



enercom
ENERGIA E COMUNICAZIONE
www.enercomit.com
CONTABILIZZAZIONE DELL'ACQUA

ITALIA dal 1981
CASA

Sontex
www.enercomit.com
CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Il primo quindicinale italiano indipendente di informazione, attualità, economia, cultura dedicato al condominio e al patrimonio immobiliare

Direzione e redazione: 10125 Torino, Via E. Thesauro, 2 - Tel. 011.6523611 r.a. - Fax 011.6523690 - Anno XVII - € 3,50 • Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in abbonamento postale - D.L. 353/2003 (conv. in L. 27.02.2004 n. 46) art. 1, comma 1, NO/TORINO anno 2013 - Stampa: Agagrafica - Cuneo

CATASTO Ora l'attesa è per decreto sulle modalità di calcolo Pag. 2	RISCALDAMENTO Enea: consigli per risparmiare sulle bollette residenziali Pag. 5	INCHIESTA Occupazione case popolari l'emergenza e i rimedi Pagg. 6-8	FISCO Acquisto per l'affitto come funziona la deduzione Pag. 11	EDILIZIA Con Sblocca Italia è più semplice cambiare destinazione d'uso Pag. 13	DOTTRINA Giusto lo stop a opere lesive del decoro architettonico Pag. 22
--	--	---	--	---	---

Governo Renzi ripropone la stipula obbligatoria a carico di tutte le unità immobiliari. È polemica

Torna attuale la polizza "anti - calamità"

Da una parte un patrimonio abitativo italiano che - come evidenziato da svariate indagini di settore, ultima delle quali quella del portale Immobiliare.it - accusa il peso dell'età, tanto che ben 11,8 milioni di abitazioni hanno più di 40 anni di vita (con tutto quanto ne consegue in termini anche di sicurezza).

Dall'altra parte fondi strutturali europei che - come denunciato nei giorni scorsi da Ance e da altre associazioni di categoria e ambientaliste - vengono solo in minima parte destinati ad interventi edilizi finalizzati al contenimento di quel rischio idrogeologico cui sono sottoposti moltissimi Comuni italiani a causa, soprattutto, della cementificazione selvaggia anche a fini residenziali.

Nel mezzo, un panorama di condizioni meteorologiche divenute sempre più estreme negli ultimi

anni. Il risultato, purtroppo, è sotto gli occhi di tutti, e, come accaduto nelle scorse settimane (solo l'ultimo caso in ordine di tempo) si concretizza in pesanti danneggiamenti a palazzi ed infrastrutture, oltre che in una lunga scia di morti, feriti e sfollati.

Ora, nel dibattito su tale emergenza fa irruzione, periodicamente, la proposta di istituire la cosiddetta polizza anti-calamità: una sorta di assicurazione contro i danni da alluvioni ed altri eventi catastrofici, della quale dovrebbero farsi carico (oggi secondo il Governo Renzi, ma in passato secondo altri Esecutivi) tutti gli stabili italiani.

Non essendo nuova, l'idea porta con sé le stesse obiezioni che la hanno accompagnata in passato. Numero uno: è giusto che siano i cittadini a sobbarcarsi la spesa per ottenere un potenziale rimborso dei danni patiti a causa di fenomeni i cui effetti

sono tanto più devastanti in quanto lo Stato non è in grado di provvedere alla messa in sicurezza del territorio? Numero due: in caso di calamità, le compagnie assicurative saranno in grado (e se sì, in quali tempi e in quali casi) di pagare il conto, oppure chiederanno comunque un sostegno allo Stato?

Più o meno le considerazioni effettuate, nei giorni scorsi, anche da Assoedilizia, che per voce del presidente, Achille Colombo Clerici, ha palesato perplessità per la formula: "Sul piano sostanziale, risolve ben poco, mentre presenta un costo individuale e sociale rilevante. Caricare i circa 40 milioni di unità residenziali e complementari del costo obbligatorio della assicurazione, significa onerarle in misura dai 5 ai 6 miliardi di premi assicurativi annui, in una fase economica di crisi del settore immobiliare ed in una prospettiva di trattamento fiscale non certo favorevole. Peraltro, prendere in considerazione solo il rischio terremoto e trascurare quelli legati alle altre calamità naturali o agli eventi catastrofici (vedi gas) significherebbe lasciare il problema irrisolto. Per converso, includere questa copertura significherebbe fornire allo Stato una via di uscita per venir meno ai propri compiti istituzionali".

Ma per Assoedilizia c'è di più: "Considerando l'entità delle catastrofi ambientali, il sistema assicurativo potrebbe non essere in grado di fronteggiare gli indennizzi, quindi lo Stato si ridurrebbe comunque a far da riassicuratore delle compagnie e i costi fatti uscire dalla porta rientrerebbero dalla finestra".

Approfondimenti a pag. 3

Uppi: addio, avv. Giuggioli



Lutto in casa Uppi. Nella notte tra il 13 e 14 novembre, è scomparso l'avvocato Paolo Giuggioli, presidente onorario dell'Unione Piccoli Proprietari immobiliari, già presidente nazionale e presidente dell'Uppi provinciale di Milano.

La notizia ha lasciato nello sconforto l'Uppi, della quale Paolo Giuggioli è stato uno dei fondatori. Non da meno, l'associazione ricorda "la sua profonda preparazione di giurista e la sua intensa attività a favore della classe forense esplicitata, fra l'altro, nell'importante ruolo di presidente dell'Ordine degli Avvocati di Milano. In questo triste momento, nel venir meno non solo di un importante dirigente ma anche di un amico, la dirigenza di Uppi, nazionale ed internazionale, si stringe attorno alla moglie ed ai figli dell'avvocato, a cui si formulano i più sentiti e profondi sentimenti di condoglianze per l'insostituibile perdita".

La rivista *Italia Casa* e il sito internet *Quotidianodelcondominio.it* partecipano al cordoglio della famiglia.

Enc: incombono le scadenze Imu e Tasi

Ancora pochi giorni a disposizione degli enti non commerciali per presentare la dichiarazione Imu/Tasi relativa agli anni 2012 e 2013. L'ultima data utile è infatti lunedì 1 dicembre. Come ricorda l'Agenzia delle Entrate attraverso la propria rivista ufficiale, quest'anno l'adempimento rileva esclusivamente ai fini dell'imposta municipale sugli immobili, perché la Tasi parte dal 2014.

È importante sottolineare che gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali usufruiscono di un regime speciale che esenta dai due tributi le aree adibite ad attività *no profit*. Il loro modello di

dichiarazione si chiama "Imu Tasi Enc" ed ospita contemporaneamente le strutture imponibili, a esenzione totale, parziale e proporzionale. In pratica, l'agevolazione è applicabile anche in caso di fabbricati a utilizzazione "mista", cioè se nello stesso immobile l'ente svolge sia attività commerciali sia attività senza fini di lucro, elencate nell'articolo 7, comma 1, lettera i, del Dlgs 504-1992. La trasmissione della dichiarazione deve avvenire, *on line* attraverso i canali telematici Entratel e Fisconline messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

I PROFESSIONISTI DELLA DISINFESTAZIONE

L'IMPRESA



AZIENDA CERTIFICATA ISO 9001:2008

I NOSTRI SERVIZI

- DEBLATTIZZAZIONE
- DERATTIZZAZIONE
- DISINFEZIONE
- ALLONTANAMENTO VOLATILI
- TRATTAMENTI ANTIZANZARE

PREVENTIVI E SOPRALLUOGHI GRATUITI

VIA TUNISI, 68/3 - 10134 TORINO
TEL. 011 319.94.21 - FAX: 011 318.26.83
www.impresaastorero.it - info@impresaastorero.it

Secondo i dati di Adusbef e Federconsumatori c'è stato incremento boom dal 2006

Esecuzioni e pignoramenti: è allarme

Le banche italiane, dopo aver ricevuto 274,6 miliardi di prestiti triennali al tasso dell'1% dalla Bce, invece di aiutare le famiglie contribuiscono a mettere in mezzo a una quelle impossibilitate a pagare rate dei mutui a causa della crisi". È l'accusa lanciata da Elio Lannutti e Rosario Trefiletti, presidenti di Adusbef e Federconsumatori, che a suffragio della loro denuncia chiamano in causa i dati relativi ai pignoramenti immobiliari, raccolti dai principali Tribunali alla data del 30 ottobre e proiettati al 31 dicembre 2014.

In particolare, se tra il 2008 ed il 2013 pignoramenti ed esecuzioni immobiliari sono aumentati di circa il 108,1%, arrivando a superare quota 47mila, Adusbef stima che per il 2014 ci potrebbe essere una ulteriore crescita dell'11,6%, avvicinandosi in tal modo al +161% dal 2006 al 2014.

"Dopo l'impennata dei pignoramenti del 2013, passati a 47.157 (per i 35 Tribunali monitorati) con un aumento di oltre il 10% - illustra Adusbef - nel 2014 si registra un ulteriore aumento di 5.449 azioni (+11,6%), ossia 20 pignoramenti per ogni giorno lavorativo, che li porta complessivamente a 52.606".

Stando al report Adusbef, su 35 Tribunali monitorati, per 32 di essi si sono registrati aumenti, e solo per i restanti 3 (Avezzano, Bergamo e Taranto) diminuzioni. Il maggior aumento risulta a Modena, con +1.008 pignoramenti ed una percentuale del +34,9%; seguono Sondrio (+33,3%); Sulmona (+23,9%); Frosinone (+22,1%); Ferrara (+21,3%); Pesaro (+20,4%); Catania (+18,7%); Monza (+15,2%), Cagliari (+14,9%). Le grandi città come Bologna (+13,3%) Torino (+10,8); Milano

(+10,6%); Roma e Napoli (+10,4%) sono nella media nazionale.

Tra il 2006 e il 2007 - data della prima rilevazione sui principali Tribunali italiani - la crescita dei pignoramenti è stata in media del 23%, con aumenti superiori al 20% nelle principali città italiane, a cominciare da Roma e Milano, con incrementi che sfioravano il 29% in centri come Napoli e Venezia e un picco del 41% a L'Aquila, con procedure immobiliari pari, secondo le stime Adusbef, al 3,5% del totale dei mutui, corrispondenti, in valori assoluti, a circa 120mila casi su 3,5 milioni di mutui erogati, con un incremento che supera il 100% a partire dal 2008. A giudizio dell'associazione, "se vengono sommati gli aumenti dei pignoramenti dal 2006, si arriva alla sparizione totale di una città come Ancona, Bolzano o Terni".

Via libera al decreto sulle Commissioni censuarie. Le Entrate: "Il patrimonio immobiliare resterà un punto di forza degli italiani"

Catasto: la Riforma sta entrando nel vivo

“Vogliamo che sia una grande riforma, incentrata sulla comprensibilità sociale, accanto all'invarianza di gettito: il valore patrimoniale dovrà rispettare la realtà immobiliare italiana, che deve rimanere un punto di forza per il nostro Paese”. Parola del vicedirettore dell'Agenzia delle Entrate, Gabriella Alemanno, nel corso del convegno svoltosi a Urbanpromo - la manifestazione nazionale di riferimento per la rigenerazione urbana e il marketing urbano - proprio all'indomani del via libera ottenuto in Consiglio dei Ministri dal primo decreto attuativo della legge di delega fiscale in materia di catasto.

In verità, prima di poter toccare con mano gli effetti della rivoluzione degli estimi occorrerà ancora molto tempo. Si parla, addirittura

di 5 anni: quanto necessario per censire e rivalutare gli oltre 62 milioni di immobili italiani (abitativi e non). Il provvedimento nei giorni scorsi, infatti, è da considerare tanto indispensabile quanto, comunque, preliminare, avendo ad oggetto composizioni, attribuzioni e funzionamento delle commissioni censuarie: quelle, cioè, chiamate (tra le altre cose) a validare le funzioni statistiche da utilizzare come moltiplicatori (sulla base di un algoritmo scaturente da parametri quali anno di costruzione, localizzazione, condizioni dell'immobile, dotazioni accessorie) dal valore di mercato al metro quadro del bene, così come rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare per la sua tipologia di appartenenza.

Il tutto mentre la rendita catastale dell'edi-

ficio - a differenza del suo valore patrimoniale - sarà invece calcolata partendo dai redditi da locazione medi (fonte Omi), modulandoli su localizzazione e caratteristiche dell'immobile, e moltiplicando il risultato per la superficie dell'immobile, per poi applicare apposite riduzioni in base alle spese sostenute per la manutenzione straordinaria, l'assicurazione e i costi di amministrazione.

Da questo momento in avanti, dunque, la parola passa alla matematica. Il primo decreto attuativo, al contrario, ha una connotazione soprattutto politica. A vincere, infatti, sono state, principalmente, le realtà operanti nel comparto immobiliare, la cui presenza nelle commissioni è divenuta ora obbligatoria, grazie alle modifiche rispetto al testo originario, richieste a gran voce dai rappresentanti delle associazioni della proprietà, fatte proprie dalle commissioni parlamentari (fondamentale, tra gli altri, il ruolo del presidente della Commissione Giustizia del Senato, Mauro Maria Marino) e solo alla fine recepite dal Governo, che inizialmente ne aveva previsto la presenza come possibilità, più che come condizione.

Entrando dunque nel dettaglio delle commissioni censuarie, la prima premessa è che esse saranno divise in commissioni locali e commissione centrale. Le prime, strutturate a livello provinciale, saranno a propria volta distinte in 3 sezioni: revisione estimi, fabbricati e terreni. Ogni sezione sarà composta da 6 membri scelti dal presidente del Tribunale, che designerà anche il presidente della commissione locale, selezionandolo tra i magi-

strati ordinari o amministrativi, o tra i presidenti di sezione delle Ctp diverse da quella competente in materia di catasto. Quanto, infine, ai presidenti delle 3 sezioni, essi saranno scelti dal presidente della Commissione tra i componenti delle sezioni stesse.

Compito delle commissioni locali sarà, appunto, quello di approvare i dati inerenti ai valori medi degli immobili e validare gli algoritmi per l'attribuzione dei nuovi estimi.

Diversa la funzione della commissione centrale, che avrà invece l'onere di pronunciarsi sui ricorsi presentati dalle Entrate (ma anche da Comuni e dalle associazioni di categoria) contro le decisioni delle commissioni locali in materia di valori patrimoniali e rendite.

Compiuto questo primo, fondamentale, passo, nei prossimi mesi si attende l'approvazione dei prossimi decreti attuativi della legge di delega fiscale in materia di catasto: quelli, cioè, che porteranno, di fatto, alla definizione degli algoritmi per il calcolo di valori e rendite. E qui, l'iter si preannuncia tortuoso. Soprattutto perché la posta in palio è elevatissima, data anche la ripercussione che la riforma catastale avrà sulla imposizione fiscale sul mattone. A questo proposito, Gianni Guerrieri, direttore centrale dell'Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia delle Entrate, ha commentato: “È fondamentale che si rispetti il principio dell'invarianza di gettito, perché riforme così importanti devono essere fatte con il consenso sociale. L'invarianza di gettito può essere costruita in due modi, o su base nazionale o su base comunale: in quest'ultimo caso dobbiamo fare attenzione, perché gran parte del principio di equità verrebbe meno”.

Adusbef: “Abbassare Imu e Tasi”

Nel dibattito sulla riforma degli estimi, entrata nel vivo dopo l'approvazione del primo decreto attuativo, intervengono anche Federconsumatori ed Adusbef, che per voce dei presidenti nazionali, Rosario Trefiletti ed Elio Lannutti affermano di non essere contrari per principio alla rivalutazione delle rendite catastali, se improntata alla massima equità. “Non vorremmo, però - puntualizzano - che

il nuovo calcolo degli estimi catastali sia l'ennesima strategia per portare maggiori incassi nelle casse dello Stato e degli enti locali. Nella norma si parla di una generica invarianza di gettito, nella quale non riponiamo fiducia: non sarebbe la prima volta che precauzioni di questo tipo venissero disattese. Qualora avvenisse una revisione delle rendite, quindi, dovranno essere adeguate anche le aliquote

di Tasi e Imu. In caso contrario i cittadini si troveranno a far fronte a un vero e proprio salasso. È noto, infatti, che tali imposte sono calcolate in base alle rendite catastali: se aumenta la rendita aumenterà anche l'imposta in maniera esponenziale. Vigileremo affinché i ritocchi contribuiscono a realizzare veramente un sistema più equilibrato, senza colpire esclusivamente i soliti noti”.

Per Colombo Clerici manca la salvaguardia dei contribuenti: “Se aumentano le basi imponibili devono diminuirsi le aliquote”

Per i risparmiatori nel mattone la riforma del Catasto - il cui nocciolo, come è ormai noto, è rappresentato dal passaggio dal conteggio dei vani a quello dei metri quadrati - annunciata da decenni ed entrata nella fase attuativa con l'approvazione da parte del Consiglio dei ministri dell'istituzione di 106 Commissioni censuarie per valutare più di 62 milioni di unità immobiliari, rappresenta la linea del Piave per la difesa dei propri risparmi nella casa bombardata dalle tasse.

Pertanto le affermazioni degli autorevoli relatori al recente convegno milanese sulla “Riforma degli estimi catastali” (vale a dire il vice direttore della Agenzia delle Entrate, Gabriella Alemanno, il direttore centrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi, Gianni Guerrieri, il responsabile dell'Area servizi valutazioni immobiliari, Mauro Iacobini, e il responsabile dell'Ufficio sviluppo tecnico-scientifico della medesima Agenzia, Arturo Angelini) non hanno tranquillizzato i proprietari di casa, scottati da precedenti esperienze.

Parole come “invarianza di gettito”, “equità”, “comprensibilità sociale” vengono a ragione - o sperabilmente a torto - viste quali cortine per nascondere le conseguenze della riforma, cioè aumenti che,

Assoedilizia: dubbi sull'invarianza del gettito

secondo i nostri esperti, potranno ammontare ad oltre il 200%.

In sintesi. Dice Alemanno: “Vogliamo che sia una grande riforma, che è indispensabile per eliminare lo scollamento oggi esistente tra valore catastale e valore reale dell'immobile, talvolta fonte di iniquità, attraverso le valutazioni operate dalle Commissioni censuarie. Una riforma incentrata sulla comprensibilità sociale, accanto all'invarianza di gettito, perché riforme così importanti devono essere fatte con il consenso sociale, con il contributo dei Comuni, delle associazioni, dei professionisti: il valore patrimoniale dovrà rispettare la realtà immobiliare italiana, che deve rimanere un punto di forza per il nostro Paese”. Ha quindi aggiunto: “Calcoliamo la durata della riforma in 5 anni, poi toccherà alla politica adottare le decisioni che riterrà più opportune, anche ai fini dell'invarianza del gettito, che rimane un problema eminentemente politico”.

E Guerrieri: “Non ci sarà più un catasto di redditi, ma un catasto di redditi e di valori. Si deve arrivare a un Catasto che riprenda una credibilità dal punto di vista dell'equità: quindi c'è anche un obiettivo di trasparenza. Sarà fondamentale

una collaborazione con i Comuni, che detengono gran parte delle informazioni sul catasto. L'invarianza di gettito può essere costruita in due modi, o su base nazionale o su base comunale: in quest'ultimo caso dobbiamo fare attenzione, perché gran parte del principio di equità verrebbe meno”.

Ha concluso Angelini: “Ci sono quasi 5.000 Comuni (sugli 8.100 totali) dove, nell'ultimo triennio, sono state effettuate meno di 100 compravendite. Su questa base mancano le grandi quantità di dati che sono il presupposto per un serio approccio statistico. La soluzione è quella di allargare gli ambiti territoriali, accorpando alcune delle attuali 30.000 microzone”.

Fate tutte queste premesse, il presidente di Assoedilizia, Achille Colombo Clerici, osserva: “Manca un adeguato sistema di salvaguardia dei contribuenti a regime. Se aumentano le basi imponibili devono contestualmente diminuirsi le aliquote. A tal proposito, rimandiamo scettici sull'efficacia del meccanismo dell'invarianza del gettito, contemplata nella riforma del Catasto, come strumento di salvaguardia del contribuente singolo. Sul piano generale, l'impostazione duale, in cui da un lato appartiene

allo Stato l'impianto normativo (pensiamo alla riduzione delle aliquote delle diverse imposte - ricordiamo la vicenda della revisione per microzone e quella dei moltiplicatori del Governo Monti applicati anche alle rendite aggiornate) e d'altro lato ai Comuni ed agli Uffici spetta l'impianto applicativo, ed in parte anche normativo, impedirà di fatto che possa intervenire quella contestualità tra verifica degli effetti e introduzione dei correttivi necessaria ad evitare pericolose sfasature. Altro fattore che impedirà tale contestualità è rappresentato dal probabile funzionamento a macchia di leopardo (azione condotta dall'Agenzia e dai Comuni) della attuazione della revisione. Mentre si continua ad incentrare l'attenzione sulla fiscalità comunale, ricordiamo che i nuovi valori catastali si applicheranno anche ai fini di tutta la fiscalità erariale (trasferimenti, successioni, donazioni, imposte dirette).

Quanto al merito della verifica della invarianza a livello comunale, dobbiamo dire che il sindacato, da parte dei cittadini, sulle verifiche compiute dai Comuni, è pressoché impossibile, perché entrano in gioco delle variabili assai difficili da valutare. A fronte di incrementi

del gettito delle imposte patrimoniali comunali, a parte il recupero della evasione e la nuova produzione edilizia che potrebbero essere monitorate (comunque, sfido chiunque nel riuscire a contrastare le conclusioni comunali) risulta assai arduo poter verificare l'incidenza dello strisciante e continuo processo di riqualificazione edilizia del patrimonio immobiliare, che dà luogo ad un ovvio incremento del gettito, per via dell'automatismo dell'aggiornamento catastale. E comunque abbiamo visto a quali risultati conduce la combinazione dell'imposta unica, applicata a differenti categorie di beni, con il gioco delle esenzioni e delle agevolazioni.

Emblematica la vicenda dell'esenzione Imu, e della Tasi. Risultato: due miliardi di tasse in più a carico del mercato immobiliare. Per questi motivi temiamo che possa darsi luogo ad una *escalation* fiscale incontrollabile ed ingovernabile a carico dei soliti noti. È comunque in *re ipsa* che, per verificare e poi introdurre correttivi, sia necessario disporre di conti e cifre. E guai dunque per i contribuenti le cui tasse concorrano a formare quei conti e quelle cifre”.

Benito Sicchiero (Assoedilizia)

Studio Cgia: negli ultimi 20 anni, a dispetto della crisi, il consumo di suolo, anche ad uso residenziale, ha avuto un boom

Cementificazione selvaggia dietro i disastri ambientali

L'allarme, dopo gli ennesimi, catastrofici, eventi alluvionali dei giorni scorsi, l'aveva lanciato l'Ance: "Bisogna mettere in sicurezza il territorio garantendo l'incolumità dei cittadini e, al contempo, facendo ripartire gli investimenti nel settore dell'edilizia".

Questione di risorse non spese, secondo il presidente dei costruttori: "È inaccettabile che su 62 miliardi di euro di nuovi fondi strutturali europei 2014-2020, solo l'1,4%, pari a 876 milioni, sia stato destinato alla riduzione del rischio idrogeologico. Diamo atto al Governo di aver iniziato, con l'Unità di missione guidata da Erasmo D'Angelis, a velocizzare la spesa, ma ancora non basta. Ora occorre aprire i cantieri e fare le gare con regole trasparenti a garanzia della qualità delle opere che dobbiamo realizzare".

Ma se quella proposta da Ance può essere una ricetta, altrettanto interessante è comprendere le (con)cause del fenomeno. E su questo versante un quadro piuttosto chiaro lo forniscono le ultime elaborazioni della Cgia di Mestre sui dati Ispra, secondo cui, in oltre due decenni, il consumo di suolo ha interessato tutto il Paese, con un picco particolare in regioni quali il Veneto, dove ad esempio tale incremento, in percentuale della superficie regionale, è stato elevatissimo: +3,8 per cento, contro la media nazionale del +1,9 per cento.

Qualche altra cifra: nel 2012 (ultimo anno disponibile) l'estensione del suolo coperto da asfalto o cemento ha raggiunto il 7,3% dell'intera superficie nazionale. A livello territoriale guidano questa speciale graduatoria le regioni più popolate, come la Lombardia e il Veneto (entrambe col 10,6%), la Campania (9%), il Lazio (8,8%), l'Emilia Romagna (8,6%), la Puglia e la Sicilia (entrambe con l'8,5%).

Come puntualizza il segretario della Cgia, Giuseppe Bortolussi, "in questa analisi abbiamo valutato il consumo di suolo, vale a dire la quota di superficie coperta con asfalto e cemento interessata dalla costruzione di edifici, capannoni, strade, infrastrutture, insediamenti commerciali, rispetto alla superficie totale. Ebbene, le realtà maggiormente interessate dalla cementificazione sono anche quelle che in questi ultimi anni hanno subito i danni ambientali più pesanti a seguito di allagamenti, esondazioni, frane e smottamenti, che hanno martoriato i residenti di questi territori. In altre parole, dove si è costruito di più, i dissesti idrogeologici sono stati maggiori".

Gli aumenti a livello regionale registrati tra il 1989 e il 2012 hanno interessato soprattutto il Veneto, con il +3,%, il Lazio, con il +2,%, la Sicilia, con il +2,6%, le Marche, con il 2,5% e la Lombardia, con il +2,4%.

REGIONI	Stima suolo consumato (% su sup. regionale)		P.ti % variazione 2012 - 1989
	Anno 1989	Anno 2012	
Lombardia	8,3	10,6	2,4
Veneto	6,8	10,6	3,8
Campania	7,4	9,2	1,8
Lazio	5,9	8,8	2,9
Emilia Romagna	6,5	8,6	2,1
Puglia	6,3	8,5	2,2
Sicilia	6,0	8,5	2,6
Friuli Venezia Giulia	5,7	7,8	2,1
Marche	5,1	7,6	2,5
Piemonte	5,8	7,3	1,5
Liguria	5,9	7,2	1,3
Toscana	5,2	6,5	1,4
Umbria	4,0	5,6	1,6
Abruzzo	3,8	5,6	1,9
Calabria	4,2	5,2	1,1
Basilicata	3,4	4,7	1,4
Molise	3,2	3,9	0,7
Sardegna	2,8	3,8	0,9
Trentino Alto Adige	2,1	2,9	0,8
Valle d'Aosta	2,5	2,8	0,3
ITALIA	5,4	7,3	1,9

Fonte: Cgia su dati Ispra



caminQUADRO

L'originale che non teme confronti.
Diffidate dalle imitazioni.

DAL 1995

è l'unico sistema di canne fumarie metalliche coibentate ad esterno quadro verniciabili brevettato

caminQUADRO è un prodotto con tecnologia certificata



IPIESSE

INDUSTRIA PRODOTTI SIDERURGICI S.P.A.
Via Ponte di Pietra, 34 • 27100 Pavia • Italy
tel. +39 0382 525486 / 525710 • fax +39 0382 525235
www.caminquadro.it • info@caminquadro.it

CRONACA FLASH

DALLA CASA E DAL CONDOMINIO



> Si barricata in casa armato Cane poliziotto lo blocca

Operazione da film poliziesco in provincia di Teramo. Un uomo di 47 anni si era chiuso nel seminterrato della sua casa usato come autorimessa, dove erano custoditi 8 fucili da caccia e una pistola, ma è stato "stanato" da un cane poliziotto dei Nocs, un pastore belga, che con il suo agente è riuscito ad entrare nel locale e bloccare l'uomo, così da permettere agli altri agenti dei Nocs di immobilizzarlo, togliendogli la pistola dalle mani.

Il 47enne, meccanico di professione e cacciatore nel tempo libero, in possesso di regolare porto d'armi, è stato caricato sull'ambulanza del 118. Alla base del gesto, pare, una lite con i genitori; poi l'uomo è sceso nel seminterrato che si è trasformato in un bunker. Sembra che l'uomo soffrisse di depressione.

> Un pitone nell'alloggio Denunciato proprietario

A Policoro, in provincia di Matera, un uomo ha pensato di dilatare i confini della definizione di animale da compagnia o d'affezione (richiamata anche dalla riforma del condominio), detenendo in casa (illegalmente) un pitone indiano "moluro delle rocce": specie protetta dalla convenzione internazionale di Washington. Per questo, il proprietario del rettile è stato denunciato in stato di libertà dal Corpo forestale dello Stato. L'esemplare - lungo tre metri - era custodito nell'appartamento, all'interno di un mobile di legno. La detenzione illegale è stata scoperta dopo una segnalazione fatta dall'ex convivente dell'uomo, che lo aveva acquistato quattro anni fa.

> Moglie dice no ad aborto Marito la segrega in casa

La moglie non ne voleva sapere di abortire il figlio che porta in grembo. Così il marito, un uomo di origine senegalese di 43 anni, la ha rinchiusa in casa, picchiandola ripetutamente ed impedendole di telefonare e di avere contatti con l'esterno. Il "carceriere" della donna è stato arrestato dai carabinieri, che gli hanno anche sequestrato ben 99 borse con il marchio contraffatto.

> Scoppio bombola gas Muoiono madre e figlio

È accaduto in un alloggio in provincia di Cosenza, dove l'esplosione accidentale di una bombola di gas è stata fatale ad una donna e ad uno dei suoi figli. Le vittime si trovavano nell'appartamento e sono state investite in pieno dall'esplosione, che ha causato la morte immediata dei due. Un altro figlio della donna è rimasto ustionato, ma per fortuna le sue condizio-

ni, secondo gli ultimi bollettini medici, non sarebbero gravi.

> Minaccia una donna e le incendia il letto

Un ragazzo di 25 anni, di origini marocchine, è stato fermato dalla polizia di Bologna in quanto ritenuto il responsabile di un incendio doloso scoppiato in una palazzina di sette piani, che è stato fatto evacuare per le fiamme. Il ragazzo avrebbe innescato il rogo dando fuoco ad un materasso nella stanza da letto di un appartamento al primo piano, occupata da una sua connazionale, che viveva lì con un figlio. Pare che il giovane conoscesse la donna e che da un po' di tempo avesse preso a minacciarla. Il 25 enne è stato arrestato dalla polizia.

> Prima uccide la compagna Dopo tenta il suicidio

Stando alle indagini, la gelosia deve avergli fatto annebbiare la mente: sta di fatto che un uomo di 53 anni, di origini albanesi, ha accoltellato più volte - uccidendola - una donna di 31 anni, sua connazionale, al termine di una lite, scoppiata a quanto pare proprio per la gelosia. Il dramma, in provincia di Viterbo. Dopo aver realizzato di aver commesso il delitto, l'uomo ha prima chiamato i carabinieri, e poi ha tentato di togliersi la vita, bevendo ammoniac e tagliandosi le vene.

> Rapinato e picchiato in casa in stile "Arancia Meccanica"

Un uomo di 70 anni, che lavora come custode di una scuola, è stato rapinato e picchiato nella sua abitazione alla periferia di Roma da una banda di sette malviventi, probabilmente dell'Est Europa. L'uomo, è stato trasportato in codice rosso in ospedale con diverse fratture ed ecchimosi. Sulla vicenda sono in corso le indagini della polizia, che sta cercando di ricostruire la dinamica dei fatti. Dai primi accertamenti sembra che l'anziano sia stato malmenato con attrezzi trovati in casa, e che dall'alloggio siano stati trafugati oggetti di valore e gioielli.

> Fermato per un controllo Aveva borsa con brillanti

Un semplice controllo a bordo di un motorino da parte della polizia ad una coppia, è stata determinante per scoprire il reato. La borsa che portavano con loro era colma di orologi, anelli, gioielli e brillanti. A quel punto le indagini sono proseguite, e infatti nell'abitazione dell'uomo sono stati trovati altri preziosi e tre lingotti in oro, che erano nascosti nel sottotetto. Il 62enne è stato denunciato per ricettazione. Alle domande degli inquirenti si è giustificato affermando che stava portando i gioielli al Monte di pietà per impegnarli.

> Quattro alloggi svaligiati nel giro di un paio d'ore

Ondata di furti a Macerata, dove la polizia in una sola serata, tra le 20 e le 22, è dovuta intervenire in ben cinque abitazioni visitate dai ladri. In un caso il furto è stato solo tentato e non portato a termine. Misero il bottino finale: i colpi hanno fruttato complessivamente la somma di circa 450 euro in contanti. Però tra gli oggetti rubati figurano anche gioielli e capi di abbigliamento. Quanto al furto fallito, a far soprassedere i ladri è stata la finestra del bagno ha resistito al tentativo di effrazione. Le indagini sono in corso.

> Disturba il condominio È accusata di molestie

Lasciava appositamente l'aspirapolvere acceso per ore di notte per arrecare disturbo; pedinava alcuni vicini; urlava in casa e lanciava insulti sul pianerottolo. Ecco i motivi che hanno spinto il gup di Ancona a rinviare a giudizio una donna di 53 anni di Montemarciano per stalking ai danni ai vicini di casa. La donna è già imputata anche in un altro processo. Lei sostiene che non sia accaduto nulla di tutto ciò e anzi, lamenta di avere subito a propria volta molestie dai vicini di casa. Per la difesa si tratta solo di screzi condominiali.

> Coltiva marija in cantina Sequestrate le piantine

Avevano sentito un forte odore sospetto provenire dal seminterrato. Così, alcuni condomini di uno stabile di Torino hanno chiamato la polizia, che durante un sopralluogo ha effettuato la scoperta. L'odore proveniva da una cantina in particolare, quella appartenente ad un italiano di 46 anni, che vi coltivava marijuana. Gli agenti hanno trovato due piantine appena germogliate e otto piante alte tra gli 80 centimetri e il metro e mezzo, oltre a tutto il necessario per tritare e preparare la droga per il consumo.

> Era rincasato tardi Padre accoltella figlio

Era tornato tardi a casa - un alloggio in provincia di Torino - e aveva mandato a quel paese il padre che glielo aveva fatto notare. Così, un pensionato di 79 anni, ha perso il controllo e ha tentato di accoltellare suo figlio, un operaio di 48 anni, il quale è rimasto ferito ad una mano, nel tentativo di difendersi. Le sue condizioni non sono allarmanti. L'anziano genitore è stato arrestato dai carabinieri con l'accusa di tentato omicidio.

> Tentano un omicidio nel portone di palazzina

È in condizioni gravi un uomo al quale sono stati sparati diversi colpi di pistola da una persona che non è ancora stata iden-

tificata dagli inquirenti di Taranto. La vittima, che non è in pericolo di vita, si trovava all'interno di un portone, quando è stata avvicinata dal killer, che ha sparato in totale 9 colpi di pistola, alcuni dei quali hanno colpito l'uomo. L'aggressore subito dopo è fuggito. La squadra mobile della Questura sta indagando in merito all'accaduto.

> Accende camino: anziano gravemente ustionato

Accendere un camino può essere pericoloso. Lo ha scoperto sicuramente un 75enne, che si è ustionato gravemente mentre accendeva il fuoco. Il pensionato è stato investito da una fiammata dopo che la bottiglietta di alcool che stava utilizzando ha preso fuoco. L'uomo ha riportato ustioni di secondo grado sul 50 per cento del corpo. Sul posto sono intervenuti gli operatori del 118 che lo hanno trasportato d'urgenza nel Centro Grandi Ustioni del SS. Annunziata a Sassari dove è ricoverato in prognosi riservata.

> Accoltella la badante Arrestato un anziano

Un uomo di 83 anni è stato arrestato e poi posto ai domiciliari con l'accusa di tentato omicidio ai danni della sua badante, che riteneva responsabile di alcuni furti dalla cassaforte di casa. È accaduto a Ragusa. Al culmine di una lite, l'anziano ha colpito con tre coltellate la donna, che è stata soccorsa e ricoverata in ospedale, dove i sanitari l'hanno giudicata guaribile in 30 giorni. Il pensionato, inoltre, dovrà dimostrare anche di non averla fatta lavorare senza contratto.

> Anziani costretti ad aprire la cassaforte e rapinati

A Perugia, due anziani coniugi stavano dormendo, quando sono stati assaliti da alcuni malviventi che hanno fatto irruzione nel loro appartamento a scopo di rapina. Gli aggressori sono riusciti ad entrare nell'alloggio arrampicandosi con una corda, passando dalla finestra, e costringendo la coppia di anziani ad aprire la cassaforte, per poi chiuderli in cucina. Dopo aver svaligiato l'appartamento, sono fuggiti. La questura sta svolgendo le indagini.

> Si getta dal balcone Un filo frena la caduta

È in gravi condizioni un uomo che, forse a causa di problemi legati al lavoro, si è gettato dal quarto piano della sua abitazione. Per fortuna, la caduta è stata attutita da un filo dell'illuminazione pubblica e il volo si è concluso sul cofano di un'auto. Il fatto è accaduto a Padova. Sul posto sono intervenuti gli uomini del 118 e gli agenti delle volanti. L'uomo avrebbe lasciato dei biglietti in casa per spiegare il suo gesto.

Forza Italia: scende nelle piazze contro le troppe tasse sulla casa

Aprescindere che lo spettro delle elezioni anticipate abbia o meno qualche pur minima possibilità di materializzarsi, un po' di sana campagna elettorale non fa mai male. E quale tema migliore se non il tradizionale cavallo di battaglia della imposizione fiscale immobiliare? E così, con lo slogan "Senza Berlusconi tasse sulla casa: +200%", Forza Italia ha organizzato, per il 29 e 30 novembre, una manifestazione di piazza in tutte le città italiane, con eventi sul territorio, momenti di confronto con i cittadini e le associazioni di categoria, gazebo, e con una campagna di comunicazione sul web; iniziative con un unico comune denominatore: denunciare gli effetti di "una tassazione sulla casa giunta ormai a livelli inaccettabili".

Come spiegato nel corso di una

conferenza stampa alla Camera dalla responsabile comunicazione di Forza Italia, onorevole Deborah Bergamini, "Il presupposto del nostro impegno è la consapevolezza che la casa è uno dei pilastri su cui poggia la tranquillità degli italiani in tempi che non sono affatto tranquilli. Perciò, è necessario parlare finalmente con chiarezza dopo il marasma di annunci che ha caratterizzato la comunicazione di governo in questi mesi: le tasse sulla casa sono aumentate di 20 miliardi negli ultimi 3 anni, così come sono aumentati i moltiplicatori catastali. È ora che i governi la smettano di prosciugare la ricchezza rimasta nel Paese, che passa proprio per la proprietà di un'abitazione".

Alla stessa filosofia si ispira anche la "contro-legge di Stabilità" promossa dal partito del Ca-

valiere. Ad illustrarla, questa volta, il capogruppo azzurro alla Camera, Renato Brunetta: "Il senso ultimo della nostra proposta è: basta tasse sulla casa. E il ritorno alla tassazione del governo Berlusconi, ovvero 11 miliardi di gettito totali contro i 30 attuali. Trovando le coperture nella *spending review*; no alle clausole di salvaguardia che faranno aumentare l'Iva, le accise e la benzina. Con le nostre proposte cambiamo di fatto l'impianto della manovra di Renzi: tagliamo di 20 miliardi la patrimoniale sulla casa e li copriamo con tagli veri alla spesa. Forza Italia è in campo per difendere la casa, pilastro delle famiglie. Gli italiani sono stanchi di essere usati come bancomat da governi che non hanno il coraggio di prendere delle decisioni. E noi ci batteremo affinché ciò non avvenga più".

Extragegittito Imu e local tax I tormenti degli enti locali

Questa volta, a lamentarsi è la Val d'Aosta, per voce del Celva (il consorzio degli enti locali della regione), secondo cui "i nuovi adempimenti richiesti in termini di extragegittito Imu agli enti locali valdostani e comunicati nei giorni scorsi ai Comuni dal Ministero dell'Economia e delle Finanze rischiano di essere una vera e propria stangata per le casse dei 74 Comuni valdostani. Nel 2012 l'extra-gettito Imu valeva infatti, per i nostri enti locali, circa 11 milioni di euro, che nel 2013 sono più che duplicati, a 25 milioni; per l'annualità 2014, la richiesta è ulteriormente lievitata a 37 milioni di euro".

Una crescita esponenziale, che non va giù al presidente del Celva, Bruno Giordano: "In due anni le richieste che il Ministero dell'Economia e delle Finanze ci ha fatto sono più che triplicate. Si tratta di richieste abnormi e inaccettabili, che contestiamo formalmen-

te. In tre anni è esploso l'accantonamento dovuto allo Stato dai Comuni, che vediamo sempre più spogliati delle risorse necessarie a investire sui servizi prioritari per la collettività". Nei giorni scorsi il Celva ha partecipato all'Assemblea nazionale Anci, che ha rieletto alla presidenza Piero Fassino. Come commenta Giordano, "Proprio il sindaco di Torino ha sottolineato che gli enti locali hanno tirato la cinghia più delle amministrazioni statali, contribuendo dal 2010 ad oggi al risanamento del Paese con più di 17 miliardi di euro".

Ma in materia di imposte sulla casa è intervenuto anche lo stesso Fassino: "Si parla molto di local tax. Io ribadisco due criteri di base: che si vada ad un sistema fiscale in cui i Comuni siano titolari dei propri tributi, senza compartecipazione dello Stato, e che la nuova imposta preveda, per il 2015, lo stesso gettito del 2014".

In una guida on line i consigli per rispettare leggi e normative e i comportamenti da tenere per risparmiare sulla bolletta

Riscaldamento: l'Enea contro gli sprechi

Dalla metà novembre ormai in quasi tutti i Comuni italiani è possibile accendere i riscaldamenti. Per aiutare i consumatori a conoscere le nuove norme di legge sui limiti di temperatura, la sicurezza e il libretto di impianto, l'Enea ha preparato una guida *on line* e un breve kit con i suggerimenti per evitare sprechi di calore e, quindi, inutili spese nelle bollette.

"Bastano pochi semplici accorgimenti per non sprecare calore e, allo stesso tempo, non rinunciare al benessere di una buona temperatura domestica - sottolineano gli esperti dell'Unità Efficienza Energetica dell'Enea -. Ad esempio, è importante che i termosifoni non siano coperti da tende, rivestimenti, mobili; attenzione anche a non aprire le finestre quando il riscaldamento è acceso, e a chiudere la valvola dei termosifoni nei locali non abitati. Molto importante è anche abbassare le tapparelle appena si fa buio. Chi ha il riscaldamento autonomo si ricordi di spegnerlo un'ora prima di andare a dormire o di uscire di casa, per sfruttare il calore immagazzinato nei muri. E ancora: installare valvole termostatiche sui singoli radiatori consentirebbe risparmi fino al 15% delle spese di riscaldamento".

L'Enea indica anche 5 regole base per rispet-

tare le nuove norme sui limiti di temperatura, sicurezza e libretto di caldaia.

Regola numero 1: attenzione al termometro, ovvero alla temperatura dei termosifoni. In ogni caso non deve superare i 20 gradi nelle case e i 18 negli immobili industriali e artigianali; sono tuttavia previsti due gradi di tolleranza

Regola numero 2: attenzione alle fasce orarie entro cui è consentito accendere i termosifoni: nello specifico (fascia C) il massimo è di 10 ore totali giornaliere, dalle 5 del mattino alle 23 di notte, con la possibilità di suddividerle su due turni.

Regola numero 3: riguarda il nuovo libretto di impianto, in vigore dallo scorso 15 ottobre. Si tratta di una sorta di "carta di identità" dell'impianto, che lo segue in tutta la sua vita, dalla messa in funzione alla sua eventuale rottamazione finale, riportando tutti i controlli e le sostituzioni di componenti effettuate. Il nuovo documento sostituisce i modelli precedenti, ma deve necessariamente avere in allegato anche il vecchio (o i vecchi) libretti. Il nuovo libretto è composto da più schede assemblabili a seconda della tipologia d'impianto, e servirà anche agli Enti Locali per aggiornare il "catasto" degli impianti sul territo-

rio, sia quelli condominiali sia quelli presso le singole abitazioni. Non c'è una scadenza per richiedere il nuovo libretto che potrà essere rilasciato in occasione della prima manutenzione programmata.

Regola numero 4: riguarda gli interventi di manutenzione e controllo che devono obbligatoriamente essere svolti da manutentori abilitati, con scadenze indicate per scritto dall'installatore nel caso di nuovi impianti, mentre per quelli già esistenti dal manutentore stesso. È indispensabile che sia un tecnico specializzato a stabilire frequenza dei controlli ed esigenze di manutenzione sulla base delle condizioni dell'impianto e della documentazione tecnica del costruttore dell'apparecchio. "L'obbligo di provvedere a una corretta manutenzione, nel rispetto delle modalità di legge, è in capo al responsabile dell'impianto, ovvero l'occupante dell'abitazione a qualunque titolo: proprietario o l'affittuario - sottolinea Mauro Marani dell'Unità efficienza energetica Enea -. Nei condomini con riscaldamento centralizzato, la responsabilità è dell'amministratore che può delegarla ad un terzo responsabile, tipicamente un'azienda specializzata".

Regola numero 5: bisogna ricordare di inviare il rapporto di efficienza energetica dell'im-

pianto agli Enti Locali preposti per le verifiche del rispetto dell'efficienza energetica. Infatti, a seconda della tipologia di impianto, cambia la periodicità dell'invio all'Ente Locale di riferimento. L'obbligo è in capo al manutentore o al terzo responsabile. In particolare, per gli impianti di riscaldamento con potenza compresa tra 10 e 100 kW, tra cui rientrano tutti quelli domestici e quelli dei piccoli condomini, il Rapporto dovrà essere inviato ogni 2 anni se si tratta di impianti termici alimentati a combustibile solido o liquido; ogni 4 anni se si tratta di impianti a gas metano o GPL. Se la potenza della caldaia è maggiore di 100 kW i tempi si dimezzano.

L'Enea, in collaborazione con il Ministero dello Sviluppo Economico e il Cti - Comitato Termotecnico Italiano, ha predisposto anche le Linee Guida per facilitare l'applicazione della normativa sui controlli per l'efficienza energetica (DPR 74/2013), che costituiscono un riferimento per le regioni o per le autorità competenti. L'Enea, inoltre, supporta il MiSE nell'informazione ai cittadini, agli operatori del settore e alla Pubblica Amministrazione; per conto delle Amministrazioni Locali cura la formazione e il rilascio dell'attestato di idoneità tecnica ai professionisti abilitati ai controlli (ad oggi più di 1600) che operano su tutto il territorio nazionale.

Fonte: Enea

ITALIA dal 1981
CASA

Quindicinale di informazione, attualità, economia, cultura della casa

IL CONDOMINIO EDITRICE s.a.s.

Direttore responsabile: Gianluca Palladino

in attesa di registrazione

Collaboratori: Daniele Apolloni, Gabriele Bruyère,

Francesco Burrelli, Emanuele Caldarone, Giorgio Cambruzzi, Nunzio Costa, Rodolfo Cusano, Maurizio De Tilla, Rossella Ferrari, Andrea Garbo, Leandro Gatto, Paolo Gatto, Walter Guazzo, Gabriele Lenzi, Enrico Morello, Matteo Rezzonico, Silvio Rezzonico, Paolo Ribero,

Gian Vincenzo Tortorici, Centro Studi Condominiali.

Segretaria di redazione: Marisa Izzillo

Ufficio grafico: Daniela Stea

Redazione: Via E. Thesauro, 2 - 10125 Torino Tel. 011.6523611 - Fax 011.6523690

Impaginazione e informatica: Ufficio grafico Il Condominio editrice s.a.s.

Stampa: Agagrafica - Cuneo

Pubblicità: Il Condominio editrice, Via E. Thesauro, 2 - 10125 Torino - Tel. 011.6523611 r.a.

Autorizzazione Tribunale di Torino n° 4754 del 27/01/1995 - Copie arretrate € 4,00

ITALIA dal 1981
CASA

AL SERVIZIO DEL CONDOMINIO

Contattare i propri clienti è facile!

Basta telefonare al numero:

011.65.23.611



e-mail

Per la Vostra posta elettronica

ECCO LE NOSTRE e-mail:

SEGRETERIA: segreteria@italia-casa.com

DIRETTORE: direttore@italia-casa.com

UFFICIO GRAFICO: grafica@italia-casa.com

UFFICIO STAMPA:
ufficiostampa@italia-casa.com

UFFICIO ABBONAMENTI:
abbonamenti@italia-casa.com

REDAZIONE: redazione@italia-casa.com

CASE POPOLARI: LA PIAGA DELL'OCCUPAZIONE ABUSIVA

La legge 80/2014 parla chiaro, e condanna l'occupazione abusiva immobiliare. Malgrado ciò (o forse proprio "in risposta" al provvedimento di legge) la piaga dell'occupazione abusiva di alloggi di edilizia residenziale pubblica ha fatto registrare, negli ultimi mesi, una decisa recrudescenza, con episodi di violenza che riempiono ormai quasi quotidianamente le pagine della cronaca, e che hanno il proprio fulcro soprattutto in alcune grandi città, prima fra tutte, Milano.

A Milano si sono avuti - e continuano ad aversi - forti scontri. E sempre il capoluogo lombardo è stato teatro nelle scorse settimane, anche dell'aggressione avvenuta durante una riunione del Comitato inquilini del quartiere Corvetto. Un episodio, quest'ultimo, che il segretario generale del Sunia, Daniele Barbieri ha commentato definendolo "Una vera e propria spedizione punitiva di carattere squadristico contro gli assegnatari regolari delle case popolari, da contestualizzare nell'ambito della battaglia che il Sunia, insieme agli abitanti di tanti quartieri di Milano e di altre città, sta portando avanti contro le occupazioni abusive degli alloggi pubblici, per il rispetto delle graduatorie di assegnazione e dei diritti dei cittadini che osservano le regole aspettando da anni una casa popolare".

Sul caso è intervenuto anche Lorenzo Guerini, vice segretario Pd: "Esprimo a nome mio e

di tutto il partito la piena e profonda solidarietà a tutti gli iscritti al circolo Pd di Corvetto a Milano e ai membri del Sunia presenti, vittime di una gravissima aggressione. L'irruzione nella sede del circolo milanese rappresenta un

fatto estremamente preoccupante e inaccettabile. Condannando fermamente ogni episodio di violenza, riteniamo che quanto accaduto sia ancora più inquietante perché si è verificato durante una riunione dedicata all'e-

LEGGE 80/2014

Art. 5. Lotta all'occupazione abusiva di immobili. Salvaguardia degli effetti di disposizioni in materia di contratti di locazione

1. Chiunque occupa abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile medesimo e gli atti emessi in violazione di tale divieto sono nulli a tutti gli effetti di legge. A decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, gli atti aventi ad oggetto l'allacciamento dei servizi di energia elettrica, di gas, di servizi idrici e della telefonia fissa, nelle forme della stipulazione, della volturazione, del rinnovo, sono nulli, e pertanto non possono essere stipulati o comunque adottati, qualora non riportino i dati identificativi del richiedente e il titolo che attesti la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione dell'unità immobiliare in favore della quale si richiede l'allacciamento. Al fine di consentire ai soggetti somministranti la verifica dei dati dell'utente e il loro inserimento negli atti indicati nel periodo precedente, i richiedenti sono tenuti a consegnare ai soggetti somministranti idonea documentazione relativa al titolo che attesti la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione dell'unità immobiliare, in originale o copia autentica, o a rilasciare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al d.P.R. 8 dicembre 2000, n. 445.

1-bis. I soggetti che occupano abusivamente alloggi di edilizia residenziale pubblica non possono partecipare alle procedure di assegnazione di alloggi della medesima natura per i cinque anni successivi alla data di accertamento dell'occupazione abusiva.

1-ter. Sono fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

mergenza abitativa". Ma il Sunia ha ricevuto la solidarietà anche da parte di Assoedilizia: "L'assalto indigna ancor più perché ha coinvolto persone per lo più anziane - commenta il presidente, Achille Colombo Clerici -. Ma di per sé preoccupa perché testimonia la tensione crescente sul fronte sensibile della casa, cui i decisori nazionali e gli amministratori locali tentano, finora senza grande successo, di dare una risposta adeguata".

Insomma: un fenomeno da allarme rosso. Una situazione in cui, tra l'incudine di uno Stato e di Enti locali le cui politiche risultano ancora insufficienti a fronteggiare l'emergenza abitativa, e il martello di chi - talvolta guidato da un vero e proprio racket delle occupazioni abusive - continua ad impossessarsi di alloggi senza averne il diritto, si trovano i regolari assegnatari, che sempre più spesso hanno paura perfino a lasciare il proprio appartamento per qualche giorno, temendo di trovarlo occupato al rientro.

Ma come è nato e come si sta sviluppando questo preoccupante fenomeno? E quali sono i possibili rimedi? Sono queste le domande alle quali ha cercato di rispondere Italia Casa, con un'inchiesta che ha coinvolto le principali parti in causa: sindacati inquilini, rappresentanti della proprietà immobiliare, enti pubblici.

Inchiesta a cura di:
Rebecca Genesio

LA POSIZIONE DEI SINDACATI DEGLI INQUILINI

Sunia: il giusto diritto alla casa deve essere perseguito in legalità

Anche se il capoluogo piemontese non è la città più calda dal punto di vista delle occupazioni abusive di immobili, il fenomeno è presente anche sotto la Mole. Ne abbiamo parlato con Sergio Contini, segretario del Sunia per la provincia di Torino.

Come sindacato degli inquilini, come vi ponete di fronte all'occupazione abusiva degli immobili?

Il Sunia ritiene che il sacrosanto e legittimo diritto alla casa debba essere perseguito nel pieno rispetto della legalità. Pur in un contesto di grave crisi economica e di forte disagio abitativo, il ricorso a forme di lotta quali le occupazioni degli alloggi di proprietà pubblica o privata è una scorciatoia che non serve a risolvere il problema dell'emergenza casa, che è di carattere strutturale. La risposta all'emergenza abitativa richiede un lavoro quotidiano e certosino fatto di proposte concrete, di costante rapporto con le istituzioni e con le controparti della proprietà edilizia per definire misure efficaci ed organiche. Le azioni eclatanti possono suscitare

clamore, attirare l'attenzione dei mass media per qualche giorno ma non contribuiscono in alcun modo a fare dei passi in avanti nella soluzione del problema.

I provvedimenti adottati dal Comune di Torino in tutti questi anni, con il pieno coinvolgimento e la diretta partecipazione dei sindacati inquilini e delle organizzazioni di rappresentanza della proprietà edilizia, hanno contribuito a contenere il fenomeno dell'emergenza abitativa. Sono state messe in campo politiche abitative quali l'istituzione della Commissione Emergenza Abitativa, che monitora costantemente il fenomeno e verifica i requisiti per l'assegnazione di edilizia sociale; l'Agenzia Lo.Ca.Re, immobiliare sociale che favorisce l'incontro tra domanda e offerta e la stipula di contratti a canone convenzionato; e il provvedimento salvasfratti, che consentirà di sostenere economicamente le famiglie più in difficoltà e prevenire, nell'arco di un anno, circa 250 casi di sfratto per morosità incolpevole. Proprio in questi giorni, inoltre, sempre di concerto con le parti sociali, è stata avviata

una campagna di informazione, promozione e rilancio dei contratti a canone convenzionato, sempre più convenienti per le agevolazioni fiscali introdotte dalle misure del governo nazionale, che per la prima volta vede anche il pieno coinvolgimento della associazioni di rappresentanza degli agenti immobiliari.

Molti sono ancora i problemi da risolvere, ma si può misurare l'efficacia di questi strumenti, tutti improntati al dialogo, al rispetto della legalità, dal fatto che a Torino il fenomeno delle occupazioni abusive di alloggi è molto più contenuto che in altre aree metropolitane.

Recuperare parte della proprietà immobiliare abbandonata per destinarla all'emergenza abitativa potrebbe essere, almeno in parte, una soluzione?

In tutte le aree metropolitane, e in particolare a Torino, vi sono grandi edifici pubblici, non più utilizzati, che potrebbero essere proficuamente riconvertiti e destinati ad uso abitativo per far fronte all'emergenza casa o per incrementare il patrimonio di edilizia sociale che nella nostra realtà rappresenta solo il 2,5% circa dell'intero patrimonio immobiliare. Si potrebbero ricavare diversi alloggi per l'assegnazione definitiva di una casa popolare alle famiglie in lista di attesa oppure, in altri casi, per creare delle strutture di prima accoglienza, sul modello di quella già esistente in via Ivrea, che consentano alla Città di dare una sistemazione provvisoria alle famiglie sfrattate.

I recenti provvedimenti del governo nazionale prevedono anche il passaggio di molti edifici del Demanio, prevalentemente caserme, ai Comuni. Per Torino, che ha molti edifici di questo tipo, questa è una opportunità da cogliere con sollecitudine, perché può contribuire indubbiamente ad arricchire la gamma delle soluzioni che l'ente pubblico può offrire alla soluzione del problema abitativo. Non bisogna poi dimenticare che molti immobili, nella nostra città, sono vuoti (si stima che siano ben 50.000) perché i proprietari, per varie ragioni, hanno deciso di non affittarli. Così come sono molti gli alloggi di recente costruzione che risultano invenduti causa la contrazione della domanda per effetto della crisi economica generale. Su questo fronte occorre intervenire con un pacchetto di misure, che in parte già sono state predisposte, finalizzate a riconoscere consistenti incentivi fiscali, purché si tratti di canoni concordati e sostenibili, per rendere sempre più appetibile per i locatori l'immissione di questi alloggi vuoti nel mercato delle locazioni.

Unione inquilini: problema più generale

Sulla diatriba in atto a proposito dell'occupazione abusiva delle case popolari è intervenuta anche l'Unione Inquilini, che per voce del segretario nazionale, Walter De Cesaris, commenta in una nota: "C'è una montante campagna di stampa che prende spunto dal fenomeno dell'abusivismo, isolando il problema dal contesto. In Italia ci sono 700mila famiglie che avrebbero diritto a una casa popolare, hanno fatto regolarmente domanda e i Comuni ne hanno certificato il diritto. Queste persone rimangono prive di una risposta perché i Comuni non possono fornirla per carenza di abitazioni da offrire. La sofferenza abitativa complessiva è valuta-

bile in circa 2 milioni di nuclei (sfrattati, senza casa, coabitanti, persone in difficoltà a pagare l'affitto). Gli sfratti per morosità crescono anno dopo anno, e sono oggi il doppio di quelli di soli 5 anni fa. È questo il brodo di cultura dell'abusivismo diffuso e della guerra tra poveri nel comparto delle case popolari. Se non si affronta a monte il problema della carenza degli alloggi sociali, non si risolverà mai quello dell'abusivismo".

Quindi, De Cesaris lancia una sfida alle istituzioni: "Governo, Regioni e Comuni rispondano dei 40 mila alloggi popolari oggi non assegnati, e che potrebbero essere recuperati con un modesto intervento economico. Perché

sono lasciati al degrado e al deperimento e sono vuoti? Si parla molto di Milano, ma a Milano, a fronte di 23.000 famiglie in graduatoria, ci sono 8.000 case popolari (Aler e Comune) chiuse, lasciate nel degrado dopo che il Comune al momento dello sgombero le ha fatte distruggere per non farle occupare nuovamente. La domanda è: perché distruggerle e non assegnarle contestualmente allo sgombero?"

A giudizio dell'Unione Inquilini, inoltre, c'è un altro problema: "La penetrazione dei poteri criminali nelle case popolari e il controllo sul territorio. Servono i controlli e il contrasto".

Fonte Unione Inquilini

IL PARERE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Assoedilizia: la questione abitativa in Italia si è trasformata in tragedia degli equivoci

Se spesso si trovano sui due fronti opposti delle Sbarricate, nella fattispecie le rappresentanze della proprietà immobiliare sono sulla stessa lunghezza d'onda dei sindacati inquilini perlomeno nel condannare tutti gli episodi inquadrabili come occupazioni abusive di alloggi. Ovviamente, tuttavia, su altri aspetti della questione spiccano divergenze di fondo. Ecco, comunque, la posizione di alcune associazioni della proprietà.

Achille Colombo Clerici
pres. Assoedilizia

In merito all'occupazione abusiva degli immobili, e anche in relazione al fenomeno della morosità incolpevole, è importante sottolineare che i proprietari immobiliari sono quanto mai interessati a far sì che il sistema dell'edilizia residenziale pubblica - case popolari - funzioni nel modo migliore, sia come cittadini sia come risparmiatori che investono negli immobili. Perché una adeguata risposta al bisogno abitativo dei meno abbienti è condizione imprescindibile per quell'equilibrio sociale che è necessario affinché le città prosperino. E perché, in mancanza di tale risposta, questo bisogno abitativo, laddove insoddisfatto, finisce per scaricarsi, come onere fiscale indiretto, sulle spalle dei proprietari immobiliari, traducendosi in un fattore depressivo dei valori di mercato.

Lo abbiamo constatato nel tempo: vincoli alla locazione, blocchi degli sfratti, moratorie

per le morosità, espropriazioni e requisizioni, sono sempre stati la conseguenza dello squilibrio generato dalla disfunzione del sistema dell'edilizia popolare, che non è mai riuscito a svolgere appieno la propria funzione. Ed ancor oggi siamo a questo punto. Si affacciano le sospensioni di fatto dell'esecuzione degli sfratti per il diniego di concessione della forza pubblica; si affacciano addirittura coloro che chiedono la reintroduzione di canoni amministrati nel libero mercato della locazione. Nulla di più sbagliato, soprattutto nell'attuale situazione economica, che richiederebbe provvedimenti di segno opposto, per ricreare quel clima di fiducia nel mercato immobiliare, senza il quale lo stesso crolla.

Dal canto loro, i cittadini hanno anche il diritto di pretendere che l'edilizia popolare funzioni, perché si tratta di un investimento pubblico realizzato con lo strumento fiscale, finanziato nei decenni dalle imposte pagate dai cittadini stessi.

Quanto al recupero di quella parte della proprietà immobiliare abbandonata per destinarla all'emergenza abitativa, occorre ricostruire storicamente la situazione. Il problema economico legato alla gestione delle case popolari si aggrava notevolmente a partire dal 1999, quando vengono a cessare gli ultimi flussi di finanziamento istituzionale dell'edilizia pubblica, dopo che, a partire dai primi anni '70, la relativa competenza era passata dallo Stato alle Regioni. La problematica nasce dal fatto che, a fronte di migliaia di alloggi sfitti di

edilizia residenziale pubblica, ci sono molte più domande di assegnazione, nelle varie graduatorie comunali, rispetto alle abitazioni disponibili. Ormai tutte le parti sociali denunciano l'assenza pluridecennale di una politica della casa, finita molto tempo fa con gli ultimi stanziamenti Gescal per costruire alloggi di edilizia residenziale pubblica. Niente nuove "case popolari", quindi (il *social housing*, o alloggi sociali, formula più trendy, è una goccia nel mare delle necessità). Esempio è la vicenda del fondo sociale affitti: partito con il governo Prodi con l'equivalente, in lire, di 250 milioni di euro, è praticamente sparito e torna oggi alla luce con 50 milioni per il 2014 e 50 milioni per il 2015. E se in totale il Piano Casa stanziava un miliardo e 741 milioni di euro, bisogna aspettare il 2020 per spenderli tutti.

Nel frattempo, tocca al privato rispondere alla domanda sempre più pressante di chi, a causa della crisi e del taglio dei mutui, la casa non la può comprare e deve comunque procurarsi un tetto sulla testa.

Il governo Renzi ha avuto il merito di trattare e concretizzare la questione già affrontata dal predecessore Letta. Ma il problema abitativo in Italia si è trasformato nella commedia o, meglio, nella tragedia degli equivoci. Vedi l'alta tassazione cui è sottoposta la casa e i rari casi di intervento a riduzione (la cedolare secca dal 15 al 10% riguarda solo i contratti a canoni concordati ed i rapporti locatori-inquilini persone fisiche e non quelli in cui

anche solo una parte è persona giuridica, anche se secondo una recente decisione della commissione tributaria potrebbe far eccezione il contratto di foresteria).

Altra realtà poco nota: le abitazioni in locazione sono considerate fiscalmente alla stregua di seconde case tipo ville al mare e in montagna. Ma c'è di più che testimonia l'impreparazione al problema: non si riesce neppure a sapere quanti siano gli alloggi popolari in Italia. La legge 80/2014 persegue risposte di nicchia e non di sistema, introducendo misure agevolative della nuova produzione edilizia e del recupero solo nel *social housing* (alloggi sociali), nella locazione universitaria convenzionata di durata quindicennale e nella locazione per un ottennio con patto di futura vendita; e prevede l'aliquota ridotta della cedolare secca sugli affitti solo per i contratti a canone concordato.

Ma se non si procede con una detassazione generale che avvii la ripresa degli investimenti in edilizia, se non si evitano provvedimenti demagogici e controproducenti, se non si imbriglia la riforma del catasto che spaventa i potenziali investitori negli immobili, non si uscirà dallo stallo.

Se si continuano a confondere, nelle diverse politiche, i differenti campi (canale sovvenzionato: Aler; agevolato-convenzionato: cooperative - imprese; canale libero: investimenti privati autonomamente gestiti che risultano discriminati e fiscalmente penalizzati. Ciascuno di questi canali con la sua logica, le sue finalità e le sue funzioni, ma tutti tra loro strutturalmente complementari) gli interventi sulla casa continueranno ad essere insufficienti e contraddittori, spesso con effetti indotti indesiderati".

Ape Torino: morosità più diffusa rispetto allo "spoglio clandestino"

Sulla questione delle occupazioni abusive l'Ape Torino (Associazione della Proprietà Edilizia) ritiene che "il problema dell'emergenza abitativa non è solo un problema del conduttore, ma il più delle volte si trasforma in un problema altrettanto significativo per la proprietà. L'occupazione abusiva è sicuramente il caso più eclatante di spoglio subito dal proprietario, con atti violenti e/o clandestini sicuramente censurabili e che la nuova recente normativa cerca di arginare, peraltro con qualche grave anomalia; il riferimento è, ad esempio, alla previsione dell'autocertificazione (art. 5, Legge n. 80/14) per la concessione della residenza, che risulta un evidente controsenso in un impianto che prevede la nullità di tutta una serie di atti (ossia i contratti per le forniture) qualora i richiedenti non dimostrino ai somministranti idonea documentazione relativa al titolo che attesti la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione dell'unità immobiliare, in originale o copia autentica, "o a rilasciare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al DPR 8/12/2000, n. 445".

In quest'ottica, l'Ape ha richiesto un'audizione in ordine all'applicazione delle norme del Decreto Lupi. "Tuttavia, ad essere franchi - commenta l'associazione - appare chiaro che ad essere decisamente più diffuso è lo spoglio non clandestino (qualche volta anche in buona fede), che si concreta quando il proprietario che ha locato il suo immobile incappa in sistematiche morosità del conduttore, senza così percepire per lunghi periodi alcun reddito dall'immobile, ma continuando a pagare le ingenti tasse comunali e statali relative, oltre a dover sopportare i costi (e le lentezze) della giustizia per riottenere il possesso del bene. Non è un'occupazione abusiva, ma i risultati paiono gli

stessi sotto il profilo sostanziale. È un fenomeno ormai diffuso e che il mercato immobiliare non è in grado di sostenere, visti i costi di manutenzione delle unità immobiliari e l'assurdo peso fiscale che le grava".

Quindi, un accenno alla situazione del capoluogo piemontese: "Ci risulta che nel Comune di Torino l'offerta di unità immobiliari sia superiore alla domanda, e non si ritiene perciò che il problema trovi una soluzione positiva con il recupero della proprietà immobiliare abbandonata. Aumentare la spesa pubblica con i costi di ristrutturazione e di manutenzione di tali unità immobiliari può forse creare vantaggi nel particolare momento di crisi economica, ma ciò travalica il problema dell'emergenza abitativa. Crediamo, invece, che la linea più giusta sia rendersi conto che, almeno a Torino, non mancano le unità immobiliari disponibili sul mercato e che gli Enti non hanno più i fondi e le risorse per la gestione corretta dell'edilizia pubblica; situazione che comporta la necessaria scelta dell'incentivo pubblico alla locazione da parte del privato".

In questo senso l'Ape ritiene che sia "lodevole l'approccio mostrato negli ultimi periodi, estrinsecatosi a livello statale con il D.M. Infrastrutture e Trasporti 14.05.2014 (c.d. morosità incolpevole) che altro non è (lo diciamo con orgoglio) che la rivisitazione di quanto già fatto proprio a Torino con il contributo fattivo dell'Ape e delle altre associazioni di categoria con la DGR 15.11.13 - 05189/104 (c.d. Salva sfratti). Il confronto tra i due documenti mostra come l'esperienza torinese sia stata, ancora una volta, ritenuta lodevole e copiata a livello statale. È un approccio concreto per cercare di ridurre il problema dell'emergenza abitativa, sia per il conduttore, sia anche per il proprietario".

Uppi: la giustizia non può avallare le azioni illegali

avvocato Fabio Pucci
segretario generale Uppi

Quanto è lontana la ballata del Cerutti, cantata dall'indimenticabile Gaber, e quanto è lontano quel quartiere, il Giambellino, abitato da persone umili, ma laboriose e dignitose. Oggi quel quartiere, e non solo quello, e non solo Milano, sono sorti alle cronache per episodi inquietanti. Sto parlando di quelle porte che vengono sfondate in piena notte per permettere ad abusivi di occupare l'abitazione di un altro. La cosa più aberrante è che l'occupazione avviene perché l'abitazione è momentaneamente sfratta, magari perché l'inquilino è in ospedale, oppure si è assentato per fatti personali. Tutto avviene con un metodo scientifico: si viene a conoscenza della casa vuota, e con un vero e proprio blitz ci si immette al suo interno. Non parliamo di diritti, di graduatorie perché in questo caso non esistono.

È un fenomeno che mette in discussione uno dei diritti fondamentali dei cittadini, che non è quello del diritto alla casa, perché questo è un'altra cosa, ma il diritto di continuare ad abitare nella casa in cui si ha il diritto di vivere. Si dirà che è una guerra tra poveri, e per questo la giurisprudenza penale ha

già detto la sua, assolvendo - se dimostrato lo stato di necessità - chi invade, senza averne uno straccio di diritto, una casa altrui. Ma la cosa ancora più assurda è che l'abusivo, nonostante i divieti di legge, riesce ad allacciarsi alla rete idrica, ottiene gas e luce, il tutto come se fosse titolare della locazione. Il malcapitato che è stato estromesso, invece, difficilmente potrà riottenere la disponibilità della casa, e quindi questa azione illegale viene premiata.

Questi odiosi atteggiamenti non possono avere l'avvallo della giustizia. Tutto ciò si riversa in modo indecoroso sulle spalle di chi è veramente povero, e anche coscienziosamente osservante della giustizia. Come cultore del diritto e come segretario generale dell'Uppi, non posso giustificare questi percorsi, perché sono l'inizio di una vera e propria decadenza di uno Stato che guarda inerte e lascia che il cittadino debole, ma onesto, soccomba davanti all'ingiustizia o alla violenza.

Bisogna circoscrivere questo fenomeno, che oggi riguarda le case popolari, ma che se non immediatamente reciso, da qui a poco potrebbe riguardare anche le case di proprietà privata. E allora avremmo raggiunto il fondo più buio della storia della nostra Italia.

IL PARERE DI ENTI PUBBLICI E COMITATI CITTADINI

Milano, l'ass. Benelli: il contrasto va coniugato con la prevenzione

L'assalto ai locali del quartiere Corvetto, a Milano, dove era in corso una riunione del Comitato inquilini coordinata dal Sunia, è solo l'ultimo episodio di violenza ricollegato al fenomeno dell'occupazione delle case popolari. Una escalation preoccupante, che vede la città di Milano, più di altre metropoli, nell'occhio del ciclone. Sulla situazione abbiamo intervistato l'assessore alla Casa e Demanio del capoluogo lombardo, Daniela Benelli.

Il fenomeno dell'occupazione abusiva degli immobili è in aumento: questo è un ulteriore elemento che va ad aggiungersi al filone dell'emergenza abitativa. Quali sono gli strumenti che avete in mano per arginare il fenomeno e quali sono invece gli elementi che vi mancano per ovviare a questo problema?

L'emergenza abitativa a Milano sta determinando sulle case popolari una pressione mai avvenuta prima, e una delle conseguenze più gravi è l'inasprirsi del fenomeno delle occupazioni abusive. Questa settimana si è svolto in Prefettura un importante vertice che ha visto partecipare tutti gli enti coinvolti: Regione, Comune e Aler, Forze dell'Ordine e Polizia locale, proprio sul tema delle occupazioni. Abbiamo concordato un complesso piano di azioni che sarà definito in questi giorni, stabilendo con chiarezza compiti e funzioni per ciascuno. È chiaro, infatti, e il Comune lo ha sempre sostenuto, che il problema non si risolve solo con gli sgomberi, che sono necessari e comunque vanno avanti da oltre un anno. Servono risorse per le ristrutturazioni degli alloggi sfitti, e il Comune continua a stanziare ogni anno 20 milioni di euro per

l'Erp; bisogna rendere più semplici le procedure, così da assegnare le case in tempi brevi, e per questo abbiamo chiesto a Governo e Regione di intervenire su leggi e regolamenti vigenti; e poi bisogna garantire la tutela degli stabili, perché le occupazioni non vanno solo contrastate, ma prevenute. Per questo abbiamo chiesto a Metropolitana Milanese, che prenderà in gestione le case del Comune di Milano a partire dal 1° dicembre, di predisporre un vero e proprio piano della sicurezza.

Aldilà della reale emergenza abitativa, è, però, ormai accertato che, alle spalle delle occupazioni, spesso vi sia un racket organizzato e in mano a gruppi di criminali senza scrupoli. Che cosa sta facendo l'amministrazione milanese per contrastare questo ulteriore ramo della criminalità?

Uno dei punti che il Comune di Milano ha portato all'attenzione del Tavolo in Prefettura riguarda proprio il contrasto al racket delle occupazioni. Sappiamo bene che dietro alla disperazione delle molte famiglie che si ritrovano senza una casa, si nasconde la mano criminale del racket che specula e si arricchisce. Ma l'Amministrazione comunale da sola non ha i mezzi per contrastare questo reato. Abbiamo messo a disposizione l'esperienza e le capacità della nostra Polizia Locale, ma servono indagini specifiche, spesso molto lunghe e impegnative. Purtroppo non è facile, ma speriamo si riesca a dare un segnale anche in questa direzione. Noi andremo avanti per togliere spazio al racket con l'unico mezzo che abbiamo a disposizione: assegnare le case a tutte quelle famiglie che aspettano in lista d'attesa.

Atc Torino: su nostre case il fenomeno è marginale

Elvi Rossi
Pres. ATC Torino

A Torino e provincia non c'è, per fortuna, la situazione che c'è in altre città, come Milano, circa il fenomeno delle occupazioni abusive. Dall'inizio dell'anno ad oggi, infatti, su un patrimonio gestito di 30mila case popolari tra Torino e provincia, ci sono state 19 occupazioni abusive, tutte subito stroncate. Le misure che Atc attua sono quelle disciplinate dal codice penale: occupare un immobile è un reato ai sensi dell'articolo 633 del codice penale, perseguibile d'ufficio da parte dei pubblici ufficiali ai sensi dell'articolo 639 bis del codice penale, in quanto trattasi di immobili pubblici o destinati ad uso pubblico.

Si ricorda come la Cassazione penale abbia chiarito che integra il reato sopra illustrato colui che occupa senza ragione un alloggio dell'Atc anche se ciò avvenisse con l'acquiescenza di fatto dell'Ente pubblico (Cassazione sezione II 9 ottobre 2008). Sempre la Cassazione ha evidenziato che anche la sussistenza di un grave stato di disagio abitativo non discrimina di per sé l'integrazione del reato di occupazione abusiva. È ininfluenza ai fini penali la presenza o meno di minori o persone malate, ma è ovvio che le iniziative del caso devono essere intraprese e adempiute dagli enti competenti ai servizi di assistenza pubblica.

In ragione di ciò, la procedura di sgombero in caso di occupazione abusiva di un alloggio è in capo alla Polizia Municipale competente per territorio, quale organo di polizia giudiziaria: in questi casi Atc fornisce, quindi, la sola assistenza tecnica (fabbro).

Oltre al codice penale, ritengo che per la prima volta la legge 80/2014 abbia posto finalmente l'attenzione sul fenomeno delle occupazioni abusive, cercando di porvi rimedio. Stante il fatto che siamo in attesa dell'approvazione dei decreti attuativi della legge, la soluzione è potenziare l'offerta di case popolari: attraverso risorse che giacciono presso la Cassa depositi e Prestiti, attraverso sinergie con operatori privati, attraverso la sburocratizzazione di varie procedure per snellire e rendere più rapidi alcuni interventi.

La Regione Piemonte sta incominciando a muoversi in tal senso, proprio con la recente legge sulla riforma delle Atc (legge regionale 11 del 29 settembre 2014). Ma si sta anche incominciando a ragionare su scenari sperimentali, come l'auto-recupero. Vale a dire permettere ad un gruppo di residenti di poter realizzare interventi in complessi abbandonati, pagando poi canoni di riscatto degli appartamenti. Oppure si sta riflettendo sulla possibilità di valutare l'impiego di tecnologie e sistemi costruttivi innovativi, che consentano un abbattimento dei costi di costruzione.

Alla domanda quali siano le responsabilità dello Stato nell'evitare il ripetersi delle occupazioni abusive, il coordinatore del Cpm - Comitato periferie Milano, Walter Cherubini, ed il presidente del Coordinamento dei Comitati di quartiere di Milano, Salvatore Crapanzano, dichiarano che il problema affonda le radici in "Un sistema di norme garantiste che, dettate nel lodevole intento di proteggere i deboli, offrono una griglia normativa a maglie larghe, attraverso la quale passano anche episodi di malcostume.

Come denuncia Cherubini, "C'è una vera e propria industria alle spalle dell'occupazione abusiva delle case popolari. Gruppi di individui, in prevalenza rom, ma anche slavi e maghrebini - ma un quarto del totale è costituito da italiani - individuano un alloggio popolare non occupato, scassinano o abbattono l'ingresso e vi fanno entrare una donna incinta, o con bambini piccoli, o anche con un familiare anziano e malandato in salute. Quando, chiama-

Cpm Milano: alle spalle delle occupazioni c'è una vera e propria industria del racket

ta dai vicini, giunge la polizia, nulla può fare per una normativa (stato di necessità) adottata per tutelare i soggetti più deboli e che è diventata invece causa di abuso. Dopo qualche giorno, la donna incinta o con bambini eccetera, viene utilizzata per una operazione analoga e l'alloggio viene occupato da altre persone".

Secondo i dati del Cpm, a Milano l'abusivismo interessa alloggi popolari, sottratti agli aventi diritto: cittadini in regola, per lo più italiani, anziani soli e famiglie fragili. I dati ufficiali parlano di 1400 case occupate dal 2013, 1278 tentativi da inizio 2014, 870 sgomberi in flagranza. È in rapida diffusione, in quanto, sempre secondo i dati ufficiali, nel 2010 sono avvenute 25 occupazioni, 99 nel 2011. In compenso la tariffa che gli occupanti pagano al racket è

in altrettanto rapido calo. Ai tempi della lira era di 2.500.000, diventata poi 1.500 euro, oggi soltanto 500. Cpm, con i gestori delle case popolari, sta anche elaborando un decalogo da proporre ai decisori locali e nazionali per eliminare le storture della legge".

Aggiunge Salvatore Crapanzano: "Questi abusi, che hanno visto finora praticamente impotenti forze dell'ordine e gestori delle case popolari, hanno cominciato ad essere decisamente contrastati dagli inquilini regolari, che spesso riescono ad evitare le occupazioni. Ma non mancano le ritorsioni del racket: porte ed auto bruciate, minacce e percosse".

Certo, secondo Crapanzano, "non si esce dall'abuso se non si cambia la legge. Lo conferma, al di fuori del fenomeno occupazioni, un

episodio emblematico che riguarda non un abusivo, ma un inquilino che per un certo periodo ha pagato regolarmente l'affitto. Poi ha smesso. Avviata la procedura di sfratto per morosità, si è arrivati, dopo una serie di rinvii, allo sfratto con intervento della forza pubblica. In casa c'era solo un cane. Impossibile lo sfratto, occorre il funzionario dell'Ente protezione animali. Poi si è scoperto che, per un errore di trascrizione, l'appartamento era indicato al quarto piano dello stabile e non al terzo, dove in realtà è collocato. Risultato, la pratica si trascina da tre anni. Nel frattempo il proprietario paga avvocati, pratiche in tribunale, paga le tasse sull'abitazione dalla quale non percepisce alcun reddito, perde giorni e giorni per seguire l'iter dello sfratto. E tutti restano al loro posto".



AFFITTI E CONDOMINIO CONFEDILIZIA RISPONDE

La rubrica fornisce risposta solo a quesiti di interesse generale. Non saranno, pertanto, presi in considerazione quesiti né a carattere personale né relativi a questioni già pendenti innanzi all'Autorità Giudiziarica. I quesiti vanno inoltrati alla Confedilizia tramite le oltre 200 Associazioni territoriali aderenti alla stessa e presso le quali è possibile attingere anche ogni ulteriore informazione. Per gli indirizzi delle Associazioni consultare i siti www.confedilizia.it o www.confedilizia.eu oppure telefonare al numero 06.67.93.489

Riforma del condominio e convocazione assemblea

D. La riforma del condominio ha prescritto modalità particolari per la convocazione dell'assemblea?

R. Sì. Ai sensi del riformato art. 66 disp. att. c.c. (norma, peraltro, espressamente dichiarata inderogabile dal successivo art. 72), l'avviso di convocazione deve, ora, essere

comunicato agli interessati "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano".

In che cosa consiste la morosità incolpevole?

D. Ho saputo che recentemente è stato approvato un provvedimento in tema di "morosità incolpevole". Cosa si intende con tale espressione e dove posso trovare informazioni sull'argomento?

R. La morosità incolpevole è una "situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare". La materia è disciplinata dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 14.5.14, emanato in applicazione del d.l. n. 102/13 (così come convertito dalla legge n. 124/13). Per tutte le informazioni del caso è possibile consultare il sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it).



Pagine azzurre

Web TV

Smartcityenergy

Condominioitalia

Italia Casa1981

Archivio

Condominio giuridico

Aziende convenzionate

Fiere e convegni

Il Quotidiano del Condominio

1° QUOTIDIANO ESCLUSIVO SU PATRIMONIO IMMOBILIARE : CONDOMINIO, ATTUALITÀ, GIURISPRUDENZA E NORMATIVE BY

Attualità

Giurisprudenza

Condominio

Quesiti dei lettori

Edilizia

Riscaldamento

Immobiliare

Immobil e fisco

Leggi e sentenze

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI: QUALI TASSE?

29/10/2014 [quotidiano condominio](#)



Dopo il nulla di fatto sull'incremento dal 4 al 10% dell'iva sull'acquisto di immobili nuovi direttamente dal costruttore (compensato dall'abbassamento dal 10% al 4% dell'imposta sui lavori di ristrutturazione), l'ultima versione del decreto sblocca italia ha lasciato, sostanzialmente, i...

[Leggi tutto»](#)

CONDIVIDI

IMMOBILE RILASCIATO IN RITARDO: QUALE DANNO?

29/10/2014 [quotidiano condominio](#)



Il conduttore di due immobili - nella fattispecie una asl - li rilascia in ritardo rispetto alla data prevista dalla disdetta del contratto e il proprietario non può concludere la loro vendita con una società terza che aveva posto un termine irrevocabile alla proposta d'acquisto. secondo la cass...

[Leggi tutto»](#)

CONDIVIDI

SEPARAZIONE CONIUGI E PERDITA BENEFICI PRIMA CASA

29/10/2014 [quotidiano condominio](#)



L'agenzia delle entrate torna ad esprimersi sui profili fiscali immobiliari inerenti i casi di separazione tra coniugi, rispondendo, questa, volta, al quesito di un contribuente che voleva sapere, quali fossero le conseguenze in caso di vendita infraquinquennale di un immobile acquistato con l'a...

[Leggi tutto»](#)

CONDIVIDI



Spazio sponsorizzato



Ricerca libera



il software per la gestione condominiale completamente in CLOUD

2 in 1

- un gestionale per una facile amministrazione
- un sito web per la trasparenza

[Maggiori informazioni](#)

PER L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Tutta l'attualità, le normative, la giurisprudenza

L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA

per essere costantemente aggiornati

www.quotidianodelcondominio.it





FISCO & IMMOBILI, RISPONDE L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Imu in eccesso: tempi per avere il rimborso

D. Negli anni passati ho versato, sulla seconda casa, più Imu di quella dovuta. Quanto tempo ho per chiedere il rimborso? Con quali modalità?

R. Il contribuente che ha versato l'imposta in misura maggiore rispetto a quella effettivamente dovuta può presentare richiesta di rimborso al Comune, in carta semplice, entro il termine di cinque anni dalla data del pagamento o dalla data in cui è stato definitivamente accertato il diritto al rimborso (articolo 1, comma 164, legge n. 296/2006). Il Comune, a conclusione dell'istruttoria, provvederà a rimborsare la quota di propria spettanza, segnalando al ministero dell'Economia e delle Finanze e a quello dell'Interno l'importo totale, la quota rimborsata o da rimborsare a proprio carico, nonché l'eventuale quota a carico dell'erario.

Ristrutturare casa e pertinenze: il limite

D. Ho compiuto nel 2013 degli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti sia la mia casa che le pertinenze della stessa. Come si calcola il limite massimo detraibile?

R. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sostenuti dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015 l'ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione, riferito alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati i lavori, non può superare i 96.000 euro. Per gli interventi di recupero eseguiti contemporaneamente sull'abitazione e sulle pertinenze, anche se accatastate separatamente, tale limite deve essere considerato unitariamente. Non è quindi possibile computare un autonomo tetto massimo di spesa per gli interventi relativi alle pertinenze (risoluzioni 124/E del 2007 e 181/E del 2008).

Affitti Iacp e detrazione per gli inquilini

D. È possibile fruire della detrazione d'imposta per gli inquilini in relazione a un alloggio dell'Istituto autonomo case popolari?

R. La detrazione per canoni di locazione prevista dall'articolo 16 del Tuir spetta esclusivamente agli inquilini titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati ai sensi della legge n. 431 del 9 dicembre 1998. Il beneficio fiscale non spetta in nessun caso per i contratti di locazione intervenuti tra enti pubblici e contraenti privati; rientrano in questa casistica anche i contratti di locazione stipulati con gli Istituti case popolari (circolare 95/E del 2000).

Tasi: chi la paga in caso di divorzio?

D. Sono divorziata, la casa è al 50%. Per il calcolo della Tasi, qual è la rendita catastale di riferimento? Va considerata al 50%? L'assegnazione dell'immobile cambia la ripartizione?

R. È tenuto a versare la Tasi il contribuente

che ha il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, compresa l'abitazione principale. In caso di possesso condiviso tra più soggetti, ognuno è tenuto in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria; pertanto, se uno dei proprietari non versa la propria quota, il Comune ne può chiedere il pagamento agli altri proprietari. Per gli immobili abitativi, la base imponibile si determina, come per l'Imu, rivalutando la rendita catastale del 5% e applicando il moltiplicatore 160. In caso di comproprietà (ad esempio, al 50% tra marito e moglie), la rendita catastale cui fare riferimento per il calcolo dell'imposta è quella risultante al Catasto, presa per intero; l'imposta dovuta va poi riportata alla quota e ai mesi di possesso. In caso di divorzio, si applica lo stesso principio dettato per l'Imu: il coniuge assegnatario è titolare del diritto di abitazione e, indipendentemente dalla quota di possesso, è il solo che paga il tributo con l'aliquota (e l'eventuale detrazione) prevista per l'abitazione principale (dipartimento delle Finanze, faq del 4 giugno 2014).

Universitari fuori sede: distanza chilometrica

D. Vorrei detrarre il canone di locazione sostenuto per mio figlio universitario fuori sede. Come viene calcolata esattamente la distanza di cento chilometri tra l'università e il comune di residenza?

R. L'importo dei canoni di locazione, derivante da contratti stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431/1998 da studenti universitari, è detraibile nella misura del 19%, su un importo non superiore a 2.633 euro, a condizione che la sede universitaria sia ubicata in un comune diverso da quello di residenza, disti da quest'ultimo almeno cento chilometri e sia comunque situata in una provincia diversa (articolo 15, lettera i-sexies, del Tuir). L'agevolazione spetta anche nel caso in cui l'onere sia sostenuto nell'interesse di familiari a carico. Per verificare se il requisito dei cento chilometri è rispettato, occorre fare riferimento alla distanza chilometrica più breve tra il comune di residenza e quello in cui ha sede l'università, calcolata in riferimento a una qualsiasi delle vie di comunicazione esistenti, ad esempio ferroviaria o stradale. Il diritto alla detrazione sussiste se almeno uno di tali collegamenti è pari o superiore a cento chilometri (circolare 34/E del 2008).

Ristrutturazione balconi e bonus mobili

D. Il mio condominio ha deliberato la ristrutturazione di facciata e balconi. Le spese per i balconi sono di competenza dei proprietari. Sono detraibili? Se sì, è possibile usufruire del bonus mobili?

R. Per fruire del "bonus ristrutturazioni", è necessario che i lavori consistano nel rifacimento dei balconi con altri aventi caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti. Perché sia agevolabile anche l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici

destinati all'unità immobiliare oggetto di interventi edilizi, occorre che si tratti di lavori di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, oppure di interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi. Per fruire del "bonus arredi", non è richiesto che ci sia collegamento fra i beni acquistati e l'ambiente ristrutturato, ma è sufficiente il collegamento con l'immobile oggetto di ristrutturazione nel suo complesso (circolare 29/E del 2013).

Tari: in quali casi si deve versare?

D. Mio figlio, universitario, ha preso in affitto un appartamento a circa 500 Km di distanza dal comune di residenza, ove paga anche la Tari. Deve pagarla anche nel comune di residenza?

R. Il presupposto della Tari è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, adibiti a qualsiasi uso, suscettibili di produrre rifiuti urbani (articolo 1, commi da 641 a 668, legge 147/2013). Pertanto, in caso di immobile locato, la tassa sui rifiuti è dovuta dall'inquilino, a meno che non si tratti di detenzione temporanea, cioè di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare. Negli altri casi, soggetto passivo è il possessore dell'immobile a titolo di proprietà o di altro diritto reale. Il Comune ha comunque la facoltà di prevedere, tra le altre, riduzioni tariffarie ed esenzioni, nell'ipotesi di abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale o altro uso limitato e discontinuo (articolo 52 del D. lgs 446/1997).

Unico proprietario e mutuo cointestato

D. Ho acquistato un immobile al 100% con mutuo cointestato con mia moglie. Posso detrarre io per intero gli interessi, visto che lei, non essendo proprietaria, non può scalare la sua quota?

R. Per poter detrarre gli interessi passivi pagati in dipendenza di un mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto dell'abitazione principale, è necessario che il contribuente sia, oltre che intestatario del mutuo, anche proprietario dell'immobile, almeno pro quota (circolare 7/E del 2001). Mancando una delle due condizioni, solo il coniuge che risulta proprietario dell'immobile e cointestatario del contratto di mutuo potrà detrarre gli interessi passivi, nei limiti della sua quota.

Tasi per la locazione inferiore a sei mesi

D. Ho preso in affitto un appartamento a partire dal mese di agosto. Sono tenuto al pagamento della Tasi?

R. La Tasi è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo fabbricati (compresa l'abitazione principale) e aree edificabili, come definiti ai fini dell'Imu. In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dell'anno solare, la Tasi è dovuta soltanto dal possessore dei locali e

delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie (articolo 1, comma 673, legge 147/2013). Pertanto, in relazione a un immobile abitativo preso in affitto dal mese di agosto, la Tasi sarà dovuta soltanto dal proprietario (o titolare di altro diritto reale) e non anche dall'inquilino.

Riscaldamento e passaggio ad autonomo: detrazioni?

D. Voglio distaccarmi dall'impianto di riscaldamento centralizzato, installando un nuovo impianto autonomo? Posso fruire di detrazioni fiscali?

R. L'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento autonomo finalizzato al conseguimento di risparmio energetico rientra tra gli interventi individuati dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h, del Tuir, dando diritto a una detrazione Irpef, attualmente, del 50 per cento. La trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centralizzato ad autonomo non può invece fruire del bonus (attualmente al 65%) spettante per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (circolare n. 36/E del 2007).

Separazione dei coniugi e benefici prima casa

D. In caso di vendita infraquinquennale di un immobile acquistato con l'agevolazione prima casa, per separazione tra i coniugi, con rinuncia al ricavato da parte di uno a favore dell'altro, quali sono le conseguenze?

R. Si verifica decadenza dai benefici "prima casa" in caso di trasferimento a titolo gratuito o oneroso di un appartamento comprato usufruendo dell'agevolazione e di mancato riacquisto entro l'anno di un nuovo immobile da destinare ad abitazione principale (nota II-bis, comma 4, dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur). La decadenza è esclusa nel caso in cui l'accordo di separazione omologato dal tribunale preveda che entrambi i coniugi alienino a terzi la proprietà dell'immobile, con rinuncia all'incasso del ricavato della vendita da parte di uno dei coniugi a favore dell'altro. In tale ipotesi, il coniuge, cui va l'intero corrispettivo derivante dalla vendita, deve riacquistare, entro un anno dall'alienazione, un altro immobile da adibire ad abitazione principale (circolare 27/E del 2012).

Imposta di successione e immobili all'estero

D. Ai fini dell'imposta di successione, come deve essere trattato un immobile all'estero posseduto dalde cuius residente in Italia? Dove va presentata la dichiarazione?

R. L'imposta di successione è dovuta in relazione a tutti i beni e diritti trasferiti per successione o per donazione, anche se esistenti all'estero (articolo 2, comma 1, decreto legislativo n. 346/1990). La dichiarazione di successione deve essere presentata all'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate nella cui circoscrizione era fissata l'ultima residenza del defunto.

L'Agenzia delle Entrate spiega come funziona il beneficio fiscale introdotto con la conversione in legge dello Sblocca Italia

Acquisto casa per l'affitto: la deduzione

Tra le norme introdotte dallo Sblocca Italia spicca quella sulle deduzioni applicate a chi acquista una casa e poi la concede in affitto a canone agevolato per almeno 8 anni. Una misura alla quale l'Agenzia delle Entrate, attraverso la propria rivista ufficiale, ha dedicato un approfondimento fiscale di cui riportiamo le note salienti.

Innanzitutto: l'incentivo, previsto dall'articolo 21 del Dl 133/2014, è stato confermato, con qualche modifica, dalla legge di conversione del decreto, la n. 164/2014, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'11 novembre, Supplemento ordinario n. 85.

L'agevolazione spetta ai cittadini privati (contribuenti non esercenti attività commerciali) che, nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017, comprano unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione, invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo.

LA DEDUZIONE

Lo sconto consiste in una deduzione dal reddito complessivo Irpef pari al 20% del prezzo di acquisto risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300mila euro. Il beneficio spetta pure per gli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto degli immobili ricadenti nell'ambito applicativo della disposizione agevolativa.

La deduzione deve essere suddivisa in otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta in cui avviene la stipula del con-

tratto di locazione. Potrà, pertanto, raggiungere l'importo massimo di 60mila euro, 7.500 euro all'anno: il risparmio fiscale, ovviamente, è strettamente legato all'aliquota marginale del beneficiario. Ad esempio, per una casa acquistata al prezzo di 200mila euro, con deduzione complessiva pari a 40mila euro (il 20% della spesa) e annua pari a 5mila euro (un ottavo del totale), un contribuente con 28mila euro di reddito risparmierà 1.350 euro (il 27% di 5mila) di Irpef all'anno per otto anni, mentre per chi ha un reddito superiore a 80mila euro lo sconto annuo sarà di 2.150 euro (il 43% di 5mila).

Identico beneficio spetta - sempre alle persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciale - in caso di costruzione di una casa di abitazione su un'area edificabile già posseduta dal contribuente prima dell'inizio dei

lavori o su cui sono già stati riconosciuti diritti edificatori. La deduzione, in questo caso, va calcolata sulle spese sostenute per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto, come attestate dall'impresa che esegue i lavori. L'agevolazione è dunque possibile anche in riferimento a più immobili, purché venga comunque rispettato il limite di spesa complessivo di 300.000 euro su cui determinarla.

LE CONDIZIONI

Per poter accedere al bonus "compra e affitta", che non è cumulabile con altre eventuali agevolazioni fiscali previste per le medesime spese, occorre che:

- ◆ l'immobile, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, sia concesso in locazione per una durata minima di otto anni, in

modo continuativo. La deduzione, tuttavia, non si perde nel caso in cui, per motivi non imputabili al locatore, il contratto sia risolto prima degli otto anni ed entro un anno ne venga stipulato un altro;

- ◆ l'immobile abbia destinazione residenziale e non sia classificato o classificabile nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici);

- ◆ l'immobile non sia ubicato nelle zone omogenee di classe E, cioè destinate a usi agricoli;

- ◆ l'immobile consegua elevate prestazioni energetiche (certificazione di classe A o B);

- ◆ tra locatore e conduttore non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado (figlio o genitore);

- ◆ il canone di locazione non sia superiore a quello definito in ambito locale per gli alloggi di edilizia "convenzionata" (articolo 18 del Dpr 380/2001) o al minore importo tra il canone "concordato" sulla base degli accordi definiti in sede territoriale (articolo 2, comma 3, legge 431-1998) e quello "speciale" previsto per i comuni ad alta tensione abitativa (articolo 3, comma 114, legge 350/2003).

La deduzione spetta anche se l'immobile acquistato viene ceduto in usufrutto a soggetti giuridici, pubblici o privati, operanti da almeno dieci anni nel settore degli alloggi sociali, a patto che sia mantenuto il vincolo alla locazione. In tale caso, il corrispettivo di usufrutto, su base annua, non deve eccedere l'importo dei canoni di locazione calcolati con le modalità viste all'ultimo punto.

Un successivo decreto interministeriale (Infrastrutture e trasporti ed Economia e finanze) dovrà definire ulteriori modalità attuative.

Fonte: Nuovo FiscoOggi

Patrimoniale: Confedilizia contro Cgil

Botta e risposta tra Cgil e Confedilizia sul tema della patrimoniale. A dar fuoco alle polveri, nei giorni scorsi, era stata la leader del sindacato, Susanna Camusso: "Il nostro è un Paese diseguale. Il 10% delle famiglie ha più della metà delle ricchezze, e nelle mani dell'1% si concentra il 15% dei patrimoni. In tutti i Paesi Ue c'è una tassa sulle ricchezze: si può e si deve fare, concentrandosi sul 5% dei nuclei

familiari più ricchi, per realizzare una vera progressività e una giustizia fiscale".

Pronta la replica del presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani: "Vuole la Camusso precisare cosa intenda per grandi ricchezze e quindi chi dovrebbe pagare la nuova patrimoniale? Magari si scoprirebbe, come qualche anno fa, che per grandi ricchezze si intende il valore di un appartamento o un apparta-

mento e mezzo di una grande città, e che prevederla invece per beni di grande valore non servirebbe a niente per recare sollievo ai conti pubblici, ma in compenso servirebbe a deprimere ulteriormente il mercato e la fiducia nel futuro, ed è avvenuto nel 2011, anche prima della smodata tassazione di Monti, ogni volta che il chiacchiericcio sulla patrimoniale si scatena".

LA MONETA COMPLEMENTARE un nuovo credito per la tua impresa

✓ **SMOBILIZZA L'INVENDUTO**
Pubblica le offerte dei tuoi articoli invenduti accettando pagamenti in moneta complementare CREVIT. Li potrai convertire in nuovi assortimenti.

✓ **INCREMENTA IL FATTURATO**
Acquisisci subito un vantaggio competitivo rispetto ai tuoi concorrenti: migliaia di utenti attendono di spendere la moneta complementare CREVIT presso la tua azienda.

✓ **EFFETTUA SUBITO INVESTIMENTI PROGRAMMATI IN FUTURO**
Vuoi ristrutturare il tuo ufficio, negozio o capannone? Oggi puoi attraverso il FIDO CREVIT. Compenserai la disponibilità utilizzata con le tue vendite in moneta complementare.

✓ **REALIZZA I TUOI CREDITI INSOLUTI**
Proponi ai clienti insolventi di aprire un CONTO CREVIT e di richiedere un FIDO pari all'importo che ti devono. Otterrai il saldo dei tuoi crediti insoluti in moneta complementare che potrai convertire in forniture utili per la tua Azienda.

✓ **EFFETTUA OPERAZIONI STRAORDINARIE**
Aumenti di capitale, ripianamenti di perdite, conferimenti, acquisizioni di quote sociali ecc. Attraverso il FIDO CREVIT puoi ottenere immediata disponibilità in moneta complementare che ti consentirà di risolvere importanti esigenze aziendali.



**CERCHIAMO
AGENTI
IN TUTTA ITALIA**

invia mail e curriculum a
risorse@smartsolutions.it

crevit.it
apri un conto, è facile e gratuito

Al meridione è ancora bassa la quota di differenziata. L'Antitrust, invece, sottolinea l'inefficienza dei monopoli nella raccolta

Rifiuti: i nodi sono il sud Italia e la poca concorrenza

I parametri europei restano lontani, ma inizia ad avvertirsi qualche piccolo segnale di ottimismo. Il tema è quello della raccolta differenziata dei rifiuti, sul cui versante l'Italia è sempre distante dal target Ue fissato per il 2020, sebbene l'obiettivo sia già stato centrato da alcuni enti locali.

È quanto emerge dal quarto rapporto banca dati di Anci e Conai (Consorzio nazionale imballaggi), secondo il quale sono sette, al momento, le regioni virtuose, che hanno superato la soglia del 50% di materiali avviati a riciclo. Si tratta di: Trentino, Piemonte, Lombardia, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Marche e Sardegna. Dai dati, appare evidente la colpevole assenza del sud, come confermato da Filippo Bernocchi, delegato Anci per energia e rifiuti: "L'Italia rimane spaccata tra un nord e parte del centro e un sud che è ancora molto indietro".

Tra le altre risultanze dell'indagine spicca anche il primo calo dei costi (-2,7% nel 2013). Tale riduzione, tuttavia, è imputabile soprattutto alla diminuzione delle quantità avviate a smaltimento, complice la crisi economica, che ha portato alla riduzione dei consumi.

COSÌ L'ANTITRUST

Ma sulle tematiche della differenziata e dei suoi costi è intervenuta, nei giorni scorsi, anche l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, che in audizione presso la Commissione Ambiente del Senato, per voce del presidente, Giovanni Pitruzzella, ha chiesto che "venga favorita una maggiore concorrenza nella gestione dei rifiuti urbani, dalla raccolta alla fase del riciclo, per ottenere vantaggi non solo di tipo ambientale ma anche economico a favore dei cittadini consumatori e degli utenti domestici".

Il settore dei rifiuti solidi urbani (Rsu), come ha illustrato il presidente dell'Antitrust, "rappresenta uno dei principali comparti dei servizi pubblici a rilevanza economica in Italia. Nel nostro Paese si producono circa 170 milioni di tonnellate di rifiuti all'anno, con una media di tre tonnellate pro capite, di cui il 19% è composto da rifiuti urbani, pari a 30 milioni di tonnellate. Sebbene la raccolta differenziata sia cresciuta nel tempo, i livelli rimangono ancora bassi: nel 2012, ammontava a 12 milioni di tonnellate di Rsu (circa il 40% del totale). Per quanto riguarda la destinazione finale dei rifiuti, fino a qualche anno il

ricorso alla discarica rimaneva ancora prevalente (42,1% nel 2011), mentre il riciclo e il recupero energetico si assestavano su valori di poco inferiori, rispettivamente il 23% e il 20%.

LE TRE CRITICITÀ

Anche l'Authority conferma, dunque, le difficoltà nel raggiungere gli obiettivi europei. Una situazione che, peraltro, si inserisce in un quadro di criticità per quanto concerne la fase a monte della raccolta dei rifiuti, che a giudizio dell'Antitrust è afflitta da tre problemi.

Il primo attiene ai modelli di affidamento del servizio di raccolta, svolto in regime di monopolio legale su concessione dell'ente locale responsabile. Secondo l'Authority, "l'affidamento di un servizio pubblico mediante gara costituisce lo strumento privilegiato rispetto agli altri, poiché consente il corretto funzionamento del mercato". Invece, i dati più recenti forniti dalle Regioni indicano un "ricorso significativo" all'affidamento diretto anche in mancanza di alcuni requisiti (46,8% del campione) e una durata superiore a quella considerata necessaria per recuperare gli investimenti (43,5% dei casi oltre i cinque anni).

Un altro punto critico segnalato dall'Antitrust riguarda "i rischi di un'estensione del monopolio legale dalla fase a monte della raccolta a quella a valle del recupero e dello smaltimento". Il fatto che la normativa vigente sia favorevole alla gestione integrata dei rifiuti solidi urbani costituisce un "motivo di preoccupazione" per l'Autorità guidata dal professor Pitruzzella, a cui giudizio, "una gestione non (necessariamente) integrata delle differenti fasi della filiera ambientale consentirebbe di ridurre il costo del servizio in monopolio.

La terza criticità è rappresentata dalla definizione "orizzontale" del perimetro della raccolta, e in particolare nella "assimilazione" dei rifiuti speciali ai rifiuti urbani. L'Authority contesta un "eccessivo ricorso" dei Comuni a questa prassi, in grado di determinare "rilevanti squilibri concorrenziali".

LA DIFFERENZIATA

Quanto allo specifico del riciclo della frazione differenziata degli Rsu, basato ad oggi sul sistema dei consorzi obbligatori per legge, l'Antitrust riconosce "l'utilità che i consorzi hanno avuto nella fase iniziale di realizzazione di un moderno sistema di gestione dei rifiuti". Ma viene ritenuta opportuna una verifica di questo comparto - e soprattutto il monopolio nel riciclo dei rifiuti da imballaggio - per agevolare l'organizzazione di "strutture pluralistiche", anche in considerazione delle differenze che esistono fra le varie filiere.

Acqua: il Governo finanzia la depurazione

Con un decreto firmato dal ministro dell'Ambiente Gian Luca Galletti, il Governo finanzia il Piano straordinario di tutela e gestione della risorsa idrica previsto dalla Legge di Stabilità 2014: quasi novanta milioni di euro nel triennio 2014-2016 destinato a tredici regioni italiane del centro-nord e alla provincia autonoma di Trento per potenziare la capacità di depurazione dei reflui urbani.

A questa somma si aggiunge il cofinanziamento regionale, altri fondi statali e la quota coperta dalla tariffa, per un investimento complessivo di oltre 240 milioni di euro. Per quanto riguarda le regioni del Sud, la delibera Cipe 60 del 2012 ha già destinato risorse ad analoghi interventi a valere sul Fondo per lo Sviluppo e la Coesione.

"Questo Piano - spiega il ministro

Galletti - rappresenta una risposta concreta da parte del Governo e delle istituzioni locali per il disinquinamento delle acque reflue depurate, dunque per la valorizzazione dell'acqua come bene comune e come risorsa preziosa di tutti i cittadini da difendere. Questo intervento ci consente anche il superamento dei contenziosi aperti nei confronti dell'Italia in Europa".

Ammontano a 89 milioni e 829 mila euro i fondi stanziati dal governo per gli interventi sul territorio. L'impegno è crescente: 9 milioni e 800 mila euro nel 2014, 30 nel 2015, 50 nel 2016. Nella ripartizione regionale sono previsti, da qui al 2016, circa 13,4 milioni di euro per la Lombardia, 9,6 milioni per il Piemonte e 9,2 per il Lazio. All'Emilia Romagna arrivano 8,8 milioni di euro, poco meno al Ve-

neto (8,7). Sono finanziati per 8,6 milioni di euro gli interventi in Toscana, per 4 milioni e 800 quelli in Abruzzo, mentre ci sono 4,7 milioni per le Marche e 4,2 per Liguria e Friuli Venezia Giulia. All'Umbria sono assegnati 4 milioni, 3 milioni e 400 mila per la Provincia di Trento, 3 vanno al Molise e 2,6 alla Valle D'Aosta.

"Le Regioni - si legge nel testo del decreto - provvedono al monitoraggio degli interventi, assicurano il rilascio nei tempi previsti degli atti approvativi, autorizzativi, pareri e di tutti gli altri atti di competenza", nonché "il coordinamento con gli enti locali, l'informazione per garantire la condivisione degli obiettivi e il flusso delle risorse finanziarie di competenza".

Fonte: Ministero dell'Ambiente

Finestre: assegnati anche i primi 5 marchi aziendali "Qualità"

Anfit: un nuovo vice presidente

Grandi novità in casa Anfit. Da una parte, infatti, Guido Puccinelli è stato eletto nuovo vice presidente dell'Associazione nazionale per la tutela della finestra Made in Italy; dall'altra, le prime cinque aziende associate hanno ottenuto il *Marchio Quality* Anfit e un'altra decina di aziende è in procinto di ottenerlo.

Andando con ordine, la nomina di Puccinelli a vicepresidente ha fatto seguito alle dimissioni rassegnate da Roberto Dolcetti, a seguito alla decisione della società da lui presieduta - la Dolcetti srl - di delocalizzare parte della propria produzione all'estero. Questa scelta, come prevede lo Statuto Anfit, ha portato l'azienda bolognese a revocare la propria presenza in associazione e alle dimissioni del suo titolare. Una decisione inevitabile ma accolta con rammarico da Anfit: "Il fatto che un imprenditore debba operare una tale scelta per poter proseguire l'attività aziendale in maniera competitiva sul territorio nazionale, rafforza la determinazione dell'Associazione a proseguire in maniera sempre più decisa sulla strada intrapresa per la tutela e la promozione del prodotto *Made in Italy*. Senza compromessi e senza concessioni".

Il neo vice presidente, Guido Puccinelli, 47

anni, è cresciuto nell'azienda di famiglia, la società "Infall 1961 srl", che produce serramenti fin dal 1961 a Camaiore (Lucca). Nel 1987 ne ha preso le redini diventandone, nel 2004, amministratore. È entrato in Anfit nel 2011 e nel settembre 2013 è diventato membro del Consiglio Direttivo. A seguito dell'elezione ha commentato: "Importanti iniziative e progetti come l'Etichetta energetica e il *Marchio Quality* testimoniano la crescita vigorosa di Anfit e qualificano fin da oggi il mercato del serramento in Italia".

A proposito del *Marchio Quality*, assegnato alle prime 5 imprese, esso può essere conseguito solo dalle aziende socie Anfit. Il marchio dà diritto a rilasciare, nel rispetto di un protocollo rigoroso, sotto il controllo dell'Associazione, Etichetta energetica e Certificato di Origine che attestano la qualità, la sicurezza nell'uso e la realizzazione dei serramenti sul territorio nazionale. Due attestazioni che garantiscono anche il rispetto delle leggi e delle norme italiane. Commenta il nuovo vice presidente: "Sono certo che le prime qualificazioni del *Marchio Quality* Anfit stimoleranno altri imprenditori del settore ad aderire al nostro progetto di tutela e promozione del *Made in Italy*".

Utilizzare le risorse dell'Ue per la riqualificazione edilizia

Ance: "Fronteggiare il dissesto"

Garantire la sicurezza dei cittadini e, al contempo, far ripartire gli investimenti nel settore dell'edilizia e delle costruzioni (sia per quanto riguarda le nuove edificazioni sia, soprattutto, sul versante delle ristrutturazioni e delle riqualificazioni). È questa la formula sollecitata dall'Ance, mentre il territorio italiano è nuovamente vittima di eventi alluvionali che lasciano alle proprie spalle una scia di sangue e distruzione, come dimostrano, tra i tanti, i danni e le vittime registrati in Liguria e Piemonte.

"È finita l'epoca della rimozione collettiva del problema, il piano nazionale contro il dissesto idrogeologico deve essere la priorità dell'azione del Governo dei prossimi mesi per la sicurezza e la crescita economica - denuncia il presidente dei costruttori, Paolo Buzzetti -. Tenere per cinque anni nel cassetto 2,4 miliardi di risorse già stanziate per la manutenzione e mai spese è stata una responsabilità gravissima. Ora dobbiamo poter spendere quei soldi."

Secondo il numero uno dell'Ance, "bisogna mettere subito in campo tutte le risorse disponibili a livello centrale e locale. È paradossale e inaccettabile, infatti, che su 62 miliardi di euro di nuovi fondi strutturali europei 2014-2020,

solo l'1,4%, pari a 876 milioni, sia stato destinato alla riduzione del rischio idrogeologico. E che dire del fatto che l'Europa non ci consente di investire per opere di prevenzione ma ci dà il via libera per spendere ogni anno fuori Patto di Stabilità ben 3,5 miliardi di euro per riparare i danni?".

Un problema annoso. Che, però, sta diventando sempre più urgente risolvere, anche perché la frequenza con la quale si stanno verificando eventi climatici straordinari con conseguenti danni alle persone e agli immobili, è aumentata esponenzialmente nell'ultimo periodo. "Sono anni - conclude Buzzetti - che insieme a professionisti e ambientalisti abbiamo segnalato questo stallo, e ora diamo atto al Governo di aver iniziato, con l'Unità di missione guidata da Erasmo D'Angelis, a velocizzare la spesa, ma ancora non basta. Dobbiamo, quindi, passare dalle buone intenzioni ai fatti, aprendo i cantieri necessari e facendo le gare con regole certe e trasparenti a garanzia della qualità delle opere che dobbiamo realizzare. Solo così saremo in grado di dare risposte concrete a una richiesta di sicurezza e di serenità che tutti noi cittadini chiediamo allo Stato".

Fonte: Ance



La legge semplifica i cambi nell'ambito delle quattro nuove categorie funzionali degli immobili
Lo "Sblocca Italia" e le destinazioni d'uso

I cambi d'uso sono forse la categoria più difficilmente inquadrabile nel campo degli assenti edilizi. Fino a poco tempo fa si trattava del mutamento più o meno radicale delle funzioni di un immobile che passava, per esempio, da magazzino ad abitazione, da residenza privata a pensione o albergo, da terreno agricolo a edificato o da complesso industriale a loft residenziali.

Ora, con il varo del decreto "Sblocca Italia" le cose potrebbero semplificarsi (c'è anche da sperare, però, in norme un po' più chiare delle attuali).

Vediamo di far un passo indietro, necessario per comprenderci. Regioni e comuni nei fatti ancor oggi assimilano i cambi d'uso a diverse tipologie di opere di recupero o a nuove costruzioni, anche a prescindere dagli interventi edilizi.

Il decreto "Sviluppo" 70/2011 non era riuscito a cambiare le carte in tavola, benché abbia affermato che se le leggi regionali non stabiliscono altrimenti entro 60 giorni dalla sua entrata in vigore, i mutamenti di destinazione d'uso possono avvenire anche in deroga agli strumenti urbanistici "purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari" fino all'approvazione di leggi ad hoc che tolgano gli attuali vincoli.

Già ora le leggi regionali più permissive, come quella della Lombardia, ammettono la libertà di cambi d'uso con gli stessi assenti previsti per le opere stesse, a patto che le destinazioni d'uso siano "compatibili".

Tale "compatibilità" non è più stabilita da tempo da precise tabelle di attività che non cozzino una con l'altra, ma era determinata dai comuni che, attraverso gli strumenti urbanistici,

stabiliscono per ogni zona omogenea quali siano gli usi inammissibili. Quindi, se un uso non è elencato tra essi, avrebbe dovuto essere automaticamente permesso.

Il decreto "Sblocca Italia" ha rivoluzionato la questione, varando il concetto di "categoria funzionale di destinazione d'uso", che restringe il numero degli ostacoli posto al passaggio da un uso a un altro degli immobili. Per la verità la "categoria funzionale" era già stata floscamente trattata nel dibattito presso i Tar (Tribunali amministrativi regionali), ma solo ora è stata resa

qualcosa di concreto e tangibile.

In sostanza, i comuni possono a loro piacere moltiplicare il numero delle categorie d'uso in cui sono catalogati gli immobili, ma le "categorie funzionali" sono solo quattro - residenziale e turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale - ed è liberalizzato il mutamento di utilizzo all'interno degli immobili che appartengono alla stessa "categoria funzionale". In altre parole, un immobile ad abitazione può trasformarsi, senza particolari ostacoli, in alberghiero o una serie di capannoni in centro direzionale,

mentre i cambi, per esempio, da rustico agricolo ad abitazione, sono considerati "mutamenti rilevanti della destinazione d'uso", anche se eseguiti senza opere edilizie. Si noti che l'equiparazione tra residenziale e turistico è una disposizione piuttosto rivoluzionaria (anche se nelle norme di alcune Regioni, per esempio la Liguria, tale principio era già passato in vari casi).

Cosa comprendano però, esattamente, le nuove "categorie funzionali" è ancora un mistero: per esempio un singolo ufficio privato rientra nel residenziale o nel direzionale? Un laboratorio con vendita al pubblico è nella categoria produttiva o in quella commerciale? E un deposito-magazzino pertinenziale a una residenza o a un albergo, dove si colloca?

Le regole sui cambi d'uso hanno comunque sempre trovato il loro limite naturale qualora il mutamento di destinazione non sia accompagnato dal rispetto di altre norme previste, come per esempio dalla corretta dotazione di servizi (parcheggi o comunque opere di urbanizzazione primarie e secondarie). Talora la mancanza di standard può essere "monetizzata" dal Comune (si risolve con il pagamento di una certa somma), talaltra compensata dalla cessione di aree anche altrove o la destinazione a locazione sociale di unità immobiliari, altre volte ancora, invece, il cambio d'uso può essere giudicato inammissibile, soprattutto se porta a trasformazioni urbanistiche di grande rilievo. Proprio la carenza di standard può giustificare il diniego di certi mutamenti di destinazione non vietati nella zona (un box, che è di per sé uno "standard", che si trasforma in negozio, per esempio).

Cedolare: se l'inquilino è una società

Paolo Ciri - delegato UPPI

La Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia, con la sentenza numero 470-03-14 depositata il 4 novembre 2014, ha creato un importante precedente: se l'immobile è di categoria catastale abitativa, e se l'uso che se ne fa è abitativo, la opzione cedolare è applicabile anche qualora l'inquilino intestatario del contratto sia una società. Parliamo quindi delle locazioni che in gergo sono definite "uso foresteria".

La differenza in termini fiscali è cospicua. La impossibilità di optare per la cedolare in caso di "inquilino società" è puntualizzata nella famosa circolare della agenzia delle Entrate

numero 26E del 01/06/2011, al punto 1.2, paragrafo sei. Ma sia la natura dell'atto dimostrano che questo testo non fa legge.

La legge (Decreto Legislativo 23 del 14-03-2011, articolo 3 comma 4) dava delega al Direttore della Agenzia delle Entrate di emanare "ogni altra disposizione... ai fini della attuazione del presente articolo". Ma questa delega è stata esercitata nel provvedimento 55394 del 07/04/2011. I successivi chiarimenti non sono legge. Ecco perché la circolare 26E, sopra citata, non è legge.

I giudici tributari, dunque, attenendosi alla legge (ed alla delega esercitata nel provvedimento 55394) hanno rilevato che si può optare per la cedolare anche se l'inquilino è una società, fermi i presupposti sopra riportati e gli altri di legge.

IMPRESA SPECIALIZZATA IN RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO DI FACCIATE, RIFACIMENTO COPERTURE COIBENTATE, REALIZZAZIONE RIVESTIMENTI A CAPPOTTO PARETI EDIFICI ED INSUFFLAGGI INTERCAPEDINI OPERA IN PIEMONTE E LIGURIA.



Restauro Conservativo Facciate



Realizzazione Coperture Coibentate



Posa Linee Vita Anticaduta

RESTAURI CERTIFICATI GARANTITI CON POLIZZE ASSICURATIVE DI DURATA DECENNALE
DILAZIONE IMPORTO LAVORI FINO A 30 RATE A INTERESSI 0% O FINO A 60 MESI A TASSI AGEVOLATI
AZIENDA CERTIFICATA GESTIONE QUALITA' UNI EN ISO 9001/2008

VISITA IL NOSTRO SITO WEB: WWW.SKYLINECOSTRUZIONITORINO.COM

IMPRESA COSTRUZIONI E RESTAURI CONSERVATIVI



skyLine S.R.L.
VIA BARD 13 TORINO

Numero Verde
800974463
Preventivi gratuiti

Piemonte: la Regione istituisce il catasto degli impianti termici

Lo scorso 6 ottobre, con la deliberazione n. 13-381 pubblicata sul bollettino ufficiale in data 9 ottobre, la Regione Piemonte ha approvato le "Disposizioni operative per la costituzione e gestione del catasto degli impianti termici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e s.m.i. e del d.p.r. 74/2013", valicando, inoltre, i nuovi modelli di libretto di impianto e di rapporto di controllo di efficienza energetica. Di seguito i principali contenuti della delibera:

- istituzione del Catasto degli Impianti Termici (CIT) in sostituzione del Sistema Informativo di Gestione degli Impianti Termici (SIGIT) di cui alla D.G.R. 35-9702 del 30.09.2008 e della D.G.R. 35-4745 del 15.10.2012;
- approvazione (in Allegato A) delle "Disposizioni operative per il Catasto degli Impianti Termici" e dei nuovi modelli di Libretto di impianto e di Rapporto di controllo di efficienza energetica della Regione Piemonte;
- determinazione della data del 15 ottobre 2014 per l'entrata in vigore dei nuovi modelli di Libretto di impianto e di Rapporto di controllo della Regione Piemonte;
- previsione di un periodo di sperimentazione per le attività di caricamento dei nuovi modelli di libretto di impianto e di controllo di efficienza energetica all'interno del nuovo Catasto degli impianti termici a partire dal 15 ottobre 2014 fino al 14 novembre 2014, al fine di consentire ad un gruppo di operatori del settore,

selezionato dalle Associazioni di Categoria, di testare il nuovo Catasto degli impianti termici; - obbligo della trasmissione per via telematica del rapporto di controllo di efficienza energetica e dei dati del libretto di impianto nel Catasto degli impianti termici entro e non oltre i 60 giorni successivi a quello della loro redazione, fatta eccezione per la prima fase di implementazione del suddetto Catasto (comprendente il periodo dal 15 novembre 2014 al 31 gennaio 2015) in cui la trasmissione potrà avvenire entro 90 giorni;

- previsione che, nei casi in cui gli operatori abbiano utilizzato i modelli di cui al DM 10 febbraio 2014 a far data dal 1 giugno 2014 al 14 ottobre 2014, questi debbano essere trasmessi attraverso il Catasto, anche in forma massiva, entro il 15 marzo 2015;

- autorizzazione al caricamento dei modelli F e G, di cui al d.lgs. 192/2005 e s.m.i., utilizzati nel periodo antecedente al 15 ottobre 2014, nel sistema SIGIT fino al 14 novembre 2014;

- rinvio al Settore regionale competente dello svolgimento, in collaborazione con le Province, del primo seminario formativo diretto all'aggiornamento degli installatori e manutentori in merito al funzionamento del nuovo Catasto degli Impianti Termici.

Sul sito ufficiale della Regione Piemonte è possibile consultare l'intero contenuto della delibera e degli allegati.

Caldiaie: in Lombardia novità su check e tariffe manutentori

Con l'avvento della stagione invernale, anche sui cittadini lombardi (come, ovviamente, nel resto d'Italia) ricadranno gli oneri derivanti della gestione del calore, inclusi quelli relativi alle attività di controllo e di verifica dell'efficienza degli impianti termici. Però, nella fattispecie, per alleggerire il peso dei costi di gestione, martedì 4 novembre la Regione Lombardia ha approvato una mozione con la quale si scongiura il rischio che il nuovo libretto, introdotto dal governo italiano con il D.P.R. 16 APRILE 2013 n. 74, comporti oneri ingiustificati per gli utenti, nonché difficili da sostenere, specialmente in questa fase di crisi economica.

"Le nuove norme nazionali - commenta il consigliere regionale Antonio Saggese - producono infatti il pericolo che i costi per il controllo della caldaia possano anche raddoppiare, arrivando così a superare la quota dei 200 euro per famiglia. Grazie a questa mozione i cittadini lombardi non pagheranno un euro in più rispetto al passato. Diverse, infatti, sono state le segnalazioni che mi sono giunte in Regione: comunicazione attraverso le quali gli operatori stanno chiedendo un contributo aggiuntivo per la compilazione del nuovo modello vista la complessità del documento. Ebbene, con questa mozione si intende affermare che la predisposizione e la compilazione del documento devono avvenire senza

alcun onere economico per l'utente".

Inoltre, la mozione ha voluto precisare anche che Regione Lombardia, che prevede controlli delle caldaie più frequenti rispetto a quanto stabilito dalla normativa nazionale, da un lato garantisce una maggiore tutela dell'ambiente, ma dall'altro produce un costo maggiore per i cittadini. La mozione intende quindi modulare la frequenza dei controlli riportandoli all'esito dei test precedenti, affinché si possa monitorare, in maniera più specifica e frequente, gli impianti meno efficienti e rimandare quelli più performanti.

"Durante la discussione - conclude il consigliere Saggese - ho inoltre presentato due emendamenti: innanzitutto la mozione introduce un Elenco regionale delle società di manutenzione che applicano le tariffe convenzionate con Regione Lombardia; e per mettere in grado le famiglie di monitorare le tariffe applicate dagli operatori - affinché non si discostino da quelle di riferimento - gli emendamenti presentati intendono predisporre l'elenco dei manutentori convenzionati sul sito di Curit (Catasto Unico Regionale Impianti Termici di regione Lombardia) nonché una apposita campagna informativa per far sì che tutti i cittadini siano "chiaramente" a conoscenza del quadro normativo e non incorrano in possibili truffe o notizie non sempre corrispondenti al vero.

In presenza di alcuni impianti, non vi è impedimento assoluto di natura tecnica, ma un costo eccessivo per il riadattamento

Contabilizzazione: esenzione e riparto spese

Le norme nazionali e regionali affermano che, se vi sono "impedimenti di natura tecnica", la termoregolazione o contabilizzazione può non essere fatta. Tuttavia, non sono per nulla chiare su quando ciò accada. Nei fatti, l'impossibilità tecnica assoluta non c'è mai.

Ma, con certi tipi di impianti, le opere sarebbero talmente complesse e costose che varrebbe più la pena di ricostruire l'impianto piuttosto che adattarlo. Pertanto, c'è da credere che in questi casi, a buon diritto, un termotecnico possa sostenere nella relazione che l'intervento non è fattibile per un rapporto sproporzionato tra costi e benefici.

Né la termoregolazione né la contabilizzazione vanno suggerite per i riscaldamenti a pannelli radianti, soprattutto quelli che andavano di moda nel corso degli anni '60 e oggi si sono dimostrati piuttosto inefficienti dal punto di vista del *comfort*. Nei vecchi impianti a pannelli è infatti difficile ricostruire la pianta dei circuiti che talora non era predisposta a isola, ambiente per ambiente, tanto che diviene impossibile la termoregolazione differenziata dei locali. Per lo stesso motivo, la contabilizzazione può essere un dramma soprattutto se l'impianto non è differenziato da un alloggio all'altro ma percorre lo stabile con geometrie che non permettono di distinguere quali tubature servono un appartamento e quali l'altro. La termoregolazione ed eventualmente la contabilizzazione sono già più possibili nei nuovi impianti a pannelli, ma solo se predisposti per accoglierla. Escluso da questi dispositivi anche il riscaldamento con ventilconvettori, apparecchi che utilizzano l'acqua, fredda o calda, sia per raffrescare sia per riscaldare gli ambienti.

C'è da aggiungere che la contabilizzazione

può funzionare davvero male quando nell'appartamento corrono tubi di connessione al riscaldamento all'esterno dei muri: è il caso tipico di vecchi edifici in cui l'impianto non c'era ed è stato aggiunto in un secondo tempo. È evidente che le tubazioni non coibentate funzionano per sé stesse come caloriferi, e va stimata la loro "resa energetica" che va sommata al prelievo volontario programmato dall'utente con le termovalvole. La cosa è possibile: la norma UNI-TS 11300-2 consente infatti il calcolo.

Altro quesito: si paga esattamente quanto

si consuma? Non proprio. Infatti, una parte delle spese (20-40%) viene ripartita tra tutti in base ai cosiddetti "millesimi calore". È la quota corrispondente al costo del calore disperso dalla rete di distribuzione (a prescindere dall'azione volontaria dell'utente sulle regolazioni disponibili) e a quanto necessario per conservare in buono stato la caldaia centralizzata e gli apparecchi a essa collegati, pagare la ditta che controlla l'esercizio, l'accensione, i rifornimenti, i controlli e quant'altro. Il resto si versa, invece, esattamente in proporzione a quanto combustibile

si è consumato. Quanta percentuale della spesa va suddivisa in base ai millesimi calore, dipende dalla situazione concreta e, in particolare, dall'incidenza delle dispersioni della rete di distribuzione.

Il Comitato termotecnico italiano, già nel settembre 1991, ha comunque definito la norma UNI 10200 - denominata "Impianto di riscaldamento centralizzato. Ripartizione delle spese di riscaldamento" - nella quale viene descritta una metodologia di ripartizione delle spese in funzione dei consumi di calore e dei componenti di impianto. Nella norma (revisionata) è contenuta una serie di regole - tecniche e gestionali - da osservare per una corretta ripartizione ed evidenza i criteri per la valutazione della quota della spesa da suddividere in base ai millesimi, che risulta frequentemente compresa fra il 20% e il 50% delle spese totali. L'entità della quota fissa viene stabilita in base alla tipologia di rete di distribuzione e al comportamento residenziale dei condomini (abitazioni stabili o case vacanza).

La norma UNI 10200 è comunque espressamente richiamata come criterio per la ripartizione delle spese in caso di teleriscaldamento o teleraffreddamento o di "sistemi comuni di riscaldamento" (quindi riscaldamento centralizzato) dal D.Lgs. 102/2014. Anzi, è prevista un'autonoma sanzione variabile tra 500 e 2.500 euro al condominio che non applica tali criteri. La delibera relativa al criterio di ripartizione delle spese deve essere fatta dall'assemblea di condominio e può in teoria essere modificata al termine di ogni stagione di riscaldamento: continui mutamenti potrebbero però incrementare a dismisura le liti interne. Al limite si può valutare, dopo verifica sul campo, la percentuale prevista per la quota fissa, quella calcolata in base ai millesimi calore.

Fonte: Confappi

Altroconsumo: si allunga l'offerta luce

Riaprono le adesioni al gruppo d'acquisto "Abbassa la bolletta", promosso da Altroconsumo. A comunicarlo è la stessa associazione, che adduce come motivazione i recenti aumenti del prezzo dell'energia annunciati dall'Autorità. Limitatamente all'offerta relativa all'elettricità, quindi, gli utenti potranno ancora beneficiare della tariffa applicata dalla società vincitrice dell'asta 2014.

"Grazie al gruppo d'acquisto Abbassa la bolletta - illustra Altroconsumo - siamo in grado di proporre un'offerta unica per la fornitura di energia elettrica che farà risparmiare in media 50 euro annui (valore con-

frontato con la nuova tariffa di maggior tutela in vigore dal 1° ottobre 2014)".

I soci di Altroconsumo, potranno aderire effettuando prima il login sul sito. Chi ancora non fosse socio, invece, può chiamare il numero verde 800.136739, oppure inserire il proprio numero di telefono nell'apposito campo sul sito internet dell'associazione. Un operatore lo ricontatterà fornendo tutte le informazioni sulla tariffa personalizzata; l'utente riceverà, inoltre, le coordinate d'accesso all'area personale per confrontare l'attuale tariffa e scoprire quanto può risparmiare attivando l'offerta vincente.

"La possibilità di aderire al gruppo d'acquisto - puntualizza ancora Altroconsumo - si era conclusa lo scorso 30 settembre ma, grazie anche al supporto di Trenta, l'operatore che si è aggiudicato l'asta 2014, abbiamo deciso di mantenere invariata l'offerta luce per tutti coloro che aderiranno fino alla metà di dicembre 2014 e che, come hanno già fatto oltre 50.000 famiglie italiane tra il 2013 e il 2014, potranno approfittare dell'opportunità e abbattere i costi della bolletta della luce sempre più cara e contribuire a rendere più competitivo il mercato libero dell'energia".

Famiglie in difficoltà a pagare le bollette della luce e del gas

Quindici milioni di famiglie in emergenza sociale, e di queste, 6 milioni sotto la soglia di povertà. Il dato rimarcato da Federconsumatori è strettamente correlato alla crisi occupazionale e presenta, tra gli effetti, anche la crescente difficoltà a far fronte al pagamento delle bollette, sia condominiali, sia relative alle utenze.

L'associazione sottolinea che il tasso di morosità nel settore dell'energia elettrica (relativamente alle utenze domestiche) è dello 0,79% nel 2013, con un aumento del 12% rispetto al 2012, mentre negli altri usi a bassa tensione è del 2,78% nel 2013 a fronte dell'1,98% del 2012, con un aumento del +40%. Per il gas, nel medesimo periodo, la morosità riguarda il 2,13% delle utenze domestiche a fronte del 2,09% nel 2012 (per altri usi si attesta al 3,90%, quasi il doppio rispetto al domestico). Peraltro, l'aumento delle morosità registrato nel settore elettrico riguarda principalmente gli utenti che sono passati al mercato libero (tra i quali si rileva un incremento degli insoluti del +32%). Sempre per quanto riguarda l'energia elettrica, nel 2013, le richieste di sospensione hanno riguardato - tra mercato libero e di maggior tutela - 1.763.000 utenze, con un aumento del 9,6% rispetto al 2012.

Nel settore del gas le richieste di sospensione inviate al distributore da parte delle società di vendita sono invece inferiori rispetto al mercato elettrico e ammontano a 360.000 (200.000 nel mercato libero e 160.000 nel mercato tutelato) con un aumento del 3,7% rispetto al

2012 (l'aumento riguarda soprattutto il mercato libero).

Insomma, secondo Federconsumatori si tratta di dati allarmanti, che manifestano l'esigenza di un intervento mirato del Governo teso a rendere più sostenibili i costi dell'energia per le famiglie e per le Pmi: "Risulta necessario rivedere, per il mercato tutelato, la Delibera dell'Authority sulle rateizzazioni, che risale al 2008, prevedendo piani di rateizzazioni più flessibili e più idonei alla situazione di grave disagio che molte famiglie stanno vivendo. In particolare, tale piano va esteso anche a chi perde il posto di lavoro o si trova in cassa integrazione o mobilità o con ammortizzatori sociali e ad altre situazioni di indigenza, non limitandolo agli aventi diritto al Bonus energia e gas".

Sempre nell'ottica di aiutare le famiglie a far fronte ai costi energetici, l'associazione rinnova inoltre l'appello a rivedere importo, criteri di accesso e procedure per i Bonus energia e gas, alla luce delle mutate condizioni economiche dei nuclei familiari. In particolare, Federconsumatori chiede che i bonus prevedano due scaglioni di reddito Isee e che si raddoppi, per lo scaglione di reddito più basso, l'ammontare del Bonus.

Come denuncia Mauro Zanini, vice presidente dell'associazione, "solo un terzo degli aventi diritto fa domanda per i Bonus, specialmente a causa della non conoscenza della esistenza del bonus e della difficoltà di accesso: bisogna far sì che gli aventi diritto ne possano beneficiare".

Prestazioni energetiche edifici Pubblicate nuove norme Uni

Sono state pubblicate nelle scorse settimane le nuove versioni della specifica tecnica UNI/TS 11300-1 "Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva ed invernale" e della UNI/TS 11300-2 "Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 2: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, per la ventilazione e per l'illuminazione in edifici non residenziali".

Elaborate dal CTI - Comitato termotecnico Italiano, esse rappresentano una novità significativa per il settore. La UNI/TS 11300-1:2014 fornisce dati e metodi per la determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale. La specifica definisce le modalità per l'applicazione nazionale della UNI EN ISO 13790:2008, con riferimento al metodo mensile per il calcolo dei fabbisogni di energia termica per umidificazione e per deumidificazione. Il documento è rivolto a tutte le possibili applicazioni previste dalla UNI EN ISO 13790: calcolo di progetto (*design rating*), valutazione energetica di edifici attraverso il calcolo in condizioni standard (*asset rating*) o in particolari condizioni climatiche e d'esercizio (*tailored rating*).

La UNI/TS 11300-2:2014 fornisce invece dati e metodi di calcolo per la determinazione dei fabbisogni di energia termica utile per il servizio di produzione di acqua calda sanita-

ria, nonché di energia fornita e di energia primaria per i servizi di climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria. Essa fornisce inoltre il metodo di calcolo per la determinazione del fabbisogno di energia primaria per il servizio di ventilazione e le indicazioni e i dati nazionali per la determinazione dei fabbisogni di energia primaria per il servizio di illuminazione in accordo con la norma UNI EN 15193. La specifica tecnica fornisce anche dati e metodi per il calcolo dei rendimenti e delle perdite dei sottosistemi di generazione alimentati con combustibili fossili liquidi o gassosi.

Il documento si applica a sistemi di nuova progettazione, ristrutturati o esistenti: per il solo riscaldamento, misti o combinati per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, per sola produzione di acqua calda per usi igienico-sanitari, per i sistemi di sola ventilazione, per i sistemi di ventilazione combinati alla climatizzazione invernale e per i sistemi di illuminazione negli edifici non residenziali.

Uni comunica che la UNI/TS 11300-1:2014 è in vendita (in formato elettronico o cartaceo) al prezzo di 98 euro (+ IVA); la UNI/TS 11300-2:2014 è invece in vendita (in formato elettronico o cartaceo) al prezzo di 130 euro (+ IVA).

Per informazioni: tel. 02.70024200 (call center dalle 8,30 alle 12,00 e dalle ore 14,00 alle 17,00, dal lunedì al venerdì); e-mail: diffusione@uni.com.

Fonte: Uni

Per preservare risorse preziose e limitate, per adeguarsi alle normative regionali, per non affrontare subito l'intero investimento, offriamo:

- un servizio di contabilizzazione certificato ISO per i costi di calore e acqua;
- il noleggio dei ns. apparecchi.

Lecture veloci, comode e corrette

AMM-server

concentratore dati memonic

doprimo radio

domaqua radio

sensonic con optosonic radio

ista

www.istaitalia.it

LA TARGA AMMINISTRATORE È DIVENTATA OBBLIGATORIA

Cosa dice la Legge 11 dicembre 2012, n. 220, art. 9:

Art. 9 - "Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore. In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore".

LA TARGA "FURBA"

- È costituita da un pannello di fondo in Forex ignifugo da 2 mm e da un pannello frontale di Plexiglass colato da 3 mm. **Può essere applicata all'esterno, resiste alle intemperie, praticamente eterna. Antivandali** in quanto rilucidabile. Misure consigliate base cm 21 x altezza cm 15.
- **Scoraggia i furti** in quanto sul pannello frontale c'è un adesivo stampato a specchio dall'interno recante l'indirizzo personalizzato del Condominio.
- **Resta del condominio** anche in caso di avvicendamento di amministratori in quanto i dati anagrafici dell'Amministratore sono stampati su una **scheda** in PVC adesivo del tipo "attacca e stacca" **per una facile rimozione e sostituzione** nel caso di cambio di indirizzo o variazioni anagrafiche dell'Amministratore.

**CONDOMINIO
AMMINISTRATO DA**

Dott. Massimo Rossi
Amministratore di condomini

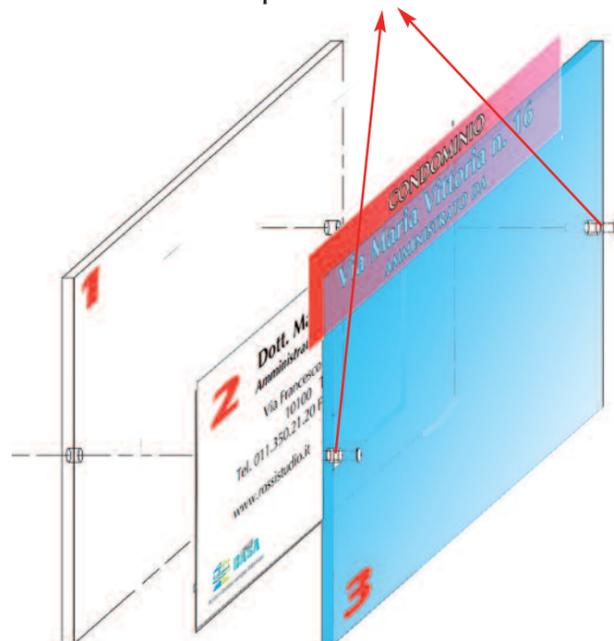
Via Francesco d'Assisi, n.
10100 Torino
Tel. Fax

www.rossistudio.it info@rossistudio.it

Associato



Due fori mediani la assemblano saldamente e la assicurano al muro con i relativi coprifori che completano l'estetica



PER GLI ABBONATI DI ITALIA CASA la qualifica di "amministratore costantemente aggiornato".

Ci hai già pensato? Chiedici un preventivo personalizzato

Il Condominio editrice sas tel. 011.652.36.11- E-mail: segreteria@italia-casa.com



Il proprietario sapeva che erano collocati letti matrimoniali anche nelle cucine e che le ragazze si spostavano da un alloggio all'altro

CORTE CASSAZIONE
Sez. III pen., sent. 18.11.2014,
n. 47387

Case locate a prostitute: 4 anni di galera e 10mila euro di multa

RITENUTO INFATTO

1. Con sentenza del 9 maggio 2013 la Corte d'appello dell'Aquila ha respinto l'appello proposto da P.O. avverso sentenza del 1 dicembre 2011 con cui il Tribunale di Teramo lo aveva condannato alla pena di quattro anni di reclusione e € 10.000 di multa per il reato di favoreggiamento della prostituzione.

2. Ha presentato ricorso il difensore, denunciando violazione degli articoli 43 c.p., 3 e 8 l. 75/1958 e vizio motivazionale. La condanna sarebbe fondata sull'aver l'imputato consapevolmente affittato appartamenti ove esercitare meretricio, il che non risulterebbe provato e comunque, secondo la giurisprudenza di legittimità, non sarebbe sufficiente a integrare il reato di favoreggiamento.

CONSIDERATO IN DIRITTO

3. Il ricorso è infondato.

L'unico motivo si fonda sulla ormai consolidata giurisprudenza di

questa Suprema Corte - l'ultima pronuncia massimata contraria è ormai tutt'altro che recente (Cass. sez. III, 23 maggio 2007 n. 35373, che ritiene favoreggiamento la mera messa a disposizione della prostituta, anche a titolo di locazione, di un appartamento perché ciò procura favorevoli condizioni per la pratica dei meretricio) - per cui concedere in locazione un appartamento a prezzo di mercato a una prostituta, pur nella consapevolezza che questa lo utilizzerà per il meretricio, non giunge ad integrare il reato di favoreggiamento della prostituzione (così, nettamente, Cass. sez. III, 20 marzo 2013 n. 28754: "Non integra il reato di favoreggiamento della prostituzione la cessione in locazione, a prezzo di mercato, di un appartamento ad una prostituta, anche se il locatore sia consapevole che la locataria vi eserciterà la prostituzione in via del tutto autonoma e per proprio conto, atteso che la stipulazione del contratto non rappresenta un effettivo ausilio per il meretricio"), in difetto di un *quid pluris* che agevoli specificamente la prostituzione

stessa (da ultimo in questo senso Cass. sez. III, 4 febbraio 2014 n. 7338 - che in un caso di sublocazione afferma che la mera stipula del contratto di per sé non integra la fattispecie criminosa, in quanto l'atto negoziale, in assenza di altre prestazioni accessorie, come ad esempio l'esecuzione di inserzioni pubblicitarie, la fornitura di profilattici o la ricezione dei clienti, riguarda la persona e le sue esigenze abitative, e non costituisce diretto ausilio all'attività di prostituzione - e Cass. sez. III, 19 febbraio 2013 n. 33160 - per cui "non integra il reato di favoreggiamento della prostituzione la cessione in locazione, a prezzo di mercato, di un appartamento ad una prostituta anche se il locatore sia consapevole che la conduttrice vi eserciterà la prostituzione a meno che, oltre al godimento dell'immobile, vengano fornite prestazioni accessorie che esulino dalla stipulazione del contratto ed in concreto agevolino il meretricio (come nel caso di esecuzione di inserzioni pubblicitarie, fornitura di profilattici, ricezione di clienti o altro)").

E tale *quid pluris*, secondo il ricorrente, non è ravvisabile nella condotta del Pacifici.

La corte territoriale, peraltro, non si è discostata dall'insegnamento nomofilattico, evidenziando chiaramente, invece, la necessità di identificare l'esistenza del *quid pluris* necessario per integrare il reato. Si tratta, naturalmente, di una valutazione fattuale degli esiti del compendio probatorio, la quale può essere in questa sede vagliata esclusivamente sotto il profilo del vizio motivazionale, che il ricorrente ha indicato nella rubrica del motivo limitandosi peraltro a individuarlo in "nessun riferimento ad altre concrete attività poste in essere dal Pacifici, oltre quella di concedere in locazione l'immobile e, secondo la Corte di Appello, di essere a conoscenza" del meretricio svolto negli appartamenti.

Ciò non trova riscontro nell'effettivo contenuto della sentenza impugnata, che connette proprio una pluralità di fattori specifici in base ai quali dimostra l'integrazione del reato di favoreggiamento, partendo dal-

la totalità della limitazione cronologica di tutte le locazioni (incompatibile con una stabile residenza), e proseguendo sulla modalità di utilizzazione da parte delle occupanti caratterizzata dalla velocità e facilità dei loro spostamenti di appartamento in appartamento (dato ulteriormente incompatibile con l'utilizzo come abitazione) fino all'allestimento specifico degli appartamenti diretto a ottimizzare il loro utilizzo per la prostituzione, collocando letti matrimoniali anche nelle cucine; il tutto coronato dalla verifica, cui il giudice d'appello senza incorrere in motivazione manifestamente illogica né apparente perviene in senso positivo, della consapevolezza di tutto ciò dell'imputato, che, nelle conversazioni telefoniche, emerge come colui che tirava i fili di tutta una organizzazione che favoriva l'attività delle prostitute sue inquiline (motivazione, pagina 5).

In conclusione, il motivo risulta infondato, per cui il ricorso deve essere rigettato, con conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali.

CORTE DI CASSAZIONE
Sez. III pen., sent. 17.11.2014,
n. 47244

Fare "pipì" alla porta di casa d'altri non è contrario alla pubblica decenza

Per la Corte di Cassazione il fatto non costituisce reato

RITENUTO INFATTO

Il giudice di pace di Bergamo, con sentenza del 9 maggio 2013, ha assolto, per non aver commesso il fatto, C.G.F., imputato del reato di cui all'art. 726 cod. pen., per avere compiuto atti contrari alla pubblica decenza, consistenti nell'aver ornato vicino all'ingresso della abitazione di tale R.F.M. sita in Bergamo.

La sentenza assolutoria era motivata attraverso il richiamo della testimonianza di tale C.G., alla luce della quale, sostiene il giudicante, emergerebbe che, stanti le sue modalità, il fatto non costituirebbe reato, e di tale B.N., verosimilmente appartenente alle forze dell'ordine, il quale ha dichiarato di essere stato mandato sul posto dalla centrale operativa e di avere riscontrato che era in corso una lite fra il C. ed il R.F.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione il Procuratore generale della Corte di appello di Brescia, il quale ha dedotto la manifesta illogicità della sentenza per non avere il Giudice di pace tenuto conto del fatto che lo stesso C. nel verbale di querela orale da lui sporta, peraltro in data imprecisata, avrebbe ammesso i fatti nella loro materialità.

Peraltro, aggiunge il ricorrente, la sentenza, in modo contraddittorio, dapprima sembra avvalorare una formula assolutoria per assenza dell'elemento soggettivo, salvo poi, in dispositivo, pro-

pendere per la formula del "non aver commesso il fatto".

CONSIDERATO IN DIRITTO

Il ricorso, risultato infondato, non è, pertanto, meritevole di accoglimento.

Osserva il Collegio, in linea di principio, che per giurisprudenza pacifica di questa Corte "sono atti contrari alla pubblica decenza tutti quelli che in spregio ai criteri di convivenza e di decoro che debbono essere osservati nei rapporti tra i consociati, provocano in questi ultimi disgusto o disapprovazione come l'urinare in luogo pubblico. Né la norma dell'art. 726 cod. pen., esige che l'atto abbia effettivamente offeso in qualcuno la pubblica decenza e neppure che sia stato percepito da alcuno, quando si sia verificata la condizione di luogo, cioè la possibilità che qualcuno potesse percepire l'atto" (cfr. *ex multis*: Corte di cassazione, Sezione V penale, 28 aprile 1986, n. 3254; idem Sezione III penale, 25 ottobre 2005 n. 45284; più di recente: idem Sezione III penale, 25 marzo 2010 n. 15678; nonché, da ultimo: idem Sezione III penale, 16 settembre 2013, n. 37823).

Il reato in questione poi si differenzia da quello

di cui all'art. 527 cod. pen., in quanto la distinzione tra gli atti osceni e gli atti contrari alla pubblica decenza va individuata nel fatto che i primi offendono, in modo intenso e grave il pudore sessuale, suscitando nell'osservatore sensazioni di disgusto oppure rappresentazioni o desideri erotici, mentre i secondi ledono in via esclusiva il normale sentimento di costume, generando fastidio e riprovazione (Corte di cassazione, Sezione III penale, 14 marzo 1985, n. 2447).

Ciò posto osserva il Collegio che, secondo quanto risulta dal tenore della impugnazione proposta dal PG, questi si duole del fatto che il Giudice di pace, dopo avere affermato che, alla luce delle risultanze istruttorie e della documentazione acquisita, era emerso che, tenuto conto delle modalità dell'accadimento, il fatto non costituiva reato, abbia poi provveduto ad assolvere l'imputato per non aver commesso il fatto.

Invero, rileva la Corte, al netto di una certa imprecisione terminologica di cui è sicuramente vittima l'estensore della sentenza impugnata, è ben chiaro che l'apparente antinomia fra motivazione e dispositivo della sentenza è risolvibile ritenendo che la formula utilizzata nel dispositivo (peraltro non riportata fedelmente nel suo ricorso neppure dal Pg), secondo la quale l'imputato deve essere mandato assolto dal reato di cui

all'art. 726 cod. pen. "perché non lo ha commesso", va intesa non, certamente, nel senso che il reato è stato commesso da altri, ma nel senso che la condotta del C. non integra gli estremi del reato, cioè, essa non costituisce reato, così come riportato in sentenza.

D'altra parte il riferimento alle modalità dell'accadimento presente nella sentenza offre più di un elemento per ritenere che il Giudice di pace di Bergamo abbia ritenuto carente dell'elemento soggettivo, anche con riferimento al profilo della sola colpa, la condotta (l'accadimento) pur realizzata dal C..

Deve, infine, rilevarsi che non vi è, per costante giurisprudenza di questa Corte, un apprezzabile interesse alla impugnazione della sentenza ad opera della parte pubblica laddove la impugnazione abbia ad oggetto la erroneità della formula assolutoria adottata dal giudicante (Corte di cassazione, Sezione III penale, 20 marzo 2009, n. 12482).

Deve, conclusivamente, rigettarsi il ricorso del Procuratore generale.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso del Procuratore generale presso la Corte di appello di Brescia.

Il singolo condomino può distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centrale Ma non può chiedere restituzioni e risarcimento danni

CORTE DI CASSAZIONE
Sez. II civ., sent. 13.11.2014,
n. 24209

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione 21.3.1994 G.F., proprietaria di un attico in via ..., che da tempo lamentava l'insufficienza del calore irradiato dai termosifoni posti nel suo appartamento, più volte segnalata, conveniva davanti al Tribunale di Roma il condominio chiedendo dichiararsi la cessazione dell'obbligo di contribuire alle spese di esercizio, il diritto alla restituzione delle somme già versate, l'autorizzazione ad isolare i termosifoni dall'impianto centralizzato ed i danni. Il condominio chiedeva il rigetto della domanda.

Interveniva S.B., proprietaria di 1/10 di uno dei due appartamenti dell'attico e per intero dell'altro dato in comodato alla figlia, chiedendo l'autorizzazione al distacco con restituzione delle somme versate.

Il Tribunale, esperita Ctu, con sentenza 16657/2002 dichiarava l'insufficienza dell'impianto termico, condannava il condominio alla restituzione delle somme percepite per il servizio non fornito ed ai danni in euro 4030, oltre accessori.

La Corte di appello di Roma, con sentenza 30.5.2007, dichiarava in applicazione dell'art. 18 del regolamento condominiale, l'obbligo della F. di corrispondere dal momento del distacco la metà delle spese di gestione dell'impianto, revocando le statuizioni su restituzione di somme e danni e condannando la F. a metà spese del grado, sul presupposto che erano infondati i motivi relativi all'illegittimità del distacco ma ammessa, sulla scorta della recente evoluzione giurisprudenziale, la rinuncia individuale all'uso del riscaldamento centralizzato.

L'art. 18 del regolamento, peraltro, dopo aver

genericamente enunciato che la rinuncia ai servizi comuni non è ammessa, consente la rinuncia al riscaldamento centralizzato almeno per una stagione predeterminando il contributo agli oneri di gestione nella metà.

Ricorre F. con due motivi e relativi quesiti, resiste il condominio.

All'udienza del 20.1.2013 è stato concesso termine al condominio per la produzione della delibera di autorizzazione a stare in giudizio (S.U. 1833112010), adempimento effettuato.

La ricorrente ha presentato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo si denunziano violazione degli artt. 1123 e 1138 u.c.c.c., vizi di motivazione in relazione all'applicazione dell'art. 18 del regolamento, che si riferisce al distacco volontario, non a quello non reso, con relativi quesiti.

Col secondo motivo si denunziano violazione dell'art. 2051 c.c. e vizi di motivazione in ordine alla restituzione all'appellata degli oneri pagati nel passato pur avendo riconosciuto che la stessa ha usufruito solo parzialmente del servizio ed ai danni.

Osserva questa Corte Suprema: La sentenza

impugnata ha ammesso la possibilità del distacco sulla scorta della richiamata evoluzione giurisprudenziale ed applicato l'art. 18 del regolamento. La prima censura non riporta la norma del regolamento invocata e propone una distinzione tra distacco volontario e servizio non reso, incompatibile con l'ammissione che il servizio, come dedotto in citazione e come risulta anche dalla Ctu, era solo insufficiente.

Ritiene il Collegio di dare continuità all'indirizzo giurisprudenziale che ha ritenuto legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, purché l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123 II c.c. dell'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato e l'obbligo di pagare solo le spese di conservazione (Cass. 29.9.2011 n. 19893), principio informatore che prevale anche sul regolamento, donde l'accoglimento del motivo per quanto in motivazione.

Il secondo motivo va in parte rigettato.

Il diritto a chiedere il distacco, a determinate condizioni, non potendo la rinuncia del singolo condomino comportare un maggiore aggravio

66
In tema di distacco dall'impianto di riscaldamento, sebbene il singolo condomino sia legittimato ad effettuarlo senza la necessaria autorizzazione assembleare, ciò non comporta che egli possa altresì chiedere restituzioni o danni.

per gli altri, non può non valere per il futuro e non comporta la possibilità di chiedere restituzioni o danni.

L'operatività della rinuncia, quale atto abdicativo unilaterale, è limitata dal divieto di sottrarsi all'obbligo di concorrere alle spese necessarie alla conservazione della cosa comune con aggravio degli altri partecipanti (Cass. 30.6.2006 n. 15079, 30.3.2006 n. 7518, 25.3.2004 n. 5974, ma già in precedenza Cass. 29.5.1995 n. 6036, 6.7.1968 n. 2316).

Va, invece, accolto limitatamente alla restituzione dei contributi successivi alla richiesta di distacco.

La sentenza va, conseguentemente, cassata con rinvio per l'applicazione dei principi enunciati.

P.Q.M.

La Corte accoglie per quanto in motivazione il primo motivo e parzialmente il secondo, cassa sul punto la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte di appello di Roma.

Corrado Sforza Fogliani
(pres. Confedilizia)

Ci domandiamo se l'amministratore di condominio revocato giudizialmente possa essere nuovamente nominato da parte dell'assemblea. Al riguardo, prima che intervenisse la riforma - sottolineiamo - il codice non dava alcuna indicazione, sicché le posizioni tra gli interpreti erano discordanti. Ora, al contrario, la nuova for-

AMMINISTRATORE REVOCATO E NUOVA NOMINA

mulazione dell'art. 1129 c.c. si occupa espressamente della questione prevedendo, al tredicesimo comma, che in caso di revoca da parte dell'Autorità giudiziaria, i condòmini non possano "nominare nuovamente l'amministratore revocato".

Precisato che il tenore letterale della norma (che tra l'altro, conferma indirettamente, la tesi che a provvedere alla no-

mina del nuovo amministratore debba essere l'assemblea, e non il giudice nella revoca) porta a ritenere che il divieto ivi previsto si applichi solo al condominio gestito dall'amministratore revocato e non si estenda quindi ad altri condòmini, non può non sottolinearsi come la disposizione in questione risulti senz'altro opportuna e condivisibile. Grazie ad essa, infatti, il legislatore dà rilievo al

sindacato riservato dalla legge all'Autorità giudiziaria in materia di revoca; sindacato che altrimenti perderebbe di significato laddove l'amministratore, cessato dalla carica su decisione del Giudice, venisse nuovamente nominato alla prima assemblea utile, perché espressione, ad esempio, di maggioranze preconstituite legate alla particolare composizione del condominio.

Chiedeva lo spostamento dell'auto scorrettamente posteggiata, ottenendo che il trasgressore fosse multato dalla polizia urbana

Dice alla vicina: "stai esaurita!" Non è ingiuria per la Cassazione

CORTE CASSAZIONE
Sez. V pen., sent. 11.11.2014,
n. 46488

FATTO E DIRITTO

Con sentenza 22.3.2013, il tribunale di Brindisi ha confermato la sentenza 10.12.2011 del giudice di pace di San Pietro Vernotico, con la quale T.L. era stato condannato alla pena di € 200 di multa, al risarcimento dei danni, alla rifusione delle spese processuali in favore della parte civile, perché ritenuto responsabile del reato di ingiuria in danno di E.M., avendo proferito la frase "sta esaurita", più volte, a distanza di alcuni minuti, dinanzi a più persone.

Il giudice di appello ha ritenuto che nel contesto in cui erano state pronunciate le parole (una polemica sorta a seguito del parcheggio da parte del T., della propria auto dinanzi all'autorimessa della donna e a seguito dell'intervento dei vigili urbani sollecitato dalla

E.), queste avevano una valenza offensiva dell'onore della parte civile, avendole attribuito una condizione psicopatologica.

Nell'interesse dell'imputato è stato presentato ricorso per i seguenti motivi:

1. vizio di motivazione avendo il tribunale trascurato il rapporto di confidenza esistente tra le parti e il contesto in cui il fatto si è verificato: il contrasto è sorto nell'ambito di rapporti di vicinato improntati a reciproca tolleranza, che consente, in caso di trasgressione delle regole della vita quotidiana, di risolvere pacificamente la questione, senza invocare l'intervento della pubblica autorità. L'espressione "sta esaurita" è stata pronunciata nei confronti di chi, invece di chiedere lo spostamento dell'auto scorrettamente posteggiata, ha chiesto ed ottenuto l'intervento della polizia urbana, che ha inflitto una sanzione pecuniaria all'imputato. Questi, nella richiesta di lumi sulle ragioni di questa sproporzionata reazione, ha usato parole che esprimono un giudizio censurabile sul piano del costume, ma

che, rientrando nel linguaggio comune, non integrano - secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale - un attacco diretto a colpire l'onore o il decoro altrui.

2. vizio di motivazione in relazione al mancato riconoscimento dell'esimente della provocazione: la non punibilità, dovuta allo stato d'ira determinato dal fatto ingiusto altrui, ricorre quando il soggetto attivo ponga in essere la condotta astrattamente offensiva, mosso da uno stato d'animo direttamente riconducibile a un comportamento altrui che, sebbene non illecito o illegittimo, sia contrario alle regole comunemente accettate nella civile convivenza. (Omissis)

Il ricorso merita accoglimento.

Secondo un condivisibile orientamento interpretativo, in tema di ingiuria, il criterio cui fare riferimento ai fini della ravvisabilità del reato è il contenuto della frase pronunciata e il significato che le parole hanno nel linguaggio comune, prescindendo dalla intenzioni inesprese dell'offensore, come pure dalle sensazioni puramente soggettive

che la frase può aver provocato nell'offeso.

In tema di tutela penale dell'onore, occorre fare anche riferimento ad un criterio di media convenzionale in rapporto alle personalità dell'offeso e dell'offensore, unitamente al contesto nel quale detta espressione sia stata pronunciata (sez. 5, n. 21264 del 19/02/2010).

Nel caso in esame, il giudice di appello ha ricondotto - senza alcuna convincente giustificazione - l'espressione dell'imputato (sta esaurita) - diretta all'antagonista, durante la leggera polemica in corso - ad una critica sprezzante nei confronti del suo stato di equilibrio psichico e, addirittura, all'attribuzione di una patologia mentale. È di tutta evidenza che, alla luce del linguaggio comune, l'attribuzione all'interlocutore di uno stato patologico di questo tipo è espressa comunemente con termini critici più diretti e mirati sulle capacità mentali. Nel caso in esame il riferimento all'esaurimento della E., essendo diretto a criticare un'eccessiva ansia vendicativa e un eccessivo bisogno di punizione nei confronti dell'inadempiente dell'obbligo di osservanza di una norma stradale e di una regola di buon vicinato, evidentemente non pone in discussione la sua salute mentale, bensì

il suo livello di tolleranza nei confronti del vicino, autore della doppia trasgressione. L'aggettivo esaurito, sinonimo di vuoto, di finito, nello specifico episodio di cronaca quotidiana vissuto dai protagonisti, non riveste carattere offensivo, in quanto è diretto verso una persona che ha mostrato di essere vuota, nel senso di aver esaurito la propria capacità di sopportazione, la propria tolleranza per l'irregolare comportamento del vicino. (Omissis)

Come già anticipato, la sensazione puramente soggettiva della donna di essere stata classificata come mentalmente malata, per aver invocato l'intervento della polizia urbana per il ripristino dell'ordine nel vicinato, non è idonea a far ritenere violato il suo onore e a collocare l'aggettivo esaurita, come impiegato dal ricorrente, nel campo dell'illecito penale. Il riconoscimento della fondatezza di questo motivo comporta l'assorbimento delle altre doglianze contenute nel ricorso.

La sentenza va quindi annullata senza rinvio, perché il fatto non sussiste.

P.Q.M.

Annulla senza rinvio la sentenza impugnata perché il fatto non sussiste.

Tassabile la plusvalenza realizzata a seguito della vendita di un'area, acquisita a titolo gratuito solo tre mesi prima dell'alienazione

La disciplina antielusiva, che consente di imputare a un soggetto il reddito di cui è formalmente titolare un altro, meramente interposto, non presuppone necessariamente un comportamento fraudolento da parte del contribuente, essendo sufficiente un uso improprio, ingiustificato o deviante di un legittimo strumento giuridico atto a eludere l'applicazione del regime fiscale che costituisce il presupposto d'imposta.

Il principio è stato sancito dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 21794 del 15 ottobre 2014.

Il fatto

La controversia trae origine dall'avviso di accertamento emesso dall'Agenzia delle Entrate per il recupero a tassazione della plusvalenza realizzata sulla cessione a titolo oneroso di un terreno edificabile, acquisito per donazione solo tre mesi prima della vendita.

A parere dell'ufficio, la donazione dell'immobile a favore del coniuge e delle figlie ravvisava un'operazione elusiva perché le donanti erano da ritenere soggetti meramente interposti.

Avverso l'atto *de qua* proponevano ricorso gli eredi del donante, nel frattempo deceduto, accolto sia in sede di primo grado sia in appello.

In particolare, la Commissione tributaria regionale aveva sancito che la donazione e la successiva vendita immobiliare fossero legittime e perfettamente opponibili al Fisco precisando, altresì, che il solo risparmio di imposta, indubbiamente ottenuto dal contribuente, non fosse elemento sufficiente a ritenere le operazioni elusive.

L'Agenzia delle Entrate proponeva ricorso

Terreno edificabile ceduto post donazione La presunzione di elusione è legittima

per cassazione, lamentando violazione e falsa applicazione dell'articolo 37, comma 3 del Dpr 600/1973.

In tale sede, l'Amministrazione finanziaria ha chiesto alla Corte di giudicare errata in diritto la sentenza di secondo grado, nel punto in cui non ha riconosciuto la strumentalità della donazione dei terreni, posta in essere al solo fine di evitare il pagamento delle imposte gravanti sulla plusvalenza maturata, e ritenere così applicabile le disposizioni antielusive di cui all'articolo 37, comma 3, Dpr 600/1973.

Esaminati gli atti, la suprema Corte ha deciso per l'accoglimento dei motivi di ricorso dell'Agenzia delle Entrate, disponendo la cassazione con rinvio della sentenza impugnata.

La fattispecie

Prima della modifica del Testo unico delle imposte sui redditi, disposta con l'articolo 1 del D. lgs. 344/2003, gli effetti fiscali delle operazioni di cessione a titolo oneroso di terreni edificabili erano disciplinati dall'articolo 81 del Dpr 917/1986 (sostituito, a decorrere dall'1 gennaio 2004, dall'articolo 67).

La lettera b) del comma 1, nel testo vigente *ratione temporis*, considerava redditi diversi - se non conseguiti nell'esercizio di arti e professioni, di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in qualità di lavoratore dipendente - le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo

oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni "esclusi quelli acquisiti per successione o donazione".

La decisione

La decisione dei giudici della Suprema corte ha preso le mosse dal principio affermato dalla Commissione tributaria regionale, secondo cui la donazione dell'immobile da parte del contribuente a favore dei propri familiari costituiva un'operazione legittima.

Secondo i giudici d'appello, inoltre, l'esclusiva finalità del risparmio d'imposta, ammessa dalla normativa fiscale, non può costituire elemento sufficiente a presumere che l'operazione sia elusiva.

Di diverso parere i giudici di legittimità, secondo i quali l'intera operazione, costituita dalla sequenza donazione-vendita, appare in contrasto con la corretta interpretazione dell'articolo 37, comma 3, del Dpr 600/1973, che testualmente recita: "in sede di rettifica o di accertamento d'ufficio sono imputati al contribuente i redditi di cui appaiono titolari altri soggetti quando sia dimostrato, anche sulla base di presunzioni gravi, precise e concordanti, che egli ne è l'effettivo possessore per interposta persona".

Secondo la Cassazione, la disciplina antielusiva "non presuppone necessariamente un comportamento fraudolento da parte del contribuente, essendo sufficiente un uso improprio, ingiustificato o deviante di un legittimo strumento giuridico, che consenta di eludere l'applicazione del regime fiscale

che costituisce il presupposto d'imposta".

Alla luce di principio, pertanto, si può attuare lo scopo elusivo anche con operazioni effettive e reali, quali una donazione e una successiva vendita immobiliare, se è accertata la sussistenza di elementi di fatto idonei a costituire presunzioni dotate dei requisiti di gravità, precisione e concordanza, tanto che si possa ritenere "provata la finalità elusiva del complessivo, artificioso meccanismo negoziale adottato" (cfr. Cassazione 25671/2013).

Nel caso di specie, l'Amministrazione finanziaria aveva raccolto una serie di elementi idonei a ravvisare lo scopo elusivo delle operazioni, primo tra i quali la vicinanza temporale tra i due atti (vendita disposta a soli tre mesi dalla donazione).

Altri elementi indiziari in tal senso erano il fatto che l'acconto del prezzo, pari a oltre due terzi del corrispettivo, fosse stato percepito direttamente dal donante e non, come sarebbe stato logico ritenere, dalle venditrici-donatari e che tale somma fosse stata poi trasferita, senza apparente giustificazione, a favore delle donatarie prima della stipula dell'atto di vendita.

Siffatti elementi hanno fatto correttamente presumere che il contribuente abbia utilizzato strumenti giuridici perfettamente legittimi in modo improprio e ingiustificato, al solo scopo di eludere l'applicazione del regime fiscale costituente il presupposto d'imposta.

Emiliano Marvulli (FiscoOggi)

Il parcheggio di auto è manifestazione di possesso a titolo di proprietà del suolo

Non è un potere di fatto riconducibile ad una servitù

CORTE CASSAZIONE
Sez. II civ., sent. 6.11.2014,
n. 23708

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato 12/17 dicembre 2001 A.C., quale erede di B.C., conveniva davanti al Tribunale di Livorno - Sezione distaccata di Portoferraio - la Residence Hotel s.r.l., chiedendo che venisse accertato che su un terreno di proprietà della società in questione godeva di servitù di parcheggio.

La società Residence Hotel s.r.l. si costituiva contestando il fondamento della domanda, che veniva accolta dal Tribunale adito con sentenza in data 11 marzo 2005.

La Residence Hotel s.r.l. proponeva appello, il quale veniva rigettato dalla Corte di appello di Firenze con sentenza in data 5 maggio 2008.

I giudici di secondo grado rilevavano che con contratto in data 21 agosto 1990 G.P. aveva trasferito alla società appellante la proprietà di un piccolo appezzamento di terreno posto in località "Il Forno" in Comune di Portoferraio; all'art. 3 si era testualmente stabilito: La presente vendita viene fatta ed accettata avuto riguardo allo stato attuale di fatto e di diritto del ter-

reno con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni, ragioni e servitù, libero e franco da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come lo garantisce la parte venditrice. Si dà atto tra le parti che il terreno, compravenduto è gravato da servitù di parcheggio limitatamente a due auto a favore della proprietà di C.B., nipote della venditrice, rappresentata da un fabbricato di civile abitazione ubicato ad ovest del terreno servente".

Secondo i giudici di merito, in tal modo le parti avevano inteso stipulare un contratto a favore di terzi avente ad oggetto la costituzione della servitù contestata.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione la Residence Hotel s.r.l., in base a tre motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso A.C..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la società ricorrente deduce sostanzialmente che i giudici di merito hanno riconosciuto a favore della attrice una servitù di parcheggio che, invece, secondo la costante giurisprudenza di questa S.C. non è configurabile.

La doglianza è fondata.

Questa S.C., infatti, ha anche di recente avuto occasione di affermare che il parcheggio di autovetture costituisce manifestazione di un possesso a

titolo di proprietà del suolo, non anche estrinsecazione di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un diritto di servitù, del quale difetta la *realitas*, intesa come inerza al fondo dominante dell'utilità, così come al fondo servente del peso (sent. 7 marzo 2013 n. 5760), mentre la mera *commoditas* di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedano al fondo (anche numericamente limitate) non può in alcun modo integrare gli estremi della utilità inerente al fondo stesso, risolvendosi, viceversa, in un vantaggio affatto personale dei proprietari (sent. 28 aprile 2004 n. 8137).

Ne consegue che sia che si voglia

ritenere che nella specie non rileva accertare se la Corte di appello nella sua confusa motivazione ha inteso affermare che le parti con il contratto in data 21 agosto 1990 avevano dato vita ad un riconoscimento di una servitù già esistente oppure che avevano costituito una servitù a favore di terzo, essendo in entrambi i casi nulla la volontà negoziale per impossibilità dell'oggetto. Tale nullità, poi, poteva essere dedotta per la prima volta anche in questa sede ai sensi dell'art. 1421 cod. civ.

Vengono ad essere assorbiti il secondo ed il terzo motivo, con i quali la società ricorrente censura la motivazione con la quale la Corte di appello ha ritenuto che nella specie le parti, nel citato contratto del 21 agosto 1990 avevano inteso riconoscere una servitù già esistente oppure costituire una servitù a favore di terzo (come già osservato non si comprende a quale

delle due possibilità i giudici di secondo grado abbiano inteso riferirsi.

In considerazione della nullità per impossibilità dell'oggetto dell'atto di riconoscimento o di costituzione di servitù, non essendo necessari ulteriori accertamenti di merito, questa S.C. ritiene di poter decidere la causa nel merito con il rigetto della domanda.

In considerazione del fatto che, da un lato, la nullità di cui sopra risulta dedotta per la prima volta in questa sede e non è stata rilevata di ufficio nei precedenti gradi di giudizio, ritiene il collegio di compensare le spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso, dichiara assorbiti gli altri motivi; cassa la sentenza impugnata senza rinvio e decidendo nel merito rigetta la domanda; compensa le spese dell'intero giudizio.

Proprietà del sottotetto, storia infinita

È condominiale oppure è esclusivo del titolare dell'ultimo piano?

In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e

dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo: ne consegue che è illegittima la sentenza di merito che desume la natura condominiale dei locali dalla loro astratta utilizzabilità come lavatoi, stenditoi e depositi, non considerando le indicazioni emergenti dai contratti preliminari di compravendita delle unità immobiliari le quali invece militano in favore della tesi della riserva di proprietà per il costruttore dell'intero edificio.

► Cassazione, sez. II civ., sent. n. 19094 del 10.9.2014.

ABBONAMENTO 2014

Offerta aggiornamento globale

ITALIA CASA E IMMOBILIARE NEWS 24 numeri

Euro 70,00

+

IL CONDOMINIO GIURIDICO trimestrale

Euro 60,00

=

OFFERTA - SCONTO 24%

**PREZZO BLOCCATO
DAL 2006**

TOT. EURO 99,00

ED IN PIÙ IN OMAGGIO PER UN AGGIORNAMENTO GLOBALE:

PASSWORD PER ARCHIVIO DEL CONDOMINIO

accesso al sito internet www.archiviodelcondominio.it

con oltre 12.000 articoli, leggi, sentenze, quesiti pubblicati da Italia Casa dal 2001 al 2013

PASSWORD PER ITALIA CASA ON LINE

accesso ai siti internet www.italia-casa.com o a www.condominioitalia.biz

per leggere e scaricare il giornale prima ancora di riceverlo

ATTENZIONE! SI RICORDI DI INVIARCI LA SUA E-MAIL PER RICEVERE LE PASSWORDS

Cognome Nome Professione

Indirizzo C.A.P. Città Prov. Tel.

Nuovo abbonamento Rinnovo Data Aderisco alla seguente offerta (sbarrare la casella corrispondente):

La mia e-mail per ricevere le passwords gratuite:

Firma

- | | |
|--|---------|
| <input type="checkbox"/> ITALIA CASA | € 70,00 |
| <input type="checkbox"/> CONDOMINIO GIURIDICO | € 60,00 |
| <input type="checkbox"/> ITALIA CASA + IL CONDOMINIO GIURIDICO | € 99,00 |

Scelgo di pagare tramite:

VERSAMENTO sul C/C POSTALE N. 001019480464 Intestato a:
Il Condominio editrice s.a.s. - Via E. Thesau, 2 - 10125 TORINO effettuato il

BONIFICO BANCO POSTA

IBAN: IT40X 0760101 00000 1019480464



Dalla homepage di www.condominioitalia.biz

Dopo la "riforma" l'assemblea non può opporsi vantando un generico potere di veto

Condominio: ecco le nuove regole per installare pannelli fotovoltaici

I giudici del Tribunale di Milano (sentenza n. 11707 del 7/10/2014) hanno ritenuto che, in tema di lavori sulle parti comuni del condominio, la nuova disposizione (articolo 1122-bis cod. civ.) introdotta dalla legge di riforma e in vigore dal 18 giugno dello scorso anno, relativa alla installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili deve essere interpretata nel senso che l'assemblea non può vantare un generico potere di veto.

Infatti, solo se la realizzazione dell'opera dovesse comportare modifica delle parti comuni l'assemblea può con una maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti ed almeno i 2/3 terzi del valore dell'edificio) limitarsi a prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione dell'intervento, o ad imporre le opportune cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico.

Del resto, lo stesso comma 3 dell'articolo 1122-bis impone al condomino di interpellare l'assemblea, per il tramite dell'amministratore, qualora le opere che intende eseguire comportino delle "modificazioni delle parti comuni" e solo in tale ipotesi l'assemblea è chiamata a deliberare. Resta fermo che l'intervento del singolo deve pur sempre essere eseguito "in modo tale da arrecare il minor pregiudizio alle parti comuni dell'edificio e alle unità immobiliari di proprietà individuale".

Al di fuori di tale coinvolgimento, si applica l'art. 1102 c.c., secondo cui ciascun condomino può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, sicché, fermi i due limiti di cui sopra, senza instaurare il dibattito assembleare, il condomino è legittimato ad installare, in base all'art. 1122-bis c.c., un proprio impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

In fondo, l'art. 1122-bis c.c., concedendo la possibilità al condomino di installare pannelli fotovoltaici, senza la necessità di ottenere il preventivo consenso dell'assemblea, si pone sulla falsariga di quanto disposto dall'art. 1102, comma 1, c.c., di cui la prima norma costituisce un'ipotesi applicativa.

L'assemblea quindi non può negare, anche ad un solo condomino la possibilità di installare, sul tetto comune dell'edificio, i pannelli fotovoltaici.

Fonte: ANCE Foggia

LA NORMA

Articolo 1122-bis
(introdotta dalla Legge di riforma del condominio L. 11 dicembre 2012, n. 220 in vigore dal 18 giugno 2013)

Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'ammini-

stratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

ULTIME SENTENZE DELLA CASSAZIONE



DANNI PROVOCATI DAL CONDUTTORE

In tema di locazione, allorché il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile locato, o compiuto sullo stesso innovazioni non consentite, tali da rendere necessarie per l'esecuzione delle opere di ripristino l'eborsio di somme di notevole entità, in base all'economia del contratto e tenuto comunque conto delle condizioni delle parti, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione del bene finché tali somme non siano state corrisposte dal conduttore, il quale, versando in mora agli effetti dell'art. 1220 cod. civ., rimane tenuto altresì al pagamento del canone ex art. 1591 cod. civ., quand'anche abbia smesso di servirsi dell'immobile per l'uso convenuto.

• Cassazione, sent. n. 12977/2013.

VINCOLO DI DESTINAZIONE DI ALLOGGIO DEL PORTIERE

Nell'atto che riserva alla proprietà esclusiva di un condomino parti che dovrebbero considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in tanto può riconoscersi anche la creazione di un vincolo di destinazione a carico di tali parti in quanto ciò risulti da una manifestazione espressa in tal senso. Diversamente deve ritenersi che la riserva comporti la attribuzione della proprietà piena. L'atto in questione, poi, dev'essere quello con il quale si è costituito il condominio, cioè il primo atto di alienazione da parte dell'unico proprietario originario.

• Cass., sez. II civ., sent. 31.7.2014, n. 17494.

CLASSAMENTO CATASTALE

L'atto con cui l'Amministrazione disattende le indicazioni del contribuente circa il classamento di un fabbricato deve contenere una adeguata - ancorché sommaria - motivazione che delimiti l'oggetto della successiva ed eventuale controversia giudiziaria. Conseguentemente l'Ufficio non può limitarsi a comunicare il classamento che ritiene appropriato, ma deve anche fornire un qualche elemento che spieghi perché la proposta avanzata dal contribuente con la Docfa viene disattesa.

• Cassazione, sent. n. 3394/2014.

TUTELA DELLA PRIVACY NEL CONDOMINIO

Ai sensi dell'art. 4 del D.L.vo 30 giugno 2003, n. 196, "dato personale", oggetto di tutela, è "qualunque informazione" relativa a "persona fisica, giuridica, ente o associazione", che siano "identificati o identificabili", anche "indirettamente mediante riferimento a qualsiasi altra informazione" ed in tale nozione sono riconducibili i dati dei singoli partecipanti ad un condominio, raccolti ed utilizzati per le finalità di cui agli artt. 1117 ss. cod. civ.; tuttavia ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati a tutti i condomini, non solo su iniziativa dell'amministratore in sede di rendiconto annuale, di assemblea, o nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, ma anche su richiesta di ciascun condomino, il quale è investito di un potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che lo facoltizza a richiedere in ogni tempo all'amministratore informazioni sulla situazione contabile del condominio, comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti.

• Cass., sez. III civ., sent. 23.1.2013, n. 1593.

Cancellazione ipoteca: sul rifiuto resta competente il giudice civile

La sentenza n. 13190/2014 della Corte di Cassazione conferma i propri precedenti espressi dalle Sezioni unite in sede di soluzione della questione di giurisdizione vertente sull'individuazione del giudice competente a conoscere dell'impugnazione del provvedimento d'iscrizione di ipoteca sugli immobili, effettuata in sede di riscossione delle imposte sui redditi dagli uffici finanziari, ai sensi dell'articolo 77 del Dpr n. 602/1973.

In questo senso si espressero l'ordinanza n. 7034 del 24 marzo 2009 e la successiva ordinanza n. 14501 del 16 giugno 2010, secondo le quali tali controversie sono devolute alla giurisdizione del giudice ordinario, se promosse in epoca anteriore all'entrata in vigore dell'articolo 35, comma 26-quinquies, del Dl n. 223/2006.

Infatti, per la Corte regolatrice del diritto, tale atto è "un provvedimento preordinato all'espropriazione forzata, in relazione al quale la tutela giudiziaria, esperibile nelle forme dell'opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi, non può realizzarsi né dinanzi al giudice amministrativo, mancando l'esercizio di un potere di supremazia in materia di pubblici servizi, né dinanzi al giudice tributario", ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del D. lgs. n. 546/1992, come modificato dall'articolo 12, comma 2, della legge n. 448/2001.

Come noto, il citato articolo 35, comma 26-quinquies, aggiunse all'articolo 19 della legge sul contenzioso tributario, tra gli atti impugnabili innanzi la Commissione tri-

butaria provinciale, sia l'iscrizione di ipoteca sugli immobili (articolo 77 del Dpr n. 602/1973) sia il fermo di beni mobili registrati (articolo 86 dello stesso Dpr).

Le suddette ordinanze non attribuirono, però, carattere interpretativo a tale normativa ampliata della categoria degli atti impugnabili dinanzi alle Commissioni tributarie e ciò, probabilmente, anche in ragione della regola giurisdizionale della *perpetuatio jurisdictionis* di una lite già incardinata, interessata dal mutamento della regola di individuazione del giudice legittimato a conoscere della domanda (in questo caso del contribuente avverso quest'atto di tutela cautelare delle ragioni di riscossione dell'ente pubblico).

Nella controversia oggetto dell'intervento della Corte regolatrice del diritto in nota, dagli atti delle precedenti fasi processuali risulta che il giudice civile, all'epoca fosse incontestabilmente competente in materia e avesse ritenuto legittimo il procedimento di iscrizione ipotecaria con ordinanza del 28 aprile 2004, la quale non fu impugnata, mentre venne presentato ricorso innanzi al giudice tributario di primo grado avverso il successivo atto di diniego della cancellazione d'ufficio dell'ipoteca iscritta, esplicitato con nota dell'ufficio finanziario n. 509 del 22 gennaio 2007.

L'emaneazione di tale atto di diniego quando era in vigore la competenza giurisdizionale della Commissione tributaria

provinciale ha indotto il contribuente a presentare ricorso, ritenendo che, trasferita al giudice tributario la competenza in materia di iscrizione ipotecaria, tale competenza fosse valevole sia rispetto all'accertamento della regolarità dell'iscrizione, sia rispetto al rifiuto della cancellazione resa in autotutela.

Infatti, viene evidenziato dal contribuente che tale decisione "non può prescindere dall'accertamento della validità dell'iscrizione e dal permanere delle condizioni per mantenere in esse l'iscrizione ipotecaria", nei cui confronti la decisione della Cassazione in commento oppone, in primo luogo, l'insuperabilità del fatto che l'iscrizione ipotecaria è stata riconosciuta legittima dal giudice all'epoca competente, senza che il relativo provvedimento fosse stato impugnato.

In secondo luogo - e questa dovrebbe essere la questione maggiormente rilevante - la sentenza del Supremo collegio in nota pare escludere che il contribuente possa riproporre la domanda di annullamento dell'iscrizione ipotecaria, laddove afferma che i suoi presupposti "sono oggetto di uno specifico giudizio (conseguente all'impugnazione dell'avviso di mora)" che, nel caso di specie, risultava sospeso a seguito della proposizione di querela di falso degli atti di notifica dell'avviso di accertamento.

Non si rinvergono precedenti giurisprudenziali negli esatti termini.

Fonte: ASSONIME

La questione sfocia spesso nel ricorso alle vie giudiziarie. Due i nodi principali: motivazioni di merito e modalità di calcolo

Revisione millesimi condominiali I casi in cui può essere effettuata

Arch. **Gustavo Gherardi**
centro studi AGIAI

La revisione delle tabelle dei millesimi condominiali da sempre costituisce una delle questioni di difficile, se non addirittura di impossibile, soluzione consensuale, tanto da richiedere molto spesso il ricorso alle vie giudiziarie. La questione si presenta sempre in maniera complessa e articolata per una serie di aspetti generali e particolari connessi; semplificando i termini del problema, si può considerare la questione come suddivisa in due aspetti principali: motivazioni di merito che giustificano la revisione, e modalità di calcolo. In primo luogo si devono individuare le motivazioni da cui emergono le necessità di aggiornamento delle tabelle, tenendo conto delle maggioranze dell'assemblea che dovrà ratificarle, per finire alle modalità di calcolo delle medesime.

Le tematiche richiedono approfondimenti specifici, mentre in questa sede vi è solo lo spazio per indicare quelli che possono essere i principi generali di riferimento per affrontare in via preliminare l'argomento, anche sulla base delle modifiche introdotte dalle Leggi n. 220/2012 e n. 9/2014, nonché gli articoli 68 e 69 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Si può sempre procedere alla revisione delle tabelle millesimali quando vi è il consenso unanime di tutti i condòmini che rappresentino i 1000 millesimi, mentre, se ricorrono le condizioni previste dall'art. 69 delle suddette Disposizioni di attuazione, è possibile procedere alla modifica con la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi dell'intero condominio: condizioni molto

diverse e che richiedono ben differenti maggioranze assembleari.

La modifica può rendersi necessaria se le tabelle "sono conseguenza di un errore" oppure "quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condòmino. In quest'ultima ipotesi è prescritto che "il costo debba essere sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione".

Non sempre è facile determinare l'eventuale errore di calcolo delle tabelle che può giustificare la loro modifica, mentre è più facile individuare le "mutate condizioni". Fra i fattori più ricorrenti si possono citare: installazione di ascensori in edifici originariamente privi di impianti di risalita, nel momento in cui è stato depositato il regolamento di condominio e le tabelle annesse; vendita di locali comuni originariamente privi di millesimi (portineria e simili); trasformazioni di locali inizialmente non abitabili, al momento del deposito del regolamento e redazione delle tabelle, in unità rese successivamente abitabili; modifiche sostanziali nella consistenza di una o più unità immobiliari, ecc. Condizione essenziale, per giustificare la revisione, è che in conseguenza della modifica risulti alterato per più di un quinto, ovvero più del 20%, il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condòmino.

Il secondo aspetto fondamentale riguarda le modalità di calcolo dei nuovi millesimi. L'art. 1123 del Codice Civile prescrive che "tutte le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno,

salvo diversa convenzione". L'art. 68 delle Disposizioni Attuative del Codice Civile prescrive che il regolamento di condominio debba precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condòmini o unità immobiliare. I valori dei piani o delle porzioni di piano o delle unità immobiliari, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Anche se non esplicitamente indicato dal Codice civile e dalle Disposizioni di attuazione, è ormai consolidato il principio che il valore della singola unità immobiliare venga determinato in base ai criteri dell'estimo normalmente utilizzati, con i dovuti correttivi applicabili in base alle particolari condizioni della singola unità immobiliare. Il ministero dei LL.PP. ha emanato una Circolare nel 1966, contenente "Norme per la determinazione dei coefficienti millesimali date dal min. LL.PP. per l'edilizia economica e popolare", molto articolata e farraginoso in alcuni punti tale da renderne non semplice l'applicazione. In ogni caso, la medesima è applicabile solo per edifici di edilizia economica e popolare. Per l'edilizia privata si fa riferimento al valore delle singole unità immobiliari, in conformità ai criteri dell'estimo normalmente utilizzati, secondo cui il valore di mercato di un'unità immobiliare, a parità di tipologia edilizia o categoria catastale, è direttamente proporzionale ai requisiti normativi in vigore e alla sua regolare autorizzazione. I criteri sono quelli dell'abitabilità o usabilità ai fini igienico-sanitari, edilizi, urbanistici, di vincolo architettonico o artistico, e quanto altro connesso, nonché di adeguatezza generale dell'immobile alla destinazione d'uso per la quale il medesimo è stato autorizzato e costruito. Ai valori ottenuti vengono applicati una serie di coefficienti correttivi, anche in analogia alle disposizioni del Ministero dei LL.PP. sopra citate ma non necessariamente identici, secondo criteri ormai consolidati ed entrati nella consuetudine per il calcolo delle tabelle millesimali.

Ad ogni buon conto, l'argomento è molto vasto e comporta inevitabilmente una serie di approfondimenti specifici.

In materia di condizionatori: l'autorizzazione amministrativa e urbanistica non inficia i diritti soggettivi dei condòmini

avv. **Nunzio Costa**
presidente ACAP

Cassazione: giusto lo stop alle installazioni che vanno a ledere il decoro architettonico

Non possiamo che essere d'accordo con la decisione della Suprema Corte (vedi Cassazione Civile, sezione II, sentenza 06.10.2014, numero 20985), in quanto l'interpretazione rigorosa della norma consentirà di evitare le tante aggressioni che il nostro patrimonio immobiliare subisce ogni giorno e soprattutto nei centri storici.

Ormai quotidianamente assistiamo, infatti, al proliferare di verande in alluminio, superfetazioni ante anno 1967, parabole su ogni balcone e sempre più grandi, condizionatori sempre più ingombranti e responsabili di immissioni rumorose e di calore, ritenute più o meno legittime molto spesso sull'errato presupposto che la preesistenza di altri elementi simili abbia già alterato e compromesso il decoro del fabbricato, dimenticando, invece, che il decoro è un valore assoluto ed in quanto tale non degradabile.

La Corte di Cassazione ha affrontato la corretta applicazione dell'art. 1120 c.c. in caso di posizionamento sulla facciata condominiale dei condizionatori. Il dato testuale recita: "Sono

vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino".

Per una corretta analisi della questione vale la pena ricordare che l'apposizione di tali macchinari era stata oggetto anche di un procedimento amministrativo di sanatoria, necessitato dal fatto che l'immobile in questione era localizzato in una zona soggetta a specifici vincoli urbanistici. Partendo da tale assunto, i condòmini che avevano posizionato i condizionatori sostenevano la tesi secondo cui non vi era stata alcuna alterazione del decoro architettonico; tesi dimostrata implicitamente dal fatto che l'amministrazione pubblica, rilasciando il provvedimento di assenso all'intervento, avrebbe confermato la piena compatibilità paesaggistica, urbanistica ed ambientale del posizionamento dei condizionatori.

La Suprema Corte ha espresso una pronunzia

diversa da tale tesi. Nell'espressione della sentenza si parte dall'assunto consolidato che "costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio", e che "la relativa valutazione spetta al giudice di merito, ed è insindacabile in sede di legittimità ove non presenti vizi di motivazione".

Quindi, la Cassazione ha confermato la sentenza di secondo grado, la quale era fondata sulla premessa che il fabbricato aveva struttura e linee architettoniche residenziali ed era inserito in un ambito paesaggistico protetto, e che era evidente la lesione al decoro architettonico dell'edificio derivante dalle dimensioni delle apparecchiature e dalla loro collocazione quasi "aggrappati" alla gronda del tetto, di cui rompevano la continuità.

Il fatto che un'autorità amministrativa ab-

bia valutato positivamente l'intervento, pone i condòmini interessati in una situazione di regolarità amministrativa ed urbanistica, ma non aggiunge nulla ai diritti soggettivi degli altri condòmini, che con l'apposizione dei condizionatori vedono leso il decoro architettonico del fabbricato, nella stessa misura in cui si crea una discontinuità nelle linee armoniche dello stesso.

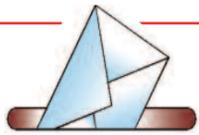
La Corte ha infatti evidenziato come i rapporti tra l'esecutore delle opere e la pubblica autorità investita della tutela urbanistica non possono interferire con le posizioni soggettive attribuite agli altri condòmini dall'articolo 1120 c.c., co. 2, per la preservazione del decoro architettonico dell'edificio. Anzi, ha richiamato anche un risulante precedente, Cass., S.U., sent. n. 2552 del 1975, ed ha affermato che al fine di accertare la legittimità della innovazione eseguita dal proprietario di un piano o di una porzione di piano, in corrispondenza della sua proprietà esclusiva, "è irrilevante che l'autorità preposta alla indicata tutela abbia autorizzato l'opera".



Abbonatevi!!! il Condominio giuridico è un trimestrale che si occupa esclusivamente di norme e di giurisprudenza, sentenze di merito, Cassazione, dottrina, ecc.

Scritte e commentate dai migliori giuristi italiani che si occupano di condominio, autori di libri di settore

Telefonare a "Il Condominio editrice s.a.s." 011.652.36.11



Gli esperti rispondono

Servizio coordinato a cura degli avvocati Paolo Ribero ed Enrico Morello

con la collaborazione di Nunzio Costa, Rodolfo Cusano, Rossella Ferrari, Gabriele Lenzi, Giuseppe Merello, Franco Pagani, Gian Vincenzo Tortorici.



Scriveteci esclusivamente al seguente indirizzo di posta elettronica: abbonamenti@italia-casa.com
Ogni testo deve comprendere una domanda soltanto. Tutte le domande otterranno risposta salvo quelle non comprensibili. Pregasi in ogni caso di evitare solleciti per telefono.
Consulenza per i non abbonati € 30 da versare sul c/c postale n. 001019480464 intestato a Il Condominio editrice s.a.s., Via E. Thesauro, 2 - 10125 Torino.

Condòmini giardinieri e rischio di infortuni

D. Due proprietari condomini (uno pensionato e l'altro impiegato) si sono offerti per la manutenzione del giardino condominiale. Per questo lavoro l'assemblea condominiale, nell'anno 2013, ha deliberato un pagamento simbolico annuo di 500 euro, frazionato in quattro tranche da 150, 150, 150 e 50 euro. Il lavoro consiste nel mantenere le aiuole pulite, potare gli alberi, provvedere alla semina o piantare piante laddove sia necessario e innaffiare il prato.

Dopo un anno, il lavoro eseguito dai due proprietari è stato unanimemente apprezzato da tutti i condòmini, per i quali sorge ora un dubbio: a quale responsabilità è esposto l'amministratore, e con esso il condominio, uno dei due "giardinieri" incontra in un incidente mentre è impegnato nella manutenzione del verde condominiale?

Gli interessati hanno manifestato di sottoscrivere una malleva con la quale si impegnano a non richiedere alcun risarcimento danni al condominio. Questa soluzione garantisce il condominio da ogni azione o richiesta di risarcimento?

Risponde l'avvocato Paolo Ribero

R. L'attività svolta dai condòmini, essendo retribuita - anche se con un importo contenuto - non esime il condominio da responsabilità in caso di infortunio o altre pretese. La manleva proposta dai condòmini non esclude, peraltro, la possibilità di rivalse.

Assemblea condominiale Quante deleghe consentite?

D. In un regolamento di condominio in cui viene riportato che ogni condòmino può essere portatore di una sola delega, alla luce delle nuove normative, in cui è consentito portare anche cinque deleghe a condizione che non venga superato 1/5 del valore totale dei millesimi, come ci si deve comportare?

Rispondono l'avvocato Enrico Morello e Valentina Napoli

R. La Riforma del Condominio (Legge 220/2012) ha riscritto le norme previste per la partecipazione all'assemblea condominiale per delega. L'attuale art. 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile attribuisce ad ogni condòmino la possibilità di intervenire all'assemblea condominiale sia personalmente che a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta, conferita in relazione agli argomenti posti all'ordine del giorno di quella precisa adunanza.

Due le principali novità introdotte dalla Riforma: in primo luogo, l'amministratore non potrà mai essere delegato, per qualunque tipo di assemblea. Quindi anche se l'amministratore è un condòmino, in ogni caso, non potrà avere alcuna delega. La seconda innovazione riguarda invece il limite al numero di deleghe che possono essere conferite nel caso di condòmini con più di venti proprietari: in questa situazione ciascun delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e non più di 200 millesimi. In pratica, il rappresentante non deve essere portatore di un numero di deleghe superiore al quinto dei condòmini, che nel contempo non devono superare complessivamente i 200 millesimi del valore dell'edificio.

Una particolarità interpretativa dello stesso art. 67 Disp.Att. c.c.: per l'applicazione del divieto devono concorrere entrambi i presupposti, nel senso che si possono raccogliere deleghe anche da più di un quinto dei condòmini, purché rappresentino meno di 200 millesimi e, allo stesso modo, ci si può far delegare da un numero di condò-

mini che sia meno di un quinto del totale, anche se rappresenta più di 200 millesimi.

In ogni caso, il soggetto delegato non può a sua volta delegare altri soggetti alla partecipazione in assemblea, e la delega non è frazionabile, nel senso che il condòmino proprietario di più unità immobiliari può conferire una sola delega.

È prevista la possibilità di una sola delega anche qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone: queste hanno diritto ad un solo rappresentante, designato dai comproprietari stessi a norma dell'art. 1106 c.c. Di conseguenza, non possono essere delegate più persone da parte di comproprietari dello stesso immobile (ad esempio marito e moglie), ed in caso di più deleghe, si procederà con l'estrazione a sorte.

Infine, quando i partecipanti sono più di sessanta (ad esempio nel caso del c.d. "supercondominio"), ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più edifici e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio.

Il rapporto intercorrente tra soggetto delegante e soggetto delegato ha valenza del tutto interna e non coinvolge il condominio, con la conseguenza che eventuali vizi relativi ai poteri conferiti al delegato potranno essere fatti valere solo dal soggetto delegante e non dagli altri condòmini.

Il superamento dei limiti posti al potere rappresentativo comporta l'annullabilità e non la nullità della delibera che è impugnabile entro trenta giorni dalla sua approvazione o dalla sua comunicazione agli assenti. Il principio statuito dall'art. 67 Disp. Att. Cod. Civ. è assolutamente inderogabile, pertanto sono da considerarsi nulle le clausole del regolamento di condominio che dovessero limitare o escludere l'esercizio del potere di rappresentanza in assemblea.

Nel rispondere al quesito posto, in conclusione, si può affermare che il regolamento di condominio può contenere limiti alla delega più restrittivi, purché non escluda il potere di conferimento, che è sancito da una norma inderogabile.

Nomina amministratore nei condòmini "piccoli"

D. Prima della nuova Legge 220/2012, i condòmini obbligati all'amministratore erano quelli oltre i 4 condòmini. Ora il numero degli obbligati è passato a più di 8. Quanti - nei condòmini da 5 a 8 condòmini - avevano l'amministratore, dato il precedente obbligo, ora lo possono "rimuovere" non più ricorrendone l'obbligo.

Il chiarimento che sottopongo è: a fine mandato dell'anno di nomina dell'amministratore, nel caso di un condòmino di 6 condòmini, è posta in votazione all'ordine del giorno dell'assemblea la nomina dell'amministratore.

L'assemblea si esprime in questo modo:

♦ **Votano a favore della nomina 3 su 6 condòmini, rappresentanti 400/1000.**

♦ **Votano contro la nomina 3 condòmini su 6, rappresentanti 600/1000.**

Come si evince, la maggioranza delle teste non c'è ma c'è una maggioranza contraria dei millesimi. Data la votazione, è pacifico che la nomina non è validamente presa ma, nel mentre, la delibera è comunque valida (salvo impugnativa e revoca dell'A.G.). Ribadendo il fatto che il condominio non ha l'obbligo di avere l'amministratore, mi pare di poter affermare che l'amministratore uscente non prosegue in prorogatio, non potendosi parlare di revoca perché il condominio non ha l'obbligo dell'am-

ministratore e quindi trattasi di nuova nomina.
È corretta questa interpretazione?

Risponde l'avvocato Paolo Ribero

R. Anche se il condominio non ha l'obbligo di avere l'amministratore, di fatto attualmente l'amministratore è in carica, e pertanto per revocarlo occorre la maggioranza di cui all'art. 1136, 2 comma del C.C.. Non raggiungendo né la maggioranza per la conferma né quella per la revoca, l'amministratore uscente continua in regime di prorogatio. Il fatto che sia venuto meno l'obbligo di nomina dell'amministratore non fa venire meno in modo automatico gli amministratori nominati.

Amministratore apparente e termini di decadenza

D. Posto che l'incarico all'amministratore condominiale ha durata di un anno con rinnovo automatico del mandato e pieni poteri per il successivo secondo anno, pur in assenza di valida delibera assembleare di conferma per mancanza di quorum legale, il c.d. amministratore apparente (v. nota avv. N. Costa pag. 26, Italia Casa n. 20, ottobre 2014) si intende "decaduto" solo a fine del detto rinnovato secondo anno (cfr. nota avv. E. Morello, pag. 5, Italia Casa n. 10, maggio 2014). Per quanto appare ovvio, è gradita conferma.

Risponde l'avvocato Nunzio Costa

R. La risposta è ovviamente positiva, anche se con qualche piccola precisazione che, al momento, ai più sfugge: l'ipotesi di un'amministrazione vacante e quindi con un amministratore eletto, ma non in carica, riguarda il caso recentemente introdotto dal legislatore della nullità della nomina a causa della mancata accettazione o dell'assenza delle dichiarazioni, obbligatoriamente previste, circa l'ammontare del compenso, ovvero il luogo e gli orari in cui i libri obbligatori sono visionabili. Solo in uno dei precedenti casi, argomentando ex art. 1129 c.c., uno qualsiasi dei condòmini potrebbe convocare l'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore. Posto che ciò accada, le domande sono: che sorte giuridica avranno gli atti compiuti dal soggetto "amministratore nullo" (amministratore apparente)? In quale sfera giuridica ricadranno le sue attività? Volendo seguire le regole del mandato, gli atti compiuti dall'amministratore apparente ricadrebbero esclusivamente nella sua sfera, senza possibilità di coinvolgere il condominio e/o i condòmini. L'unica salvezza sarebbe offerta da una assemblea successiva che acquisisse come valida e svolta nell'interesse del condominio ogni attività effettuata nel periodo di vacatio dall'amministratore apparente.

Amministratore: estremi per la revoca giudiziale

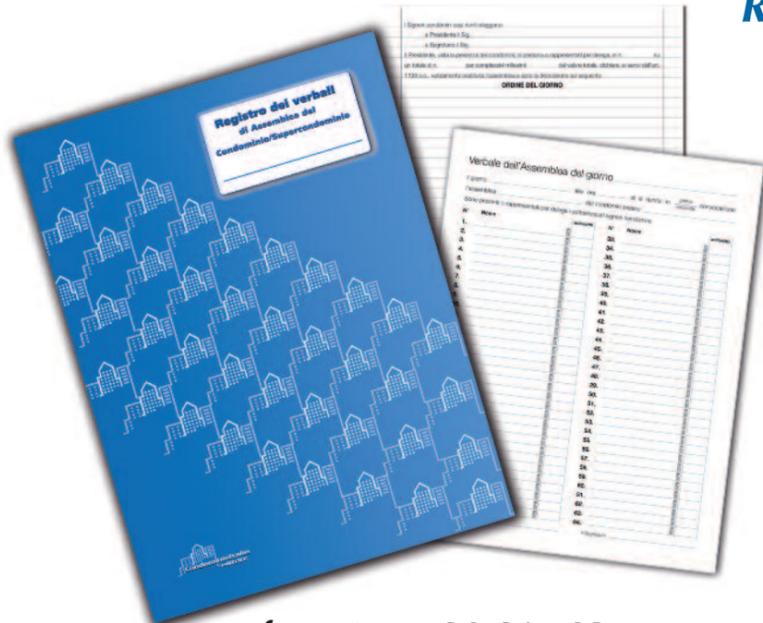
D. In un condominio, l'amministratore è stato riconfermato a luglio 2013 senza produzione ed accettazione assembleare del compenso, e poi non è stato riconfermato nel 2014 a causa della mancanza del quorum. La domanda è: per la revoca giudiziale dell'amministratore del condominio, instaurata da uno o più condòmini, è obbligatoria la mediazione?

Risponde l'avvocato Enrico Morello

R. Se l'amministratore non è stato riconfermato non c'è nessun bisogno di revocarlo, tantomeno tramite procedimento giudiziale. E comunque la nomina senza accettazione del compenso di per sé era già nulla.

I REGISTRI OBBLIGATORI PER L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Registro Verbali di Assemblea del condominio



Prima e seconda convocazione
4 pagg. dedicate al verbale

Ogni registro è fornito di una pratica tasca adesiva in pvc per contenere il Regolamento di Condominio ed il Registro di nomina/revoca (appositamente creato di formato più piccolo)



formato cm 24x31 – 92 pagg.

Cadauno euro 16,90 - Offerta n. 10 registri euro 160,00 - Abbonati ITALIA CASA sconto 10% euro 144,00

Registro di anagrafe condominiale

Realizzato con schede mobili che rendono agevole l'aggiunta di eventuali varianti nell'arco degli anni



formato cm 17x24

Ogni registro:
100 pagine carta g.120 usomano + relativo raccoglitore ad anelli

Cadauno (raccoglitore + schede)

euro 17,90

offerta n. 10 registri (10 raccoglitori + schede ognuno)

euro 170,00

Abbonati ITALIA CASA sconto 10% euro 153,00



Registro di nomina e revoca dell'amministratore

Può essere conservato nell'apposita tasca in pvc applicata al Registro verbali di assemblea

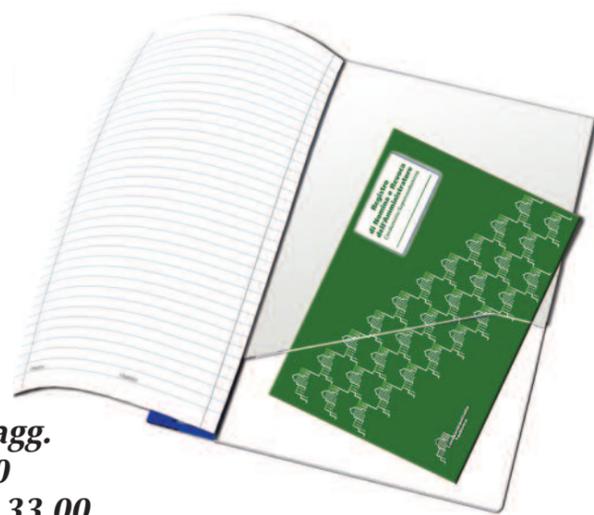


formato cm 17x24 16 pagg.

Cadauno euro 3,50

Offerta n. 10 registri euro 33,00

Abbonati ITALIA CASA scontati euro 31,00



I prezzi sono tutti IVA inclusa. (Per ordini superiori ad euro 90 la spedizione è gratuita).
Per quantità inferiori aggiungere euro 7 per spedizione.

È possibile effettuare acquisti tramite: bonifico banco posta IBAN: IT40X 0760101 00000 1019480464
versamento su c/c/p 001019480464 intestati a Il Condominio editrice s.a.s. Inviare copia del versamento
al fax 011/65236.90 oppure alla e-mail: abbonamenti@italia-casa.com

Per ulteriori informazioni o per visionare tramite e-mail l'interno dei registri

telefonare al n. 011/6523611 oppure inviare richiesta all'indirizzo di posta elettronica: abbonamenti@italia-casa.com



Sondaggio di Bankitalia: si riduce il margine di sconto sui prezzi di vendita, ma aumentano le difficoltà a reperire finanziamenti

Immobiliare: i mutui tornano a frenare il mercato

La lenta, modesta, ma comunque costante ripresa che sta vivendo il comparto immobiliare è confermata anche dal periodico Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni, condotto dalla Banca d'Italia e relativo al terzo trimestre del 2014: periodo in cui la quota di agenti che hanno riportato un calo dei prezzi rimane largamente predominante, ma sono emerse indicazioni di una riduzione del divario tra prezzi di domanda e di offerta. Inoltre, il pessimismo degli operatori circa le prospettive di breve termine del proprio mercato si è attenuato, nonostante le attese di un nuovo calo dei prezzi.

In un orizzonte di medio termine (due anni), il saldo relativo alle attese di miglioramento e di peggioramento delle tendenze del mercato nazionale è, però lievemente negativo, così come desta preoccupazione la diminuzione della quota di mutui concessi e del loro valore, dopo circa un anno in cui i cordoni della borsa delle banche sembravano essersi leggermente allentati.

La sintesi dei dati pubblicati dalla Banca d'Italia scaturisce dai questionari somministrati, tra il 26 settembre e il 22 ottobre, a ben 1.395 agenzie immobiliari sull'intero territorio nazionale. Ecco i principali risultati.

IPREZZI

Nel terzo trimestre del 2014 resta complessivamente stabile il saldo tra le quote di operatori che segnalano un aumento e quelle che riportano una diminuzione dei prezzi di vendita (-65,3 per cento, da -66,4 della rilevazione di luglio). Tale risultato deriva da componenti eterogenee; nelle aree urbane e in quelle metropolitane il saldo si ridimensiona significati-

vamente a -65,2 e -61,7 per cento (da -70,6 e -70,9 rispettivamente), mentre nelle aree non urbane e non metropolitane aumenta lievemente a -66,3 e -66,7 per cento (da -63,6 e -64,5 di luglio). Anche le quote relative ai giudizi di stabilità dei prezzi si confermano pressoché invariate (al 33,3 per cento da 32,5) dalla precedente rilevazione.

COMPRAVENDITE

La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione nel terzo trimestre del 2014 è scesa al 64,4 per cento (68,1 nella precedente indagine). Il risultato, che risente della stagionalità particolarmente accentuata del trimestre estivo, è comunque migliore di quello riscontrato nello stesso periodo del 2013 (del 59,8 per cento). I giudizi relativi alle condizioni della domanda hanno invece registrato un marginale peggioramento: il saldo tra gli agenti che riportano un aumento e quelli che indicano una diminuzione dei potenziali acquirenti si è leggermente ampliato a -22,7 punti percentuali da -20,5 della precedente rilevazione.

GLI INCARICHI

Il saldo fra le risposte di aumento e di diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere è rimasto stabile (a 28,4 punti percentuali) mentre quello riferito ai nuovi mandati è lievemente aumentato (a 19,7 punti percentuali, da 18,1 in luglio). La principale causa di cessazione dell'incarico rimane il divario tra prezzi di domanda e di offerta. Sono tuttavia scese le quote di operatori che segnalano la percezione di prezzi di acquisto ancora troppo elevati (al 58,0 per cento, dal 62,4 della precedente rilevazione) e di offerte troppo basse (al 52,9 per

cento, dal 55,1). È tornata invece a crescere l'incidenza di agenzie che riconducono la decadenza dell'incarico alla difficoltà di reperire un mutuo (al 37,3 dal 34,2 per cento).

TEMPI DI VENDITA

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto sostanzialmente stabile (16,1 per cento). Anche il tempo medio che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile si è mantenuto pressoché invariato (9,5 mesi).

FINANZIAMENTO

La quota di acquisti finanziati con un mutuo ipotecario è diminuita (al 59,9 per cento, dal 62,9 della precedente rilevazione), al pari del rapporto tra prestito e valore dell'immobile (sceso al 59,3 per cento, dal 62,1), interrompendo in entrambi i casi il graduale aumento in atto da circa un anno.

LE LOCAZIONI

La quota di operatori che ha dichiarato di avere locato almeno un immobile nel terzo trimestre del 2014 è rimasta pressoché invariata, all'83,7 per cento (81,2 per cento un anno prima). Nel contempo è diminuita l'incidenza di coloro che hanno segnalato una diminuzione dei canoni di locazione (al 52,6 per cento, dal 57,7 dell'indagine di luglio), compensata dall'aumento della quota di giudizi di stabilità (al 45,3 per cento, dal 39,9). In linea con la precedente rilevazione, il 61,8 per cento delle agenzie si attendono che i canoni rimarranno invariati nel trimestre in corso, mentre il 37,1 ne prospetta una diminuzione. Il margine

medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore si è confermato intorno al 7,5 per cento. I nuovi incarichi a locare vengono segnalati come stabili dal 59,0 per cento degli operatori, mentre il saldo fra le risposte di aumento e di diminuzione è rimasto appena positivo (0,8 punti percentuali).

LE PROSPETTIVE

Le attese degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento segnalano un'attenuazione del pessimismo: il saldo negativo fra indicazioni di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è stato pari a -20,4 punti percentuali, da -26,9 della precedente rilevazione. Anche il saldo sulle attese sui nuovi incarichi a vendere è tornato a salire (a 16), dopo il recente peggioramento nel trimestre estivo (a 4,2), plausibilmente risentendo della stagionalità. Ha tuttavia continuato ad aumentare la quota di operatori che anticipano una diminuzione dei prezzi (al 61,2 per cento, dal 55,8), mentre si è ridotta l'incidenza di coloro che ne prevedono la stabilità (al 38,4 dal 43,6 per cento).

AMBITO NAZIONALE

Il saldo negativo dei giudizi sulle prospettive a breve termine nel mercato nazionale è rimasto sostanzialmente stabile (-33,7). In un orizzonte di medio termine (due anni) il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli è invece sceso per il secondo trimestre consecutivo, diventando negativo per 3,9 punti percentuali (era positivo per 5,4 nella precedente rilevazione); l'incidenza dei giudizi di stabilità è salita al 37,7 per cento (da 34,8).

Vendita di abitazioni nel trimestre di riferimento (percentuali di agenzie: trimestre di riferimento: luglio-settembre 2014)

	Quota di agenzia che hanno venduto abitazioni	Di cui		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti
Ripartizioni geografiche				
Nord Ovest	66,0	3,1	47,6	15,31
di cui: aree urbane	62,1	4,6	47,5	10,1
aree non urbane	69,3	2,0	47,7	19,7
Nord Est	65,8	4,6	40,7	20,5
di cui: aree urbane	67,7	5,0	42,4	20,3
aree non urbane	64,9	4,4	39,8	20,7
Centro	64,1	1,9	48,8	13,4
di cui: aree urbane	62,4	4,1	48,2	10,1
aree non urbane	65,5	0,0	49,2	16,3
Sud e Isole	59,3	2,5	48,7	8,3
di cui: aree urbane	66,4	1,0	58,0	7,5
aree non urbane	57,0	3,0	45,3	8,7
Popolazione residente				
Aree urbane (> 250 mila abitanti)	63,7	4,1	48,0	11,6
Aree non urbane (≤ 250 mila abitanti)	64,9	2,3	45,6	17,0
Aree metropolitane (> 500 mila abitanti)	62,3	4,1	48,2	10,0
Aree non metropolitane (≤ 500 mila abitanti)	65,3	2,6	45,9	16,8
Totale	64,4	3,0	46,6	14,8

Grandi città: prezzi giù, però si accorcia il tempo di vendita

Negli ultimi due anni - come è ormai ampiamente noto - le quotazioni degli immobili hanno fatto registrare un calo pesante e generalizzato, che non ha risparmiato alcuna grande (e piccola) città, da nord a sud. Però, recentemente, il trend complessivo del mercato sembra palesare qualche segnale positivo, che si riscontra anche osservando i tempi medi di vendita delle abitazioni, che risultano in progressivo accorciamento.

Sono due dei dati che emergono da uno studio condotto dal gruppo Tecnocasa. Innanzitutto, le note dolenti: quelle, cioè, relative alla diminuzione dei prezzi degli alloggi. In verità, anche da questo punto di vista, vi sono alcune eccezioni, non tanto nel senso di un andamento positivo delle valutazioni immobiliari, bensì in quello di un calo meno pesante rispetto alla media. È il caso, ad esempio, delle città di Firenze e Milano: quelle, cioè, dove, secondo il report, i prezzi hanno perso meno, rispettivamente con -11,4% e -13,7%. A Milano, in particolare, sono state le aree centrali ad andare meglio: gli immobili in queste zone hanno perso "soltanto" l'8,6%. A Firenze, invece, sono state le macroaree di Isolotto e Novoli - Carreggi a far registrare la riduzione più contenuta delle quotazioni.

La metropoli che ha sofferto maggiormente nell'ultimo biennio è stata invece Bologna (-20,4%) che ha visto perdere valore soprattutto per gli immobili della macroarea di Bolognina - Corticella (-29,1%); migliore il comportamento di Mazzini - Savena (-6,4%). Anche Torino ha visto una diminuzione dei valori immobiliari importante (-19,6%) che ha interessato in particolare la zona della Collina, trascinata dal ribasso patito dagli immobili situati nelle zone meno prestigiose e più periferiche. A Verona è stato il centro città (-7,7%) ad arginare una diminuzione dei prezzi che mediamente sono calati del 15,2%. Anche la capitale - chiaramente prendendo come riferimento il periodo di pesante crisi - si è ben difesa: gli immobili hanno lasciato sul terreno il 14,2%, con le zone centrali che hanno perso ancora di meno (-10,6%).

Da segnalare, infine, la discreta *performan-*

ce sul biennio degli immobili del centro di Palermo (-9,2%), mentre a Napoli la diminuzione dei prezzi è stata del 17,7%, con un migliore andamento della macroarea di Vomero - Arenella (-14,5%). Infine Genova, che dopo Bologna e Torino è la città che ha perso di più nell'orizzonte di tempo considerato (-18%), in particolare nella macroarea di Marassi - Molassana - San Fruttuoso.

Fin qui gli aspetti negativi del mercato. Ma - come detto - il comparto immobiliare residenziale presenta anche sfaccettature meno demoralizzanti, come quella inerente i tempi medi di vendita delle case registrati ad ottobre 2014 e confrontati con quelli di un anno fa (relativamente al contesto delle grandi città, dei rispettivi hinterland e dei capoluoghi di provincia. Ebbene, stando allo studio di Tecnocasa, nelle metropoli italiane le tempistiche medie di vendita sono oggi di 174 giorni, contro 190 giorni registrati ad ottobre 2013. Più lunghi i tempi di vendita nei capoluoghi di provincia che hanno una media di 184 giorni (contro i 196 giorni di ottobre 2013) e nei comuni dell'hinterland delle grandi città, che hanno comunque fatto registrare una media inferiore a quella di un anno fa: 202 giorni, e cioè 10 giorni in meno rispetto allo stesso mese del 2013. Le tempistiche che intercorrono tra l'immissione dell'alloggio sul mercato e la sua vendita sono, dunque, ancora abbastanza dilatate, ma denotano un miglioramento generalizzato, peraltro più marcato nelle grandi città, dove il mercato sembra dare segnali di ripartenza.

Scendendo nel dettaglio dei capoluoghi, i tempi di vendita maggiori si registrano a Verona (192 giorni), a Torino (191 giorni) e a Genova (190 giorni). Nell'hinterland delle grandi città, invece, il problema maggiore continua ad essere rappresentato dalla difficoltà di incontro tra domanda ed offerta. Le motivazioni sono la maggiore disponibilità di case sul territorio (tante le nuove costruzioni per le quali si sta attuando una politica di *repricing*); le vicissitudini che devono affrontare tanti residenti per accedere al credito; e la mancanza di una parte della domanda che proveniva dalle grandi città.

Milano: in vista di Expo 2015 è già caccia alle case in affitto

Mancano pochi mesi all'inaugurazione di Expo 2015, evento che secondo le previsioni attirerà dai 15 ai 25 milioni di visitatori, di cui circa il 27% in arrivo dall'estero (fonte: Fimaa - Federazione italiana mediatori agenti d'affari). E - come da previsioni - la corsa alla ricerca di alloggi sta iniziando, non solo nell'area di Milano, ma in tutto il Paese, che si appresta a diventare una sorta di albergo diffuso. A fotografare il trend è il portale immobiliare Casa.it, secondo cui, d'altro canto, i primi segnali del cosiddetto "effetto Expo" sul mercato che ruota intorno alle capacità ricettive si avvertono nel settore alberghiero, in cui i prezzi stanno già schizzando alle stelle (oggi, nei giorni infrasettimanali, si registra il tutto esaurito o stanze a 300 euro in oltre il 30% degli hotel in zona Fiera). Anche le aziende e gli uomini d'affari si stanno attivando in cerca di alloggi di rappresentanza, contribuendo così ad avviare un effetto volano sulle quotazioni non solo nella compravendita di case, ma anche nel settore degli affitti.

Senza dubbio la portata universale di Expo 2015 impatterà sui valori immobiliari dell'intera area milanese, con il picco in corrispondenza dell'area di Rho, dove saranno realizzati alloggi che daranno ospitalità fino a 700 persone. Parte dell'area di Cascina Merlata sarà trasformata in Expo Village, identificata nel nuovo quartiere QTE15, composto da 160 edifici che ospiteranno 1.200 persone in circa 300 appartamenti. Ai singoli Paesi partecipanti verrà destinato un edificio, composto da appartamenti e diversi spazi interni.

Ma anche in altre aree del Comune di Milano sono in fase di realizzazione *residence* ed edifici per accogliere l'imponente flusso di visitatori. A sud del capoluogo, per esempio, è prevista la costruzione di un complesso residenziale che renderà disponibili oltre 400 posti. Inoltre, nelle zone più centrali sono in fase di completamento 15 nuove strutture di lusso che aggiungeranno ulteriori 400 appartamenti distribuiti tra i quartieri di Porta Nuova, Gioia e Isola.

Gli occhi degli operatori, tuttavia, sono puntati sui canoni di locazione sia in città

che nei comuni dell'hinterland milanese, in previsione di una consistente impennata. Il ruolo di "sorvegliati speciali" spetta di diritto ai quartieri attraversati dal tronco della MM1 diretto al capolinea di Rho/Però. In zone come Buonarroti e Amendola, già oggi il canone mensile di affitto per un appartamento di 60 metri quadri arredato oscilla mediamente tra 1.100 e 1.400 euro. Per trovare affitti più "ragionevoli" è necessario spostarsi in quartieri più esterni e a ridosso del capolinea, come San Leonardo e Molino Dorino, dove al momento i bilocali arredati sono trattati sul piede dei 450/700 euro al mese. Inoltre, l'ondata di rialzi in coincidenza con Expo 2015 dovrebbe contagiare le conurbazioni del capoluogo lombardo, spostando verso l'alto mensilità di affitto che, per i bilocali arredati, sono oggi attestati in media tra 450 e 750 euro.

"Se si cerca una stanza o un appartamento in affitto è utile muoversi con largo anticipo onde evitare di incappare in un brusco rialzo dei prezzi - spiega Daniele Mancini, amministratore delegato di Casa.it -. Saranno molti, infatti, i proprietari di casa che metteranno a disposizione il proprio appartamento per riuscire a ottenere una rendita flessibile e non vincolante attraverso la soluzione degli affitti temporanei per periodi che vanno da 2 o 3 giorni al massimo di un mese".

Per turisti in arrivo dall'estero intenzionati a risparmiare, si apre l'opportunità di trovare sistemazione in altre aree della Lombardia (Brianza, Varesotto, le sponde dei laghi di Como, Garda e Maggiore) o in città turistiche da cui è possibile raggiungere Milano e l'Expo nel giro di 2 o 3 ore al massimo.

Per un bilocale arredato a Salò, Gardone Riviera o Peschiera del Garda, ad esempio, il canone mensile d'affitto va mediamente da un minimo di 400 a un massimo di 650 euro. Se, invece, si preferisce la comodità di un bilocale arredato prossimo alle grandi stazioni ferroviarie di Venezia, Firenze, Roma o Napoli, il costo da sostenere andrebbe dai 550/650 euro mensili di Venezia Mestre agli 850/1600 euro di Roma Termini.

Fonte: Casa.it

Il patrimonio immobiliare italiano è ampiamente da ristrutturare, anche per ovviare a problemi ambientali e sprechi di energia

Un alloggio su 3 ha più di 40 anni

Il patrimonio immobiliare italiano? È sempre più vecchio, con tutto quanto ne consegue in termini di emissioni nocive all'ambiente e danni economici per gli occupanti, costretti, ad esempio, a sostenere l'onere di bollette energetiche ingenti. La conferma arriva dall'ultimo studio del portale Immobiliare.it, che ha analizzato il fenomeno e tratteggiato le possibili soluzioni.

GLI IMMOBILI ANZIANI

Veniamo ai numeri: secondo Immobiliare.it in Italia 11,6 milioni di abitazioni (e cioè il 36,6% delle case del nostro Paese) hanno più di 40 anni di vita. Se poi prendiamo come punto di riferimento il 1977 - anno a partire dal quale sono state introdotte le prime norme sull'efficienza energetica nel settore dell'edilizia - la percentuale di abitazioni che risalgono a prima di questa data arriva addirittura al 58,4%: significa che ben 18,5 milioni di immobili sul territorio nazionale non sono stati realizzati pensando all'ottimizzazione e al risparmio energetico.

Il problema non è, evidentemente, solo legato alla gestione di immobili con spazi meno efficienti - pensiamo ad ingresso

e corridoio, ormai quasi del tutto spariti dalle planimetrie delle abitazioni più moderne, ma presenti nelle abitazioni più antiche - ma anche al dispendio energetico che queste case comportano. Dobbiamo ricordare che un immobile con più di 30 anni di età consuma in media in un anno dai 180 ai 200 Kwh/mq, contro i 30-40 Kwh/mq all'anno necessari per il fabbisogno di un'abitazione in classe B.

DIFFERENZE REGIONALI

Se a livello nazionale oltre una casa su tre risale al 1970, non tutte le regioni mostrano lo stesso quadro. È soprattutto nel Sud Italia che troviamo il patrimonio immobiliare più datato: la Basilicata è la regione che conta il numero più elevato di abitazioni antiche, il 39,3% del totale. La seguono Sicilia, Campania e Abruzzo, dove le abitazioni con oltre 40 anni di età sono il 38,3% sul totale. In Friuli Venezia Giulia e in Trentino Alto Adige, di contro, si registrano le percentuali più basse: rispettivamente il 31,2% e il 31,3%. Questo il quadro regionale.

Guardando invece ai capoluoghi, Potenza ha addirittura il 42% del totale delle abitazioni risalenti a più di 40 anni fa; segue Palermo, dove l'incidenza di questi immobili è del

41,3%. Roma arriva al 38,3%: una percentuale più bassa di quella di Milano, dove il 33,5% del totale delle abitazioni risale a prima del 1970.

LE RISTRUTTURAZIONI

Ristrutturare, in questo contesto, appare come la variabile fondamentale per preservare quello che rimane uno degli elementi più importanti che compongono il patrimonio delle famiglie italiane. Senza contare che puntare sulla riqualificazione delle abitazioni già esistenti (in molti casi non abitate) - anziché sulla costruzione di nuovi grattacieli, magari in zone periferiche - permette di ridurre il consumo di suolo, il bisogno di realizzare nuove infrastrutture per la mobilità e, soprattutto, il fabbisogno energetico globale. Variabili non da poco in un'ottica di sviluppo e tutela del territorio. Inutile ricordare, peraltro, che un immobile che invecchia e sul quale non sono realizzati lavori di manutenzione è destinato a perdere valore: secondo i calcoli di Immobiliare.it, gli immobili che hanno più di 40 anni e non sono mai stati ristrutturati hanno un prezzo medio al metro quadro inferiore del 25% rispetto ad abitazioni costruite dal 2000 in poi, che rappresentano il 14,2% del totale presente in Italia. Percentuale, questa, che in alcune città sale fino al 30%: ne sono un esempio le città di Trieste e Torino.

Report Fiaip: le locazioni tengono meglio delle compravendite, penalizzate anche dall'elevato livello di imposizione fiscale

Case vacanza: mercato resiste alla crisi

Un'altalena. È con la più classica delle metafore che la Fiaip descrive il mercato delle case vacanza, come tratteggiato dal "Rapporto Immobiliare Turistico 2014", realizzato appunto dalla Federazione italiana agenti immobiliari professionali e presentato nei giorni scorsi a Roma.

PRO E CONTRO

Secondo l'indagine, il 2014 evidenzia ancora una situazione economica instabile per il comparto turistico: in generale, si nota ancora una situazione stagnante, a causa di una pressione fiscale abnorme per le seconde case, ma si registrano timidi segnali di ripresa, che non sono però omogenei su tutto il territorio nazionale. Il settore immobiliare turistico, nonostante l'aggravio della tassazione, ha comunque resistito: la percentuale di compravendite immobiliari che ha interessato questa tipologia abitativa è rimasta abbastanza stabile nel tempo, e una ritrovata domanda negli ultimi mesi è stata favorita anche da un calo dei prezzi immobiliari in media del 10% rispetto al 2013.

Chi ha deciso di investire nelle case per le vacanze - secondo il rapporto della Fiaip - si trova oggi favorito dai prezzi degli immobili che, pur restando bassi rispetto ai livelli pre-crisi, continuano ad assicurare, in un periodo di estrema volatilità dei mercati, il potere d'acquisto del capitale, tenendo presente che la casa rimane il bene rifugio per eccellenza per investimenti a medio e lungo termine delle famiglie italiane. Da segnalare, inoltre, come la disponibilità di spesa per comprare la seconda casa è diminuita negli ultimi anni e per questo motivo si sono preferite località meno rinomate e meno famose, ma con abitazioni a prezzi più accessibili.

VACANZE E METE

La crisi, infatti, ha cambiato le abitudini vacanzieri degli italiani, con una diminuzione delle presenze e soggiorni più brevi, influenzati anche da un'estate 2014 che ha visto una stagione meteorologica particolarmente negativa. Ciò non vale, ovviamente, per tutte le località, ed inoltre la costante presenza di turisti stranieri compensa il calo di

presenze degli italiani. A venire nel nostro Paese, e ad optare per una casa in locazione, sono stati soprattutto cittadini provenienti dagli altri Paesi dell'UE (tedeschi in primis, ma aumentano anche i visitatori dalla Gran Bretagna e dalla Francia) e dagli Stati Uniti, ma sono in costante aumento le presenze di persone provenienti da paesi emergenti. I russi in particolare, in molte località, sono la comunità più numerosa.

LE VALUTAZIONI

La fotografia dell'Osservatorio nazionale immobiliare turistico Fiaip per la stagione estiva 2014 sul mercato delle case per vacanza analizza 20 località campione ed evidenzia molti chiaroscuri, nonostante la domanda di seconde case sia stata stimolata da un ribasso dei prezzi degli immobili nelle principali località di mare e montagna. In particolare, è stata condotta, nel corso dell'estate 2014, un'indagine ad hoc nella quale è stato intervistato un campione composto da 150 agenti immobiliari, statisticamente rappresentativo delle agenzie immobiliari presenti nelle 20 località oggetto dell'indagine. Il 79% degli intervistati ha registrato una diminuzione dei prezzi delle compravendite degli immobili. In media, il calo registrato è stato del 10% rispetto al 2013.

Per il 53% degli agenti immobiliari Fiaip, la situazione è stata peggiore rispetto allo scorso anno, per il 5% migliore, per il 42% stabile. Il 79% degli agenti immobiliari intervistati sottolinea come il costo al mq delle case in vendita in località turistiche sia diminuito (in media del -10%, mentre per il 21% il valore degli immobili è restato invariato).

SINGOLE LOCALITÀ

Tra le località turistiche marine, Alassio fa registrare il prezzo più alto al metro quadro: acquistare un immobile in buono stato abitabile varia tra i 5.600 e i 6.300 Euro al mq. La località montana più cara è invece Madonna di Campiglio, dove si può acquistare una casa per le vacanze tra i 7.000 e i 10.000 euro/mq.

Campomarino, in provincia di Campobasso, è invece la più conveniente tra le località marine: un immobile si può comprare tra

900 e 1.200 euro/mq, mentre la località montana più conveniente è Bormio. Qui un appartamento in buono stato può essere acquistato tra 2.000 e 3.000 euro/mq.

LE LOCAZIONI

Passando dal versante delle vendite a quello delle locazioni, per il 54% degli intervistati i prezzi degli affitti hanno fatto registrare un calo del 5%. Nel mercato delle locazioni turistiche settimanali, formula sempre più diffusa tra gli italiani nel 2014, un 54% fotografa una diminuzione dei prezzi degli immobili, mentre per il 41% degli agenti immobiliari Fiaip evidenzia come i prezzi delle locazioni delle case per vacanza siano rimasti stabili, e solo il 5% fotografa un aumento.

Peraltro, se il numero di compravendite immobiliari nel settore turistico rispetto al 2013 è rimasto stabile per il 37% degli intervistati (negativo per il 21% e molto negativo per il 26%), l'andamento del mercato delle locazioni è rimasto stabile per un più elevato 47% degli agenti immobiliari Fiaip intervistati, mentre per il 32% è stato negativo e per il 21% si è invece avuta una stagione positiva.

LE PROSPETTIVE

Le prospettive per il settore immobiliare nel 2015 rimangono incerte: gli indicatori Fiaip fanno registrare una maggiore offerta immobiliare turistica (+5%), con una richiesta di seconde case in aumento soprattutto da parte degli acquirenti internazionali.

Sono però molte le occasioni che sfumano a causa di una perdurante incertezza economica: il fenomeno del "mancato acquisto" da parte dei connazionali interessa in particolare liberi professionisti e famiglie numerose, che spesso rimandano l'acquisto a tempi migliori a causa di un sistema fiscale sempre più incerto e gravoso sulla casa, e di erogazioni creditizie che non trovano ancora risposte positive, nonostante un miglioramento delle condizioni di accesso al credito ed una ripresa delle stesse richieste di mutuo.

Gli operatori immobiliari, inoltre, faticano a vedere segnali positivi per la prossima stagione invernale: solo le località montane e maggiormente conosciute, dove il soggiorno

si affianca a novità sostanziali in termini strutturali o di servizi, in grado di innalzare l'appeal del territorio e quindi attirare sempre più clientela nazionale e straniera, intravedono segnali positivi. È questo il caso di Madonna di Campiglio, località montana più conveniente per le locazioni in alta stagione (600-750 euro) per una settimana per quattro posti letto, mentre il soggiorno a Sestriere risulta il più caro (1.100-1.300 euro). Tra le località marine la palma della più conveniente nel 2014 va invece ad Ostuni (350-400 euro) per un soggiorno di una settimana per 4 persone, mentre a Marina di Grosseto si può spendere (2.400-3.200 euro) per una settimana in alta stagione.

IL COMMENTO

"C'è il rischio che il 2015 possa segnare una stagnazione, ed è questa la prospettiva che si vorrebbe scongiurare nel segmento turistico - sostiene Raffaele Dedemo, vicepresidente nazionale Fiaip con delega al turismo e al settore estero -. È chiaro comunque che per risollevare il settore serve un impegno concreto, e non solo mere parole, o promesse, da parte delle Istituzioni. Da molte parti sentiamo dire che il turismo costituisce l'oro nero dell'Italia, ma senza un'adeguata politica d'incentivi e investimenti per lo sviluppo del settore rimarremo sempre nel campo delle buone intenzioni. È necessario infatti dotare il nostro Paese di quelle infrastrutture indispensabili ad accogliere, con standard di livello alto, chi viene a visitare le nostre città, le nostre località di mare, le nostre montagne. È opportuno elevare le nostre competenze per restare al passo con altri Paesi che, anche se dotati di un minor numero di attrattive naturali o artistiche rispetto al nostro, hanno da tempo adottato asennate politiche riguardo il turismo: infatti continuano ad attrarre sempre più turisti da tutto il mondo, non per niente i vicini francesi sono al primo posto della classifica mondiale. Oggi più che mai è necessario ideare una nuova strategia nazionale per il turismo e permettere quindi agli imprenditori che operano nel settore di poter svolgere il proprio lavoro al meglio, consentendo di creare nuovi posti di lavoro e nuove occasioni di sviluppo per i territori in cui operano, per il modello di vita che vendono e per l'italian style che tutto il mondo ci invidia".

Re/Max: nel franchising è vincente la soluzione dello studio associato

C'è anche Re/Max Italia tra i marchi dell'intermediazione immobiliare in franchising oggetto del report di settore pubblicato come ogni anno da Gerardo Paterna, in cui è proposta una fotografia del numero dei punti vendita di ciascun gruppo, rilevando i trend e le novità più rilevanti del comparto.

Ora, come riporta la stessa Re/Max in una nota, "sebbene il mero conteggio dei punti vendita non rappresenti un indicatore assoluto del valore di una rete e della sua relativa quota di mercato, che meglio sarebbe espressa da un paragone di fatturati e volumi intermediati, ci rendiamo conto che, vista la poca disponibilità di dati in tal senso, il report di Paterna rappresenta comunque l'unico strumento indicativo di paragone e di andamento del settore. Quindi, fa riflettere, tra i tanti, il dato secondo cui il 2014 ha lasciato sul terreno 575 agenzie immobiliari affiliate a network di intermediazione immobiliare. Si tratta di un calo del 12,5% per il franchising immobiliare, a conferma del trend negativo registrato a partire dal 2010. A perdere terreno sono i marchi, più o meno noti, che sventano sulle vetrine delle 42mila agenzie presenti in Italia".

Da un'analisi condotta nei mesi scorsi da Re/Max Italia, grazie ai dati di Gerardo Paterna ed un'analisi accurata dei siti aziendali dei vari gruppi, è emerso che negli ultimi quattro anni il comparto delle agenzie immobiliari in franchising a livello nazionale ha subito un calo di oltre il 40%, ma a differenza degli altri player del settore, Re/Max Italia ha mantenuto sostanzialmente inalterato il numero di agenzie sul territorio.

"Questi numeri - commenta Dario Castiglia, presidente e amministratore delegato di Re/Max Italia - confermano il fatto che il nostro gruppo, grazie ad un più moderno modello basato sullo studio associato, che basa la sua forza sull'applicazione concreta della filosofia win-win, dove tutti sono vincitori, stimola lo sviluppo del professionista e lo supporta per permettergli di eccellere nel business e renderlo, anche in un momento storico difficile come quello attuale, soddisfacente, redditizio, efficiente ed efficace".

Peraltro, come rimarca ancora Re/Max, "è lo stesso Paterna a mettere in evidenza all'interno del suo report come il modello di studio associato - su cui si basa da sempre l'approccio di Re/Max Italia - stia prendendo sempre più piede anche in Ita-

lia, dove si sta iniziando a vedere la nascita di consorzi e associazioni tra i professionisti. Cresce anche l'utilizzo delle piattaforme Mls a valenza locale - anch'esso strumento che da anni Re/Max mette invece a disposizione a livello internazionale di tutta la sua rete di affiliati presente in oltre 97 Paesi - e l'utilizzo di strumenti tecnologici e servizi complementari per la propria agenzia immobiliare".

Di qui, la soddisfazione del gruppo per i risultati conseguiti fino ad ora: "Re/Max continua a crescere e svilupparsi proprio grazie al suo modello di business imprenditoriale che si basa su innovazione e miglioramenti continui, ma soprattutto che trova la sua formula vincente in due aspetti: perseveranza e passione. Attualmente, a livello di franchising immobiliare internazionale, vantiamo ben 6.600 agenzie affiliate e più di 9 mila consulenti immobiliari in 97 Paesi nel mondo. Quanto all'Italia, oggi occupa un'importante quota di mercato con una rete di circa 180 agenzie affiliate in crescita ed oltre 1.250 professionisti del settore immobiliare. Ma, ovviamente, c'è la volontà di rilanciare. Obiettivo prefissato per l'Italia è quello di crescere ancora e di aumentare capillarmente la presenza sul territorio, superando la quota di 200 agenzie nel 2015. Proprio per questo l'azienda ha attuato un piano di potenziamento della squadra sviluppo, che sarà impegnata in attività legate all'affiliazione al network come il Roadshow *Gli Agenti Giusti*, rivolto alla ricerca di nuovi professionisti che vogliano entrare a far parte del network".

Sono molti i parametri che concorrono a determinare una scelta d'acquisto complessa. I consigli del portale Casa.it

Meglio l'alloggio nuovo o da ristrutturare?

Nelle indagini aventi ad oggetto l'andamento del mercato immobiliare, un tema che torna periodicamente d'attualità è quello che gravita intorno al quesito: è meglio acquistare un appartamento nuovo, oppure uno da ristrutturare?

Sulla questione, nei giorni scorsi, è intervenuto il portale immobiliare Casa.it, provando ad analizzare i dati in suo possesso per indagare sulle concrete possibilità di fare un affare beneficiando, fra l'altro, degli incentivi fiscali previsti dal DL 63/2013 e prorogati con la legge di Stabilità 2014.

Secondo l'analisi di Casa.it, il mercato residenziale dei giorni nostri può essere suddiviso principalmente in tre categorie: chi cerca l'appartamento di nuova costruzione, approfittando dei ribassi operati dai costruttori e della forte crescita dell'offerta; coloro che ristrutturano la casa in cui abitano in attesa di tempi migliori; e chi invece si orienta direttamente al "mercato dell'usato", alla ricerca di abitazioni da ristrutturare.

In particolare, la domanda per quest'ultima tipologia di appartamenti si concentra nelle zone di livello medio alto delle grandi città, dove il valore degli immobili è riuscito a reggere meglio il contraccolpo della crisi. La crescita dell'offerta in un anno per le abitazioni da ristrutturare è rimasta contenuta sotto i dieci punti percentuali soprattutto in città come Bari (8,6%), Torino (7,5%), Bologna (7,4%), Roma (6,9%), Milano (6,8%) e Napoli (5,6%). Il differenziale di prezzo fra una casa da ristrutturare e una appena ristrutturata nello stesso palazzo varia mediamente, a seconda dello stato dell'abitazione e della posizione, fra il 14% e il 27%. Quando si tratta di abitazioni di particolare pregio, questo valore non supera solitamente la soglia del 15%, mentre nelle aree periferiche dei centri urbani arriva fino al 30%. Inoltre, nelle aree centrali e di maggior prestigio delle grandi città sono state avviate importanti attività di riqualificazione di interi

complessi immobiliari, che però sono sul mercato a prezzi poco concorrenziali rispetto a un singolo appartamento da ristrutturare inserito in un edificio che non necessita di interventi dopo l'acquisto.

Il risultato è che chi compra trae maggiore beneficio scegliendo questa soluzione piuttosto che acquistando un appartamento già ristrutturato.

Nelle aree meno centrali e nei piccoli centri urbani, dove l'offerta interessante è minore o dove c'è molta concorrenza a causa delle molte nuove costruzioni presenti, ristrutturare risulta essere meno conveniente.

Peraltro, Casa.it pone l'accento sul fatto che

rimettere a nuovo un appartamento significa intervenire direttamente anche nella riprogettazione degli spazi e nella scelta dei materiali che, vista l'ampia scelta a disposizione, sono un punto determinante nelle voci di spesa: in città come Milano, il costo di ristrutturazione minimo ormai è superiore ai 700 euro al metro quadro, e mediamente si attesta intorno ai 1.200 euro al mq. Una spesa che per gli acquirenti che comprano con l'obiettivo della ristrutturazione, viene a volte finanziata con un mutuo specifico. Ovviamente, chi è già proprietario parte spesso da una buona disponibilità di liquidi e, oltre che sui proventi ricavati dalla vendita, può fare affidamento su finanziamenti che si

assestano solitamente tra il 20% e il 40% del valore totale della nuova casa acquistata. Chi, invece, acquista la prima casa, punta ad appartamenti dal taglio inferiore ai 100 metri quadri e nel budget complessivo di spesa include il costo della ristrutturazione.

"Quando si sceglie di acquistare una casa da ristrutturare - consiglia Daniele Mancini, amministratore delegato di Casa.it - è importante non solo osservare molto bene lo stato effettivo dell'appartamento, ma anche e soprattutto prestare molta attenzione a tanti piccoli, ma fondamentali dettagli: come controllare i pavimenti, le murature, per capire quali possono essere toccate e quali no, gli infissi, importanti per il risparmio energetico, e verificare che impianti elettrici e idraulici possano essere spostati secondo le proprie necessità".

Molti optano per l'affitto. Chi compra vuole il camino

Sempre in materia di scelta della tipologia di immobile da acquistare - premessi i sempre pesanti effetti della crisi economica ed occupazionale - sono anche altre le valutazioni effettuate dalla domanda. È quanto ha analizzato il gruppo Tecnocasa, secondo cui, innanzitutto, i potenziali acquirenti continuano a preferire di gran lunga il trilocale (36,2%), optando nel 29,4% dei casi per il bilocale, nel 22,2% dei casi per il quattro locali e per la restante percentuale per il cinque locali. Da gennaio 2014 si registra però anche un aumento della concentrazione delle richieste sui quattro locali (+0,5%).

Stando a quanto emerge dal report del gruppo immobiliare, a far spostare l'attenzione sui tagli più grandi è soprattutto la diminuzione dei prezzi. Non a caso, a Milano, Roma e Napoli - dove le

quotazioni degli immobili, a prescindere dal calo registrato negli ultimi anni, restano sempre tra le più alte d'Italia - sono invece i bilocali a concentrare la maggioranza delle richieste.

Ma sul versante della domanda spicca anche qualche curiosità. Se, infatti, in termini generali, ad orientare le scelte dei potenziali acquirenti sono soprattutto la qualità dell'alloggio e dell'edificio che lo ospita, la zona in cui lo stabile è inserito, e fattori quali piano, esposizione, tipologia di riscaldamento e presenza di ascensore, ultimamente c'è un elemento che sta assumendo una rilevanza sempre maggiore (principalmente per chi è in cerca di seconda casa): il camino.

Per gli amanti del genere, questo complemento è considerato nello stesso modo delle travi in legno, dei muri con mattoni a vista e del bagno con idromassag-

gio. La sua presenza, dunque, può conferire un importante valore aggiunto all'immobile, aiutando il venditore quantomeno a limitare lo sconto sul prezzo di partenza, il che è un fattore determinante in un periodo in cui la priorità da parte dell'offerta è quella di adeguarsi (per quanto possibile) alla disponibilità di spesa della domanda.

Tutte queste osservazioni si inseriscono, comunque, in un contesto in cui, sempre secondo Tecnocasa, è sempre più alta l'attenzione verso la locazione, tanto che nel primo semestre del 2014 quasi il 35% dei clienti ha optato per una casa in affitto. Quasi i tre quarti loro, hanno sottoscritto contratti a canone libero; il 13,9% stipula invece contratti concordati e l'11,5% di tipo transitorio. Bilocali e trilocali, anche in questo caso, sono le tipologie più richieste: la prima con il

38,5% delle richieste, la seconda con il 35,8%. La motivazione principale è la scelta abitativa (58,7%), ma è considerevole anche la percentuale di chi prende casa in affitto perché mosso da esigenze lavorative (36,5%); solo il 4,8% del campione, invece, è rappresentato da studenti.

A scegliere la locazione sono soprattutto single (44,4%), i coniugati sono il 40,5%; i giovani under 35 rappresentano il 39,3% del campione, seguiti dai 35-44enni nel 32,2% dei casi. Il 15,7% è costituito da 45-54enni, mentre sono più marginali le altre fasce d'età. La motivazione legata allo studio è più alta nei giovani tra 18 e 34 anni (9%); circa il 40% dei 18-34enni e dei 35-44enni considera l'affitto perché mosso da esigenze lavorative, mentre gli over 55 decidono di abitare in un immobile in locazione.

Fisco e immobili: la "local tax" c'è già in provincia di Trento

Come è noto, tra gli annunci del Governo in materia di fiscalità immobiliare c'è anche quello relativo all'introduzione, a decorrere dal 2015, di una tassa unica sulla casa, che semplifichi l'arduo compito dei contribuenti, oggi chiamati a districarsi tra svariate imposte, aliquote, scaglioni e scadenze.

Ma, nel frattempo, c'è anche chi si è già portato avanti in questa stessa direzione. Si tratta della provincia autonoma di Trento, che ha appena approvato l'Imis (acronimo di imposta immobiliare semplice): una tassa che, in sostanza accorperà Imu e Tasi, senza aggravare per chi già le pagava. In Provincia di Trento, dunque, la local tax esiste già, e a quantificarne l'importo saranno i Comuni, con tutto giovamento per i cittadini residenti, i quali, pagando la cifra indicata dalle Amministrazioni locali, non saranno a rischio di eventuali interessi e sanzioni in caso di errori o ritardi. Il che, è già una piccola rivoluzione. Attualmente, infatti, anche laddove sono i Comuni ad inviare direttamente a casa dei contribuenti i bollettini per il pagamento delle imposte sulla casa, spetta ai cittadini verificare la correttezza dei calcoli effettuati dalle Amministrazioni. L'Imis e, in fu-

turo, la local tax, ribalteranno tale punto di vista; il tutto mentre - come rimarca anche l'Ansa - la cosiddetta imposta semplice "garantirà ai Palazzi Civici anche una maggiore manovrabilità del tributo (potranno modulare aliquote e detrazioni tra le diverse categorie, per il migliore equilibrio possibile in relazione alla specifica situazione socio-economica) garantendo loro una maggiore disponibilità diretta di liquidità".

Ma un altro vantaggio riconducibile alla tassa unica è quello dell'equità. Sulla prima casa, infatti, l'importo è determinato in funzione delle caratteristiche di ogni singolo Comune, che può rimodularlo anche in base alle singole categorie di fabbricati; l'Imis elimina infine alcune esenzioni riguardanti le aree edificabili dei coltivatori diretti e imprenditori agricoli. Restano invece esentati i cosiddetti "strumentali agricoli", ossia fabbricati di servizio come stalle, fienili, piccoli depositi. Non si pagherà per i terreni agricoli non edificabili e i fabbricati meritevoli di tutela sociale, ovvero i soggetti non commerciali e quelli istituzionali anche di Asuc (Amministrazioni separate dei beni di uso civico) e Itea, cioè dell'istituto per l'edilizia abitativa.

Questionario on line a studenti per combattere affitti in nero

Non soltanto occupazione abusiva delle case popolari, con tutto quanto ne consegue in termini di polemiche e disordini (vedi l'inchiesta alle pagine 6-8). Un'altra piaga che sta caratterizzando l'emergenza abitativa che affligge l'Italia è, sempre più spesso, il fenomeno degli affitti in nero che, come è noto, colpisce soprattutto gli studenti universitari fuori sede: una categoria particolarmente a rischio, soprattutto perché di frequente in balia di contratti capestro (ammesso che essi vengano regolarmente stipulati e registrati).

Negli anni, le misure messe in campo per contrastare questo trend sono state molteplici: da campagne di informazioni rivolte ai giovani conduttori, fino a controlli, mirati oppure a tappeto. Nessuna, tuttavia, ha sortito gli effetti sperati in termini percentualmente rilevanti. Così, la Polizia Tributaria di Cosenza ha ideato una nuova formula: a tutti gli studenti fuori sede che hanno frequentato o stanno frequentando l'università cosentina, l'ente di diritto allo studio (Unical) sta infatti inviando, su richiesta delle Fiamme Gialle, un questionario da compilare entro 20 giorni dalla sua ricezione, nel quale gli studenti dovranno riportare dati quali il proprio

indirizzo di domicilio degli ultimi cinque anni, il canone di locazione pagato, le modalità di versamento dello stesso, e i dati del contratto d'affitto (qualora esistente).

Ovviamente, gli universitari che avranno denunciato, in questo modo, irregolarità contrattuali non saranno sanzionati, a differenza dei proprietari di casa che, come puntualizzato a margine dell'operazione, sono i veri destinatari della campagna di contrasto all'evasione. Tra gli studenti, prenderà la muta soltanto chi non compilerà il questionario. E in questo caso l'importo da pagare sarà ingente: dai 258 ai 2.065 euro. Il problema, in quest'ottica, può essere rappresentato dal fatto che - per questioni di privacy - il documento da compilare non è inviato alla mail personale degli studenti, bensì a quella "istituzionale", fornita dall'Università, e che, talvolta, non è consultata regolarmente dai ragazzi. Per compensare questo potenziale deficit di informazione, è già stata, però, avviata una campagna di passaparola con il supporto dei social media, che mira a contribuire alla diffusione di un'iniziativa che comunque, al momento, pare stia riscontrando una buona collaborazione da parte degli universitari.

LA BIBLIOTECA DI CONDOMINIO EDITRICE

MANUALI GIURIDICI



Il Condominio nel Codice civile

Le norme, l'interpretazione della dottrina, gli orientamenti della giurisprudenza

Pag. XVI - 374
€ 43,00

Per gli abbonati di Italia Casa **sconto 15%: € 36,50**
+ € 6,00 contributo spese di spedizione

La disciplina della sopraelevazione negli edifici condominiali

Tutte le regole, le norme, la giurisprudenza e le tecnologie

Pag. 90 - € 12,00



Per gli abbonati di Italia Casa **spedizione gratuita**



La disciplina delle innovazioni nel condominio

Tutte le regole, le norme, la giurisprudenza per una scelta ponderata

Pag. 74 - € 10,00

Per gli abbonati di Italia Casa **spedizione gratuita**

I nuovi 500 quesiti risolti del Condominio

Per proprietari e amministratori immobiliari

Pag. 256 - € 28,00



Per gli abbonati di Italia Casa **spedizione gratuita**

MANUALI TECNICI

Conoscere la contabilizzazione del calore

Tutte le regole, le norme, la giurisprudenza, le tecnologie, per una scelta ponderata

Pag. 135 - € 18,00



Per gli abbonati di Italia Casa **spedizione gratuita**



Conoscere le pareti ventilate

Tutte le tecniche, i sistemi, le norme, la giurisprudenza per una scelta ponderata

Pag. 112 - € 13,00

Per gli abbonati di Italia Casa **spedizione gratuita**

Conoscere le pareti a cappotto e l'isolamento

Pag. 144 - € 15,00



Per gli abbonati di Italia Casa **spedizione gratuita**



Conoscere il sistema edificio-impianto

Pag. 362 - LXXVIII € 35,00

Per gli abbonati di Italia Casa **spedizione gratuita**

Settore immobiliare: l'arbitrato come soluzione alle controversie

avv. Nunzio Costa
presidente ACAP

Quest'anno il rapporto della banca mondiale degli investimenti registra l'Italia come un Paese risalito nella graduatoria dei paesi affidabili. Merito delle riforme in tema di giustizia, che se dolorose per tanti avvocati, hanno avuto il risvolto positivo di aprire una luce su quel 1.500.000 processi pendenti, che possono avere rimedi alternativi alla sentenza.

Da ultimo verificiamo la pubblicazione sulla gazzetta ufficiale del 10 novembre 2014 del testo consolidato del DL 132/2014, dal quale mutuiamo testualmente:

"Art. 1 (Trasferimento alla sede arbitrale di procedimenti pendenti dinanzi all'giudiziana).

1. Nelle cause civili dinanzi al tribunale o in grado d'appello pendenti alla

data di entrata in vigore del presente decreto, che non hanno ad oggetto diritti indisponibili e che non vertono in materia di lavoro, previdenza e assistenza sociale, nelle quali la causa non è stata assunta in decisione, le parti, con istanza congiunta, possono richiedere di promuovere un procedimento arbitrale (sotto la forma dell'arbitrato) [...]. Per le controversie di valore non superiore a 50.000 euro in materia di responsabilità extracontrattuale o aventi ad oggetto il pagamento di somme di denaro, nei casi in cui sia parte del giudizio una Pubblica amministrazione, il consenso di questa alla richiesta di promuovere il procedimento arbitrale avanzata dalla sola parte privata, si intende in ogni caso prestato, salvo che la Pubblica amministrazione esprima il dissenso scritto entro 30 giorni dalla richiesta.

2. Il giudice, rilevata la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1, ferme restando le preclusioni e le decadenze intervenute, dispone la trasmissione del fascicolo al presidente del Consiglio dell'ordine del circondario in cui ha sede il tribunale, ovvero la corte di appello per la nomina del collegio arbitrale per le controversie di valore superiore ad euro

100.000 e, ove le parti lo decidano concordemente, di un arbitro per le controversie di valore inferiore ad euro 100.000. Gli arbitri sono individuati, concordemente dalle parti o dal presidente del Consiglio dell'ordine, tra gli avvocati iscritti da almeno cinque anni nell'albo dell'ordine circondariale che non hanno subito negli ultimi cinque anni condanne definitive [...].

2-bis. La funzione di consigliere dell'ordine e l'incarico arbitrale di cui al presente articolo sono incompatibili. Tale incompatibilità si estende anche per i consiglieri uscenti per una intera conciliazione successiva alla conclusione del loro mandato.

3. Il procedimento prosegue davanti agli arbitri. Restano fermi gli effetti sostanziali e processuali prodotti dalla domanda giudiziale e il lodo ha gli stessi effetti della sentenza".

Ora, tra le materie che maggiormente alimentano il contenzioso civile vi è tutta la gamma delle cause immobiliari o affini. Ci riferiamo a tutte le cause aventi ad oggetto le seguenti materie:

- diritti reali, affitto di azienda, contratti di appalto e/o di fornitura di beni e/o servizi per interventi su beni immobili;
- divisioni, eredità e successioni;
- rapporti condominiali;
- locazioni e comodato;
- patti di famiglia.

Sarebbe quindi utile una campagna di sensibilizzazione per promuovere iniziative volte a far conoscere l'istituto dell'arbitrato per la risoluzione delle controversie da parte di imprese, consumatori e utenti, come strumento atto a ridurre il contenzioso e i suoi costi, in modo che sia lo stesso utente finale a richiedere l'adesione allo strumento alternativo al contenzioso, con un crescente utilizzo da parte dei consumatori e delle imprese del servizio di arbitrato.

Inoltre, la materia immobiliare interessa una vasta gamma di soggetti professionali:

- agente immobiliare;
- amministratore di condominio;
- avvocati, notai e consulenti.

Segnaliamo, inoltre, che il Legislatore ha chiarito che si applicano le norme del codice di procedura civile, quindi è ovvia la scelta di nominare un Arbitro-Avvocato. Gli stessi, poi, rispondono delle loro attività alle parti secondo il doppio canale dettato dalle regole della responsabilità civile e del codice deontologico, che garantisce indipendenza, correttezza, imparzialità e competenza per chi svolge la professione.

Un'ultima nota concerne l'attività di Acap: i nostri Arbitri-Avvocati sono già dal 1997 impegnati nella diffusione della materia arbitrale, promuovendo l'uso di clausole arbitrali nei regolamenti di condominio e nei contratti di locazione. Si tratta quindi di un rimedio alternativo alla giustizia, che restituisce forza alla classe forense, la quale, per tale via, è posta nella condizione di decidere se e quando avviare il procedimento in arbitrato, ma soprattutto che lo stesso avvenga sotto la vigilanza dell'organo di garanzia della classe forense stessa.

Enasarco: Fiaip è polemica sull'audizione

È sempre d'attualità la delicata *questione* inerente Enasarco. A margine dell'audizione svolta nei giorni scorsi dall'ente presso la Commissione parlamentare di controllo sulle attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale, il presidente nazionale Fiaip, Paolo Righi, ha dichiarato: "Con l'audizione Enasarco ha, di fatto, svelato cosa nasconde il Protocollo d'intesa concluso con Fimaa - Confcommercio e Anama-Confesercenti, e cioè che esso non mira a risolvere le fantomatiche incertezze interpretative sull'inquadramento dei rapporti di collaborazione nelle agenzie immobiliari, ma che tale accordo altro non è che una resa delle associazioni firmatarie di fronte all'obiettivo di Enasarco di rimpinguare, con la nostra categoria, le proprie casse ormai svuotate, oltre che a causa

dei noti investimenti effettuati dal management della Fondazione, anche a seguito della continua perdita di iscritti".

Fiaip evidenzia come il vicepresidente di Enasarco, Gianroberto Costa, nel corso dell'audizione abbia, infatti, ammesso che l'Ente ogni anno conta una diminuzione di iscritti di 4000 unità. "Il Protocollo d'intesa - prosegue la federazione degli immobiliari - è, dunque, chiaramente uno strumento per cooptare all'Ente una nuova categoria, creata ad arte dallo stesso Protocollo e rappresentata da agenti immobiliari non abilitati (per l'attività che svolgono) e da agenti di commercio, anch'essi non abilitati (poiché non hanno svolto il percorso formativo previsto dalla legge per diventare agenti di commercio), quindi una categoria rappresentata da agenti immobiliari

abusivi che sono al tempo stesso agenti di commercio abusivi".

"L'assenza del presidente Brunetto Boco e la mancanza di risposte da parte di Enasarco alle domande del presidente della Commissione parlamentare, onorevole Lello Di Gioia, e dei senatori Nicoletta Favero e Sergio Puglia, in particolare sul fenomeno dei silenti - ha proseguito il presidente Righi - dimostra ancora una volta il grave disagio in cui versa la Fondazione nel chiarire la propria posizione". Fiaip ringrazia, infine, l'onorevole Giuseppe Galati, che ha espresso le preoccupazioni della Fiaip sulle modifiche apportate allo Statuto dal Consiglio di Amministrazione di Enasarco; "modifiche che, nella loro ambiguità, rivelano appunto la volontà di ampliare la propria base contributiva anche agli agenti immobiliari", conclude la Federazione.

Il rent to buy, Fiaip: Formula da affinare

Il *rent to buy*, vale a dire, il "godimento in funzione della successiva alienazione di immobili". È stata questa "nuova" formula immobiliare, disciplinata dall'articolo 23 dello Sblocca Italia, la protagonista del convegno organizzato da Fiaip e Confedilizia nella Sala Colonne del Comune di Torino.

Un incontro nel quale, grazie alle relazioni dell'avvocato Paolo Bosso, presidente di Confedilizia Piemonte e Valle d'Aosta, e del professor Maurizio Cavenna, notaio e docente universitario, è stato possibile approfondire un meccanismo in apparenza semplice, ma che, in realtà, dà adito a non pochi dubbi interpretativi in chiave giuridica e fiscale, tanto che dal convegno è emerso l'auspicio di un successivo approfondimento da parte del legislatore.

Come è noto, in estrema sintesi il *rent to buy* è una tipologia contrattuale che consente, da un lato, al conduttore/acquirente di conseguire immediatamente la disponibilità di un alloggio, posticipando le difficoltà di reperire le risorse economiche necessarie e, dall'altro, al locatore/venditore di assicurarsi il trasferimento, anche se differito nel tempo, dell'alloggio, ammortizzando i costi connessi alla gestione della proprietà immobiliare.

Ma la formula mira anche a sostenere la ripartenza del comparto delle costruzioni e a fornire una risposta al disagio abitativo. Un concetto evidenziato anche dal vice sindaco della Città, Elide Tisi, che ha sottolineato come Torino sia "la località italiana con meno case di proprietà e il *rent to buy* sia una delle strade da affinare, per consentire in tempi di crisi di acquistare un immobile".

SBLOCCA ITALIA: IL TESTO DELL'ART. 23

Articolo 23

(Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)

- I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.
- Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.
- Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis

del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto, e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni. Si applicano altresì le disposizioni degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile.

4. Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122, opera fin dalla concessione del godimento.

5. In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

6. In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, comma 3, lettera c), del regio decreto 16 marzo

1942, n.267, e successive modificazioni. In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni; se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5.

7. Dopo l'articolo 8, comma 5, del decreto-legge 28 marzo 2014, n.47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n.80, è aggiunto il seguente: "5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione".

8. L'efficacia della disposizione di cui al comma 7 è subordinata al positivo perfezionamento della procedura di autorizzazione della Commissione Europea di cui all'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE), di cui è data comunicazione nella gazzetta ufficiale.

Bene l'intero 2014, ma nel terzo trimestre trend negativo I mutui sulle montagne russe

Il dato annuale continua ad essere positivo, ma si avvertono nuove avvisaglie di una poco piacevole inversione di tendenza. È quanto emerge comparando le indagini dell'Abi e della Banca d'Italia sull'andamento del mercato dei mutui per l'acquisto di un alloggio.

Secondo l'Associazione bancaria italiana, che per il proprio report ha utilizzato un campione di 84 banche (che rappresenta circa l'80% della totalità del mercato bancario italiano) tra gennaio e settembre 2014 l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 17,705 miliardi di euro rispetto ai 13,681 miliardi dello stesso periodo del 2013. L'incremento su base annua è, quindi, del 29,4%. Peraltro, l'ammontare delle nuove erogazioni di mutui nel 2014 è superiore anche al dato dei primi nove mesi del 2012, quando si attestarono sui 15,508 miliardi di euro. Nel dettaglio, sono in aumento soprattutto

tutti i mutui a tasso variabile, che rappresentano, nei primi nove mesi del 2014, il 79,4% delle nuove erogazioni complessive; tale valore era del 77,1% nello stesso periodo del 2013 e del 69,4% nei primi nove mesi del 2012.

L'ottimismo per il consolidamento della ripresa del mercato dei finanziamenti si stempera, tuttavia, guardando al solo terzo trimestre 2014, periodo nel quale, come sottolinea l'indagine di Bankitalia, gli acquisti di case mediante mutuo sono diminuiti (al 59,9 per cento, dal 62,9 della precedente rilevazione), e contestualmente è sceso anche il *loan to value*, ovvero il rapporto tra la quota di prestito concessa ed il valore dell'immobile.

In sostanza, se i dati del 2014 continuano ad essere positivi è merito soprattutto del primo semestre dell'anno, mentre tra luglio e settembre si è registrato un ritorno in terreno negativo che desta non poche preoccupazioni.

Intesa tra la Banca d'Italia e il Garante della concorrenza Casa: tutelati i finanziamenti

Un accordo in difesa (anche) dei mutuatari. A siglarlo sono stati il Governatore della Banca d'Italia, Ignazio Visco, e il presidente dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM), Giovanni Pitruzella, che hanno firmato un Protocollo d'intesa in materia di tutela dei consumatori nel mercato bancario e finanziario. Il Protocollo, che sostituisce il precedente, datato 22 febbraio 2011, rafforza il coordinamento fra le due Autorità al fine di rendere più efficace la tutela dei consumatori nei rapporti con le banche e gli intermediari finanziari. In particolare, l'accordo intende favorire lo sviluppo della cooperazione attraverso:

- ♦ il coordinamento degli interventi istituzionali su settori di comune interesse;
- ♦ reciproche segnalazioni di casi in cui, nell'ambito dei procedimenti di rispettiva competenza, ciascuna delle due Autorità ravvisi ipotesi di possibili violazioni di competenza dell'altra;

♦ la costituzione di un gruppo di lavoro permanente sull'attuazione del Protocollo, al fine di promuovere il confronto su tematiche di comune interesse in materia di tutela dei consumatori nei rapporti con gli intermediari bancari e finanziari;

♦ lo scambio reciproco di documenti e informazioni sui procedimenti avviati da ciascuna Autorità nell'esercizio dei poteri indicati in premessa;

♦ il rilascio da parte della Banca d'Italia di pareri nell'ambito dei procedimenti relativi a pratiche commerciali scorrette avviati dall'Antitrust nei confronti di operatori del settore bancario e finanziario.

Entro un anno dalla data di sottoscrizione del Protocollo, le Autorità avvieranno un processo di revisione del documento, ferma restando la possibilità di concordare eventuali integrazioni e modifiche anche prima di questo termine. Il documento integrale su: www.banccaditalia.it e www.agcm.it.

INDICI ISTAT

VARIAZIONI PERCENTUALI ASSOLUTE RIFERITE AL GIUGNO 1978 DA APPLICARE SULL'EQUO CANONE DI BASE

Giugno 2009 - Giugno 1978

+453,3% (75% = 339,97% con soppress. dell'aggiornamento 1984, disposto dalla Legge 377/84)

VARIAZIONI BIENNALI RELATIVE AGLI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

Nota: Per i contratti stipulati o rinnovati successivamente all'8 aprile 1985 l'aggiornamento è annuale e deve essere utilizzata la tabella precedente delle "variazioni percentuali mensile"

Agosto 2009 - Agosto 2007 + 4,1 (75% = 3,075%)

Settembre 2009 - Settembre 2007 + 3,8 (75% = 2,85%)

ANNO 2013	ANNO 2014				
	MESI	INDICI (*)	INCREMENTI PERCENTUALI		
			Su biennio prec. 100%	Su anno prec.	Su anno prec. 75%
MEDIA ANNUA 107,0 MEDIA PERCENTUALE 1,1	Gennaio	107,3	2,8	0,6	0,45
	Febbraio	107,2	2,3	0,5	0,375
	Marzo	107,2	1,9	0,3	0,225
	Aprile	107,4	1,6	0,5	0,375
	Maggio	107,3	1,6	0,4	0,3
	Giugno	107,4	1,5	0,3	0,225
	Luglio	107,3	1,3	0,1	0,075
	Agosto	107,5	1,0	-0,1	-0,075
	Settembre	107,1	0,7	-0,1	-0,075
	Ottobre	107,2	0,8	0,1	0,075

(*) Dal 23/02/2011 l'indice è calcolato con base di riferimento 2010=100

VARIAZIONI PERCENTUALI ASSOLUTE (RIDOTTE AL 75%) RIFERITE AL GIUGNO 1978 = 100 DA APPLICARE SULL'EQUO CANONE DI BASE PER LE ABITAZIONI ULTIME ENTRO IL 1975		
Periodo riferimento	Senza soppressione aggiornamento 1984 (%)	Con soppressione aggiornamento 1984 (%)
Giugno 1988	159,525	135,975
Giugno 1989	175,875	150,675
Giugno 1990	189,9	163,2
Giugno 1991	208,275	179,775
Giugno 1992	223,8	193,8
Giugno 1993	236,4	205,1
Giugno 1994	248,025	215,55
Giugno 1995	266,85	232,575
Giugno 1996	280,275	244,65
Giugno 1997	285,375	249,225
Giugno 1998	291,9	255,075
Giugno 1999	297,375	259,95
Giugno 2000	307,2	268,875
Giugno 2001	318,15	278,6
Giugno 2002	327	286,65
Giugno 2003	336,225	294,975
Giugno 2004	345,45	303,15
Giugno 2005	352,275	309,37
Giugno 2006	361,125	317,32
Giugno 2007	367,875	323,47
Giugno 2008	384,6	338,47
Giugno 2009	386,325	339,97
Giugno 2010	392,475	345,525
Giugno 2011	402,825	354,825
Giugno 2012	417,75	368,325

INTERESSI LEGALI NEL TEMPO	
Fino al 15/12/1990	5%
Dal 16/12/1990 al 31/12/1996	10%
Dal 01/01/1997 al 31/12/1998	5%
Dal 01/01/1999 al 31/12/2000	2,5%
Dal 01/01/2001 al 31/12/2001	3,5%
Dal 01/01/2002 al 31/12/2003	3%
Dal 01/01/2004 al 31/12/2007	2,5%
Dal 01/01/2008 al 31/12/2009	3%
Dal 01/01/2010 al 31/12/2010	1%
Dal 01/01/2011 al 31/12/2011	1,5%
Dal 01/01/2012 al 31/12/2013	2,5%
Dal 01/01/2014	1%

ANNO	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giù.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
VARIAZIONI PERCENTUALI ASSOLUTE (RIDOTTE AL 75%) DEGLI INDICI ISTAT MATURATE IN CIASCUN MESE RISPETTO AL CORRISPONDENTE MESE DELL'ANNO PRECEDENTE												
1980	16,050	16,275	15,975	15,900	15,525	15,525	16,200	16,200	15,900	15,375	16,125	15,825
1981	14,550	14,625	15,075	14,925	15,375	15,450	14,700	14,400	13,725	13,950	13,650	13,425
1982	12,975	12,525	12,075	11,625	11,400	11,400	11,925	12,900	12,900	12,900	12,525	12,225
1983	12,300	12,300	12,300	12,450	12,300	12,000	11,550	10,275	10,200	9,975	9,750	9,600
1984	9,375	9,150	9,000	8,700	8,400	8,400	7,875	7,800	7,350	6,825	6,450	6,600
1985	6,450	6,450	6,450	6,600	6,600	6,600	6,525	6,525	6,450	6,225	6,375	6,450
1986	6,000	5,700	5,400	4,950	4,800	4,725	4,225	4,425	4,350	3,825	73525	3,225
1987	3,375	3,150	3,150	3,150	3,150	3,075	3,300	3,375	3,750	3,975	3,900	3,825
1988	3,750	3,675	3,675	3,750	3,675	3,675	3,750	3,750	3,600	3,525	3,975	4,125
1989	4,275	4,275	4,800	5,025	5,100	5,250	5,250	5,025	4,950	5,100	4,800	4,875
1990	4,800	4,650	4,575	4,350	4,275	4,200	4,275	4,725	4,725	4,650	4,875	4,800
1991	4,875	5,025	4,950	5,025	5,100	5,175	5,025	4,725	4,650	4,575	4,658	4,50
1992	4,575	4,05	4,20	4,20	4,27	4,125	4,125	3,97	3,90	3,75	3,7	3,6
1993	3,2	3,37	3,15	3,15	3,00	3,15	3,3	3,3	3,15	3,22	3,15	3
1994	3,15	3,15	3,15	3,1	3,07	2,8	2,7	2,8	2,92	2,85	2,77	3,1
1995	2,85	3,2	3,67	3,9	4,1	4,35	4,2	4,35	4,35	4,35	4,5	4,35
1996	4,125	3,75	3,375	3,375	3,225	2,975	2,7	2,55	2,55	2,25	1,950	1,950
1997	1,950	1,8	1,65	1,275	1,2	1,05	1,2	1,125	1,05	1,2	1,2	1,125
1998	1,2	1,35	1,275	1,35	1,275	1,350	1,350	1,425	1,350	1,275	1,125	1,125
1999	0,975	0,9	1,05	1,2	1,2	1,125	1,275	1,2	1,35	1,35	1,5	1,575
2000	1,575	1,8	1,875	1,650	1,725	2,025	2,025	2,025	1,950	1,950	2,025	1,950
2001	2,325	2,25	2,100	2,325	2,25	2,175	2,025	2,025	1,95	1,95	1,725	1,725
2002	1,725	1,725	1,80	1,80	1,725	1,725	1,875	1,875	1,95	1,95	2,025	2,025
2003	2,025	1,875	1,95	1,875	1,8	1,725	1,875	1,875	1,875	1,8	1,8	1,725
2004	1,50	1,65	1,425	1,50	1,575	1,65	1,575	1,575	1,35	1,275	1,275	1,275
2005	1,2	1,2	1,2	1,275	1,275	1,2	1,35	1,35	1,425	1,5	1,350	1,425
2006	1,65	1,575	1,575	1,5	1,65	1,575	1,575	1,575	1,575	1,275	1,275	1,275
2007	1,125	1,125	1,125	1,05	1,05	1,2	1,2	1,2	1,2	1,5	1,725	1,950
2008	2,175	2,175	2,475	2,475	2,625	2,85	3,0	2,925	2,775	2,55	1,95	1,5
2009	1,125	1,125	0,75	0,75	0,525	0,3	-0,075	0,15	0,075	0,15	0,525	0,75
2010	0,975	0,975	1,125	1,2	1,125	0,975	1,275	1,125	1,2	1,275	1,275	1,425
2011	1,65	1,725	1,875	1,95	1,95	2,025	2,025	2,1	2,25	2,4	2,4	2,4
2012	2,4	2,475	2,4	2,4	2,25	2,325	2,175	2,325	2,325	2,025	1,8	1,8
2013	1,65	1,35	1,2	0,825	0,9	0,9	0,9	0,825	0,6	0,525	0,45	0,45

VARIAZIONI PERCENTUALI ASSOLUTE (RIDOTTE AL 75%) DEGLI INDICI ISTAT MATURATE IN CIASCUN MESE RISPETTO AL CORRISPONDENTE MESE DEL BIENNIO PRECEDENTE												
1985	16,650	16,425	16,200	16,050	15,675	15,675	15,075	14,925	14,100	13,725	13,25	13,575
1986	12,925	12,600	12,375	12,000	11,850	11,625	11,325	11,250	10,875	10,500	10,275	9,975
1987	9,600	9,075	8,775	8,325	8,100	8,025	7,950	8,025	8,250	8,025	7,650	7,275
1988	7,275	6,975	6,975	7,050	6,975	6,900	7,125	7,350	7,500	7,725	8,100	8,100
1989	8,175	8,625	8,700	9,000	9,075	9,150	9,150	9,075	8,850	8,925	9,000	9,225
1990	9,300	9,675	9,600	9,675	9,675	9,750	9,825	10,050	10,050	10,125	9,975	9,975
1991	9,975	10,050	9,825	9,675	9,600	9,675	9,600	9,675	9,675	9,525	9,78	9,60
1992	9,75	9,3	9,45	9,45	9,67	9,60	9,60	8,92	8,8	8,55	8,5	8,32
1993	8,03	7,57	7,5	7,5	7,5	7,42	7,65	7,5	7,2	7,12	6,9	6,67
1994	6,53	6,60	6,45	6,3	6,22	6,1	6,15	6,15	6,22	6,15	6	6,45
1995	6,15	6,5	6,97	7,12	7,3	7,35	7,125	7,27	7,5	7,35	9,9	10,1
1996	7,20	7,12	7,20	7,5	7,5	7,5	7,12	7,05	7,05	6,67	6,60	6,37
1997	6,23	5,70	5,10	4,73	4,50	4,05	3,98	3,75	3,68	3,45	3,23	3,08
1998	3,225	3,225	3,0	2,7	2,55	2,475	2,625	2,625	2,475	2,475	2,325	2,325
1999	2,175	2,25	2,325	2,55	2,475	2,475	2,625	2,625	2,7	2,625	2,7	2,775
2000	2,625	2,7	2,925	2,85	2,925	3,15	3,3	3,225	3,3	3,3	3,6	3,675
2001	3,975	4,05	3,975	3,975	4,05	4,2	4,05	4,05	3,9	3,975	3,825	3,825
2002	4,05	3,975	3,975	4,125	4,05	3,9	3,825	3,975	3,9	3,9	3,75	3,75
2003	3,75	3,6	3,825	3,675	3,525	3,45	3,675	3,75	3,9	3,75	3,825	3,75
2004	3,525	3,525	3,375	3,375	3,375	3,45	3,45	3,45	3,3	3,075	3,075	3,00
2005	2,7	2,85	2,7	2,775	2,85	2,925	2,925	2,925	2,775	2,85	2,625	2,775
2006	2,85	2,77	2,85	2,77	2,92	2,77	2,92	2,92	2,92	2,77	2,70	2,70
2007	2,775	2,7	2,7	2,55	2,7	2,775	2,775	2,775	2,7	2,775	3,075	3,3
2008	3,30	3,30	3,60	3,60	3,75	4,05	4,20	4,12	3,97	4,12	3,75	3,60
2009</												

KLIMAHOUSE 2015

29 gennaio - 1 febbraio 2015 | Bolzano

Fiera internazionale per il risanamento
e l'efficienza energetica in edilizia

gio-dom: 9.00-18.00



VISITE GUIDATE A
CaseClima

**Convegno
specializzato**
CON STAR
DELL'ARCHITETTURA

Forum
L'APPUNTAMENTO
PER LA FORMAZIONE

Laboratorio
DAL VIVO

**Online
Ticket -30%**

LARS.it

FIERABOLZANO  MESSEBOZEN

www.klimahouse.it



dal 1981

ITALIA
CASA

QC

Il Quotidiano del Condominio

Supplemento 2/10

DOSSIER SICUREZZA

IMPIANTI ELETTRICI: NORMATIVA IN MATERIA DI SICUREZZA ED EFFICIENZA



SOMMARIO

- | | pag. |
|---|------|
| ▶ Impianti elettrici: i tre livelli della variante alla norma CEI 64-8 | 3 |
| ▶ La progettazione di un impianto elettrico secondo la CEI 64-8
Quesiti e risposte | 10 |
| ▶ Il glossario dalla A alla Z dell'impianto elettrico residenziale | 12 |

IL CONDOMINIO
ED. s.a.s.



INTRODUZIONE

A cura di: redazione Italia Casa

Progettazione di un impianto elettrico a norma e funzionale; risparmio di energia in ambito residenziale; sicurezza; funzioni e potenzialità di un impianto domotico. Il tutto inquadrato nella cornice della variante alla Norma CEI 64-8, intitolata "Impianti a Livelli".

Sono alcuni dei delicati argomenti affrontati da "Impianti a livelli for dummies": il free booklet realizzato da Anie (Federazione che all'interno di Confindustria rappresenta le aziende dell'industria elettrotecnica ed elettronica italiana), dedicato a chi, dovendo installare un nuovo impianto elettrico domestico oppure rinnovarlo, vuole sapere che cosa può chiedere all'installatore. Non solo per essere sicuro in casa, ma soprattutto per ottenere il miglior *comfort* senza far lievitare la bolletta energetica.

Il *booklet* è uno degli strumenti della nuova campagna di comunicazione di Anie. Ma tra i nuovi materiali informativi spicca anche un *booklet* destinato, invece, più propriamente ai professionisti di settore. Il materiale informativo - che in molte delle sue sezioni è pubblicato anche sul sito dedicato: www.impianitalivelli.it - si articola, dunque, in due sezioni. Una è ad uso e consumo degli utenti e dei committenti in genere delle opere di installazione o rifacimento degli impianti elettrici residenziali; l'altra, più tecnica, è rivolta invece agli installatori e ai professionisti di settore.

Grazie ad una collaborazione tra Italia Casa ed Anie, si pubblicano, in questo dossier, i contenuti salienti della documentazione contenente anche riferimenti legislativi, nonché un glossario sulle componenti degli impianti elettrici.



Editore: Il Condominio editrice s.a.s. – Via E. Thesauro, 2 – 10125 Torino
Tel. 011/6523611 – Fax 011/6523690 – E-mail: segreteria@italia-casa.com

Direttore responsabile: Gianluca Palladino

L'elaborazione del testo, se pur effettuata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità da parte dei curatori/redattori per eventuali errori o inesattezze.

© Copyright Il Condominio editrice s.a.s., Torino - 2014

La traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i Paesi.

Stampa: I.T.S. - Cavaglià (BI)

IMPIANTI ELETTRICI: I TRE LIVELLI DELLA VARIANTE ALLA NORMA CEI 64-8

A cura di: ANIE - Confindustria

CHE COS'È "IMPIANTI A LIVELLI"

Nata dalla collaborazione di tutti gli attori della filiera elettrica dopo l'entrata in vigore della nuova variante alla Norma CEI 64-8, Impianti a Livelli è una nuova classificazione degli impianti elettrici domestici. Tale classificazione comporta livelli personalizzabili in base alle esigenze e dotazioni che garantiscono il rispetto degli standard di qualità, efficienza e sicurezza.

NORMA CEI 64-8: PUNTI PRESA E PUNTI LUCE

La nuova norma CEI 64-8, al Capitolo 37, adotta dunque una classificazione degli impianti elettrici in tre livelli, con regole da applicarsi agli impianti di unità immobiliari a uso residenziale. Questa classificazione descrive ciò che gli utenti potranno scegliere nel momento in cui, rivolgendosi a un installatore di impianti elettrici, decidano di installare un nuovo impianto oppure di rinnovarlo. Fulcro della norma sono il numero minimo di punti presa e punti luce per i vari ambienti e il numero minimo di circuiti in base alla superficie calpestabile dell'appartamento. Innanzitutto: cosa si intende per punto presa? La norma stabilisce inequivocabilmente la definizione: "Corrisponde ad un punto di alimentazione di una o più prese, all'interno della stessa scatola".

Ad esempio: due o tre prese in una scatola tipo 503 (3 posti) sono 1 punto presa; invece due scatole, anche se adiacenti, anche se con una presa ciascuno, rappresentano 2 punti presa. I punti presa devono essere distribuiti in modo uniforme lungo le pareti. Prima di incominciare a progettare un impianto elettrico è fondamentale prevedere come si utilizzerà l'abitazione, perché questo ne determina la struttura e le funzioni. Numero e distribuzione dei punti presa dovranno quindi essere valutati a seconda degli apparecchi che si vogliono utilizzare, di dove verranno posizionati e di come si intende arredare la casa. La nuova norma 64-8 tutela il committente e facilita la scelta in quanto prevede, appunto, differenti livelli di dotazione di punti presa e punti luce per singolo ambiente. L'utente finale potrà chiedere all'installatore che la realizzazione dell'impianto elettrico sia di livello 1, 2 o 3. Ecco che cosa prevedono i livelli nel dettaglio.

Livello 1 – BASE

Definisce il numero minimo di dispositivi che devono essere presenti in ogni tipologia di stanza, garantendo sicurezza e rispondenza dell'impianto ad un utilizzo normale della casa. È un requisito obbligatorio ed è il punto di partenza nella progettazione dell'impianto.

Livello 2 – STANDARD

Coloro che vogliono un impianto più performante o prevedono di fare un ampio uso di elettrodomestici e tecnologie dovranno orientare la propria scelta sul Livello 2. Sistema di controllo carichi, videocitofoni e sistemi anti-intrusione: sono alcuni esempi delle dotazioni obbligatorie in un impianto di Livello 2 che, oltre ad aumentare i numeri di punti presa, punti luce e interruttori differenziali, permette alla casa di essere più attenta ai consumi e ancora più sicura.

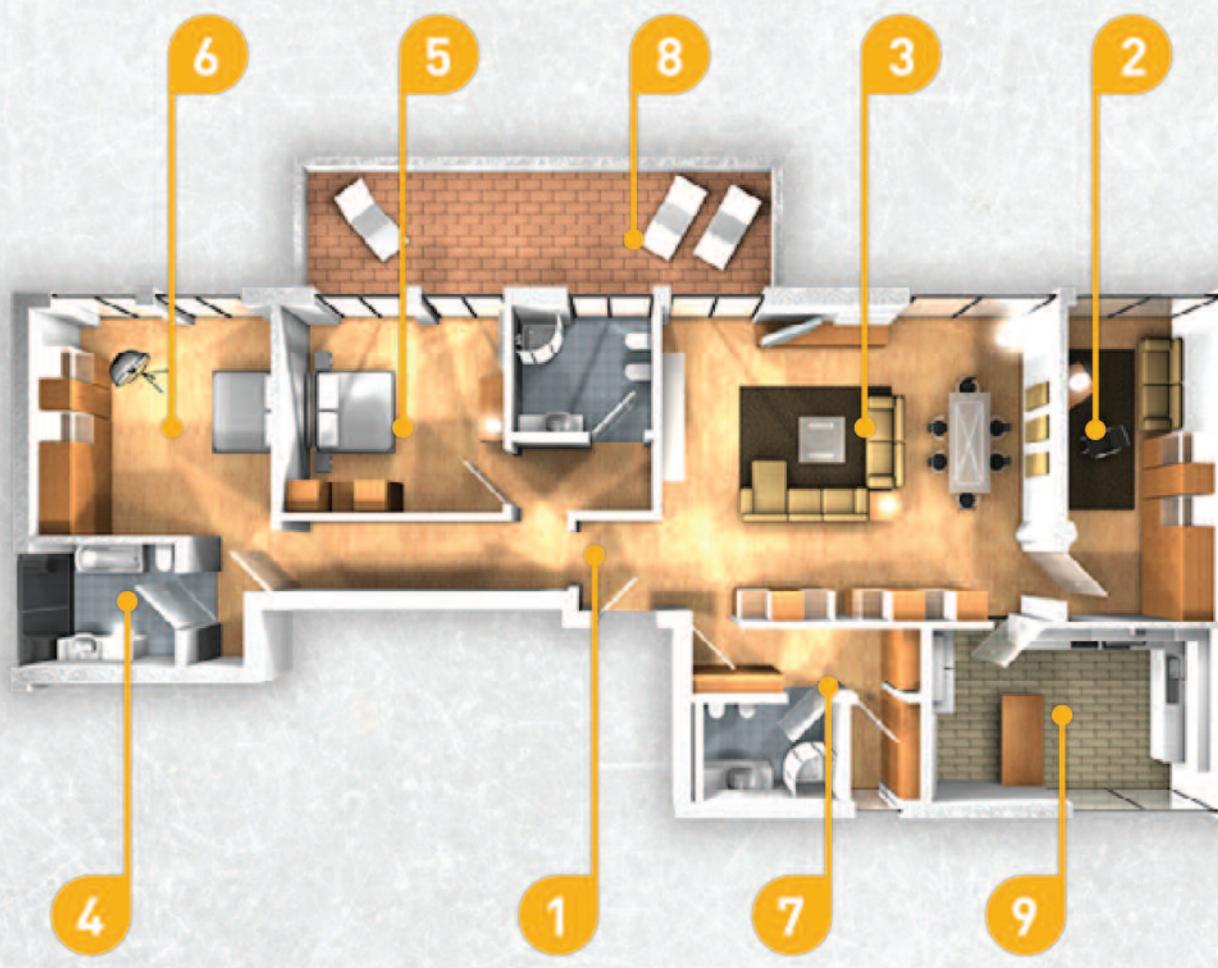
Livello 3 – DOMOTICO

Gli impianti di Livello 3 sono pensati per chi considera la tecnologia una componente importante per ottimizzare la vita domestica. L'impianto elettrico si trasforma in un vero e proprio sistema domotico con l'inserimento di almeno 4 funzioni domotiche, ad esempio: anti-intrusione, controllo carichi, gestione comando luci, temperatura, scenari, controllo remoto, sistema diffusione sonora, rilevazione incendio, sistema anti-allagamento, rivelazione gas.

Nelle pagine che seguono, la rappresentazione grafica dei tre Livelli.

1 LIVELLO 1 BASE

Il Livello 1 rappresenta il requisito minimo obbligatorio per realizzare un impianto elettrico che garantisce i requisiti minimi di sicurezza e fruibilità.



DOTAZIONE PER UNITÀ ABITATIVA

Per appartamento	Area	Numero
	$A < 50 \text{ m}^2$	1
Punti telefono e/o dati	$50 \text{ m}^2 \leq A < 100 \text{ m}^2$	2
	$A \geq 100 \text{ m}^2$	3
	$A \leq 50 \text{ m}^2$	2
	$50 \text{ m}^2 < A \leq 75 \text{ m}^2$	3
Numero di circuiti	$75 \text{ m}^2 < A \leq 125 \text{ m}^2$	4
	$A > 125 \text{ m}^2$	5
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo le Norme CEI 81-10 e CEI 64-8, Sezione 534	SDP all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1	
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza	$A \leq 100 \text{ m}^2$	1
	$A > 100 \text{ m}^2$	2
Ausiliari	Campanello, citofono, videocitofono	

* Sono esclusi dal conteggio eventuali circuiti destinati all'alimentazione di apparecchi (ad esempio scaldacqua, caldaie, condizionatori, estrattori) e anche circuiti di box, cantine e soffitte.

1 INGRESSO / CORRIDOIO / RIPOSTIGLIO

Dispositivi	Ingresso	Corridoio	Ripostiglio
Punti prese	1	1 [2]*	/
Punti luce	1	1 [2]*	1
Prese radio/TV	/	/	/

* Il numero tra parentesi si applica nel caso di lunghezza del corridoio superiore a 5 m.

3 SOGGIORNO

5 CAMERA DA LETTO

6 STUDIO

Metratura	8/12	12/20	20+
Punti prese	4 [1]	5 [2]	6 [3]
Punti luce	1	1	2
Prese radio/TV	1	1	1

(1): numero di punti presa che possono essere spostati da un locale all'altro purché non vari la SOMMA TOTALE dei punti presa indicati nelle tabelle dei vari ambienti. Nella camera da letto si può prevedere un punto presa in meno rispetto a quello indicato.

Metratura: superficie calpestabile escludendo quella esterna (terrazza, portici, etc.)

7 LAVANDERIA

Dispositivi	Lavanderia
Punti prese	3
Punti luce	1
Prese radio/TV	/

2 CUCINA / ANGOLO COTTURA

Dispositivi	Cucina	Angolo Cottura
Punti prese	5 [2]*	2 [1]*
Punti luce	1	/
Prese radio/TV	1	/

* Il numero tra parentesi indica la parte totale di prese da installare in corrispondenza del piano di lavoro

4 BAGNO / SERVIZI

Dispositivi	Bagno o doccia	Servizi (WC)
Punti prese	2	1
Punti luce	2	/
Prese radio/TV	/	/

In un locale da bagno, se non è previsto l'attacco idraulico per la lavatrice è sufficiente un punto presa.

8 AREE ESTERNE (BALCONE / GIARDINO)

Dispositivi	Balcone	Giardino
Punti prese	1	1
Punti luce	1	1
Prese radio/TV	/	/

Si applica per superfici uguali o superiori a 10 m²

9 BOX / CANTINA / SOFFITTA

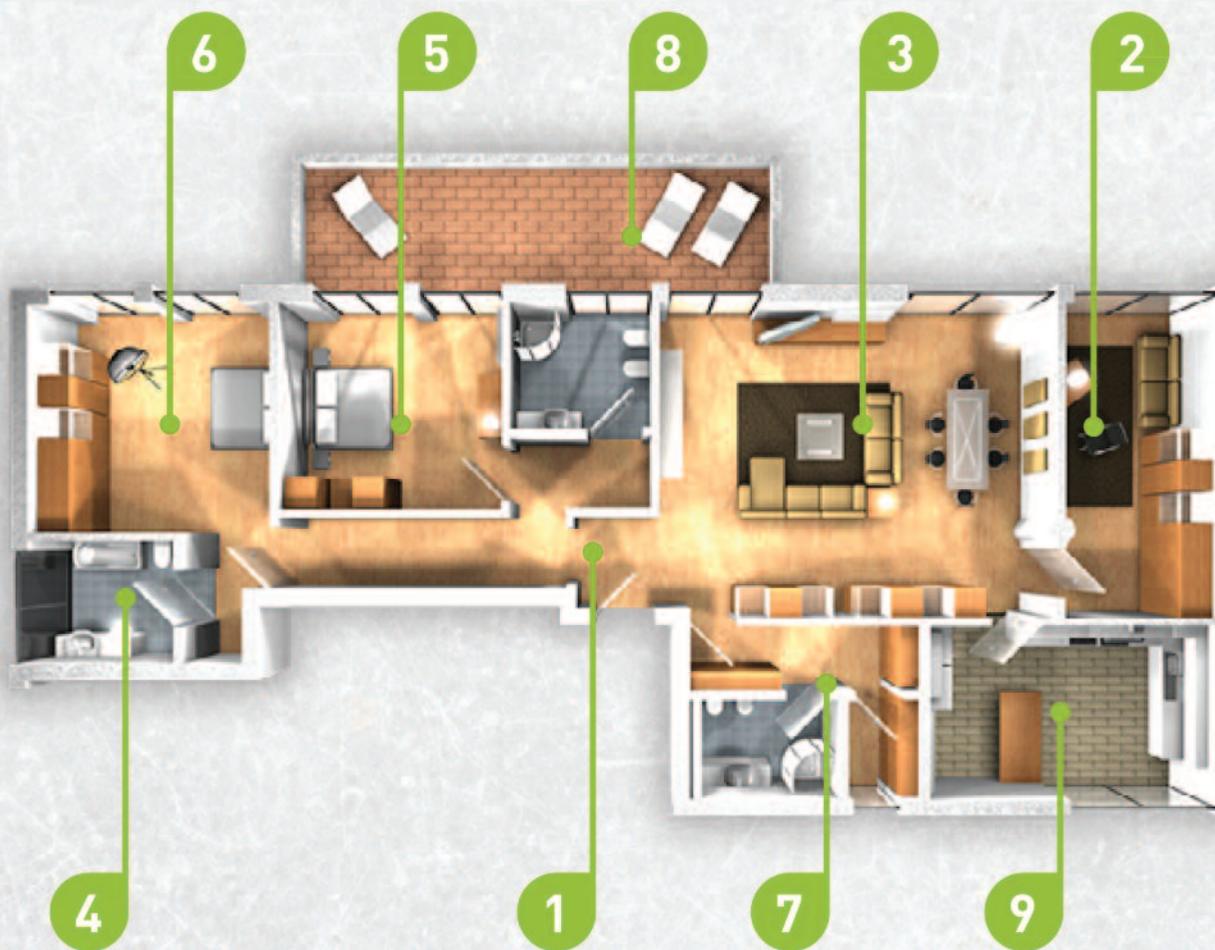
Dispositivi	Box	Cantina	Soffitta
Punti prese	1	1	1
Punti luce	1	1	1
Prese radio/TV	/	/	/

Non si applica alle cantine, soffitte e box alimentati da servizi condominiali

2

LIVELLO 2 STANDARD

Sistema di controllo carichi, per ridurre gli sprechi energetici e ottimizzare l'uso dell'energia elettrica. Videocitofoni e sistemi anti-intrusione, per preservare la casa da minacce esterne. Sono dotazioni obbligatorie in un impianto di Livello 2 che, oltre ad aumentare i numeri di punti prese, punti luce e interruttori differenziali, permette alla casa di essere più attenta ai consumi e ancora più sicura.



DOTAZIONE PER UNITÀ ABITATIVA

Per appartamento	Area	Numero
Punti telefono e/o dati	$A < 50 \text{ m}^2$	1
	$50 \text{ m}^2 \leq A < 100 \text{ m}^2$	2
	$A \geq 100 \text{ m}^2$	3
Numero di circuiti	$A \leq 50 \text{ m}^2$	3
	$50 \text{ m}^2 < A \leq 75 \text{ m}^2$	3
	$75 \text{ m}^2 < A \leq 125 \text{ m}^2$	5
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo le Norme CEI 81-10 e CEI 64-8, Sezione 534	$A > 125 \text{ m}^2$	6
	SDP all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1	
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza	$A \leq 100 \text{ m}^2$	2
	$A > 100 \text{ m}^2$	3
Ausiliari	Campanello, videocitofono, antintrusione, gestione carichi, ad esempio rete di massima corrente	

* Sono esclusi dal conteggio eventuali circuiti destinati all'alimentazione di apparecchi (ad esempio scaldacqua, caldaie, condizionatori, estrattori) e anche circuiti di box, cantine e soffitte.

1 INGRESSO / CORRIDOIO / RIPOSTIGLIO

Dispositivi	Ingresso	Corridoio	Ripostiglio
Punti prese	1	1 (2)*	/
Punti luce	1	1 (2)*	1
Prese radio/TV	/	/	/

* Il numero tra parentesi si applica nel caso di lunghezza del corridoio superiore a 5 m.

3 SOGGIORNO

5 CAMERA DA LETTO

6 STUDIO

Metratura	8/12	12/20	20+
Punti prese	5	7	8
Punti luce	2	2	3
Prese radio/TV	1	1	1

Nella camera da letto si può prevedere un punto presa in meno rispetto a quello indicato.

Metratura: superficie calpestabile escludendo quella esterna (terrazza, portici, etc.)

7 LAVANDERIA

Dispositivi	Lavanderia
Punti prese	4
Punti luce	1
Prese radio/TV	/

2 CUCINA / ANGOLO COTTURA

Dispositivi	Cucina	Angolo Cottura
Punti prese	6 (2)*	2 (1)*
Punti luce	2	1
Prese radio/TV	1	/

* Il numero tra parentesi indica la parte totale di prese da installare in corrispondenza del piano di lavoro

4 BAGNO / SERVIZI

Dispositivi	Bagno o doccia	Servizi (WC)
Punti prese	2	1
Punti luce	2	/
Prese radio/TV	/	/

In un locale da bagno, se non è previsto l'attacco idraulico per la lavatrice è sufficiente un punto presa.

8 AREE ESTERNE (BALCONE / GIARDINO)

Dispositivi	Balcone	Giardino
Punti prese	1	1
Punti luce	1	1
Prese radio/TV	/	/

Si applica per superfici uguali o superiori a 10 m²

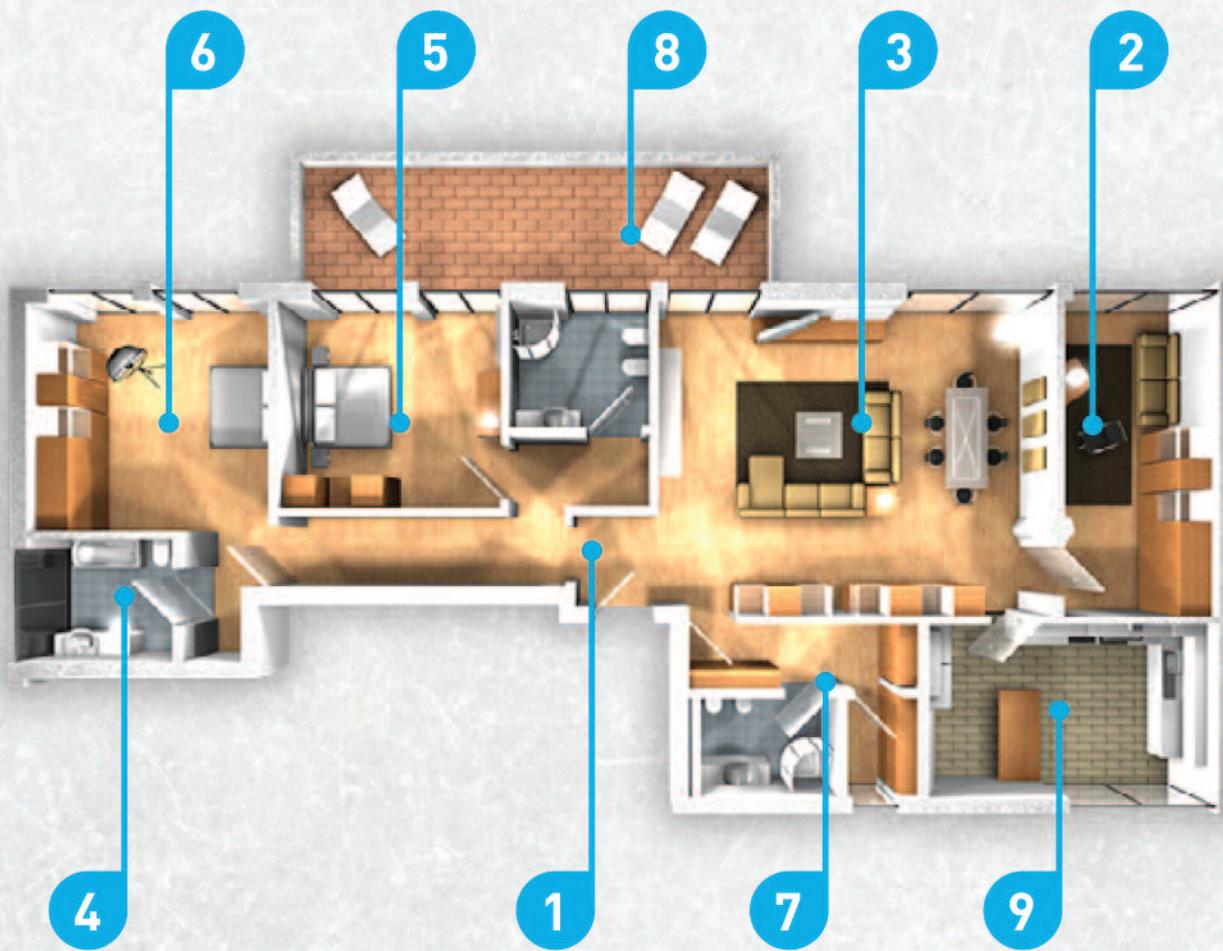
9 BOX / CANTINA / SOFFITTA

Dispositivi	Box	Cantina	Soffitta
Punti prese	1	1	1
Punti luce	1	1	1
Prese radio/TV	/	/	/

Non si applica alle cantine, soffitte e box alimentati da servizi condominiali

3 LIVELLO 3 DOMOTICO

Gli impianti di Livello 3 sono pensati per chi considera la tecnologia una componente importante per ottimizzare la vita domestica. L' impianto elettrico si trasforma in un vero e proprio sistema domotico con l'inserimento di almeno 4 funzioni domotiche, ad esempio: anti-intrusione, controllo carichi, gestione comando luci, temperatura, scenari, controllo remoto, sistema diffusione sonora, rilevazione incendio, sistema anti-allagamento, rivelazione gas.



DOTAZIONE PER UNITÀ ABITATIVA

Per appartamento	Area	Numero
	$A < 50 \text{ m}^2$	1
Punti telefono e/o dati	$50 \text{ m}^2 \leq A < 100 \text{ m}^2$	3
	$A \geq 100 \text{ m}^2$	4
	$A \leq 50 \text{ m}^2$	3
Numero di circuiti *	$50 \text{ m}^2 < A \leq 75 \text{ m}^2$	4
	$75 \text{ m}^2 < A \leq 125 \text{ m}^2$	5
	$A > 125 \text{ m}^2$	7
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo le Norme CEI 81-10 e CEI 64-8, Sezione 534	SDP nell'impianto ai fini della protezione contro le sovraestensioni impulsive, oltre a quanto stabilito per i livelli 1 e 2	
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza	$A \leq 100 \text{ m}^2$	2
	$A > 100 \text{ m}^2$	3
Auxiliari	Campanello, videocitofono, antintrusione, gestione carichi, domotica	

* Sono esclusi dal conteggio eventuali circuiti destinati all'alimentazione di apparecchi (ad esempio scaldacqua, caldaie, condizionatori, estrattori) e anche circuiti di box, cantine e soffitte.

1 INGRESSO / CORRIDOIO / RIPOSTIGLIO

Dispositivi	Ingresso	Corridoio	Ripostiglio
Punti prese	1	1 (2)*	/
Punti luce	1	1 (2)*	1
Prese radio/TV	/	/	/

* Il numero tra parentesi si applica nel caso di lunghezza del corridoio superiore a 5 m.

3 SOGGIORNO

5 CAMERA DA LETTO

6 STUDIO

Metratura	8/12	12/20	20+
Punti prese	5	8	10
Punti luce	3	2	4
Prese radio/TV	1	1	1

Nella camera da letto si può prevedere un punto presa in meno rispetto a quello indicato.

Metratura: superficie calpestabile escludendo quella esterna (terrazza, portici, etc.)

7 LAVANDERIA

Dispositivi	Lavanderia
Punti prese	4
Punti luce	1
Prese radio/TV	/

2 CUCINA / ANGOLO COTTURA

Dispositivi	Cucina	Angolo Cottura
Punti prese	7 (3)*	3 (2)*
Punti luce	2	1
Prese radio/TV	1	/

* Il numero tra parentesi indica la parte totale di prese da installare in corrispondenza del piano di lavoro

4 BAGNO / SERVIZI

Dispositivi	Bagno o doccia	Servizi (WC)
Punti prese	2	1
Punti luce	2	/
Prese radio/TV	/	/

In un locale da bagno, se non è previsto l'attacco idraulico per la lavatrice è sufficiente un punto presa.

8 AREE ESTERNE (BALCONE / GIARDINO)

Dispositivi	Balcone	Giardino
Punti prese	1	1
Punti luce	1	1
Prese radio/TV	/	/

Si applica per superfici uguali o superiori a 10 m²

9 BOX / CANTINA / SOFFITTA

Dispositivi	Box	Cantina	Soffitta
Punti prese	1	1	1
Punti luce	1	1	1
Prese radio/TV	/	/	/

Non si applica alle cantine, soffitte e box alimentati da servizi condominiali

LA PROGETTAZIONE DI UN IMPIANTO ELETTRICO SECONDO LA CEI 64-8: QUESITI E RISPOSTE

A cura di: ANIE - Confindustria

❖ Livello 2 e impianto citofonico

D. Per avere un livello 2 occorre installare oltre al controllo carichi anche l'impianto video citofonico e di allarme, o uno dei tre prescinde dagli altri?

R. Per avere un livello 2 la norma prescrive che debbano essere installati tutti i dispositivi indicati, quindi non solo il controllo carichi.

❖ Definizione di superficie abitativa

D. Cosa si intende per superficie A dell'abitazione?

R. Il capitolo 37 della norma CEI 64-8 definisce come superficie valida ai fini del calcolo della "superficie A dell'abitazione" quella calpestabile dell'unità immobiliare, escludendo quelle esterne quali terrazzi, portici, etc. e le eventuali pertinenze.

❖ I requisiti degli installatori

D. Un installatore abilitato alla sola lettera a) può installare impianti di livello 2 e 3?

R. L'abilitazione alla lettera a) consente di redigere la dichiarazione di conformità secondo la norma CEI 64-8.

❖ Livelli e installazioni aggiuntive

D. È possibile aggiungere dotazioni dei livelli superiori al livello inferiore?

R. Sì, perché le dotazioni prescritte per ogni livello sono quelle minime. Eventuali dotazioni addizionali non concorrono al raggiungimento del livello successivo ma concorrono a migliorare la fruibilità e aumentano il valore dell'unità immobiliare. Per evidenziare le dotazioni addizionali si suggerisce di aggiungere al preventivo e alla "Dico" un documento che ne evidenzi l'installazione.

❖ Caratteristiche dell'impianto domotico

D. Il livello 3 richiede l'integrazione domotica per almeno 4 funzioni, cosa si intende per impianto domotico?

R. È un insieme di dispositivi e delle loro connessioni che realizzano una determinata funzione utilizzando uno o più supporti di comunicazione comune a tutti i dispositivi e attuando la comunicazione dei dati tra gli stessi secondo un protocollo di comunicazione prestabilito.

❖ Funzioni separate dall'impianto

D. Nel caso del livello 3 è possibile realizzare alcune funzioni automatizzate separate dall'impianto domotico quali antifurto, controllo carichi, etc.

R. Sì, ma non concorrono al raggiungimento delle 4 funzioni richieste per il livello 3.

❖ Livelli e dotazioni condominiali

D. Come faccio ad arrivare al livello 2 se il condominio non ha il videocitofono?

R. Nel caso di rifacimenti di impianti esistenti in unità immobiliari facenti parte di un condominio, le prescrizioni relative a impianti Tv, videocitofonico/citofonico non si applicano per il raggiungimento dei livelli 1,2 e 3 se incompatibili con l'impianto condominiale esistente.

❖ Norma Cei ed Allegato A

D. Dove si applica l'allegato A della norma CEI 64-8? Dove, invece, non si applica l'Allegato A della norma CEI 64-8?

R. L'allegato A si applica ai nuovi impianti e ai rifacimenti completi di impianti esistenti in occasione di ristrutturazioni edili di unità immobiliari.

Le prescrizioni dell'Allegato A non si applicano, invece:

- ◆ agli impianti nelle unità abitative negli edifici pregevoli per arte e storia, soggetti al Decreto Legislativo 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 37";
- ◆ alle parti comuni degli edifici residenziali

❖ Allegato A ed obblighi di applicazione

D. È obbligatorio applicare l'allegato A?

R. Sì, l'allegato A è parte integrante della norma 64-8 quindi è obbligatorio per la conformità a tale norma. La conformità alla norma CEI 64-8 dà automaticamente la presunzione di conformità alla regola dell'arte secondo la legge 186/68, altrimenti è onere dell'installatore dimostrare questa conformità.

❖ Deroghe al Livello 1

D. È consentito derogare dal livello 1?

R. No, il livello 1 è il minimo richiesto per la conformità alla norma 64-8.

❖ La norma e la dichiarazione di conformità

D. Come si modifica la dichiarazione di conformità alla luce della nuova norma CEI 64-8 V3?

R. La dichiarazione di conformità dovrà riportare l'indicazione del livello prestazionale realizzato.

❖ Entrata in vigore della CEI 64-8 V3

D. Da quando è obbligatorio applicare la nuova norma CEI 64-8 V3 (progettazione/realizzazione di un impianto elettrico residenziale)?

R. Dal 1 settembre 2011 è obbligatorio applicare la nuova norma CEI 64-8 V3, e quindi la dichiarazione di conformità dovrà riportare l'indicazione del livello prestazionale realizzato.

❖ La norma e le prestazioni dell'impianto

D. La norma CEI 64-8 V3 ha nel titolo l'indicazione "prestazione dell'impianto". Che significato si deve dare a questo concetto?

R. L'indicazione "prestazione dell'impianto" significa che l'utente finale può scegliere fra tre livelli di fruibilità: livello 1 base (minimo obbligatorio), livello 2 standard, livello 3 domotico. La scelta del livello deriva dalle necessità dell'utente finale. Un impianto con almeno i requisiti minimi previsti ne garantisce prestazioni che allargano il concetto di "sicurezza elettrica" ad un concetto più ampio di sicurezza che salvaguarda per esempio la continuità del servizio, la mobilità e il comfort.

❖ Rifacimento impianto senza ristrutturazione

D. Nel caso fosse richiesto il rifacimento completo dell'impianto esistente senza la ristrutturazione edile dell'unità immobiliare devo applicare la norma CEI 64-8 V3?

R. Sì, perché la dichiarazione di conformità alla norma CEI 64-8 comprende la variante V3.

❖ Calcolo della superficie calpestabile

D. Come deve essere calcolata la superficie calpestabile?

R. La superficie utile calpestabile viene calcolata considerando il perimetro totale al netto delle murature e comprende solo i vani dell'unità immobiliare.

❖ Parametri della "Protezione differenziale"

D. La nota 1, al paragrafo A.3.2 "Protezione differenziale", sembra applicarsi solo alla "eventuale" protezione differenziale alla base del montante; come ci si deve comportare ai fini della continuità di servizio per i differenziali posti all'interno del centralino?

R. La raccomandazione della nota 1 al paragrafo A.3.2 deve essere sempre considerata anche per i differenziali installati nel centralino.

❖ Come calcolare i circuiti

D. Per il conteggio dei circuiti si escludono quelli che alimentano apparecchi (ad es. scaldacqua, caldaie, condizionatori, estrattori) e box, cantina e soffitte, qualora questi non siano alimentati dai servizi condominiali. Tali circuiti possono essere raggruppati tra loro?

R. La norma prevede che i circuiti sopra citati non entrino nel conteggio del numero minimo di circuiti obbligatori. La scelta di raggruppare o meno i circuiti che alimentano gli apparecchi di cui sopra è lasciata alla competenza del professionista.

IL GLOSSARIO DALLA A ALLA Z DELL'IMPIANTO ELETTRICO RESIDENZIALE

A cura di: ANIE - Confindustria

Ampere. Unità di misura della corrente elettrica.

Cavo. È un elemento fondamentale di un circuito elettrico: ha il compito di “trasportare” la corrente dal generatore fino all'utilizzatore.

Centralino. (Vedi “Quadro elettrico”)

Cercafase. La normativa CEI 16-4/EN 60446 (Individuazione dei conduttori tramite colori o codici numerici) stabilisce un preciso codice colore per i fili elettrici degli impianti. Non sempre gli elettricisti e le industrie produttrici rispettano questo codice. Si trovano comunemente in commercio cavi trifase con due conduttori neri e uno marrone, ma i colori del neutro e della messa a terra sono sempre rigidamente rispettati. Negli impianti monofase (230 V) si usa il colore blu per il neutro, il marrone (generalmente) o il nero per la fase e il giallo/verde per il filo di terra. Questa distinzione è in vigore dal 1990, pertanto questo codice non è rispettato negli impianti che risalgono a più di 24 anni fa.

Collegamento in parallelo. Si dice di un collegamento in cui tutti i morsetti d'entrata dei componenti e tutti i morsetti d'uscita sono collegati, andando a creare due fasci di fili.

Collegamento in serie. Si dice di un collegamento in cui ogni morsetto di uscita è connesso al morsetto di entrata del componente successivo e così via, andando a creare un solo cavo d'entrata e un solo cavo d'uscita.

Commutatore. Il commutatore è un interruttore che permette di collegare due o più conduttori, che possono essere alimentati azionandone il comando. Può essere utilizzato, ad esempio, per alimentare un lampadario con doppia accensione.

Conduttore di protezione. Il conduttore di protezione (chiamato normalmente “messa a terra”) collega a terra tutte le masse, scongiurando il pericolo di una tensione verso terra che le renderebbe pericolose. Per fare ciò c'è bisogno di un interruttore differenziale (salvavita). Deve essere per legge di colore giallo-verde.

Contatore. I suoi morsetti costituiscono il punto nel quale l'impianto domestico si connette alla rete generale; è piombato e non deve essere manomesso per nessuna ragione.

Contatto diretto. Indica il contatto con la parte dell'impianto che normalmente è in tensione come ad esempio, un conduttore spelato, un morsetto scoperto, un portalamпада ecc.

Contatto indiretto. Indica il contatto con una massa metallica che normalmente non dovrebbe essere in tensione, ma che, a seguito di un cedimento dell'isolamento, può andare in tensione.

Corrente di guasto a terra. È la corrente che, in caso di guasto, fluisce da una parte attiva dell'impianto a terra attraverso il conduttore di protezione o, in caso di contatto diretto, attraverso il corpo umano.

Cortocircuito. Si ha quando un circuito viene chiuso senza che sia interposta una resistenza elettrica, per esempio quando dei fili si toccano direttamente.

Deviatore. È un componente in grado di comandare una lampada da due punti, per esempio dai due capi di un corridoio. Questo apparecchio è facilmente riconoscibile perché sul retro presenta tre morsetti.

Dispersore o picchetti. Si tratta di elementi in metallo, generalmente di rame o acciaio inossidabile, inseriti in profondità nel terreno e destinati a disperdere a terra le correnti di guasto.

Domotica. La domotica è quella tecnologia che attraverso automatismi e personalizzazioni rende le abitazioni e gli edifici più sicuri, confortevoli, accessibili permettendo contemporaneamente di risparmiare energia. Semplifica inoltre la gestione della casa, in quanto permette di gestire anche più azioni con un solo comando diretto, automatico o da remoto. È una tecnologia flessibile e facilmente ampliabile, che permette di adattare l'abitazione alle evoluzioni dei bisogni di una famiglia.

Fase. È quel conduttore che è in tensione rispetto al terreno anche in assenza di guasto e pertanto è pericoloso. Per norma, negli impianti elettrici la fase può essere di qualsiasi colore, purché non sia né azzurro o blu, colori dedicati al neutro, né giallo-verde, colore dedicato esclusivamente al conduttore di protezione o di terra.

Frutto. È tutto ciò che serve per comandare un utilizzatore e si può montare su un supporto (interruttore, presa, ecc).

Funzioni domotiche. La domotica è costituita da funzioni, ovvero singole attività o azioni svolte nell'ambito della gestione della casa o dell'edificio, che sono comandabili sia tramite l'azione volontaria della persona che in maniera automatica. Ecco alcuni esempi di funzioni domotiche: chiusura centralizzata di porte e finestre, inserimento di allarmi e del riscaldamento in economy, accensione automatica delle luci in base alla presenza e al livello di luminosità, invio di sms a seguito di un allarme, sollevamento delle tende automatico in caso di vento.

Impianti a terra. È l'insieme dei dispersori e dei collegamenti (conduttori di terra ed equipotenziali) finalizzati a realizzare la messa a terra di protezione dell'impianto elettrico; è indispensabile per ottenere, insieme agli interruttori differenziali, la protezione contro i contatti indiretti, e insieme agli SPD, la protezione contro le sovratensioni.

Infilaggio. Successivamente al posizionamento dei tubi flessibili nelle scanalature o di tracce nelle murature e utilizzando l'apposita molla flessibile quando necessario, l'infilaggio è l'operazione con la quale i cavi elettrici vengono passati nei tubi flessibili.

Interruttore. È il comando che permette di aprire o chiudere un circuito elettrico. Ha solo due posizioni (contatto aperto o contatto chiuso) nelle quali deve rimanere anche in mancanza di una forza esterna che lo blocca, ad esempio un dito. L'interruttore è facilmente riconoscibile perché presenta solo due morsetti per conduttori. Con un interruttore è possibile accendere e spegnere una lampada da un punto solo.

Interruttore bipolare. Ha le stesse caratteristiche dell'interruttore unipolare, però, mentre il primo interrompe due conduttori, di solito fase e neutro, questo interruttore è usato prevalentemente quando si vuole togliere completamente la tensione da un apparecchio permanentemente collegato (es. forno) o da una presa non accessibile (esempio quella della lavastoviglie o del frigorifero).

Invertitore. Si tratta di un componente che, utilizzato insieme a due deviatori, permette di accendere e spegnere la luce da tre o più punti. Questo componente è distinguibile dagli altri per la presenza di quattro morsetti.

Isolamento principale. È l'isolamento delle parti elettriche attive dell'impianto, necessario per assicurare la protezione contro i contatti diretti.

Magnotermico. È un dispositivo di protezione automatico che provvede a togliere automaticamente tensione all'impianto quando rileva una corrente superiore di diverse volte a quella nominale (cortocircuito, intervento magnetico) o di poco superiore a quella nominale per un periodo tale da produrre un eccessivo riscaldamento dei conduttori elettrici (sovraccarico, intervento termico).

Massa estranea. Si dice di parti conduttrici che non appartengono all'impianto elettrico, come ad esempio le tubazioni metalliche dell'acqua e/o quelle del gas, che possono introdurre il potenziale di terra e quindi essere pericolose se toccate contemporaneamente a una parte in tensione; per questo vanno messe a terra (collegamento equipotenziale).

Messa a terra. Si tratta dell'insieme delle azioni e dei sistemi volti a portare un elemento metallico allo stesso potenziale elettrico del terreno.

Neutro. È un conduttore attraversato dalla corrente di ritorno, uguale alla corrente nel conduttore di fase per gli impianti monofase. Sebbene in assenza di guasto non sia in tensione, deve essere sempre trattato come conduttore attivo. La norma gli riserva il colore blu chiaro.

Placca. È uno degli elementi di rivestimento dell'impianto elettrico, copre la scatola portafrutto (vedi Scatola portafrutto).

Polo elettrico. In un circuito a corrente continua sono i classici positivo e negativo, rispettivamente di colore rosso e nero; in presenza nella casa di un impianto di illuminazione a bassissima tensione di sicurezza 12 o 24 V in CC (corrente continua o DC in inglese) per delle lampade in cucina o in camera da letto. La normale corrente della casa però è in corrente alternata, ovvero i poli si invertono con frequenza di ~50 Hertz (50 volte al secondo), si parla più correttamente di fase e di neutro.

Prese di corrente. Componenti che permettono di alimentare un utilizzatore mediante l'inserimento di una spina. Per motivi di sicurezza le prese sono dotate di schermi o shutter. L'apertura di questo meccanismo è possibile solo se viene inserita una spina con due poli: questo per evitare che inserendo un conduttore, ad esempio un chiodo, in una sola fessura questa resti isolata.

Pulsante. È un'apparecchiatura caratterizzata da una sola posizione di riposo. Infatti i pulsanti consentono il passaggio di corrente solo finché restano premuti; un volta tolta la pressione, una molla riporterà il tasto del pulsante alla sua posizione originale. I pulsanti possono essere costruiti con due tipi di contatti:

1. Normalmente aperto (NO, acronimo inglese di Normally Open): in condizione di riposo i contatti sono separati, e quindi non passa corrente.
2. Normalmente chiuso (NC, acronimo di Normally Closed): in condizione di riposo i contatti sono uniti, quindi passa corrente.

Quadro elettrico (o centralino). Contiene i dispositivi di protezione e manovra dell'impianto ed il collettore dell'impianto di terra. Viene installato subito dopo il contatore, quasi sempre accanto alla porta d'ingresso.

Relè. È un dispositivo elettromeccanico che svolge le funzioni di un deviatore o invertitore, ma ha delle caratteristiche particolari che lo rendono insostituibile nell'impianto di illuminazione della casa e per questo, nonostante sia stato inventato a fine '800, è sempre più spesso utilizzato nelle abitazioni.

Salvavita. È un dispositivo di protezione che rileva eventuali dispersioni di corrente verso terra, tipiche in caso di guasti nelle apparecchiature, interrompendo l'alimentazione e scongiurando il pericolo che una persona possa entrare in contatto con parti in tensione e quindi pericolose (contatto indiretto). Sono chiamati salvavita anche i dispositivi che hanno una sensibilità da 30 mA perché, anche in caso di contatto diretto, sono in grado di limitare la corrente che attraversa il corpo umano entro valori tali da evitare conseguenze permanenti.

Scatola portafrutto. Si tratta di una cassetta di plastica in cui vengono fissati i supporti e fatti dei collegamenti semplici.

Supporto. Serve per bloccare, mediante un semplicissimo meccanismo di plastica, i frutti che vengono fissati, attraverso delle viti, alla scatola portafrutto.

Tensione di contatto. Tensione a cui è soggetto il corpo umano durante un guasto dell'impianto.

Tensione totale di terra. Tensione che si stabilisce durante il cedimento dell'isolamento elettrico tra una massa ed un punto del terreno abbastanza lontano da poter essere ritenuto a potenziale zero.

Tubo flessibile in PVC. Tubo in plastica dura comunemente utilizzato e destinato ad essere inserito nelle tracce dei muri o sotto i pavimenti. Collega in serie le scatole di derivazione e le scatole portafrutti tra loro e permette il passaggio dei cavi elettrici.

Utilizzatore. Tutto ciò che necessita di corrente elettrica per funzionare (lampadine, forno, frigorifero, Tv, frullatore ecc). Chiamato anche resistenza.

Variatori di luminosità (dimmer). Sono dispositivi elettronici in grado di regolare in modo continuo la luce emessa da lampade ad incandescenza o alogene. Questi apparecchi hanno un campo d'azione che varia dallo 0% (luce spenta) al 95% (il massimo), limitando quindi la potenza della lampadina: se si intende montare, per esempio, un variatore su una lampada da 100 watt, la resa sarà al massimo di 95 watt. Questo componente può essere usato per parzializzare lampade da 200W; un esempio della sua applicazione può essere in salotto, durante la visione di una partita o di un film: abbassando la luce si può permettere contemporaneamente la fruizione della TV e la lettura di un libro ad un'altra persona presente nella stanza. Questo tipo di regolatori non va mai utilizzato per alimentare lampade al neon o apparecchi che assorbono molta energia (massimo 1000W in genere, comunque riferirsi sempre al manuale nella confezione per verificare il limite di potenza), dato che potrebbe provocare pericolosi fenomeni non desiderati e/o pericolosi.

Volt. Unità di misura della tensione.

Watt. Unità di misura della potenza definita dal prodotto tra tensione e corrente.



ORGANISMO CERTIFICAZIONI TECNICHE

I NOSTRI SERVIZI

- Certificazione e verifiche periodiche / straordinarie ascensori DPR 162/99
 - Verifiche periodiche e straordinarie impianti di messa a terra e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche DPR 462/01
 - Verifiche periodiche apparecchi di sollevamento materiali, persone ed idroestrattori
- D. lgs. 81/08, art. 71 comma 11 e All. VII - DM 11 aprile 2011



OCERT S.r.l.

- **Sede legale e amministrativa**
Via Spalato, 65/B - 10141 Torino
Tel: 011.3191611 - 011.3822752 - Fax: 011.3804222 - info@ocert.it
- **Ufficio di Alessandria**
Via IV Martiri, 97/B - 15122 Casalbaggiano (AL)
Tel e Fax: 0131.39139 - amministrazione.al@ocert.it
- **Ufficio di Novara**
Via G. Battistini, 10 - 28100 Novara
Tel e Fax: 0321.450759 - amministrazione.novara@ocert.it
- **Ufficio di Grottaglie**
Via Salita Immacolata n. 6 - 74023 Grottaglie (TA)
Tel e Fax: 099.5628093 - areasud-puglia@ocert.it
- **Ufficio di Busto Arsizio**
Viale Venezia n. 13 - 21052 Busto Arsizio (VA)
Tel: 0331.1586787 - amministrazione.va@ocert.it

www.ocert.it

Sicuro delle tue protezioni?



kractivfarm.com



 **Sicurpal**

Sicurpal Srl
Modena - Italy - Tel. +39.059.818179
www.sicurpal.it - info@sicurpal.it

Linee vita e sistemi anticaduta

Dal 1997 tuteliamo la sicurezza dei lavoratori realizzando prodotti di elevata qualità contro le cadute dall'alto. Forti di un'esperienza consolidata, cerchiamo continuamente soluzioni all'avanguardia per la sicurezza in quota.