avviato una campagna di comunicazione con l'obiettivo di creare una rete di riferimento per il cliente, che potrà verificare l'andamento del processo di sostituzione del contatore di prima generazione con Open Meter, grazie a un'informazione puntuale sugli interventi e sul personale impiegato. E-Distribuzione ha inoltre creato sul proprio sito internet una sezione interamente dedicata al contatore elettronico 2G per fornire a clienti, istituzioni e operatori di mercato i principali elementi sulle nuove funzionalità, sui vantaggi e sul programma di installazione.

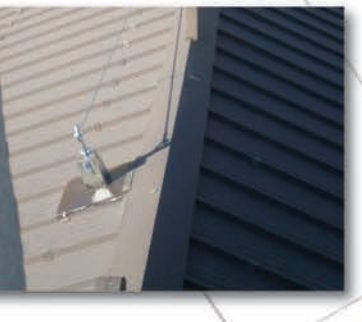
Il servizio è disponibile anche su app mobile con un'area pubblica e una riservata. Quella pubblica contiene informazioni sempre aggiornate sulle attività di sostituzione, con domande e risposte frequenti, kit informativi e manuali che spiegano le caratteristiche e funzionalità di Open Meter. Per offrire poi una più ampia informativa riguardo ai tempi, sono disponibili la pianificazione semestrale, con il piano delle sostituzioni nei sei mesi successivi, e quella trimestrale degli interventi previsti sul territorio nazionale. Infatti, l'utente potrà visualizzare per ognuno dei tre mesi l'elenco dei comuni nei quali è prevista la sostituzione. È disponibile, inoltre, lo stato di avanzamento dei lavori per regione e singolo comune, con una mappa grafica dell'Italia di diversi colori a seconda della percentuale di sostituzione raggiunta. L'area riservata del sito, invece, permette all'utente di visualizzare la pianificazione dell'attività relativa alla propria fornitura e di verificare se la stessa sarà compresa nel piano di sostituzione nei tre mesi successivi alla data di accesso e, nel caso in cui lo fosse, di visualizzare il mese dell'intervento. Inoltre, in aggiunta al tesserino identificativo, a maggior tutela dei clienti E-Distribuzione nei prossimi mesi lancerà una nuova funzionalità per il riconoscimento del personale che effettuerà la sostituzione del contatore. Il tecnico fornirà al cliente un codice PIN verificabile chiamando il numero verde di E-Distribuzione 800.085.577, tramite app o sul sito web. Infine, per fornire le informazioni necessarie agli stakeholder sul processo di sostituzione massiva dei contatori, E-Distribuzione ha siglato degli accordi con le associazioni dei consumatori, l'Anci, Associazione Nazionale Comuni Italiani, Confabitare, che riunisce i proprietari immobiliari, e Confamministrare, in rappresentanza degli amministratori di condominio.

Linee vita e impianti anticaduta a norma uni en 795

LineaSIKURA®

SOCIO UNI

PROFESSIONE SICUREZZA



Progettazione

Produzione

Certificazione

Preventivi gratuiti

Corsi ed eventi

Presenti su tutto il territorio nazionale

Sopralluoghi e pose in opera

La caduta dall'alto è la prima causa di incidenti sul lavoro. Agganciati a noi! Difendi la tua vita.

Contatti:
Tel. 030 2150785
Fax 030 2158287
info@lineasikura.it
tecnico@lineasikura.it
www.lineasikura.it

Convention nazionale 2017

Legittima difesa

in casa propria difendersi non è reato

Il 24 novembre scorso si è tenuta, nell'ormai consueta cornice dell'hotel Savoia Regency, la convention di Confabitare. Giunta alla sua settima edizione, ogni anno la convention si propone di trattare un tema caldo dell'attualità italiana, filtrato dal punto di vista di chi possiede un immobile e quindi delle sue preoccupazioni, delle sue urgenze, delle sue richieste al mondo istituzionale. Quest'anno, non a caso, si è parlato di legittima difesa. I numerosi casi di cronaca hanno infatti spostato molte volte l'attenzione sulla questione della punibilità per chi si difende dalle intrusioni domestiche. Un fermento, quello sul tema, che è stato colto anche dal mondo politico, che il 4 maggio del 2017 ha approvato alla Camera la proposta di legge che riformerebbe la legittima difesa domiciliare.
La proposta, che deve ancora passare al vaglio del Senato, è stata fin da subito bersaglio di critiche durissime sia da parte delle schiere politiche più garantiste, che l'hanno ritenuta troppo dura, sia da parte di chi, favorevole a una revisione, si aspettava comunque una riforma ancora più severa, o meno ambigua nella sua formulazione.
Ad oggi, cosa prevede il nostro ordinamento sulla legittima difesa in casa? Disciplinata dall'art.52 del codice penale, è esclusa la punibilità del soggetto ag-

Da sinistra verso destra: il tavolo dei relatori presenti il 24 novembre scorso alla convention; Mario Cattaneo, oste di Casaletto Lodigiano, che a marzo uccise un ladro entrato nella sua proprietà; Alessandro Sallusti, direttore de *Il Giornale*, in compagnia del Generale di Brigata, Gino Micale; Luigi Stortoni, docente di diritto penale e Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare

gredito nel suo domicilio che si è difeso se sussistono simultaneamente tutti questi cinque requisiti: *l'esistenza di un diritto da tutelare, proprio o altrui; la necessità della difesa; l'attualità del pericolo; l'ingiustizia dell'offesa; il rapporto proporzionale tra difesa e offesa.*
La proposta di legge invece considera sempre legittima difesa, pertanto non punibile: *la reazione a un'ggressione avvenuta di notte; la reazione a seguito dell'introduzione nel domicilio con violenza alle persone o alle cose ovvero con minaccia o inganno.*
In particolare viene aggiunto all'art. 59, che regola le circostanze del reato, un comma che esclude la punibilità di un soggetto aggredito in casa che abbia reagito con un'arma legalmente detenuta in casa se, simultaneamente:
l'errore è conseguenza di un grave turbamento psichico; detta reazione avviene in situazioni che dettano un pericolo attuale per la vita, per l'integrità fisica o per la libertà personale o sessuale.
Il moderatore, nonché presidente di Confabitare, Alberto Zanni, prima di lasciare la parola a tutti i relatori presenti, rappresentanti del mondo delle isitituzioni, ma anche della cultura, non ha nascosto il suo disappunto verso quelle che sono le prospettive di modifica deli-

neate e verso il contesto politico che non sta usando la giusta serietà: «Confabitare - lo ripetiamo - non può che dare un giudizio negativo sulle nuove norme che riteniamo confuse e ambigue. Il punto centrale e più discusso del testo approvato a Montecitorio prevede che per la vittima di una aggressione in casa o in negozio la difesa, anche con armi, è da considerare legittima se si verifica “di notte” e “con violenza sulle persone o sulle cose”. Non vi pare una perla di umorismo? Il malcapitato che si trova un ladro o una banda di rapinatori in casa, può difendersi sì, ma solo se fuori è buio, dopo cena o nelle ore notturne. Viceversa in pieno giorno, alle dieci del mattino o alle tre del pomeriggio, se reagisce a una aggressione violenta sono guai grossi. Se non si trattasse di una cosa terribilmente seria, ci sarebbero da fare quattro risate. Ma non è possibile, qui c’è in ballo il diritto sacrosanto dei cittadini onesti di questo Paese a essere sicuri nella propria abitazione o nel proprio negozio. E non è certo con ridicoli pastrocchi come quello partorito dalla maggioranza di centro sinistra alla Camera, che si restituisce un minimo di fiducia nelle istituzioni a tanta gente perbene che vive nella paura e si sente abbandonata dallo Stato».

Sotto, da sinistra verso destra: il tavolo dei relatori; Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare; la platea gremita dell’hotel Savoia Regency; Franco Pani, presidente nazionale di Confamministrare e Maurizio d’Amato, professore associato di estimo al Politecnico di Bari

Incontri interventi e prospettive

Il traguardo è stato raggiunto. Il tema della convention 2017, *Legittima difesa: in casa propria difendersi non è un reato*, è stato affrontato da molteplici punti di vista. Un confronto che è stato il cuore pulsante di tutta la giornata. Uno spazio aperto dove si sono incontrati otto relatori, con le loro esperienze, i loro bagagli culturali, le loro capacità di analisi. Grandissima la partecipazione a questa giornata di studio. A conferma del fatto che la proposta di legge che riformerebbe la legittima difesa domiciliare suscita un grande interesse. Perché è un tema sentito da tutti. E perché ognuno di noi potrebbe trovarsi nelle condizioni di doversi legittimamente difendere.

a cura di Alessandra Arini

Maurizio d'Amato

«Esiste una relazione fra i reati e i valori immobiliari? La risposta è affermativa. Si tratta comunque di un dato nuovo nell'ambito. La prima ricerca a tal proposito risale agli anni Settanta, ma è solo nel passato più recente che inizia a concretizzarsi una disciplina di studio in questo senso. Per capire su cosa si basi questa ricerca dobbiamo avere a mente che ogni reato va a condizionare il luogo in cui viene consumato. Posto ad esempio che una serie di delitti vengano compiuti nella stessa zona, quella zona inizierà a essere considerata diffamata. E addirittura il suo essere considerata diffamata socialmente precederà il suo grado di pericolosità oggettiva. Muovendoci su questa direzione possiamo dire che a questo punto, dopo essersi consolidata questa nuova opinione sociale negativa su quella zona o già durante il suo divenire, inizieranno ad avvertirsi anche le conseguenze sul valore di tutti gli immobili presenti in quella parte di territorio. I valori possono scendere fino al 15% nella media dei casi e interesseranno prima gli immobili presenti di valore inferiore. Poi si andrà in ordine crescente verso gli

Professore associato di estimo al Politecnico di Bari. È membro dell'International Center on Housing Risk e del Comitato Scientifico e-valuations. È stato direttore del Centro Studi dell'Associazione Italiana Consulenti Immobiliari

immobili con valore medio e poi infine quelli con un valore molto alto. Per svalutare un immobile di cui siamo proprietari quindi è sufficiente che un furto o un qualsiasi altro reato venga commesso non nella nostra abitazione, ma in quella del nostro vicino o di un qualsiasi abitante del quartiere. Allora viene naturale chiedersi: che tipo di dimensioni può avere questa svalutazione, non solo immobiliare, ma anche sociale delle varie zone? In Italia è stato stimato che gli episodi criminosi verificatisi in un determinato appartamento hanno una risonanza di circa mezzo chilometro. Questo vuol dire che da quel momento in poi su quel mezzo chilometro interessato non solo verranno deprezzati i costi degli edifici, ma il territorio che si estende intorno a esso verrà considerato poco sicuro. In Svezia la risonanza dei fatti criminosi raggiunge addirittura nei quartieri ben tre chilometri, questo ha ovviamente una spiegazione sociologica: la Svezia infatti è un Paese con un indice di delittuosità molto bassa quindi qualsiasi episodio criminale sconvolge la popolazione con più intensità. Oggi nel nostro Paese quali sono gli altri eventi sociali o le altre preoccupazioni collettive che possono determinare un calo del valore? È stato riscontrato che costi inferiori per le vendite presentano gli immobili situati in quartieri ad alta densità di popolazione immigrata, specie se musulmana. Tutta questa casistica per dire cosa? Che i valori immobiliari, che ci sembrano essere dati asettici, sono, come tutte le cose, condizionati dal nostro costume, dalla paura, dal nostro modo di pensare la società. E imparare a includere sempre tutti questi elementi nell'indagine immobiliare è un di più per farci capire chi siamo mentre scegliamo dove andare a vivere».

Beniamino Migliucci

«Attorno a questo tema ruota una speculazione politica evidente. Questa riforma ha in sé la confusione tipica di una proposta di legge indefinita, che contiene o che cerca di contenere così tanti pareri da risultare poi priva di una direzione precisa. La prima cosa che dobbiamo chiederci: "è veramente utile questa riforma?". E la risposta non può che essere no. Questa riforma complica esclusivamente le cose e in più può aprire la strada anche a una serie di paradossi. Si fa presto a dire di voler cambiare la norma, ma la maggiorparte delle volte non si conosce la fonte dalla quale l'incertezza della norma deriva. La legge attuale è già abbastanza chiara. Le modifiche apportate all'art. 52, che prevedono l'introduzione della scriminante se il fatto è stato commesso di notte o se è stato perpetrato con la violenza o con l'inganno, sembrano introdurre delle fattispecie nuove, ma in realtà, e questo lo voglio sottolineare con forza, questi casi vengono già presi in considerazione dai magistrati nella loro analisi. Ogni magistrato serio, che svolge con minuzia il suo lavoro, sa che vanno sempre incluse nelle sue valutazioni caratterizzazioni di questo tipo. La norma riformata aggiunge la scriminante della notte, al contrario finirebbe per sottrarre l'ipotesi della legittima difesa ad altre circostanze comunque gravi. Le modifiche apportate all'art. 59 scriminando, in altre circostanze, la reazione di difesa dell'aggredito mediante l'utilizzo dell'arma legalmente detenuta, aprirebbe i battenti a un uso molto meno accorto delle armi che si hanno in casa. Nei paesi, come l'America, dove possedere e detenere un'arma è molto semplice, i casi di furti o intrusioni domestiche che si concludono con morti è assai più alto. E generalmente le vittime sono i padroni, non i ladri o gli aggressori. Quindi, quando parliamo di questa riforma facciamolo sempre avendo bene a mente le conseguenze che ne possono scaturire. Detto questo, negare in toto che ci sia un problema sarebbe grave, fare finta che questa situazione così com'è ora non presenti criticità lo sarebbe ancora di più. Da un lato ci sono delle responsabilità anche della giustizia, perché ovviamente sussistono episodi in cui la norma non viene applicata correttamente e si sono verificati casi in cui abbiamo avuto un'interpretazione restrittiva della norma, casi nei quali la giurisprudenza ha invertito il pensiero del legislatore. A questo poi però si aggiunga che quest'insicurezza generale e quest'idea della difficoltà a ottenere giustizia per questi episodi è alimentata da una serie di luoghi comuni che i media portano avanti. Per il cambiamento della situazione in questo momento sono decisive non soltanto la politica e la giustizia, ma soprattutto l'informazione».

È iscritto all'ordine degli Avvocati di Bolzano dal 1984 e Cassazionista dal 1997. È stato presidente del Consiglio delle Camere Penali. Attualmente è presidente dell'Unione delle Camere Penali Italiane dal 2014

Francesco Caruso

«Sono qui per portare il parere dei magistrati e anche per smontare una serie di credenze o ipotesi approssimative che ci sono circa il lavoro che svolgiamo in relazione al tema della legittima difesa. Siamo figli di un pregiudizio abbastanza ingombrante a riguardo, si parte sempre dal credere che noi non siamo, nelle nostre valutazioni, a favore della vittima. Ma il magistrato, nella sua professione, non è contro o a favore di qualcuno, è un soggetto super partes che, preso atto dell'evento, si appresta con le sue indagini a capire qual è stato l'avvicendarsi dei fatti. Avviare un'indagine a seguito di un delitto che si è consumato, ipotizziamo, dopo il tentato furto in un'abitazione e dove è rimasto ucciso proprio l'aggressore che si era addentrato, non è una cosa strana a cui dobbiamo guardare con chissà quale sospetto, ma è semplicemente la prassi. Avviare un'indagine è la prassi. Noi dobbiamo appurare le circostanze, il caso specifico, la cronologia dell'accaduto. La sicurezza è un valore imprescindibile che noi già cerchiamo di tutelare adeguatamente, ma è più che normale che quando di mezzo c'è un altro valore come la vita noi dobbiamo in maniera equa attivarci. Le sfumature di episodi come questi sono più che molteplici, e pretendere che i magistrati utilizzino una valutazione standardizzata per tutte le situazioni vorrebbe dire non avere proprio a mente le peculiarità e le mille eventualità di cui stiamo parlando. Si parla tanto di eccesso di difesa con la stessa leggerezza con cui si parla tante volte del lavoro dei magistrati, ma anche in questo caso si tratta di una situazione più che normale perché bisogna vedere se il padrone di casa ha fatto tutto quello che era, secondo le circostanze, in suo potere fare o se si è approfittato della tutela che la legge gli garantisce. La legge, così come i magistrati quando la applicano, fa riferimento al comportamento tipo di un cittadino medio; un cittadino medio che è volubile, fortemente condizionato dallo stato emotivo, dalla paura e dalla sensibilità, dall'incoscienza, dal panico, dall'essere impreparato e non lucido nel fronteggiare queste situazioni; un cittadino che nella grande maggioranza dei casi non ha dimestichezza con le armi, e viene già valutata a suo favore - nei casi di legittima difesa - la sua eventuale incapacità di usarle in maniera ferma o corretta. Dobbiamo decidere cosa volere, se uno Stato con una legge che lo faccia uscire fuori dal novero dei paesi civili o una legge che si preoccupi di mantenere inalterati i valori del nostro ordinamento. Questa nuova legge crea confusione e può generare problemi. Una legge già c'è e c'è un lavoro interpretativo scrupoloso che si muove attorno a lei».

È in magistratura dal 1980. Presidente di sezione del Tribunale di Ferrara dal 2006 al 2010. Dal 2016 è presidente del tribunale di Bologna

Gianni Tonelli

«Tutti noi siamo destinatari di diritti naturali, diritti che dobbiamo esercitare come cittadini, ma che dobbiamo anche essere in grado di garantire come istituzioni. Rousseau parlava di contratto sociale proprio per fare riferimento a quello che è il ruolo della politica nel rapporto con il popolo. Al rispetto delle regole deve corrispondere il dovere di assicurare sicurezza, benessere. Lo Stato italiano questo non è più in grado di farlo. Questo dipende in primo luogo dall'instabilità dei governi che sono molto più fragili rispetto a quelli del resto d'Europa, in secondo luogo dall'incapacità di una buona parte della classe dirigente, e infine da un terzo elemento che è conseguenza degli altri due elencati prima: non si investe più nella sicurezza. Negli ultimi anni sono state tagliate circa 18mila forze dell'ordine, nella realtà bolognese ce ne sono ben quattrocento in meno. Uno Stato che non ritiene prioritario spendere le proprie risorse per la sicurezza, non è uno Stato che guarda in prospettiva e poi non ci si può stupire dell'escalation criminale di questo periodo. La modi-

Inizia la sua carriera nella Polizia di Stato come agente ausiliario nel 1984 e oggi è Ispettore Capo. Dal 2014 è stato eletto come segretario generale SAP

fica della legge sulla legittima difesa in casa, che come sappiamo deve essere ancora approvata, non risolve i dilemmi legati alla tematica e alla sua casistica. Perché la discrezionalità che viene lasciata al giudice nel valutare se si è agito in uno stato di impunibilità o meno, non rende giustizia a quello che dovrebbe essere un diritto sacrosanto di ogni cittadino, ovvero quello di potersi difendere in casa propria. Il punto che non va trascurato è che parlare di una legge, qualunque essa sia, che possa racchiudere tutte le sfumature collegate alle aggressioni nei propri domicili è impossibile. Ogni aggressione è diversa dall'altra nelle dinamiche, anche perché al verificarsi di questi episodi possono scaturire una serie di atteggiamenti psicologici imprevedibili. Il giudice, messo davanti alla rigidità di due criteri, seppur si riserverà una valutazione approfondita, comunque non può tenere conto con precisione di come è stata sconvolta l'emotività della vittima, né, a sua volta, dell'imprevedibilità del comportamento dell'aggressore. Poniamo ad esempio che un ladro entri in casa "con le migliori intenzioni", cioè con la volontà di fare bottino e non fare male a nessuno, se il proprietario o il familiare che si trova nella propria abitazione non intuisce questa intenzione e va per difendersi, come gli si può dare torto? Come poteva sapere che si trattava di un'offesa che non metteva a rischio la sua vita o eventualmente quella dei suoi famigliari? Ecco, uno Stato che garantisce la prima mossa al delinquente è uno Stato che sta sbagliando strategia. Uno Stato che crede di poter prevedere la giustezza o l'errore di ogni azione compiuta in quella situazione è uno Stato a cui sfugge qualcosa della vita delle persone».

Alessandro Sallusti

«Parlare di un argomento come la legittima difesa in casa non può che portarmi a fare un passo indietro. Un passo indietro non solo nel nostro passato storico, ma anche nel nostro passato culturale. Prima la proprietà privata era considerata a tutti gli effetti un bene assoluto, inviolabile. Poi la politica, e con lei anche noi, siamo stati contagiati da un virus socialista che ha iniziato a degradare il concetto di proprietà privata e tutto ciò che a lei era legato. Oggi la nostra casa non è più per lo Stato qualcosa di inviolabile, ma anzi è un bene di cui poter fare razzia. E questo c'è lo dimostra una tassazione spietata che fa da corollario al sistema del più hai più devi dare. Questo per dirvi che la mollezza della nostra politica sul tema della legittima difesa nelle abitazioni è connesso da vicino a quello che è il disinteresse della politica per tutto ciò che riguarda i beni di nostra proprietà e i diritti che abbiamo quando ci muoviamo dentro questi. Nel nostro Paese ci sono classifiche di criminosità impressionanti, abbiamo un furto ogni due minuti e nel 90% di questi casi i ladri riescono a scappare. Di quelli che effettivamente vengono presi e per questo devono scontare una pena che nel nostro ordinamento va dai tre ai 10 anni, solo lo 0,71% rimane in carcere per più di dodici mesi. Tutta questa lascività non può che essere un incentivo per chi vuole delinquere. E questo è lo stesso Stato che ci può dire cosa dobbiamo o non dobbiamo fare se ci entra un ladro in casa? Questo è lo stesso Stato che ci può dire per quali beni e per quali valori è legittima una nostra reazione e per quali invece non ci possiamo difendere? Uno Stato che non garantisce la pena per i colpevoli e che anzi è artefice di politiche che incoraggiano l'impunità, non è uno Stato credibile nel dirci cosa fare in caso di pericolo per la nostra vita. Abbiamo bisogno di una legge che protegga il nostro domicilio da qualsiasi intrusione e che discrimini in ogni caso la nostra reazione davanti a un tentativo di aggressione. E così com'è questa legge, sia nel modello attuale che nella versione riformata, non ci garantisce completamente, mentre continua a lasciare margini di azione a chi conduce attività criminose. Chi entra in casa nostra, in quel momento si assume tutte le responsabilità e le conseguenze di quel suo gesto, inclusi il nostro stato d'animo, la nostra non lucidità, la nostra aggressività. Lo Stato deve lasciare discrezionalità al proprietario, e finché questo principio non verrà incamerato qualsiasi tentativo di riforma risulterà comunque sempre incompleto».

La sua carriera giornalistica inizia a Como nel 1979. Dopo essere stato caporedattore dell'*Avvenire* e poi de *Il Giornale*, capocronista del *Corriere della Sera*, dal 2010 è direttore de *Il Giornale*

Alessandro Multari

Parlare di legittima difesa nell'ambito dell'ingegneria vuol dire programmare un tipo di tecnologia che possa creare, o migliorare, i sistemi di antintrusione. L'ingegneria per fare questo può agire, da un lato, sugli edifici in senso stretto, dall'altro sugli impianti di allarme e di videosorveglianza che si trovano dentro gli edifici. Possiamo investire su due tipi di protezione: la protezione passiva e la protezione attiva. La protezione passiva riguarda la struttura dell'edificio in senso stretto, ovvero, ogni ingegnere per allungare i tempi di attacco può progettare, per esempio, l'inserimento di grate o di antiporte che precedano la porta di ingresso dell'appartamento, o il portone del condominio. Mentre per protezione attiva facciamo riferimento a quella serie di apparati di allarme e di videosorveglianza che possiamo installare dentro e fuori dall'abitazione. A seconda dell'edificio può essere previsto o un tipo di protezione o entrambe, i sistemi di allarme si basano su due tipi di rilevatori, a microonde o a infrarossi. I primi rivelano il passaggio di corpi estranei in un determinato luogo proprio in relazione al tempo atipico che quei corpi impiegano nel passaggio da un ambiente a un altro, mentre gli allarmi basati su infrarossi individuano la presenza di un corpo tramite la percezione di calore che questo rilascia nell'ambiente. Di solito vengono utilizzati sistemi a doppia tecnologia, cioè che usano sia sistemi a microonde che a infrarossi, soprattutto se parliamo di una struttura complessa, con più entrate, più uscite, con una geometria abbastanza articolata. Per quanto riguarda invece la videosorveglianza, dobbiamo anzitutto ricordare che si può procedere a installazione quando quella antifurto non è sufficiente. Generalmente le telecamere, quando installate, vengono posizionate a inseguimento, una dietro l'altra, così da rendere il movimento. Volendo parlare poi di sistemi di videosorveglianza e antifurti in relazione ai cantieri di costruzione o ristrutturazione, è mia premura ricordare che vanno prese delle accortezze. Intanto, scegliere sempre accuratamente ditte che ci possano garantire un personale serio e affidabile, poi, fin dal contratto di appalto, stipulare l'assicurazione antifurto, garantendosi così un risarcimento nel caso di intrusione durante i lavori. Dobbiamo sempre assicurarci che tutti questi sistemi non interferiscano con il diritto alla privacy, quindi sempre operare con i giusti mezzi, conoscendo i limiti normativi dei luoghi in cui ci muoviamo.

Ingegnere edile, titolare di uno studio di architettura e ingegneria con sede principale a Torino. Si occupa di progettazione integrale e recupero architettonico

Luigi Stortoni

La legittima difesa è una causa di esclusione della punibilità. Un fatto che in un'altra circostanza verrebbe configurato a tutti gli effetti come un reato, subentrando questa causa di giustificazione non è più considerato tale. Il passato, l'attualità e il futuro di questo istituto? Troviamo questo istituto a partire dal Codice Rocco, ma se rimane intatta la sua individuabilità all'interno del codice penale, art.52, è cambiata da allora a oggi la sua interpretazione e applicabilità. Secondo la prima impostazione infatti, c'era legittima difesa ogni qual volta da parte del soggetto offeso veniva posta in essere una reazione necessaria e proporzionata quando un suo diritto veniva posto in pericolo. Come era intesa questa proporzione? Era onnicomprensiva di ogni ipotesi di situazione. Esempio: posto che un anziano paralitico cogliesse in flagrante un ragazzino mentre rubava il raccolto del suo campo, era giustificato il suo eventuale spararsi colpendolo a morte. Si trattava di un filone interpretativo figlio di un tempo

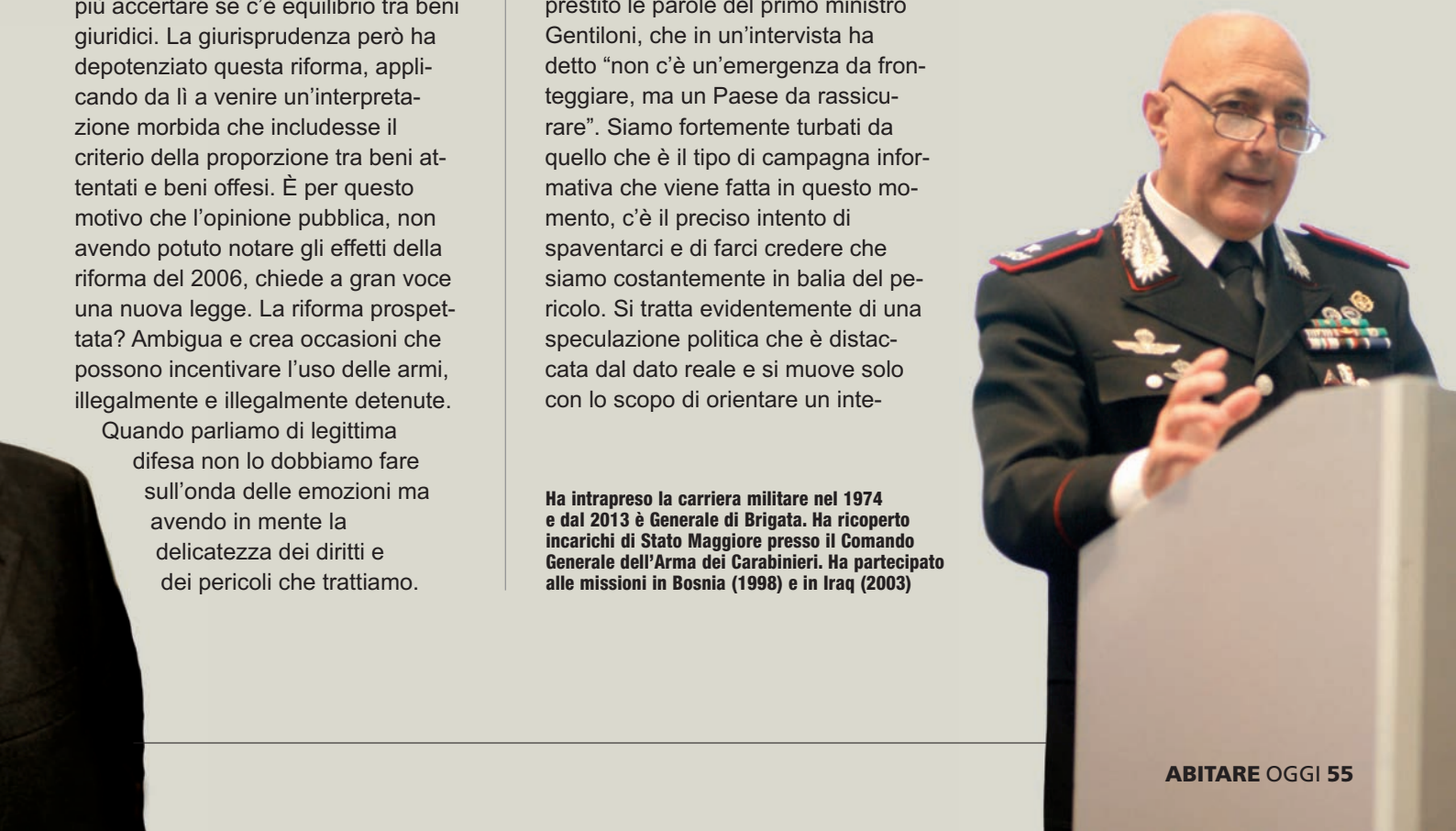
Ha ricoperto la Cattedra di diritto penale all'Università di Bologna dove è giunto dopo avere insegnato a Macerata, Salerno e Trento. Ha diretto per molti anni la Scuola Superiore di Studi Giuridici dell'Università di Bologna

dai valori molto diversi, in cui la proprietà privata veniva considerata un bene alto quanto quello della vita. A questa interpretazione quale subentra? Inizia a considerarsi legittima difesa la reazione che un soggetto aggredito mette in atto solo qualora vi sia proporzione tra i beni lesi. Ossia, se un soggetto mette in pericolo un bene quale i gioielli o altri beni di proprietà, se la situazione non degenera in un altro tipo di aggressione, non posso reagire attentando alla sua vita. Questa seconda interpretazione del legislatore ha un'altra ratio sociale. Si tratta infatti di anni di consapevolezze nuove. La vita, di chiunque, assume un valore importante. Questo tipo di impostazione lascia insoddisfatte le situazioni in cui di fatto un proprietario di casa si difende. Così a seguito della riforma del 2006, che regola la legittima difesa con riferimento a quello che è il luogo domestico, il legislatore dice che la proporzione è sempre presunta. Il giudice quindi, a seguito di questo tipo di episodi che si consumano nel luogo abitativo, non deve più accertare se c'è equilibrio tra beni giuridici. La giurisprudenza però ha depotenziato questa riforma, applicando da lì a venire un'interpretazione morbida che includesse il criterio della proporzione tra beni attentati e beni offesi. È per questo motivo che l'opinione pubblica, non avendo potuto notare gli effetti della riforma del 2006, chiede a gran voce una nuova legge. La riforma prospettata? Ambigua e crea occasioni che possono incentivare l'uso delle armi, illegalmente e illegalmente detenute.

Quando parliamo di legittima difesa non lo dobbiamo fare sull'onda delle emozioni ma avendo in mente la delicatezza dei diritti e dei pericoli che trattiamo.

Gino Micale

Ci siamo interrogati, come carabinieri, sull'opportunità di partecipare a questo evento, e alla fine la nostra riflessione ha avuto esito positivo, perché è giusto essere presenti in ogni occasione dove si può arrivare a un confronto serio e dove la nostra presenza può essere un simbolo o una testimonianza importante. C'è una cosa che voglio dire prima di tutte: oggi siamo qua a parlare di legittima difesa e di reati che vengono consumati nel nostro territorio, ma dobbiamo tenere a mente un dato positivo di cui sicuramente la maggior parte di noi non è a conoscenza. I reati sono in calo, e questa contrazione generale riguarda anche i reati di tipo predatorio. I furti in abitazione si sono ridotti dell'8%, mentre nelle attività commerciali del 10%. Le rapine nelle abitazioni sono diminuite del 13%. Eppure, nonostante questi dati abbiano un valore oggettivo, continuiamo a parlare con insistenza di emergenza criminale. Prendo a prestito le parole del primo ministro Gentiloni, che in un'intervista ha detto "non c'è un'emergenza da fronteggiare, ma un Paese da rassicurare". Siamo fortemente turbati da quello che è il tipo di campagna informativa che viene fatta in questo momento, c'è il preciso intento di spaventarci e di farci credere che siamo costantemente in balia del pericolo. Si tratta evidentemente di una speculazione politica che è distaccata dal dato reale e si muove solo con lo scopo di orientare un interesse. L'antidoto a questo tipo di deriva può essere rappresentato da un lavoro da fare sulla percezione. Infatti, gran parte della nostra considerazione sui fatti deriva da quello che noi percepiamo rispetto a loro. La suggestione è un elemento che gioca un ruolo decisivo su di noi. La sicurezza del cittadino è direttamente proporzionale, da un lato, alla vicinanza dalla caserma o dalla presenza di pattuglie che sorvegliano il territorio, dall'altro lato al sapere che ci sono sistemi di tecnologia avanzati che coadiuvano le operazioni di controllo. Volendo incidere su questi due piani, possiamo ben dire che noi oggi siamo presenti in ben 5.600 stazioni, in quasi tutti i comuni italiani e questo è un riscontro più che positivo e all'altezza di quello che è il nostro obiettivo, e altro dato rassicurante, nell'aprile scorso è stato approvato un nuovo piano che incrementa gli apparati di videosorveglianza su tutta la nazione. Quindi, ribadisco, ci sono tutti i presupposti affinché si possa lavorare in una direzione proficua.



Ha intrapreso la carriera militare nel 1974 e dal 2013 è Generale di Brigata. Ha ricoperto incarichi di Stato Maggiore presso il Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri. Ha partecipato alle missioni in Bosnia (1998) e in Iraq (2003)

Rispondere al videocitofono, aprire il cancello o accendere le luci? Da casa o da smartphone ovunque tu sia.

Elvox videocitofonia: arriva TAB 7S con un **grande display touch LCD a colori da 7”**. Installabile anche su impianti esistenti, offre **funzioni evolute** come la risposta alla chiamata da smartphone, il monitoraggio delle telecamere, l’apertura a distanza del cancello, la gestione delle luci e la videosegreteria. **Il tutto tramite una semplice App**. Nella certezza del made in Italy e di una garanzia di 3 anni.

VIMAR
energia positiva

1

2

Passione rosso fuoco

Non è solo il colore delle feste. Gli elementi di arredo rossi sono sempre più apprezzati dai designer di interni perché regalano un tocco di vivacità e, perché no, un tocco pop a tutti gli ambienti di Cristiana Zappoli

1. *Zebra Antishock* di **Scab Design**: è una sedia in plastica e acciaio, robusta, resistente all'urto e impilabile (8 pz), adatta per uso intensivo anche Contract. Disponibile in moltissimi colori, in policarbonato trasparente (trasparente, arancio, rosso, fumé) o policarbonato colorato pieno (tortora, rosso, bianco, antracite, nero). **2.** *Chiquita*, di **Kenneth Cobonpue** è uno sgabello per interni in rattan, schiuma poliuretanica e acciaio, l'altezza della seduta è di 46 cm. **3.** *Sedia Marlene* in policarbonato brillante o nylon lucido, con una lavorazione che rievoca in chiave moderna la classica sedia in legno, di **Alma Design**. Policarbonato in 5 colori trasparenti che ricordano l'unicità delle pietre preziose. Nylon, in 4 colori compatti che non passano inosservati. Realizzata con tecnologia a gas di ultimissima generazione e resistente ai raggi UV, perfettamente impilabile.

3

4

5

4. Una poltroncina adatta per ogni luogo della casa e anche in esterno, che, quasi per magia, girata diventa una scaletta con tre gradini con proporzioni da manuale: è *Upgrade* di **Diemmebi**. **5.** Le superfici in vetro colorato spesso 4 mm incorniciano i frontali di questa credenza della collezione *cubus pure* di Sebastian Desch per **Team 7**, ed enfatizzano le pregiate superfici in legno naturale. **6.** *Happy Numbers* è uno sgabello scala in legno; *Nabucco* è un leggio pieghevole utile in cucina per appoggiare il ricettario oppure l'iPad per i cuochi più hi-tech. Entrambi fanno parte della linea *Happy Design* di **Fratelli Del Fabbro Srl**. **7.** È ispirata all'antica arte del tatuaggio la collezione di *cuscini* in pura seta **Midsummer**. Gli animali e i fiori disegnati dal famoso illustratore francese Jean Luc Guerin uniscono alla preziosità dei materiali l'allure del segno contemporaneo. **8.** *Bolton XL* di **Felis** è un letto dalla testiera extra large ideale a centro stanza.

6

7

8

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

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

Ogni libro ha il suo posto

Le librerie hanno un ruolo fondamentale nell'arredamento di una casa perché hanno un impatto importante sulla stanza in cui si trovano. Sul sito LOVEThESIGN ce ne sono di tutti i tipi: dalle modulari alle angolari, da quelle sospese a quelle che spariscono di Cristiana Zappoli

1. La libreria *Serafino*, del brand italiano **Siderio**, è strutturata in modo da poter essere collocata sia in maniera tradizionale, ovvero a parete, sia nel cuore della stanza. **2.** Dalla collaborazione tra Flavia Ciatti e il designer Bruno Rainaldi, è nata l'idea di *Ptolomeo*, di **Opinion Ciatti**: la struttura, alta 1215 cm, una semplice colonna in acciaio laccato, sparisce mano a mano che vi si sistemano i libri. **3.** Disegnata e ideata da Fabio Novembre per **Casamania** la realizzazione di questa libreria *Robox* è la concretizzazione di un suggestivo ricordo d'infanzia. **4.** Una libreria semplice, lineare ed essenziale, *Mac Gee* di **Baleri**, progettata da Philippe Starck, rappresenta un elemento d'arredo perfetto per ambienti moderni, essenziali e minimalisti. **5. Mogg** ha deciso di creare una libreria (*Antologia 3*) con la peculiarità dello sviluppo in larghezza rispetto che in altezza.

6

7

8

9

6. Con al sua forma perfetta per occupare gli angoli e gli spazi meno utilizzati, la mensola angolare *Pitagora* di **Siderio** ha una struttura in acciaio verniciato a polvere dallo spessore minimo ma che presenta un'elevata resistenza. **7.** Realizzata in legno massello di rovere, materiale resistente all'usura, agli urti o all'umidità, è la libreria *Ligna* di **Ethnicraft**. **8.** *Libreria Z* è un mobile dalle geometrie audaci e particolari realizzato in legno e firmato da **Ethnicraft**. Le particolari geometrie con cui è stato progettato questo mobile ricreano un colpo d'occhio molto coinvolgente, il quale riesce a conferire all'elemento d'arredo una sorta di movimento ondeggiante. **9.** Costituita da pannelli di fibra di legno a media densità, è *Random* di **MDF Italia**. **10.** *June*, *April* e *May* di **Bonaldo** sono modulari e versatili, un sistema di scaffali e piani d'appoggio che incarnano la forma di un oggetto particolare.

10

MONDORE
GRUPPO IMMOBILIARE

SEDE DIREZIONALE BOLOGNA E PROVINCIA
Tel. 051 269414 – Cell. 335 6840183
Mondore srl Via Emilia, 173/B
40068 San Lazzaro di Savena (Bologna)
www.mondore.it - info@mondore.it

"Non solo metri quadri e mattoni"

Cerchiamo in tutta Bologna e hinterland appartamenti e negozi da locare a clienti selezionati secondo criteri rigorosi. I conduttori proposti da **MONDORE** devono avere le seguenti caratteristiche:

- Dipendenti a tempo indeterminato con reddito idoneo al canone richiesto.
- Professionisti e/o Imprenditori referenziati e con redditi congrui.
- Verifica protesti del conduttore e dell'azienda datrice del lavoro.
- Redditi pari o superiori al 300% del canone richiesto.
- Referenze sottoscritte e verificate.

MONDORE supporta la proprietà nell'analisi del contratto e nella scelta del **canone** più conveniente tra quello di **mercato** e quello **concordato**.

Per coloro che intendono compravendere immobili **MONDORE** propone:

- Valutazioni di mercato
- Certificazione Energetica
- Servizio fotografico professionale
- Pubblicità su immobiliare.it, idealista.it e casa.it
- Analisi tecnica sulla congruità urbanistico – catastale
- Promozione su Il Resto del Carlino e Corriere della Sera
- Consulenza immobiliare su nuda proprietà e successioni
- Supporto totale nelle compravendite per over 65 e/o per forza maggiore

Valutazioni gratuite e sconto del 25%
su mediazioni riguardanti patrimoni familiari
ed eredità a tutti gli iscritti CONFABITARE

Emozioni dentro e fuori

Un'abitazione prefabbricata piccola ma confortevole, pensata per stare in mezzo alla natura. Lumishell è il risultato dell'incontro tra Christophe Benichou e Lumicene di Cristiana Zappoli

Credo - scrive l'architetto Christophe Benichou sul suo sito - in un'architettura narrativa e sensoriale. Un'architettura di significato, che parla del posto dell'uomo e degli edifici nel loro ambiente, che ci dice cos'è e cosa siamo, o cosa vogliamo essere. Un'architettura dei sensi anche, che esalta le caratteristiche sensibili del luogo in cui si deposita, che si muove rivelandole, ma anche creando le proprie situazioni, una ricchezza emotiva interna e nuova. Io sono per un'architettura che abbia un senso e che sconvolge i sensi». E Lumishell rispecchia decisamente la filosofia del suo architetto. È una mini casa prefabbricata destinata a essere installata nel cuore della natura: un comodo "bozzolo" per fuggire dalla vita cittadina e godersi soggiorni immersi nella natura selvaggia. Il progetto nasce dall'incontro tra Christophe Benichou, un giovane e appassionato architetto e ingegnere, e Lumicene, un'azienda innovativa che sviluppa un concetto di finestra bioclimatica scorrevole, curva e reversibile che porta lo stesso nome dell'azienda. L'abitazione, che ha una superficie di 40 metri quadri e verrà commercializzata dal 2018, è formata da due ambienti circolari, il soggiorno e la camera da letto, totalmente vetrati (le finestre sono, appunto, Lumicene), avvolti da una pelle protettiva di alluminio che sembra piegarsi e raggomitolarsi per trovare la posizione fetale originale. Entrambe le camere offrono viste panoramiche uniche e possono essere occasionalmente trasformate in spazi esterni. Vari specchi creano anche riflessi che diffondono il paesaggio nel cuore dell'abitazione. Lumishell non ha bisogno di fondamenta, la struttura è autoportante, richiede solo una superficie piatta in grado di sopportarne il peso ed è assemblata in quattro o cinque giorni. Il design di questa casa è studiato con lo scopo di sfumare la distinzione tra spazio interno ed esterno in modo unico, per offrire l'esperienza

di essere fuori mentre ci si gode il caldo comfort di un interno. Dal punto di vista energetico Lumishell può diventare del tutto autosufficiente perché è possibile montare sul tetto pannelli solari e un sistema di recupero delle acque pluviali. Le superfici vetrate curve trattengono al meglio il calore solare garantendo una temperatura confortevole anche durante l'inverno. Per l'estate invece, delle tende a rullo esterne proteggono dai raggi del sole e un sistema di ventilazione naturale che attraversa la struttura offre sollievo dal caldo.

Lumishell è una mini casa prefabbricata, nata per essere installata in mezzo alla natura e godere emozioni lontane dalla vita cittadina

INVESTIRE SULLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

+ COMFORT + RISPARMIO + VALORE

ATAG Hybrid One

IL SISTEMA MODULARE INTELLIGENTE MULTIENERGIA

Indicato per interventi di riqualificazione energetica,
riduce i consumi, abbassa i costi di gestione, ottenendo
un consistente miglioramento della classe energetica dell'edificio.

RISPARMI FINO AL 40%
E DAI PIÙ VALORE AL TUO IMMOBILE

Possibilità di interventi totalmente finanziati

ATAG ITALIA

Gli inventori della caldaia a condensazione

INFO
www.atagitalia.com
Tel. 045.8130219

PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti

SALVA AFFITTO

COS'È SALVAFFITTO?

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

CON SALVAFFITTO SEI COPERTO PER:

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

COGLI QUESTA OPPORTUNITÀ!

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

PER INFORMAZIONI E PREVENTIVI:

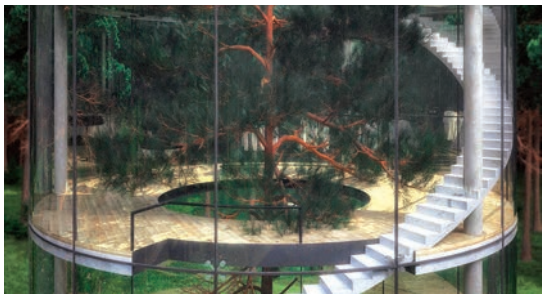
SALVA
SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO

SALVA Società di Mutuo Soccorso | Viale del Lavoro 2 G - 35010 Vigonza (PD) | Tel. 049.6226044 | Fax 049.8936830

In Kazakhstan un gruppo di architetti ha progettato un'abitazione innovativa nella quiete di una foresta. Una casa costruita intorno al tronco di un abete secolare, autosufficiente dal punto di vista energetico e perfettamente inserita nel contesto naturale di Cristiana Zappoli

In armonia con la natura

Di case sull'albero, ormai, gli architetti in giro per il mondo ne hanno progettate tante. Lo studio kazako Masow, diretto dall'architetto Aibek Almasov, ha progettato, invece, qualcosa di decisamente diverso e innovativo: una casa costruita attorno a un albero. *Tree in the house*, questo il nome del progetto, sorge in una foresta ad Almaty, l'ex capitale del Kazakhstan: l'abitazione è stata realizzata a scopo dimostrativo e i lavori sono durati circa cinque mesi. La casa è un cilindro in vetro, il cui telaio è composto da una struttura metallica che circonda un abete di 12 metri di altezza. I piani sono collegati tra di loro attraverso una scala elicoidale che si appoggia al cilindro di vetro: al piano terra si trovano i servizi e la cucina. Il secondo piano ospita la zona giorno, con area relax dotata di poltrone e di un angolo studio. Al terzo piano c'è la camera da letto. L'ultimo piano ospita un belvedere che supera le cime degli alberi della fitta foresta. «Quello che stavo cercando – spiega Almasov – era una soluzione che potesse aiutarci a vivere in armonia con la natura e potesse dare un contributo alla conservazione delle foreste». La struttura è del tutto autosufficiente dal punto di vista energetico: un vetro rivestito di pannelli solari trasparenti funge da accumulatore di energia. L'acqua piovana viene purificata e utilizzata per il bagno e su ogni piano si trova un sistema di ventilazione per purificare l'aria interna.



Tree in the house **è una struttura in vetro che avvolge un albero secolare. Trasparenza e distribuzione verticale degli spazi abitativi rendono unica questa abitazione**

SORCE & VANNINI

CANCELLI - VIDEOSORVEGLIANZA - ALLARMI

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

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

LEADER NELL'AUTOMAZIONE CANCELLI,
VIDEOSORVEGLIANZA, TELECAMERE E ALLARMI

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

PERCHE' ALLA TUA SICUREZZA CI TENIAMO!

CHIAMA SUBITO

051 563063

SORCE E VANNINI NON TI TRADIRA'!

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

Tutte le foto Filippo Romano

Da un confronto attento e serrato tra progettisti e artigiani nasce a Forte dei Marmi una villa elegante e originale nella soluzione di alcuni dettagli. Il rapporto fra il paesaggio naturale e il costruito circostante aiuta il perfetto inserimento di quest'abitazione di Iole Costanzo

Atmosfera mediterranea

Sopra: l'esterno della villa, che si presenta con una linea progettuale semplice e fluida. Sotto: la piscina caratterizza la parte dedicata al verde

È situata fra la costa e le Alpi Apuane ed è costituita da due volumi sovrapposti: quello posto al piano terra a pianta quadrata e l'altro a pianta rettangolare con copertura a falda inclinata. Il volume più scuro, quello aggettante, appoggia sul volume chiaro sottostante: il primo ospita la camera padronale mentre il secondo accoglie la cucina, il soggiorno e la zona notte riservata agli ospiti. È la nuova villa a Forte dei Marmi progettata dallo studio Fabbricanove. Un edificio che si distingue in modo netto e chiaro dalle lottizzazioni turistiche presenti nel circondario e che riscatta un paesaggio legato alla produzione di materiali esplosivi, bonificato nel dopoguerra a fini agricoli e più tardi drammaticamente segnato dal cemento dell'autostrada. La villa nasce dall'attenzione posta, in fase progettuale, al rapporto fra il paesaggio naturale e il costruito circostante e all'accurata interazione con gli artigiani.

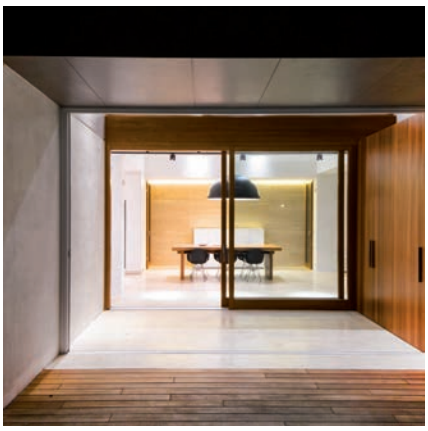
La vera anima di quest'elegante e raffinata abitazione altro non è che il risultato di un lavoro sartoriale improntato sulla ricerca di una formula capace di approcciare al progetto nella sua interezza e globalità. Difatti l'edificio scaturisce da un preciso studio sull'integrazione del verde perti-

In queste foto, alcuni interni della villa. Gli arredi sono caratterizzati dal forte contrasto tra componenti in legno scuro e il color chiaro delle pareti e dei pavimenti. Tutto sembra fluire con leggerezza, grazie alle ampie finestre che mettono in stretto contatto l'esterno con l'interno

nenziale con il particolare contesto paesaggistico, dove la costruzione dell'autostrada, parallela alla linea di costa, ha serrato il centro abitato fra i due assi modificandone il rapporto fisico e visivo con le aree agricole situate alle spalle delle abitazioni. Di conseguenza il paesaggio naturale e l'ambiente costruito hanno perso ogni possibilità di dialogo e proprio per ovviare a ciò in questi ultimi anni si sta cercando di realizzare un vasto parco che inglobi al suo interno tutte le aree verdi abbandonate ai margini del tessuto urbano consolidato. Ed è proprio in questo contesto che si inserisce questa nuova abitazione. Costruita all'interno di un lotto situato al margine del vincolo paesaggistico la villa si apre verso un giardino che ha nella zona a sud-ovest un patio protetto da una pergola e a sud-est la piscina.
La costruzione declina materiali e nuance cromatiche in armonia fra loro secondo un disegno complessivo che restituisce un'atmosfera calda, mediterranea, atta a carpire la luce naturale.
Il volume a pianta quadrata ha una finitura a intonaco color avorio, "in modo da risolvere meglio l'attacco a terra e la relazione con il marciapiede, previsto in lastre di travertino chiaro", mentre quello a pianta rettangolare sovrastante è invece rivestito con pannelli ceramici "di un

L'intera abitazione coniuga materiali e nuance cromatiche in armonia fra loro, secondo un disegno ben preciso che crea un'atmosfera calda, mediterranea, volta ad attirare la luce naturale come elemento caratterizzante

colore più freddo e chiaro richiamo ai toni delle vicine Alpi Apuane".
Il volume dell'abitazione posto al piano terra presenta nel prospetto principale ampie finestrature e ospita gli spazi living, mentre il volume superiore a pianta rettangolare è caratterizzato dall'ampia loggia e da parapetti in vetro che consentono la possibilità di godere di una seducente vista sul verde. La composizione planimetrica risulta a "elle" e il patio in prossimità dell'ingresso principale, il soggiorno all'aperto, mette in relazione il giardino con la zona giorno della casa. A rendere l'intervento elegante e



prezioso ha contribuito la cura con la quale sono stati concepiti tutti gli interni: scevri da qualsiasi linguaggio fastoso e intessuti di scelte calibrate rinforzate da una raffinata selezione di materiali e lavorazioni. Tutti gli arredi artigianali all'interno della casa sono realizzati secondo i disegni dello studio di progettazione e tra questi si ricorda il mobile libreria al piano terra in legno di teak e la scala bianca in acciaio. Dal rapporto serrato fra progettisti e artigiani, protagonisti alla pari in un confronto reciproco, scaturiscono soluzioni di dettaglio uniche e originali.

SI NASCE, SI CRESCE. SI RINASCE.

Save the Children

INCLUDI SAVE THE CHILDREN NEL TESTAMENTO. IL TUO LASCITO RINASCERÀ SOTTO FORMA DI PROGETTI PER L'INFANZIA.

Cosa daresti per un mondo dove i diritti, la tutela e la felicità dei bambini vengono prima di ogni altra cosa? Con un testamento a Save the Children, puoi deciderlo. Un oggetto di valore, del denaro contante o un immobile: qualsiasi tuo lascito si trasformerà in acqua, cibo, cure mediche, istruzione e protezione per i bambini in Italia e nel mondo.

Compila e spedisci a Save the Children Italia Onlus - Lasciti - Via Volturno 58, 00185 Roma, oppure contattaci allo 06.480.700.64 o via email lasciti@savethechildren.org

VORREI RICEVERE MAGGIORI INFORMAZIONI E LA GUIDA SUI LASCITI TESTAMENTARI.

Nome ..... Indirizzo .....

Cognome ..... N. ..... Cap ..... Città .....

E-mail ..... Tel. ..... Firma .....

INFORMATIVA PRIVACY - I dati saranno trattati, anche elettronicamente, da Save the Children Italia Onlus - titolare del trattamento - Via Volturno 58, 00185 Roma (RM) per inviare informazioni sui lasciti testamentari e, previo consenso, su altre iniziative e progetti. I dati saranno trattati dagli organizzatori dei nostri progetti, dagli incaricati ai servizi informativi e di sicurezza dei dati. Ai sensi dell'art. 7, d. lgs 196/2003 si possono esercitare i relativi diritti, fra cui consultare, modificare, cancellare i dati o opporsi al loro utilizzo per fini di invio di materiale promozionale e richiedere elenco dei responsabili, scrivendo al titolare all'indirizzo di cui sopra. Consenso per ricevere materiale informativo Save the Children si ☐ no ☐

DpTvApr17

Save the Children

CON IL PATROCINIO E LA COLLABORAZIONE DEL

Consiglio Nazionale del Notariato

baraldi gian paolo snc
di baraldi luca e c.
Via F.lli Bordoni, 6/A - 40133 Bologna
051.382692

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

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

EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI CONDOMINIALI

Adeguamento D.Lgs 102/2014 (sistema di contabilizzazione del calore).

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

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

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

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

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

Geometrie inclinate

Con una vista frontale sul porto, Krøyers Plads, un nuovo complesso residenziale di cinque piani a Copenhagen, nasce come una reinterpretazione in chiave contemporanea dei vecchi magazzini portuali. 105 appartamenti costruiti con materiali privi di sostanze nocive

di Iole Costanzo

Tutte le foto Rasmus Hjortshøj- Coast

In queste pagine gli esterni del complesso edilizio, Krøyers Plads, tre imponenti costruzioni che presentano un'architettura dalle linee sfaccettate

Ancora una volta Copenhagen è in prima fila. E ancora una volta lo è per temi ecosostenibili.
Il Krøyers Plads, il complesso residenziale di cinque piani costruito su progetto degli architetti danesi Vilhelm Lauritzen Architects e COBE nell'area del porto di Copenhagen, è stato premiato con il Green Good Design Award, rilasciato dall'European Centre for Architecture Art Design e dal Chicago Athenaeum, come l'architettura più sostenibile del pianeta. L'area del porto su cui insiste l'impianto da più di un decennio è oggetto di dibattiti, più volte sono state presentate proposte architettoniche che però non hanno mai persuaso le diverse commissioni e questo proprio a causa della sua peculiare posizione: all'interno di multipli capannoni industriali ottocenteschi si pregia di essere poco distante dal miglior ristorante del mondo, il noto Noma, e ha di difronte il nuovo Royal Playhouse, il Danish Theatre inaugurato nel 2008 sul lungomare del porto di Copenhagen, lungo l'asse che dallo storico canale Nyhavn porta alla statuetta della Sirenetta. Krøyers Plads è composto da tre unità abitative di cinque piani per un totale di105 appartamenti dalle dimensioni variabili dagli 80 ai 250 mq. I tre edifici al piano terra ospitano ristoranti, negozi e un supermercato, e sono attorniati da un particolare lungomare ligneo, luogo di richiamo per prendere il sole nelle estati danesi.
Ha facciate in mattoni e coperture inclinate

come le facce di un prisma ricoperte di erba a garantire un miglioramento del microclima e un valido aiuto nel limitare l'impatto delle forti piogge tipiche del Nord sul sistema fognario. Krøyers Plads non propone una nuova tipologia edilizia, bensì una rivisitazione di quella che è già presente in quel tessuto urbano. Gli abitanti dei complessi abitativi limitrofi sono stati invitati ad aiutare la progettazione nella definizione dell'altezza degli edifici e nella selezione dei materiali. Ma ciò che ha reso unico questo complesso è l'attenzione che vi è stata posta in fase progettuale seguendo una serie di principi sostenibili e che ha condotto alla scelta di materiali da costruzione privi di sostanze nocive. A cui si aggiunge la scelta dei progettisti di ridurre drasticamente il consumo energetico ottenendo un'efficienza del 40% in più rispetto ai requisiti di legge del Nordic Ecolabel.

Sisti
Studio Termotecnico
Progettazione e Consulenza Energetica

Legge 10/91 e S.M.I.
Riscaldamento
Condizionamento
Pratiche VVF - Antincendio
Reti di trasporto GAS
Contabilizzazione del calore

Consulenza energetica
Certificazione energetica
Detrazione 65%
Verifiche e collaudi impianti
Pratiche INAIL (ex ISPESL)

Fotovoltaico
Elettrico
Geotermia
Cogenerazione
Biomasse

Calcolo isolamento strutture
Impianti solari termici
Perizie termografiche
Perizie tecniche e giurate
Dichiarazione rispondenza impianti

Studio Sisti: progettiamo il tuo benessere

Via Caravaggio, 24 - 40033 Casalecchio di Reno (BO)
Telefono: 347 7339596 - 051 6195149
mail: info@studiosisti.net

www.studiosisti.net

Sisti
Studio Termotecnico
Progettazione e Consulenza Energetica

JUNIOR GARDEN

Potature e manutenzioni
Impianti di irrigazione
Progettazione e realizzazione giardini e terrazzi
Produzione e posa prato a rotoli

www.juniorgarden.it

Via Di Vagno 3/1 - Valsamoggia, Località Monteveglio (BO) - Tel. 051 0380617

INTERIOR DESIGN

CASTELMAGNO, CUNEO

Il recupero di un'abitazione in uno storico complesso edilizio in alta Valle Grana. Caratterizzato da pietra nuda e rivestimento ligneo, questo progetto fa dialogare l'antico e il moderno alla ricerca della sintonia del tutto. Pochi elementi di arte povera e demodé conferiscono agli interni un'aria accogliente. La luce entra da ampie finestre riflettendosi sulla pietra.

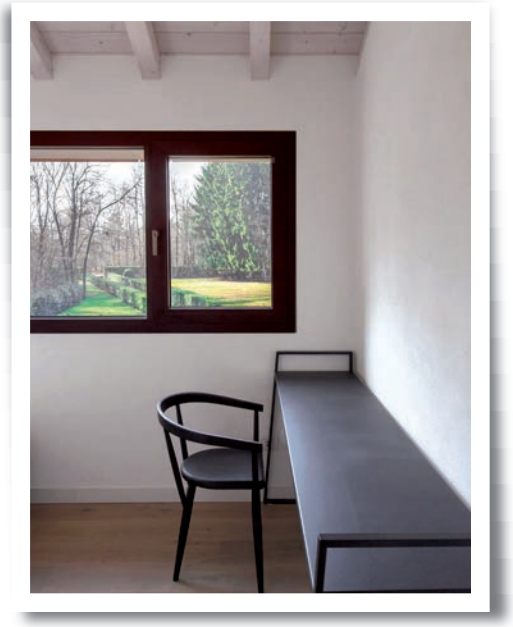
BRENNA, COMO

Nel cuore della Brianza comasca, circondata da aree boschive, un'abitazione fortemente legata alla natura che la circonda e che nasce dalla riqualificazione di un vecchio e fatiscente casolare. Il verde diviene un elemento di arredo grazie alle ampie specchiature della veranda vetrata. La luce naturale entra in ogni ambiente armonizzando i volumi.

ALLA LUCE DEL SOLE

È impagabile la possibilità di trascorrere parte della giornata a stretto contatto con la natura e con la luce del sole. Tutto questo è possibile in un'abitazione circondata da aree boschive, nel cuore della Brianza comasca di Iole Costanzo

A sinistra: il disimpegno del primo piano. Sotto: piccolo ambiente del piano superiore. In basso: la scala centrale suddivide in due zone l'ampio ambiente dedicato alle attività diurne, il living da una parte e dall'altra il soggiorno

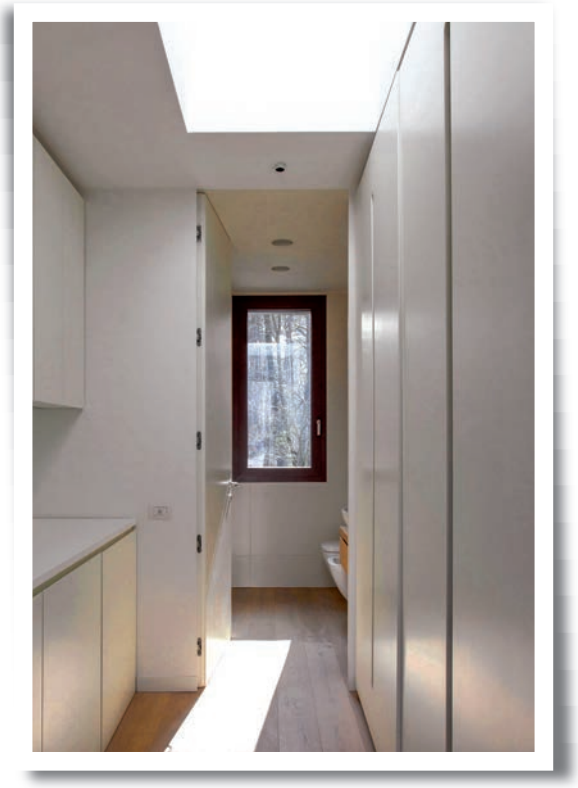


Il desiderio di lasciarsi avvolgere dalla natura e di vivere secondo i suoi ritmi è ciò che ha guidato il progetto di questa abitazione comasca. Costruita rispettando il perimetro e le volumetrie di un precedente fabbricato, la nuova abitazione è composta da tre corpi distinti: il cuore della casa, una struttura in muratura a due livelli dalle facciate rifinite con intonaco bianco e costruita secondo la tradizione costruttiva locale, e altri due corpi più bassi. Uno è la dependance, un corpo aggiunto caratterizzato da un rivestimento in pannelli ondulati in zinco-titanio, che riprende le caratteristiche estetiche del vecchio edificio demolito e l'altro, il terzo corpo, un giardino d'inverno, che estende gli spazi del soggiorno all'interno del verde circostante. Questa parte, costruita su un basamento preesistente dotato di una botola che fa da accesso alla cantina interrata, è realizzata con una copertura a falde inclinate e i tamponamenti verticali tutti fatti con infissi vetrati che rendono il paesaggio esterno parte integrante della vita quotidiana. Anche gli interni si ispirano al territorio e in quello realizzato in muratura c'è una scala, elemento dominante della zona giorno, che riprende la balaustra lignea, la verticalità dei tronchi del bosco adiacente.
Situata nel cuore della Brianza comasca, nel comune di Brenna, la nuova abitazione, circondata da aree boschive

Il soggiorno interno, luminoso e fresco, è arredato in modo leggero con pezzi d'arredo dalla linea semplice e ricercata. Fa da sfondo la balaustra ritmata della scala in legno biondo, diversa ma dai toni caldi e chiari come le altre essenze lignee presenti nell'ambiente

LA CONQUISTA
DEL

di grande fascino, tipica maestosa vegetazione che cresce rigogliosa nella zona del lago di Como, è stata progettata dagli architetti Cassina e Spinelli, riqualificando un vecchio casolare fatiscente e trasformandolo in una moderna residenza, accogliente e calda, in simbiosi con la vegetazione circostante. È proprio questo il tema principale: rendere il paesaggio il principale protagonista della quotidianità.
Il verde diviene così un elemento d'arredo grazie alle ampie specchiature della veranda vetrata, il *continuum* del soggiorno, il luogo primario della vita sociale della casa e in cui si attua la relazione con l'intorno, uno spazio flessibile, rilassante e molto luminoso, grazie alle pareti trasparenti e oltretutto completamente apribili.
La luce naturale entra in ogni ambiente, armonizza i volumi e i linguaggi dei tre differenti blocchi abitativi così da renderli parte di un insieme unico e permeabile che evolve con lo scorrere del tempo e l'alternarsi delle stagioni.
Il forte legame che quest'abitazione riesce a instaurare con la natura si riflette infine nell'impiego di fonti rinnovabili, abbinate a nuove tecnologie evolute per l'efficientamento energetico, quali un impianto geotermico che sfrutta l'energia presente nel sottosuolo per il riscaldamento dei locali e dell'acqua sanitaria e un sistema PLC (Programmable Logic Controller), con cui viene gestito l'impianto elettrico ottimizzando i consumi energetici.



A sinistra: la scala ripresa da un altro punto di vista. Sopra: la cucina, che si presenta essenziale nell'arredamento e completamente realizzata in legno bianco. Sotto: la camera da letto, ariosa e luminosa; infatti su due pareti e sul tetto ampie finestre permettono alla luce di invadere la stanza

Interior design

Pietra nuda e rivestimento ligneo in perfetto equilibrio tra di loro caratterizzano il recupero di una abitazione in uno storico complesso edilizio in alta Valle Grana di Iole Costanzo

SEMPLICITÀ ANTICA

Quando si pensa all'arredo di interni in montagna l'immaginario collettivo ci guida verso prefigurazioni di ambienti molto decorati, pieni di ninnoli, con tappezzeria dai colori caldi, almeno un camino e tanto legno. Sicuramente può essere piacevole e ovattante sentirsi accogliere da questo tipo di ambienti. Ma è anche vero che non è l'unico modo di vivere le case di montagna. Nel cuneese infatti, a 1.489 metri di quota, l'hanno per l'appunto pensata in modo diverso. C'è la nuda pietra dei muri e c'è anche il rivestimento ligneo, ma tutto è equilibrato. I materiali hanno modo di mettere in evidenza le loro peculiarità senza inganno, mentre il design elegante ed essenziale dei contem-

Tutte le foto Arch. Dario Castellino

Il design elegante ed essenziale di alcuni complementi d'arredo contemporanei connotano stilisticamente i diversi ambienti dell'abitazione senza snaturarli

Pochi elementi di arte povera e demodé conferiscono agli interni un'aria accogliente. La luce entra da ampie finestre e riflette sul chiaroscuro della pietra

poranei complementi d'arredo riescono a caratterizzare i diversi ambienti senza snaturarli. E inoltre il tutto ben si sposa con quei pochi e scelti elementi di arte povera e demodè che sono stati adottati in alcuni ambienti. Siamo nella Borgata Campofei del comune di Castelmagno in alta Valle Grana, uno storico complesso edilizio che affonda le sue radici nel Medioevo e deve il suo nome al limitrofo bosco del fei (faggio). Il borgo ha un impianto morfologico alquanto complesso, cresciuto intorno alla chiesa, con tradizionali abitazioni che si aprono sui prati sovrastanti. La storia di Campofei, un borgo abbandonato, cambia nel 2009 quando alcuni imprenditori decidono di investire nel recupero dell'intero contesto abitativo attraverso la creazione di una società agricola che ha dato avvio a una rivitalizzazione economica del borgo attraverso la creazione di microeconomie legate alla filiera del Castelmagno e alla produzione di erbe aromatiche. È una nuova visione fatta di dialogo tra antico e moderno che mira a creare un'occasione di lavoro per i giovani con il recupero della governance del territorio. La chiave usata dai progettisti (gli architetti Dario Castellino e Valeria Cottino e il prof. Daniele Regis) è la ricerca della sintonia del tutto, il *fil rouge* che lega le diverse parti dell'intervento, passando dalla cura degli interni alla gestione dell'impianto, all'organizzazione lavorativa. Perché per pensare e realizzare un luogo nuovo, la strada da seguire è certamente il dialogo tra le parti.

Una strada fatta di istanze sostenibili, multidisciplinari e dalla logica innovativa. Una strada fatta di storia, arte locale e cultura enogastronomica. E Campofei è la prova che tutto ciò può funzionare.

Dalle finestre entra discretamente il paesaggio circostante, in cui prevale il verde intenso della campagna. Qui la storia conferisce a tutta la Borgata Campofei un'aria d'altri tempi, dai ritmi dilatati e soprattutto rilassante

Complementi d'arredo contemporanei caratterizzano i diversi ambienti senza snaturarli. E ben si affiancano ai pochi ma affascinanti elementi di arte povera acquistati ad hoc. A destra: uno scorcio del bagno

DEL DIVERTIMENTO NEANCHE L'OMBRA

Nei circhi gli animali sono vittime di innaturali forzature del comportamento. ENPA si batte per un circo senza animali.

Un circo senza violenze e senza l'esercizio quotidiano della sopraffazione. Un circo fatto solo di acrobati, giocolieri, maghi e saltimbanchi, come già esiste in tanti altri paesi del mondo.

Pensaci. Un posto in cui gli animali sono tenuti prigionieri e non sono neanche l'ombra di quello che sarebbero in natura, secondo te è un posto in cui un bambino può imparare qualcosa di buono?

Greeno Strategia e Comunicazione per la Sostenibilità | photo: LAPhotostudio.it
Questa non è una leonessa, ma la sua sagoma di cartone.
Gli animali ringraziano per la concessione di questa pagina.

Ente Nazionale Protezione Animali
ONLUS
www.enpa.it

ARTEFIERA

Bologna
02/05.02.2018

AN EVENT BY

Bologna Fiere

MAIN SPONSOR

Gruppo Euromobil

Euromobil cucine

Zalf mobili

désirée divani

OFFICIAL CAR

PORSCHE Centro Porsche Bologna

PARTNER

ASSOCIAZIONE NAZIONALE GALLERIE D'ARTE MODERNA E CONTEMPORANEA

ECO TERMO LOGIC *sistemi di ripartizione e contabilizzazione*

Siamo un team di professionisti, che con pluri decennale esperienza offrono, in modo *specializzato*, servizi a 360° nel mondo della **CONTABILIZZAZIONE** e **TERMOREGOLAZIONE** per la climatizzazione dei condomini.

il nostro mestiere? Accompagnare ogni utente e ogni amministratore nella gestione *più semplice e lineare* sulla ripartizione delle spese per il riscaldamento, il tutto con puntualità e trasparenza .

GESTIAMO

940 CONDOMINI

26.400 FAMIGLIE

145.200 RADIATORI

SERVIZI

- Monitoraggio costante dell'impianto di contabilizzazione
- Rilevazione di manomissioni
- Assistenza con personale qualificato

+

- Supporto telefonico
- Squadre tecniche per il pronto intervento
- Magazzino con materiale di ricambio disponibile

+

- Manutenzione programmata di tutti i componenti
- Aggiornamenti software costanti
- Controllo dei dati di contabilizzazione
- Preparazione della ripartizione delle spese secondo le normative vigenti

Via Tolmino,54 40134 Bologna Tel. 051.781196-563535 Fax 051.560714 .
P.IVA, C.F.- Reg. ImpBO n. 01681141204 REA 362509
ISO 9001-2000 CERMET n° 076 e-mail info@ecotermologic.it

ECO TERMO LOGIC