

# Pietra

ORGANO UFFICIALE

su

# Pietra



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Rivista trimestrale

ISSN 2239-0073

## Primo Piano

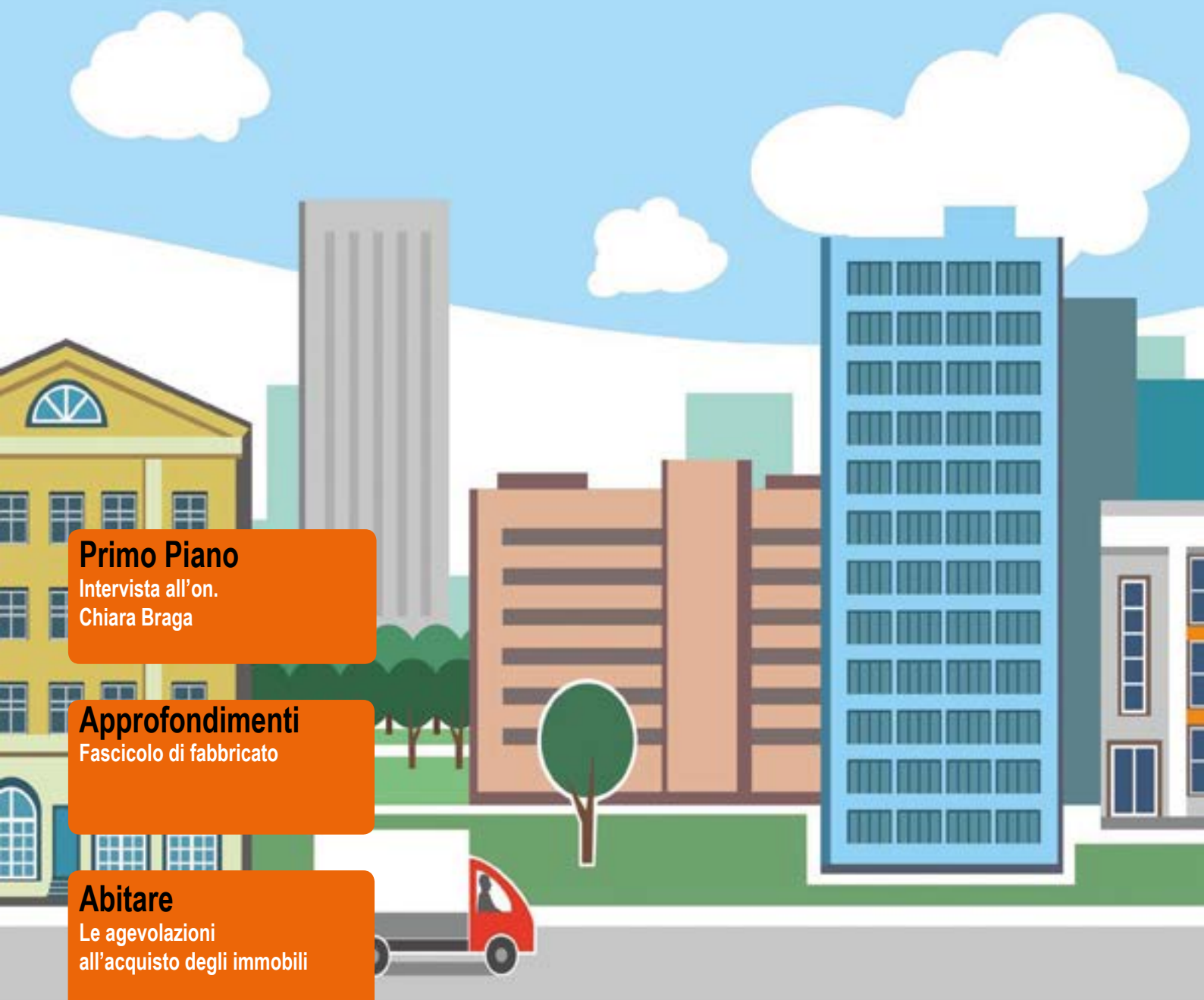
Intervista all'on.  
Chiara Braga

## Approfondimenti

Fascicolo di fabbricato

## Abitare

Le agevolazioni  
all'acquisto degli immobili



#### Direttore Responsabile

Stefano Bellentani

#### Direzione ed Amministrazione

Casa Services srl  
Via Carlo Alberto, 4  
00185 Roma  
Tel.: 06.4465706  
Fax: 06.4441025  
e-mail: direzione@asppi.it

#### Redazione

Via Carlo Alberto, 4  
00185 Roma  
Tel.: 06.4465706  
Fax: 06.4441025  
e-mail: direzione@asppi.it

#### Proprietario

Casa Services srl  
Autorizzazione n. 4918/1981  
Tribunale di Bologna  
Sede legale: Via Carlo Alberto, 4  
00185 Roma

#### Hanno collaborato

Alfredo Zagatti, Chiara Braga, Francesco Lamandini, Enrico Rizzo, Silvio Piraccini, Carmen Consolini, Silvio Scarsi, Cesare Boldorini, Antonio Romano, Marco Possenti, Valentina Pierobon, Andrea Gatto, Stefano Bellentani, Giacomo Iucci

#### Pubblicità

Casa Services srl  
Via Carlo Alberto 4  
00185 Roma  
Tel: 06.4465706  
Fax: 06.4441025  
e-mail direzione@asppi.it

Stampa: ROTOPRESS BOLOGNA  
VIA ENRICO MATTEI 106 - 40138 BO

Chiuso in redazione  
il 15/06/2016

### Editoriale

- 3 Cosa chiediamo ai nuovi sindaci

### Primo Piano

- 4 Intervista - On. Chiara Braga  
6 Allarme Città

### Approfondimenti

- 7 Il Fascicolo di Fabbricato ...questo "conosciuto".

### Abitare

- 8 Le difficoltà dell'edilizia vanno coniugate con il miglioramento dell'abitare  
9 Le Agevolazioni Fiscali sull'acquisto di Immobili  
10 L'accordo locale di Milano: un primo bilancio a un anno di distanza  
12 Roma, l'emergenza abitativa cerca case dai privati

### Genius Loci

- 13 Quanto costano le case delle serie TV

### Focus

- 14 ASSISI Convegno  
15 Conformità Urbanistica e Catastale dell'immobile prima dell'Atto di Compravendita

### Condominio

- 16 Il condominio consumatore di energia  
19 L'Ascensore  
20 Polizza del Condominio: come arrivare ad una scelta consapevole, non pensando solo al prezzo

### Vita Associativa

- 22 Condominio: innovazioni sulle parti comuni  
23 Sesamo è Teaching Partner del Master MGV presso la Sapienza di Roma

## Cosa chiediamo ai nuovi sindaci e a tutti i comuni

di Alfredo Zagatti  
Presidente  
Nazionale ASPPI

**N**el corso di questa tornata di elezioni amministrative ci siamo rivolti ai candidati per sottoporre loro alcune questioni cruciali per la proprietà immobiliare. Oggi, ad elezioni svolte, ci rivolgiamo ai nuovi eletti e a tutti i loro colleghi per riproporle con forza.

L'imposizione fiscale sulla casa in pochi anni è salita dai 9 miliardi del 2009 ai 25 miliardi attuali e questo ha determinato il collasso del mercato immobiliare che tenta oggi faticosamente di riprendersi. La Legge di Stabilità 2016, e questo è un fatto positivo, ha avviato una prima inversione di tendenza con l'abolizione della Tasi per le abitazioni principali, ulteriori agevolazioni per i contratti di affitto a canone concordato ed alcune altre misure importanti. Ma si tratta di un primo passo a cui altri devono seguire.

Chiediamo che le amministrazioni locali assecondino questo sforzo con politiche fiscali locali e politiche dei servizi in grado di ridurre gli oneri sui contribuenti e ad aiutare i settori più in difficoltà.

In particolare, chiediamo una maggiore attenzione al mercato dell'affitto che può vedere i comuni impegnati in diverse direzioni:

1. in sede di applicazione delle aliquote IMU differenziando le aliquote sugli immobili tenendo conto del valore sociale che va attribuito a quelli destinati alla locazione rispetto ad altre tipologie;
2. intervenendo attivamente per favorire il rinnovo degli accordi territoriali per le locazioni a canone concordato e monitorarne gli effetti in costante rapporto con le associazioni dei proprietari e degli inquilini firmatari;
3. svolgendo un ruolo effettivo di contrasto alla morosità utilizzando tutti gli strumenti che la Legge mette a disposizione e contribuendo come Comune alla loro piena efficacia: fondo

sociale, fondo per la morosità, ruolo delle agenzie della casa per offrire le necessarie garanzie ai locatori. Va nettamente respinta la tendenza a rispondere ai problemi sociali posti dal disagio abitativo assecondando pratiche di blocco o di allungamento dei tempi degli sfratti, dannosi per i locatori, ma dannosi anche per il mercato dell'affitto.

4. chiediamo ai comuni e alla loro Associazione, di unirsi a noi, alle numerose associazioni della proprietà edilizia e del commercio che chiedono di allargare agli affitti commerciali e ad uso diverso l'istituto della cedolare secca e la possibilità di stipulare canoni sulla base di accordi territoriali assistiti da agevolazioni fiscali per contrastare il diffusissimo fenomeno dell'abbandono e della chiusura degli esercizi.

Il secondo tema che intendiamo porre è quello dell'efficacia e del costo dei servizi, a partire da quelli a carattere industriale (rifiuti, ciclo delle acque, energia, trasporti). Innanzitutto vanno introdotte forti innovazioni in termini di trasparenza e di coinvolgimento dei cittadini attraverso le loro associazioni e, in primo luogo quelle della proprietà immobiliare che rappresentano la grande maggioranza dei contribuenti. Spetta poi al Comune imporre una effettiva e costante riduzione dei costi, possibile attraverso il conseguimento di maggiore efficienza e lo sviluppo di serie liberalizzazioni nei servizi pubblici locali che introducano ovunque il principio della concorrenza.

Le nostre città hanno bisogno sempre più di servizi innovativi oggi indispensabili per garantire attrattività per imprese e persone: fra questi, in primo luogo, l'estensione della banda larga che deve interessare tutto il territorio comunale ed essere accessibile a tutti i cittadini

Sollecitiamo poi i comuni a proporre politiche innovative attorno ad un tema

che può essere considerato in termini unitari come destinatario di iniziative adeguate.

Ci riferiamo alla questione oggi rappresentata dai condomini che costituiscono per le nostre città una delle maggiori fonti di tensioni e di criticità, ma anche una grande risorsa per affermare qualità urbana e coesione sociale.

Nei condomini vive la maggioranza dei cittadini; sono sempre più spesso il luogo dell'incontro ravvicinato di famiglie provenienti da culture diverse, di diverse generazioni, di diversa condizione sociale. Le criticità sono evidenti e spesso esplosive. Di frequente, per esempio, la morosità di alcuni si traduce in un danno per tutti che diventa problema sociale e richiede interventi sociali. Ancora. A volte la convivenza di culture diverse chiama in causa la necessità di mediazioni culturali oggi estremamente carenti. Ma oltre alle criticità vi sono le opportunità. I condomini sono sempre più spesso sedi di sperimentazione di nuove forme di welfare e di solidarietà che andrebbero fortemente incentivate. E ancora. Nei condomini si possono realizzare i risultati più importanti in termini di efficienza energetica e di qualificazione immobiliare a beneficio di interi quartieri e della città nel suo insieme. Una scelta di riqualificazione urbana (verde pubblico, strutture sociali, servizi) moltiplica i suoi effetti se associata a processi di riqualificazione immobiliare che si diffondono a partire dai condomini.

Vi sono mille forme attraverso cui l'Ente Locale può sollecitare queste sinergie (normative, urbanistiche, fiscali, sociali). I comuni troveranno nella nostra Associazione un interlocutore serio e propositivo per implementare scelte nuove. Siamo pronti ovunque ad offrire il nostro contributo.

## Approvazione in prima lettura del Disegno di Legge che regola la limitazione del consumo del suolo



Intervista con l'on. Chiara Braga, relatrice del Progetto di Legge e componente della Commissione Ambiente e Lavori Pubblici della Camera dei Deputati.

**D. La limitazione del consumo di suolo costituisce senz'altro un obiettivo strategico per un Paese che ancor oggi consuma 7mq al secondo di territorio (dati Ispra). Secondo lei vi è nel Paese la consapevolezza della portata (vorremmo dire della drammaticità) di questo tema?**

Oggi più che nel passato c'è questa consapevolezza. I temi del consumo di suolo, del riuso del suolo edificato e della valorizzazione delle aree agricole stanno assumendo ormai da qualche tempo una rilevanza crescente e sono finalmente giunti all'attenzione anche del legislatore, sulla spinta di una maggiore consapevolezza dell'opinione pubblica, del mondo scientifico e delle professioni riguardo al tema dei limiti di un modello di sviluppo, che per molto tempo non si è misurato in modo adeguato con il tema della finitezza delle risorse ambientali e territoriali. Secondo l'Istat dal 1971 al 2010 l'Italia ha perso il 28 per cento della superficie agricola, una superficie equivalente a quella di Lombardia, Liguria ed Emilia Romagna. L'evoluzione della superficie agricola utilizzata peraltro registra una tendenza inversa rispetto all'andamento demografico, e la continua perdita di terreno agricolo porta l'Italia a dipendere sempre più dall'estero per l'approvvigio-

namento di risorse alimentari. Molte variabili incidono sulla perdita di superfici agricole e possono essere ricondotte a due macro - fenomeni: l'abbandono dei terreni e la cementificazione. Per questo motivo quando parliamo di consumo di suolo - questo è stato fatto nell'impostazione anche culturale di questa legge - dobbiamo fare riferimento certamente a dei dati quantitativi. E ce lo restituiscono, questo aspetto, in particolare i vari rapporti sul consumo di suolo, l'ultimo del 2015 redatto dall'ISPRA. In Italia, nonostante la crisi del settore delle nuove costruzioni, si continua a perdere suolo a una velocità di 55 ettari al giorno. Ma c'è anche una componente qualitativa che è altrettanto e forse più rilevante e importante.

**D. Il DdL è nato partendo dall'esigenza di tutelare l'agricoltura, ma ha finito ovviamente per investire l'insieme dei principi che presidono il Governo del territorio. Secondo lei il testo approvato risente dell'ispirazione originaria o è riuscito ad integrarla in una impostazione più complessiva? In sostanza, l'indicazione di obiettivi e vincoli quantitativi (azzerramento del consumo entro il 2050, ecc.) si coniuga bene con le necessarie scelte di rigenerazione e riuso delle aree edificate?**

La legge ha mantenuto la sua ispirazione originaria, quella cioè di salvaguardare il suolo libero ad uso agricolo, stabilendo l'obbligo di una riduzione progressiva del consumo di suolo tendente a zero nel 2050. È evidente che questo comporta delle implicazioni sulle scelte di pianificazione, con l'obbligo ad esempio di giustificare le previsioni di nuove espansioni con l'impossibilità di soddisfare il fabbisogno insediativo recuperando l'esistente. Questa non è una legge di riforma della legge urbanistica nazionale; certamente però rafforza gli orientamenti che vanno verso gli obiettivi di rigenerazione urbana e di riuso del suolo edificato.

on.

Chiara Braga - intervista

**D. Fino a questo momento vi è stata una dicotomia abbastanza seria fra politiche di riqualificazione edilizia (incentivate efficacemente dal punto di vista fiscale) e politiche di rigenerazione urbana più complesse. Se condivide questo assunto, in che modo la Legge in discussione può aiutare la ricomposizione di questi due aspetti a nostro avviso fortemente complementari?**

Le misure di riqualificazione edilizia, dall'ecobonus al nuovo Conto Termico 2.0, sono una parte importante delle politiche di recupero urbano che vogliamo realizzare. Quest'anno la legge di stabilità le ha confermate ed ampliate - ad esempio agli alloggi di edilizia sociale e agli spazi comuni dei condomini - a dimostrazione della volontà di potenziare la loro efficacia. La legge però cerca di far fare un passo in avanti in un'ottica di sistema; l'articolo 5, il disegno di legge reca una delega al Governo per l'adozione, entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della legge, di uno o più decreti legislativi, volti alla semplificazione delle procedure per gli interventi di rigenerazione delle aree degradate da un punto di vista urbanistico, socio-economico, ambientale, secondo alcuni principi e criteri direttivi, tra i quali la garanzia che i progetti assicurino elevati standard di qualità e prestazioni elevate dal punto di vista energetico, nella qualità architettonica, l'individuazione di misure per una adeguata fiscalità di vantaggio. L'articolo 8 prevede misure di incentivazione e semplificazione immediatamente operative per gli interventi di recupero e rigenerazione urbana. La strada tracciata è questa e sicuramente anche altre misure a cui il Governo sta lavorando potranno rafforzare questa tendenza, necessaria e riconosciuta come la vera frontiera anche dal mercato delle costruzioni.

**D. La scelta di sottrarre l'uso dei proventi degli oneri di urbanizzazione alle spese correnti è senza dubbio una scelta forte;**

**quali altre misure concrete di incentivazioni per il riuso e la rigenerazione urbana sono contenute nella Legge?**

Riportare gli oneri di urbanizzazione alla loro vocazione originaria, cioè quella di sostenere le spese per gli investimenti pubblici, e insieme prevedere che si possano applicare anche per quella parte di spese correnti che riguardano la manutenzione di opere pubbliche, la messa in sicurezza del territorio, la riqualificazione degli spazi verdi urbani, è una scelta coraggiosa ma ormai non più rinviabile. Accanto a questa la legge prevede anche un rafforzamento degli strumenti di differenziazione degli oneri e del costo di costruzione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, rispetto alle nuove costruzioni. Seppur non quanto avremmo desi-

derato questa legge introduce il principio fondamentale secondo cui recuperare quello che già c'è deve risultare più semplice e più conveniente che non occupare nuovo suolo libero ai fini edificatori.

***D. Una domanda "fuori sacco" che però si intreccia con queste tematiche. La riqualificazione edilizia ed energetica dei grandi complessi condominiali costituisce un elemento fondamentale della riqualificazione urbana. Spesso le scelte di investimento richiedono tempo per essere deliberate o realizzate: secondo lei sarà possibile con la prossima Legge di stabilità dare un orizzonte almeno triennale agli incentivi fiscali per ristrutturazione edilizia e risparmio energetico?***

Il Governo già quest'anno ha previsto nella prima versione della legge di stabilità

la conferma degli incentivi fiscali. Io sono certa che l'obiettivo è confermare e se possibile rafforzare ancora di più questi strumenti, anche affinando la loro applicazione; ad esempio premiando il miglioramento dell'aumento delle prestazioni energetiche, vincolando a controlli più selettivi la loro applicazione così da far evolvere in senso positivo tutto il settore. Un fronte che ci vede da anni impegnati come Partito democratico è l'obiettivo di estendere questi incentivi anche alla riqualificazione sismica del patrimonio edilizio esistente e alla rimozione dell'amianto dagli edifici. Ci stiamo lavorando, speriamo che la prossima Legge di stabilità possa essere la sede giusta per fare questo ulteriore passo in avanti.



## Allarme Città ASPPI parla ai Sindaci

di  
Francesco Lamandini

**G**li esempi recenti di eventi eccezionali nelle nostre città, causati anche da scarsa manutenzione, sono tanti: si va dai cedimenti di strade, alle alluvioni, alle criticità degli acquedotti, ai problemi di ordine pubblico, alle criticità nella gestione dei rifiuti, nei trasporti, nella manutenzione delle strade, del verde e degli edifici pubblici.

Il tema più urgente da approfondire è quello della sicurezza, sia dell'ordine pubblico che del territorio. In particolare quello della sicurezza idraulica è oggi un tema centrale nella sicurezza dell'abitare. Non passa stagione in cui non si parli di dissesti, di straripamenti e di alluvioni di quartieri delle nostre città. Come si può vivere sotto questo incubo costante? Lo stesso valore patrimoniale di una casa soggetta a questo rischio perde drammaticamente di valore. Chi può voler vivere o investire in città in cui esiste questo rischio?

Contemporaneamente è fondamentale investire sul tema dell'ordine pubblico. Sono troppe le segnalazioni di furti, di rapine e di violenze in genere in una situazione in cui i tempi della giustizia sono ancora troppo lunghi e senza la cosiddetta "certezza della pena". Definire questa criminalità "micro" significa non capirne il pericolo sociale.

Collegato alla sicurezza idraulica c'è il tema del sistema idrico integrato: acquedotti, fognature, depuratori. La qualità della vita e quindi dell'abitare passa necessariamente attraverso la certezza della fornitura di acqua potabile di qualità e nelle quantità necessarie. Come anche attraverso una rete fognaria che funzioni e un sistema di depurazione efficace.

Trovare le risorse per investire in questi settori con risultati tangibili e a costi sostenibili per i cittadini è fondamentale per la sicurezza delle nostre città e per valorizzare il nostro patrimonio abitativo.

Accanto a questo esistono altri temi che



le amministrazioni comunali devono garantire e devono innovare. Parliamo del trasporto pubblico e della sicurezza stradale. Da troppo tempo non vediamo investimenti importanti in nuove linee di metropolitane, nel rinnovo delle flotte di bus e treni regionali, nella ricerca di linee preferenziali per gli autobus, nella corretta manutenzione delle strade e della segnaletica stradale.

Un altro tema importante è l'efficacia e il costo dei servizi, a partire da quelli a carattere industriale (gestione dei rifiuti, ciclo delle acque, energia, trasporti pubblici, comunicazioni).

Spetta infatti al Comune imporre un'effettiva e costante tensione alla riduzione dei costi indispensabili soprattutto in quei settori che sono sottratti alla concorrenza e su cui è più facile far lievitare i costi del servizio.

Le nostre città hanno bisogno di servizi sia efficienti che innovativi, indispensabili per garantire attrattività per imprese e persone. Oggi nessuno vorrebbe abitare, e quindi acquistare o affittare un alloggio, o venire ad investire in attività commer-

ciali o industriali o di servizi in una città in cui non sono stati raggiunti dei parametri minimi nella raccolta e smaltimento dei rifiuti a dei costi sostenibili e con soluzioni semplici. Chi vorrebbe abitare in una città in cui la raccolta dei rifiuti non è garantita o è estremamente complicata?

Una città moderna è una città in cui muoversi non dev'essere un problema e quindi un costo. Ma una città moderna deve avere anche una rete di banda larga diffusa.

Parliamo di città moderne ma parliamo anche di città belle o almeno decorose, sia nella manutenzione dell'arredo urbano, sia del verde pubblico, come in quello degli edifici pubblici. In particolare delle scuole, degli ospedali e dei musei.

E parliamo anche di città economiche dove i costi per il riscaldamento e il raffrescamento vengano abbattuti con le riqualificazioni energetiche. Con conseguenze positive anche ambientali, in particolare nella riduzione dell'inquinamento atmosferico.

Ecco il punto finale. La proprietà privata può e deve investire, ma ha bisogno di sapere in quale città investire: in città vecchie, insicure, costose, brutte e inefficienti? O in città moderne, sicure, economiche, belle e efficienti?

Se si vuole costruire un'alleanza tra amministrazioni comunali e proprietà immobiliari occorre capire cosa vuole fare il pubblico, come e in che tempi. E il privato gli andrà dietro.

Asppi, l'associazione sindacale che rappresenta i piccoli e medi proprietari di immobili, si rivolge alle Amministrazioni Comunali per far sì che i temi dell'abitare, dei costi della casa, della sicurezza e della qualità urbana abbiano il peso che meritano nel confronto civico. Con uno spirito collaborativo, ma non remissivo.

Sollecitiamo i sindaci a riflettere e a proporre politiche adeguate attorno a questo tema.

## Il Fascicolo di Fabbricato... questo “conosciuto”

di  
Enrico Rizzo

L'esigenza della nascita del fascicolo del fabbricato viene da lontano e dopo ogni crollo, disastro o collazione di un edificio prende nuovo vigore.

La prima previsione normativa è stata quella della Regione Lazio che con la Legge Regionale n. 31/ 2002 istituiva l'obbligo per tutti gli edifici del Fascicolo di Fabbricato, atto a stabilire ed informare sullo stato “di salute” dell'intero edificio con particolare attenzione allo stato di manutenzione statico del palazzo, sempre nel 2002 arrivava la Campania con la Legge Regionale n. 27 del 22/10/2002, poi la Basilicata con la legge n. 19 del 28/12/2002, l'Emilia Romagna con la legge 15 del 30/7/2013 ed infine la Puglia con la legge 27 del 20/5/2014.

Come si sa parte di queste norme sono state dichiarate incostituzionali e la conseguenza è o la mancata pubblicazione dei regolamenti, o l'abrogazione di alcuni articoli dell'elaborato normativo.

Detto ciò è il caso ora di entrare nel merito per capire cosa dovrebbe essere il Fascicolo di Fabbricato.

È indubbio che fin dall'inizio l'obiettivo che si voleva raggiungere era quello di tentare di impedire catastrofi e perdite di vite umane causate dall'incuria o da difetti progettuali o costruttivi posti alla base dei fenomeni di crollo e collazione di interi stabili. Con le mutate esigenze connaturate ai cambiamenti sociali e giuridici, questo strumento, ha incominciato a prendere sempre più le sembianze di un vero e proprio documento di riconoscimento del fabbricato, che come la carta d'identità delle persone, possa identificare lo stabile fornendo informazioni sia di carattere tecnico-costruttivo, sia regolamentare, sia normativo-urbanistico.

Allo stato dell'arte una cosa abbastanza chiara è che l'obbligatorietà è una modalità che, osteggiata da molti, non si è rilevato l'approccio migliore, anche perché il

Fascicolo di Fabbricato viene visto a volte come un inutile ulteriore balzello economico che graverebbe sulla proprietà immobiliare già ampiamente vessata dal punto di vista delle imposte e tasse. Non è un segreto che ci sia chi veda, nella obbligatorietà del Fascicolo di Fabbricato, una straordinaria occasione di lavoro. Bisogna rilevare come nella discussione, almeno più che trentennale, sul Fascicolo di Fabbricato, il numero delle informazioni che deve contenere si è esteso ad altre notizie oltre che a quelle relative alla regolarità urbanistica del bene immobile e dei lavori successivi alla prima costruzione. Oggi il Fascicolo del Fabbricato dovrà anche contenere tutte le certificazioni dell'impiantistica e delle strutture tecnologiche, a queste si dovrebbero aggiungere quelle relative al risparmio energetico. Si dovrà, pertanto, decidere quali sono le informazioni importanti e cioè le notizie che identificano la struttura, tenendo conto anche nel processo di desmaterializzazione degli archivi e documenti che ha intrapreso e che deve intraprendere la macchina amministrativa dello Stato e dei Comuni. Sarebbe auspicabile che, più che sull'obbligatorietà, si puntasse sulla volontarietà della formazione del Fascicolo di Fabbricato. Si potrebbe, dopo gli interventi della Corte Costituzionale, provare a pensare ad un sistema premiale più che repressivo. Ma come fare tutto ciò rispettando i diritti contrapposti in campo, e cioè quello di non gravare inutilmente sui proprietari immobiliari e quello di dare una risposta al cittadino di fronte alla rovina di uno o più edifici, non è certamente facile.

È chiaro che tutte le leggi che ci obbligano a rispettare criteri tecnici e di sicurezza ci impongono dei comportamenti virtuali con il corrispondente obbligo ad adeguarci. Se il proprietario non si adegua le conseguenze possono essere molto serie e pesanti, sia civilmente che

penalmente, fino ad arrivare, nel caso di vittime umane, all'omicidio colposo per non aver adeguato l'impianto alla normativa di riferimento. Risulta pertanto importante istituire al più presto il Fascicolo di Fabbricato. Alla luce di ciò si potrebbe convenire con le compagnie assicuratrici un premio più basso per gli edifici dotati del Fascicolo di Fabbricato, mutuando dalla disciplina giuridica della circolazione stradale. E così come per le autovetture dotate della cosiddetta scatola nera, collocata all'interno degli autoveicoli, le compagnie di assicurazione potrebbero prevedere un premio più basso per gli edifici dotati del Fascicolo di Fabbricato. Anche i Comuni potrebbero praticare sconti fiscali per quei proprietari che hanno il loro immobile all'interno di edifici condominiali dotati del Fascicolo. Il Fascicolo del Fabbricato potrebbe anche rivelarsi un elemento importante al momento della vendita del singolo immobile. In questo caso non solo fornirebbe importanti informazioni ad un eventuale acquirente, ma renderebbe più serena e trasparente la vendita. Negli ultimi anni, infatti, le vendite immobiliari sono divenute sempre più complesse nel loro iter tecnico-burocratico fino a divenire, in alcuni casi, vere e proprie corse ad ostacoli fra corrispondenze catastali, certificazione di abitabilità o usabilità, certificazione di messa a norma degli impianti, certificazione energetica ecc.

Sempre di più il mercato immobiliare sarà condizionato da dati tecnici che si rifletteranno sulla formazione del prezzo di vendita o di locazione come già avviene con l'indicazione della classe energetica dell'edificio. Gli acquirenti dovranno essere consapevoli e verificare tutta una serie di dati ed informazioni decisive per assumere la decisione di comprare un appartamento ed il Fascicolo di Fabbricato potrà rivelarsi uno strumento fondamentale.

## Le difficoltà dell'edilizia vanno coniugate con il miglioramento dell'abitare

di  
Silvio Piraccini

**N**elle sedi Asppi della Provincia di Ravenna la parola d'ordine è qualità dei servizi e qualità nell'azione sindacale.

I numeri parlano chiaro. Ravenna e la sua provincia vive un periodo difficile, ma sono molti a scommettere che la ripresa non è lontana. Il settore edilizio sta toccando, come nel resto del paese, momenti drammatici e ormai è certo che nulla sarà come prima nell'arte del costruire: non più consumo di territorio rispetto a quanto già programmato, ma rivalutazione di vecchi siti, come la Darsena di Città di Ravenna, il Complesso Salesiani e Area Colombarina a Faenza, il Pavaglione a Lugo e, soprattutto, recupero e riqualificazione dell'esistente. E in questa direzione va anche la recente variante al RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Ravenna che ha consultato gli stakeholder e, tra questi, anche Asppi, con suggerimenti e partecipazione. A settembre vi sarà la presentazione della "Variante" con un'iniziativa già programmata da Asppi e patrocinata dal Comune e con una larga partecipazione di tecnici e amministratori. Aspetto fondamentale della "Variante" è quello della "premierità". Sono previsti incentivi per chi riqualifica il proprio edificio in termini di miglior resa energetica e sicurezza sismica, cioè la opportunità di ampliamenti di superficie fino al 20% e risparmi di quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione. Non vanno in ogni caso dimenticati i recuperi fiscali previsti dalla Legge di Stabilità, sino al 65%, di quanto pagato. Certo, questi sono ottimi incentivi ad investire ancora sulla Casa, ma soprattutto ad investire in qualità. Ed è sulla qualità che Asppi Ravenna punta per presentarsi al meglio ai propri associati con servizi efficienti, ma anche con un'azione sindacale di qualità, appunto. Abbiamo iniziato, quando era ancora presidente Franco Montanari che ci ha lasciato circa due anni fa, dalla nuova sede: una sede ampia e funzionale che ha

permesso anche lo sviluppo di servizi adeguati. Accanto alla tradizionale assistenza nella gestione dei contratti sono state riqualificate le gestioni condominiali con garanzie specifiche per un'Amministrazione di qualità e di stampo associativo. Asppi, con Sesamo, ha in elenco, tra i suoi progetti, quello di organizzare un corso per giovani amministratori che partirà già a settembre/ottobre 2016. È anche sul versante dell'immobiliare che l'associazione intende crescere per dare agli associati un servizio a tutto tondo, a cominciare dalla ricerca di un potenziale inquilino, con l'aiuto dei nostri consulenti immobiliari, per continuare poi con la gestione del contratto, anche attraverso la possibilità di assicurare il canone con la polizza "affitto sicuro". Infine, a completamento della tutela del socio, è disponibile la gestione fiscale personalizzata che consente eventuali razionalizzazioni e risparmi nel pagamento delle imposte.

Qualità anche sull'attività sindacale con l'associazione ravennate impegnata a sostenere l'azione di Asppi nazionale e del presidente on. Alfredo Zagatti. Importante è stata la raccolta delle firme nel 2015 a sostegno di un'iniziativa per un fisco più giusto, che ha visto una notevole adesione di associati e cittadini. Da lì, sono arrivati anche i risultati, concretizzatesi in particolare con l'abolizione della Tasi e, in alcuni casi, il dimezzamento dell'Imu agevolata per le case concesse ai figli in comodato gratuito. Ma certo l'azione per una tassazione giusta e perché non sia un balzello insopportabile, deve continuare, soprattutto a livello locale. In primo luogo con la nostra presenza sui media locali con rubriche dedicate e comunicati stampa, ma anche con contatti diretti con i cittadini, nelle piazze, ai mercati, nelle nostre sedi e anche attraverso la pagina FB ed il sito costantemente aggiornati. Effettuata una prima rivisitazione delle tabelle relative ai Canoni concordati di Faenza, Asp-



pi di Ravenna è attualmente impegnata, con le altre associazioni della proprietà immobiliare e degli inquilini, a rinnovare gli accordi territoriali. Sul piatto, la modifica delle tabelle che permetteranno la stipula di contratti concordati con canoni anche di valore inferiore a quelli permessi con le attuali tabelle e consentiranno così quei vantaggi fiscali, per proprietari ed inquilini, che un contratto libero non permetterebbe. Il confronto con le associazioni degli inquilini ha lo scopo, anche, di riconoscere più valore contrattuale agli alloggi a maggior risparmio energetico, e va quindi concordata la possibilità di aumentare il canone proporzionalmente, a seconda della classe energetica.

Oggi anche nelle città di provincia cresce la povertà e l'azione del Comune di Ravenna, con "Housing First", volta ad assegnare l'alloggio a persone da reinserire, va sostenuto anche da Asppi, ma con precise assicurazioni per il proprietario, che deve essere garantito sulla percezione del canone e sulla certezza di rientrare in possesso della sua proprietà in tempi certi. E l'azione di Asppi provinciale è anche verso le Amministrazioni. In particolare, è costante l'iniziativa, soprattutto verso i Comuni maggiori, per un rapporto costruttivo sui temi della casa e dell'abitare, come quello dell'inclusione e dell'integrazione, strettamente collegati con l'assegnazione degli alloggi e la non creazione di ghetti che dell'integrazione e del buon vivere sono nemici. Per questo pensiamo sia giusto un confronto periodico con sindaci ed assessori, oltre che sui temi specifici della casa e dell'edilizia, anche sull'evoluzione sociale dei quartieri.





## Le Agevolazioni Fiscali sull'acquisto di Immobili

di  
Maria Carmen Consolini



**A** seguito dell'entrata in vigore della legge di stabilità 2016 (legge n. 208/2015) si registrano molte novità positive per chi voglia acquistare un immobile.

Nello scorso numero di Pietra su pietra si è parlato del Leasing immobiliare agevolato per l'acquisto della prima casa, novità introdotta appunto con la Finanziaria 2016. Ma vi sono altre interessanti agevolazioni fiscali di cui parlare, previste sempre dalla Legge di stabilità e finalizzate ad incentivare l'acquisto di una casa. Innanzitutto, per quanto riguarda l'acquisto della prima casa, dal 1° gennaio 2016 per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali connesse a tale acquisto, non è più ostativo il possesso di un'altra abitazione acquistata con i benefici fiscali prima casa, purché essa venga alienata entro un anno dal rogito.

Le agevolazioni, lo si rammenta, consistono nell'applicazione dell'Iva con aliquota ridotta al 4% se si acquista dal costruttore, con imposte di registro, ipotecaria e catastale pari a 200 euro ciascuna; mentre, se si acquista da un privato, l'agevolazione consiste nell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota ridotta del 2% e imposte ipotecaria e catastale in misura fissa pari a 50 euro ciascuna. Restano invariate le regole relative ai destinatari dell'agevolazione, e cioè chi acquisti un fabbricato con categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11 e stabilisca la propria residenza nel Comune dove è ubicato l'immobile acquistato entro 18 mesi dal momento dell'acquisto, oppure che l'immobile sia ubicato nel luogo dove l'acquirente lavora. Rimane ferma anche la detrazione IRPEF del 19% sugli interessi passivi versati

alla banca in base al mutuo ipotecario acceso per acquistare, costruire o ancora ristrutturare l'abitazione principale; con un tetto massimo annuale di 4mila euro (e rispettiva detrazione massima annuale pari a 760 euro). Altra novità introdotta con la finanziaria 2016 riguarda chi (persona fisica) acquisti la prima casa da un'impresa costruttrice entro il 31 dicembre 2016 (fa fede la data del rogito notarile), perché in tal caso ha la possibilità di detrarre dall'IRPEF il 50% dell'IVA versata. Si tratta di una detrazione fiscale che viene ripartita in un arco temporale di 10 anni. Tale agevolazione, però, è prevista unicamente per le unità immobiliari che risultano avere destinazione residenziale con classe energetica A o B.

Agevolazioni fiscali sono previste anche per chi acquisti un immobile da concedere in locazione. Questi vantaggi erano già stati introdotti dall'articolo 21 del D.L. Sblocca Italia, che prevede uno sconto Irpef del 20% a favore di chi acquista, dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, un'immobile ad uso abitativo da dare in locazione, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, a canone concordato per una durata minima di otto anni.

È però importante segnalare che l'Agenzia delle Entrate ha recentemente chiarito (rispondendo a un quesito del Sole 24 Ore) che il requisito della destinazione alla «locazione per almeno otto anni» può essere rispettato con qualsiasi tipo di contratto di locazione, non solo il classico contratto a canone concordato, «ricomprendendo anche le ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per effetto di proroghe, previste per legge o concordate tra le parti». Questo vincolo deve pertanto considerarsi rispettato, sia nel caso in cui il contratto preveda una durata di 8 anni per esplicito accordo delle parti, sia nel caso in cui sia la legge a prevedere una durata di almeno fino a otto anni a seguito di rinno-

vi o proroghe di diritto. Già in una precedente circolare (3/E/2016) l'Agenzia delle Entrate aveva ritenuto rispettato questo requisito per un contratto a canone concordato con una durata iniziale di sei anni, considerando che la proroga legale di due anni porta automaticamente la durata del contratto a otto anni.

Nella recente risposta al Sole 24 Ore, l'Agenzia ha confermato che deve considerarsi rispettato il vincolo della destinazione alla locazione per otto anni anche tramite la stipula di un contratto a canone libero di 4 anni + 4 anni, fermo restando il requisito del canone calmierato previsto dalla norma.

L'agenzia delle Entrate ha anche precisato che l'agevolazione fiscale è riconosciuta «a prescindere dal soggetto cedente l'unità immobiliare». Sono state così corrette le errate condizioni contenute nelle istruzioni di Unico e 730 relativi al 2014, nonché nella prima versione definitiva dei modelli relativi al 2015, con le quali si richiedeva che l'acquisto dell'abitazione dovesse essere effettuato solo da «imprese di costruzione» o «cooperative edilizie» ovvero che la ristrutturazione dovesse essere effettuata solo da «imprese di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie».

In realtà, la legge di conversione della norma che aveva introdotto il bonus fiscale in questione aveva già eliminato questi due vincoli legati al soggetto cedente o a quello che ha effettuato i lavori di ristrutturazione. Conseguentemente, con i provvedimenti del 9 marzo 2016 e del 31 marzo 2016 sono state corrette le istruzioni dei modelli 730 2016 e Unico PF 2016, eliminando queste due condizioni.

Come più volte auspicato da Asppi, anche l'Agenzia delle Entrate ha confermato che il beneficio è riconosciuto a prescindere dal soggetto cedente l'unità immobiliare (e anche dal soggetto che ha eseguito i lavori di ristrutturazione), che pertanto può essere anche un privato.

## L'accordo locale di Milano: un primo bilancio a un anno di distanza

di  
Silvio Scarsi

Il 25 giugno 2015 è stato sottoscritto presso il Comune di Milano il nuovo accordo territoriale ai sensi della Legge 431/98, art. 2 comma 3 e articolo 5.

Ci sono voluti ben 16 anni (invece dei 4 previsti dalla legge) per giungere alla stesura del nuovo accordo (soprattutto per una forte quanto incomprensibile ostilità da parte di una certa frangia del sindacato dell'inquilinato), ma ora, finalmente, c'è.

Come sappiamo, l'accordo disciplina le modalità e individua i parametri necessari per la stipula dei contratti c.d. "concordati" (ovvero il 3+2) e dei contratti transitori, nella duplice versione dei contratti per studenti universitari e per chi ha esigenze appunto di transitorietà, purché allegate e documentate.

In sintesi, l'accordo prende le mosse dal precedente, senza stravolgerlo ma introducendo solo alcune sostanziali modifiche:

- i canoni sono stati aumentati mediamente del 35% (rispetto ai vecchi parametri rivalutati)
- sono rimaste le tre fasce (nelle quali si colloca l'immobile in dipendenza delle sue caratteristiche e qualità)
- le zone della città sono salite a 12, rispetto alle 9 precedenti: sono state infatti aggiunte tre zone "di pregio" (maggiolina, san siro e city life)
- è stata poi inserita nell'accordo la possibilità di locazione di singole stanze, per venire incontro a quei locatori (e non sono pochi) che affittano appunto in modo parziario.

A un anno di distanza è possibile cominciare a tracciare un primo bilancio.

I canoni più alti sono certamente il primo elemento di appeal per i proprietari. È poi venuto meno lo sbarramento per gli immobili di categoria A/3, i quali, oggi, a differenza del passato, possono

essere inclusi nella fascia di canoni più alta. Questi due fattori, uniti al fatto, del pari importante, che chi affitta a canone concordato può optare per la cedolare secca al 10%, hanno fatto sì che l'offerta di immobili da collocare sul mercato locativo da parte dei proprietari sia cresciuta in modo significativo.

A Milano gli alloggi concessi in locazione sono circa 178.000, dei quali 70.000 sono alloggi pubblici (ALER e Comune) e 8.000 di grandi proprietà. Sono dunque ben 100.000 le famiglie milanesi in affitto a libero mercato. Ed è a quest'ultimo bacino che si rivolge l'accordo sottoscritto.

Basti pensare che attualmente a Milano i contratti di locazione con il vecchio accordo a canone concordato erano inferiori al 10% dei contratti di locazione stipulati nella città. Se consideriamo che a Bologna, Roma e Torino, città in cui l'accordo è stato recentemente rinnovato, la percentuale sale al 70%, allora possiamo auspicare che questo accordo sia davvero un'opportunità concreta. Tanto più che, una ricerca Nomisma (società di studi economici), nelle suddette città di Bologna, Roma e Torino, ipotizza che questa percentuale possa salire all'80%. Il che significa che 80 famiglie su 100 potrebbero usufruire del contratto a canone concordato. Il nostro auspicio è proprio poter raggiungere anche a Milano questi numeri.

Ora, con questi presupposti, appare chiaro che, in una situazione di emergenza abitativa a Milano, l'adesione ai contratti a canone concordato non potrà che aumentare l'offerta abitativa. Anche perché con il canone concordato anche gli stessi inquilini arriveranno a risparmiare sulla cifra dell'affitto al prezzo di mercato. In altre parole, il nuovo accordo potrebbe riuscire a fare felici tutti. Come tutte le cose, anch'esso è certamente migliorabile. Le parti si rive-

dranno fra tre anni e dall'esperienza di questo accordo, e con la speranza che la nuova Convenzione Nazionale sui contratti territoriali in fase di sottoscrizione possa fornire ulteriori elementi di flessibilità, sapranno senz'altro trovare le lacune da colmare. Per quanto riguarda noi, il fatto che molti proprietari decidano di accedere al canale concordato è motivo di soddisfazione per il lavoro svolto in questi anni. Vale solo la pena di aggiungere che l'ASPPI è naturalmente a disposizione dei soci per effettuare tutti i calcoli e le valutazioni per stabilire, caso per caso, la congruità e la convenienza del contratto.

### **I contratti a canone concordato hanno convenienza fiscale per il proprietario**

Un ulteriore elemento di interesse per chi loca a canone concordato è costituito dalla possibilità di usufruire di un risparmio fiscale.

Il Comune di Milano applica a tali contratti l'IMU allo 0,65% (invece che allo 0,96% valido per i contratti di mercato).

Inoltre il Piano Casa varato dal Governo nel 2014 ha ridotto dal 15% al 10% la cedolare secca per i contratti a canone concordato (e ASPPI ha chiesto che tale agevolazione diventi strutturale).

Vanno poi ricordate le risorse economiche messe a disposizione dall'Agenzia sociale per la Locazione la cui azione si basa proprio sulla diffusione dei contratti d'affitto a canone concordato, con l'obiettivo di prevenire e sostenere le situazioni di morosità incolpevole sempre più diffuse nel mercato delle locazioni private.

L'Agenzia è stata inaugurata a marzo del 2015 e ha sede negli spazi di Villa Scheibler a Quarto Oggiaro. Gestita dalla Fondazione Welfare Ambrosiano, si occupa delle differenti forme di disagio abitativo con l'obiettivo di ridurre il rischio di sfratto e stimolare l'uso del canone con-

cordato sia per i nuovi contratti sia per la conversione di quelli già in corso e a rischio di morosità.

L'Agenzia ha a disposizione risorse per 6.712.000 euro (provenienti da Regione Lombardia, Comune di Milano e Governo), destinate ad attivare strumenti diversi, tra cui:

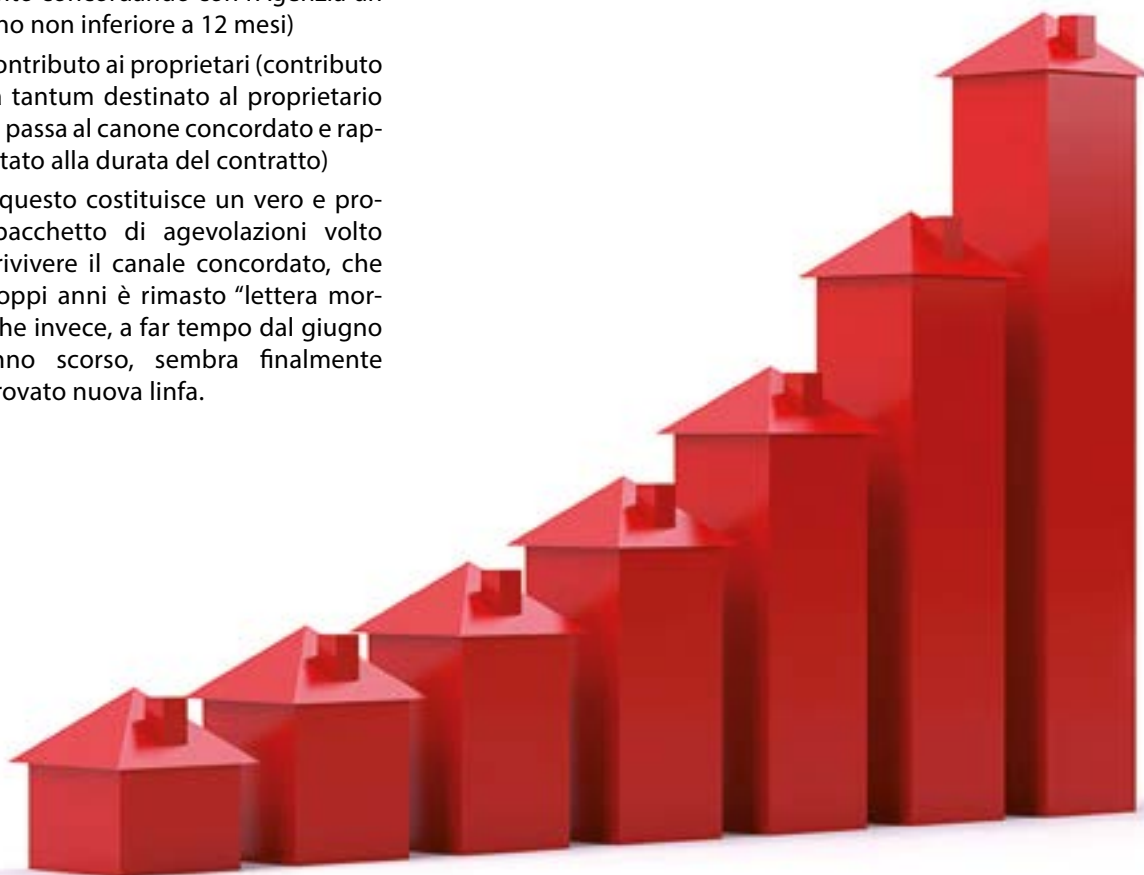
- il Fondo salvasfratti (il proprietario che decide di ritirare lo sfratto e di sottoscrivere un contratto a canone concordato sarà risarcito delle morosità pregresse fino a un massimo di 8.000 euro)
- il Fondo di garanzia (tutela il proprietario che affitta a canone concordato da eventuali inadempienze dell'inquilino; sarà poi l'inquilino a rientrare del debito concordando con l'Agenzia un piano non inferiore a 12 mesi)
- il Contributo ai proprietari (contributo *tantum* destinato al proprietario che passa al canone concordato e rapportato alla durata del contratto)

Tutto questo costituisce un vero e proprio pacchetto di agevolazioni volto a far rivivere il canale concordato, che per troppi anni è rimasto "lettera morta" e che invece, a far tempo dal giugno dell'anno scorso, sembra finalmente aver trovato nuova linfa.

Resta il problema, che per ora tarda a vedere una soluzione, dei tempi per il rilascio di immobili una volta scaduto il contratto o quando si è intimato uno sfratto per morosità.

È evidente che uno stimolo fondamentale a mettere sul mercato della locazione un'abitazione privata sta nel fatto che vi sia certezza dei tempi per l'esecuzione del provvedimento di rilascio, soprattutto quando il locatore affitta con contratti brevi. Ad oggi, non possiamo che rilevare che i Comuni e le Prefetture tutto fanno tranne che mettere in moto meccanismi volti alla contrazione delle procedure. Il "passaggio da casa a casa" (per il quale lo sfrattato, ove abbia

fatto domanda per l'assegnazione di un alloggio popolare, una volta eseguito l'escomio non si troverà in mezzo a una strada ma otterrà un'abitazione idonea), principio che informa di sé i provvedimenti prefettizi e l'organizzazione degli uffici preposti all'esecuzione degli sfratti, sarebbe in sé astrattamente giusto, ma se le Pubbliche Amministrazioni non hanno alloggi sufficienti per garantirlo, è assurdo (oltre che illegittimo) che il peso della carenza di alloggi ricada sui piccoli proprietari, i quali si trovano di fatto a sostituirsi agli enti pubblici per finalità (non richieste) di housing sociale, senza tuttavia incamerare reddito e dovendo altresì sopportare spese e oneri.



## Roma, l'emergenza abitativa cerca case dai privati

di  
Cesare Boldorini

**C**i sono famiglie, spesso sfrattate, che avendo redditi bassi avrebbero diritto ad una casa di edilizia residenziale pubblica.

Raramente l'edilizia pubblica riesce a soddisfare le richieste degli aventi diritto, e allora per queste famiglie si trova la soluzione del Caat (centro di assistenza alloggiativa temporanea), che, nel caso di Roma, consiste nella collocazione in residences, dove si crea una concentrazione di disagio sociale, vuoi per la fatiscenza delle strutture, vuoi per la varia umanità.

Già nel 2013, una delibera della giunta capitolina aveva avviato il superamento del Caat con il Saat (servizio per l'assistenza alloggiativa temporanea), che non consisteva soltanto nella modifica della denominazione ma in una diversa filosofia dell'intervento, che riqualificasse anche la spesa, con un risparmio di circa 13 milioni di euro l'anno. Infatti, l'assistenza alloggiativa nei residences costa, al Comune di Roma, quasi 40 milioni di euro annui, con un costo per famiglia alloggiata compreso fra i 2.000 e i 3.000 euro mensili.

La filosofia del Saat prevede la realizzazione di 1.020 alloggi, utilizzando anche fondi europei, in complessi non superiori a 60 appartamenti, da destinare alle emergenze abitative dei nuclei familiari più deboli, in attesa dell'assegnazione di un alloggio definitivo.

Nel frattempo, il Comune cerca una collocazione temporanea delle famiglie anche sul mercato privato, con l'obiettivo di ridurre di due terzi la spesa dei residences.

Con una delibera dell'ottobre 2015, l'ultima della Giunta Marino, e a seguito di un protocollo d'intesa fra le Associazioni della proprietà e quelle degli inquilini, sono state articolate le modalità dell'intervento comunale.

1. Il Comune garantisce il pagamento dell'affitto direttamente al proprietario per contratti a canone agevolato: l'im-



pegno di spesa è già stato deliberato per i primi tre anni contrattuali, quindi non si corre il rischio che, anno dopo anno, non ci siano fondi a disposizione. L'obiettivo è quello di assegnare nel triennio un appartamento definitivo o l'alloggio temporaneo di assistenza alloggiativa.

2. Stipulato il contratto, al proprietario vengono versati 4.000,00 a titolo di deposito cauzionale, a copertura di eventuali morosità condominiali (che sono comunque a carico dell'inquilino) e a garanzia, con la stipula di una polizza assicurativa, del pagamento dei canoni per l'ulteriore biennio nel caso in cui, nel frattempo, non sia stata assegnato all'inquilino l'alloggio definitivo.
3. All'inquilino vengono versati 1.000,00 euro per favorirlo nel trasloco e per le prime spese da affrontare (attivazione o voltura utenze ecc.).

L'intervento economico del Comune copre fino a 600,00 euro di affitto mensile per nuclei familiari composti da 1-2 per-

sone; fino a 700,00 euro per nuclei di 3-4 persone; fino a 800,00 per nuclei di 5 o più persone.

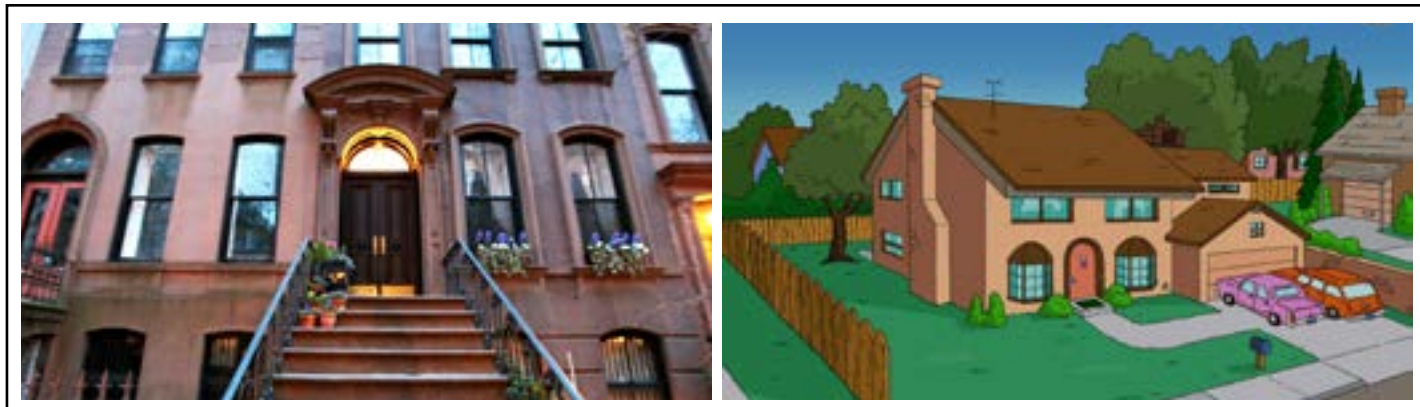
L'operazione è partita ma l'unico aspetto decollato sono le richieste da parte degli inquilini aventi diritto, e che risultano in una apposita graduatoria, direttamente alle Associazioni della proprietà o, come spesso accade, direttamente a proprietari che non conoscono o non riescono a comprendere il meccanismo, e nell'incertezza rinunciano ad affittare.

Fu scartata, anche per i tempi stretti (dopo tre giorni il sindaco Marino si dimise), la proposta delle Associazioni di creare un'Agenzia degli Affitti, che sarebbe stata un collettore della domanda e dell'offerta ma soprattutto un luogo istituzionale che avrebbe fornito chiarimenti e garanzie soprattutto ai proprietari, e accelerato tutta la procedura.

Ci auguriamo che il nuovo Sindaco della Capitale rilanci e rafforzi l'iniziativa, anche se in campagna elettorale l'emergenza abitativa è stata assente.

## Quanto costano le case delle serie TV

di  
Stefano Bellentani



**C**i hanno fatto, e ci fanno, ridere, emozionare, commuovere, passare magnifiche serate.

Sono i protagonisti delle più popolari serie tv americane, le cui vicende (amori, amicizie, intrighi, litigi...) si svolgono spesso dentro quattro mura delle più belle città statunitensi.

Piccolo particolare: vivere in quelle città, New York in testa, è costosissimo, e magari qualche spettatore si sarà chiesto come fa un attore squattrinato e quasi sempre senza parte a permettersi un appartamento in una delle zone più chic della Grande Mela, e come sia possibile per una giornalista/scrittrice abitare nell'Upper East Side ed avere pure un armadio ricco di abiti delle più importanti firme. Ecco, se vogliamo sapere quanto avrebbero davvero pagato i nostri eroi per un appartamento

in quelle zone, ora abbiamo la risposta: il New York Post, popolare tabloid americano, ha provato a fare il calcolo. Salatissimo, così, il conto per gli amici di "Friends": per la loro casa nel West Village, con tanto di balcone (ambitissimo nella claustrofobia New York) sarebbe impensabile un affitto inferiore ai 4500 dollari mensili (in quella zona si parte da 3000 dollari per una casa con una camera ed un bagno).

Per la casa di Carrie Bradshaw, la bionda giornalista di Sex & The City nell'Upper East Side, sarebbero necessari almeno 2700 dollari. A quel prezzo, però, bisogna dimenticare il suo ampio armadio: per avere uno spazio così grande serve qualche centinaio di dollari in più. Molti conosco i ragazzi di "The big bang theory", scienziati nerd: per il loro appartamento a Pasadena (ultimo piano e con l'ascensore

sempre rotto) servono almeno 2mila dollari ma - spulciando tra gli annunci immobiliari - al New York Post considerano più realistico un affitto di 2400 dollari.

Tornando a New York, e a un'altra serie tv, "Will and Grace", amata tanto in America quanto qui in Italia, si risale coi prezzi: il loro gigantesco appartamento nell'Upper West Side costerebbe quasi 7mila dollari al mese. Nel loro indirizzo fittizio è stato affittato un appartamento nel 2013: è piccolo e con una sola camera da letto ma il canone di locazione è superiore ai 4mila dollari! Ultima ma non certo per importanza la casa dei Simpsons, a Springfield (Oregon): qui i prezzi sono molto più umani, e per comprare una bella abitazione come quella in cui vivono Homer e famiglia, con due piani e diverse stanze, è sufficiente sborsare 375mila dollari.



## ASSISI Convegno

Il presidente Alfredo Zagatti

relatore al convegno:

*“Compravendita degli immobili.*

*Norme che regolano la stipula degli atti”*



Oltre un migliaio di professionisti tra architetti, ingegneri, geometri e notai, oltre che proprietari immobiliari e rappresentanti delle istituzioni, si sono ritrovati al teatro Lyrick di Santa Maria degli Angeli, ad Assisi, giovedì 26 maggio 2016, nel convegno dal titolo ‘Compravendita degli immobili. Norme che regolano la stipula degli atti. La regolarità di un immobile’.

Organizzato dai Collegi dei geometri e geometri laureati e dagli Ordini degli ingegneri delle province di Perugia e Terni, al fine di fornire un quadro completo della normativa e illustrare le motivazioni della necessità di accompagnare agli atti una relazione tecnica, il convegno aperto da Enzo Tonzani, presidente del Collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia, ha visto la presenza, tra gli altri, di Alfredo Zagatti, presidente nazionale dell’Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, Armando Zambrano, presidente del Consiglio nazionale ingegneri e coordinatore rete nazionale professioni tecniche, Maurizio Savoncelli, presidente del Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati e Catuscia Marini, presidente della Regione Umbria.

Zagatti, intervenuto sul tema: “Il punto di vista dei proprietari degli immobili” ha sottolineato l’importanza del convegno in quanto discute di un tema fondamentale che è quello della conformità urbanistica e catastale che è un elemento di trasparenza e garanzia quando si deve vendere o acquistare un immobile. In linea generale il problema del mercato immobiliare oggi è molto serio, perché noi non abbiamo più come abbiamo conosciuto in passato un aumento costante e quasi automatico delle rendite e dei valori immobiliari; oggi c’è qualche timido segno di ripresa dopo anni di depressione, ma la ripresa avviene in modo differenziato nel senso che tengono o aumentano il loro valore gli immobili di qualità, inseriti in contesti di qualità urbana e ambientale accettabile che sono dotati di servizi importanti, per cui è del tutto evidente che nel momento in cui si vende poter esibire le certificazioni di tutto questo è una cosa di grande rilevanza. Inoltre, occorre spingere sulla informatizzazione degli uffici pubblici ai fini dell’accesso agli atti, facilitare la consultazione in termini di tempo e costi e favorire il dialogo tra i soggetti professionali coinvolti.

“Si tratta di una tema sensibile – ha affermato Savoncelli – come dimostra la numerosa platea che non ha voluto mancare l’appuntamento. L’acquisto di un immobile è un investimento importante sia per il cittadino che per l’impresa perciò devono esserci le massime garanzie dal punto di vista tecnico e giuridico. L’attualità ci impone di essere sempre più stringenti su quelle che sono le verifiche e noi ci siamo preparati per garantire massima sicurezza, trasparenza e tranquillità per chi compra o acquista. Oggettivamente ci sono delle difficoltà nel reperimento della documentazione a causa di un quadro normativo variegato, spesso interpretabile. Si potrebbe prevedere la costituzione di un’anagrafe immobiliare integrata, una sorta di banca dati comune custodita da un soggetto terzo che potrebbe agevolare il lavoro di tutti”.

“L’incontro di oggi – ha dichiarato Zambrano – è importante perché mette a confronto le professioni tecniche e il notariato che sono coloro i quali devono garantire che la compravendita degli immobili sia perfettamente regolare. In Italia abbiamo una buona tradizione, il notariato è un soggetto attento e di

di  
Giacomo Iucci

## Conformità Urbanistica e Catastale dell'Immobile prima dell'Atto di Compravendita



grande esperienza, i professionisti hanno conoscenze e formazione per poter redigere perizie e attestati conformi a legge ma spesso la logica della concorrenza sul mercato coinvolge professionalità non sempre abbastanza esperte o a conoscenza di tutti i sistemi e soprattutto non rispettosi di quelle regole deontologiche di tutela del committente che sono alla base delle professioni ordinistiche”.

“Questa iniziativa – ha concluso Marini – ripercorre le esperienze di alcune regioni italiane che mettono insieme la rete delle professioni del settore, ingegneri, architetti, geometri e notariato, ed è volta anche ad agevolare un rapporto di facilitazione con la pubblica amministrazione sulle normative edilizie e urbanistiche che possano garantire nel trasferimento immobiliare tutta la sicurezza degli atti. Una forma di collaborazione tra gli ordini e con questi ordini, può servire a una valorizzazione economica di questo settore”.

**P**er acquistare con la necessaria sicurezza un immobile, ma anche in caso di permuta, donazione e divisione, è necessario verificare oltre le risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, anche e soprattutto la situazione urbanistica dell'immobile stesso, la cui verifica presso il Comune accerta l'assenza di abusi edilizi o le eventuali modifiche interne realizzate senza le necessarie autorizzazioni di legge.

Questa novità è stata introdotta dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122. Il modo migliore per garantire il venditore e l'acquirente da vizi catastali e urbanistici dell'immobile è quello di far predisporre una perizia tecnica di conformità da un tecnico abilitato, prima di procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita, in quanto il notaio non può verificare direttamente la conformità ma può solo incaricare un tecnico di effettuare tutti i controlli. Inoltre la conformità catastale è cosa diversa dalla conformità urbanistica dell'immobile, nonché dalle risultanze presso i Registri immobiliari. Nel corso degli anni possono essersi realizzate modifiche della distribuzione interna come spostamento di tramezzi, creazione di nuovi bagni, ecc. senza aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica in Comune e catastale presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate.

È vero che la Circolare n. 2 del 2010 dell'AdE precisa che in presenza di “lievi” variazioni non è necessario procedere alla variazione. Ma è consigliabile, anche in questo caso, far stabilire le lievi modifiche da un tecnico abilitato.

Nell'atto di rogito del notaio la conformità urbanistica e catastale deve essere specificatamente dichiarata dal venditore e le conseguenze di una dichiarazio-

ne non conforme possono comportare anche la nullità formale dell'atto, sanabile successivamente solo in alcuni casi.

Avvalendosi del supporto di un tecnico abilitato che attesta la rispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile con le risultanze urbanistiche, catastali e presso i Registri Immobiliari, tutte le eventuali responsabilità ricadono sullo stesso, liberando da responsabilità sia il venditore che il notaio rispetto a dichiarazioni difformi dallo stato di fatto dell'immobile stesso.

## Il condominio consumatore di energia

di  
*Antonio Romano*

In seguito alle liberalizzazioni introdotte dall'Unione Europea, il consumatore ha acquisito dal 2003 il diritto di scegliere liberamente il fornitore di gas e dal 2007 quello dell'energia elettrica.

Si tratta di un'opportunità che può essere colta al meglio solo se disponiamo di tutte le informazioni necessarie per individuare l'opzione più congeniale alle nostre esigenze e se siamo informati sui nostri diritti.

Perché si è pervenuti alla liberalizzazione del mercato energetico?

I processi di liberalizzazione sono al centro delle politiche energetiche europee da molto tempo e continueranno ad essere fondamentali per garantire, attraverso la competizione tra operatori, l'efficienza di questo mercato: la libertà di scelta del consumatore è quindi il pilastro di questa politica.

Il mercato energetico è stato caratterizzato per lungo tempo da assetti monopolistici: una scelta necessaria all'inizio, perché i pesanti investimenti necessari per la creazione delle infrastrutture di produzione e distribuzione dell'energia richiedevano l'intervento dello Stato.

Come è noto, il ruolo dello Stato nell'economia è da tempo in discussione e anche nei settori caratterizzati dall'esistenza di monopoli "naturali", come accade in genere nell'industria a rete, è stato avviato un processo di privatizzazione e di creazione di un mercato competitivo, fino alla completa libertà di scelta da parte del consumatore finale: in questo settore, quello che viene chiamato "mercato tutelato", ossia quello in cui le condizioni economiche sono interamente fissate dall'autorità amministrativa di controllo terminerà, salvo rinvii, alla fine del 2018.

Il mercato dell'energia è complesso e articolato: come funziona a grandi linee?

Nella parte finale della filiera, la distribu-

zione si occupa del trasporto dell'energia, attraverso reti di elettrodotti e gasdotti locali, per la consegna agli utenti finali, mentre l'ultima fase della filiera è quella che riguarda la vendita dell'energia elettrica o gas naturale all'utente finale.

Il consumatore sul mercato libero può scegliere tra una pluralità di offerte quella più adatta alle proprie esigenze: esistono offerte rivolte al massimo risparmio, oppure a prezzo fisso per un certo periodo o con prezzi comprensivi di tutte le componenti della bolletta, oppure ancora offerte indicizzate al prezzo della materia prima o differenziate per fasce orarie.

I servizi aggiuntivi rispetto alla fornitura costituiscono un elemento fondamentale di differenziazione delle offerte tra i diversi fornitori, basti pensare, ad esempio, alla possibilità di gestire l'utenza via internet o di disporre di coperture assicurative oppure di ottenere apparecchi razionalizzatori di energia.

Non mancano, con particolare riferimento al mercato dell'energia elettrica, opzioni relative alla fornitura di energia da fonte rinnovabile.

Diversi soggetti concorrono al buon funzionamento del sistema elettrico e del gas, ciascuno con uno specifico ruolo espressamente definito dalla normativa.

Tra questi soggetti, l'Autorità per l'energia elettrica il gas e il sistema idrico (AEEGSI) garantisce la promozione della concorrenza e dell'efficienza nel settore. Si tratta di un'autorità indipendente, istituita con la L 481/95 con funzioni di regolazione e di controllo dei servizi pubblici nei settori dell'energia elettrica e del gas.

Nel mercato dell'energia il consumatore può esercitare il proprio diritto di recedere dal preesistente contratto di fornitura come cliente vincolato e passare al mercato libero.

Si tratta di una libera scelta e non di un obbligo, per il momento: infatti, a coloro

i quali non effettuano alcuna comunicazione continuano ad essere applicate le condizioni economiche e contrattuali regolate dall'Autorità.

Decidere di cambiare contratto non implica nessun intervento su impianti e contatori poiché il consumatore può scegliere solo l'impresa di vendita e non il distributore.

Il distributore, in ogni caso, quindi non cambia: continuerà ad assicurare il trasporto dell'energia elettrica e/o del gas sulla rete fino al contatore incluso.

È compito del distributore effettuare la lettura del contatore, anche per i clienti finali che cambiano società di vendita.

La periodicità della lettura, esplicitata nel contratto di fornitura, viene stabilita dal venditore: quest'ultimo si occupa del calcolo dei consumi e dell'emissione della bolletta cioè della gestione commerciale e amministrativa del servizio di fornitura.

Al momento del passaggio viene effettuata una lettura del contatore, in base alla quale il vecchio fornitore emetterà la fattura di chiusura, con eventuale conguaglio, e dal cui valore di consumo inizierà la fatturazione del nuovo fornitore.

Con la firma del nuovo contratto, il venditore subentrato al precedente deve comunicare al cliente la data prevista per il passaggio effettivo.

La nuova fornitura inizierà solo dopo l'adempimento, da parte del venditore, di tutti gli atti necessari per gestire gli aspetti tecnici e commerciali del passaggio. Di norma, la nuova fornitura diventerà effettiva dopo uno o due mesi dalla sottoscrizione del contratto.

In linea di massima, si tratta di stipulare un contratto di somministrazione, firmando moduli o formulari ed aderendo a condizioni contrattuali elaborate dalla società di vendita, in relazione alle quali non c'è una concreta possibilità di trattativa.



In questo contesto, la normativa dispone una serie articolata di meccanismi di tutela per il "consumatore", sia in relazione alle clausole contrattuali, che in relazione ai rapporti con le società di vendita come pure agli strumenti per soluzione delle eventuali controversie.

Innanzitutto sono vietate le clausole vessatorie, salvo si possa provare una specifica trattativa al riguardo ed alcune di esse sono comunque illecite: così, ad esempio, la possibilità di cambio del fornitore per il consumatore, come pure la possibilità di introdurre modifiche unilaterali del contratto da parte della società di vendita sono soggette ad una regolazione più favorevole. Anche il caso dei pagamenti tardivi è assoggettato ad una regolazione più "protettiva", con limitazioni all'entità degli interessi di mora e prevedendo la necessità di disporre l'invio di preavvisi formali prima del distacco della fornitura.

Il consumatore inoltre si può giovare del "Codice di condotta commerciale per la vendita di energia elettrica e di gas naturale" e del "Testo integrato della regolazione della qualità dei servizi di vendita (TIQV)" elaborati dall'Autorità per l'energia il gas ed il sistema idrico. In caso di controversia può accedere al "Servizio Conciliazione clienti energia" introdotto dall'Autorità nell'aprile 2013 per mettere a disposizione dei consumatori una procedura semplice e veloce di risoluzione di eventuali controversie con gli operatori, senza ricorrere a vie giudiziarie.

Lo status di "consumatore" è stato introdotto nel nostro ordinamento giuridico con la L 52/1996 che ha modificato il Codice Civile, introducendo una serie di norme che sono oggi trasfuse nel D. Lgs n. 206/2005 detto "Codice del consumo". Il consumatore è identificato come una persona fisica che agisce per scopi estranei alla propria attività professionale.

Ma allora anche il condominio è un consumatore?

Il condominio è effettivamente riconducibile nella definizione di "consumatore" anche in senso tecnico - giuridico: la Corte di Cassazione nella sentenza n. 10086/2001, ha infatti precisato che al contratto concluso con il professionista (in questo caso la società di vendita dell'energia) dal condominio - in quanto ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti - si applica la regolazione speciale prevista dalla Legge. In senso conforme si è espressa la Corte di Cassazione nella sentenza n. 452/2005.

Il Tribunale di Arezzo nella sentenza del 14 febbraio 2012 ha inoltre precisato che il condominio è un "consumatore" anche nel caso in cui sia gestito da un amministratore professionista.

Il condominio si trova quindi a poter beneficiare di una condizione "di favore", anche abbandonando il mercato tutelato e scegliendo di giovare dei potenziali benefici della concorrenza sul mercato libero dell'energia.

L'amministratore può fare questa scelta e quindi cambiare fornitore di gas o luce senza l'assemblea?

In effetti, l'amministratore non può assumere tale decisione senza il consenso dell'assemblea.

L'amministratore, infatti, deve gestire l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini.

Tali poteri di gestione riguardano l'ordinaria amministrazione, salvo ipotesi eccezionali.

La firma di nuovo contratto con altro gestore dei servizi energetici, o la sottoscrizione di nuove condizioni contrattuali col medesimo gestore, sono compiti che, determinando un cambiamento rispetto ai rapporti ed alle condizioni economiche esistenti, non rientrano tra le competenze attribuite all'amministratore e che ne-

cessitano quindi, per potersi considerare legittimi, della preventiva approvazione dell'assemblea o - almeno - della sua successiva rettifica (Cassazione Civile sentenza n. 823372007).

L'amministratore che decide di propria iniziativa e non vede ratificato il proprio operato dall'assemblea, può essere soggetto ad azione di revoca per gravi irregolarità nella gestione, rappresentate in particolare dall'inadempimento delle incombenze che gli spettano per legge e per "eccesso di potere", ossia per aver operato al di là dei compiti che la legge e l'assemblea gli hanno affidato.

Ove l'amministratore di un condominio stipuli un contratto con un fornitore esorbitante le proprie attribuzioni e competenze, se non riesce ad ottenere la ratifica della propria determinazione, dovrà inoltre accollarsi, con effetti sul proprio patrimonio, gli effetti negativi che discenderanno a carico del condominio.

In ultimo, possiamo farci una domanda che assilla i condomini e che, in verità, riguarda anche il caso in cui il condominio sia un cliente della fornitura di servizi energetici nel "mercato tutelato".

In caso di morosità, il fornitore può legittimamente sospendere la fornitura?

Effettivamente lo può fare, seguendo le procedure previste dall'Autorità di controllo, che ammette questo particolare "rimedio" per il fornitore, sebbene con alcune cautele, come il necessario preavviso da inviarsi all'utente con raccomandata.

D'altra parte, il Tribunale di Roma con ordinanza del 27 giugno 2014, ha ammesso la legittimità della sospensione della fornitura di gas ad un condominio a seguito della morosità nel pagamento di alcune fatture. Secondo il Tribunale di Roma, in considerazione della permanente morosità "non sussiste un obbligo di riattivazione dell'utenza, né sussiste un obbligo a contrarre, stante la liberalizzazione del

# 18 Condominio

mercato". Inoltre, in considerazione della permanenza della morosità, non sussiste un obbligo di riattivazione dell'utenza.

Ma viene da porsi anche un altro problema: se il fornitore può sospendere la fornitura di luce e gas a tutto il condominio, allora l'amministratore può fare altrettanto con i condomini morosi?

L'amministratore condominiale può chiedere un provvedimento di urgenza al Giudice per ottenere l'autorizzazione alla sospensione dell'erogazione del servizio di fornitura dell'acqua nei confronti dei condomini morosi in virtù dell'art. 63 Disp Att Cod Civ (Tribunale Brescia Ordinanza n. 427 del 13.02.14).

L'ordinanza adottata dal Tribunale di Brescia ha interpretato l'art. 63, comma 3 Disp Att Cod Civ rilevando che il potere che la riforma ha riconosciuto all'amministratore condominiale deve essere considerato

come una forma di "autotutela" legittima che permette il recupero di contributi condominiali.

La sospensione del servizio condominiale, rientrante nei legittimi poteri dell'amministratore, può avvenire al verificarsi di 2 specifiche condizioni:

- morosità protratta per 6 mesi: sul punto si ritiene, per sistematicità con l'art. 1129 Cod Civ - che impone all'amministratore di agire per il recupero delle somme entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio - che i 6 mesi debbano decorrere dall'approvazione del consuntivo a cui la morosità si riferisce;
- sussistenza di servizi suscettibili di utilizzazione separata.

Il Tribunale di Brescia (ordinanza del 17.02.2014), ha autorizzato il condominio ad entrare nell'appartamento del singolo condomino per interrompere l'afflusso

dell'acqua calda dalle tubazioni condominiali verso i radiatori posti all'interno dell'unità immobiliare..."Rilevando che la morosità del singolo esponga il condominio all'interruzione dei servizi comuni con grave pregiudizio per i virtuosi".

Il Tribunale di Milano (ordinanza del 07.02.2014) ha consentito la sospensione del riscaldamento nell'unità abitativa del condomino moroso autorizzando il condominio ad effettuare tutti gli interventi necessari sugli impianti comuni da eseguirsi all'interno dell'appartamento, nonché ordinando al proprietario di non ostacolare le operazioni finalizzate alla sospensione del servizio.

L'amministratore, però, come accennato poco sopra, non può interrompere il servizio di propria iniziativa, ma deve chiedere ed ottenere l'autorizzazione del Giudice..



## L'Ascensore

di  
Marco Possenti



**L**e problematiche relative all'ascensore spesso suscitano accese dispute tra i condomini sia il profilo della ripartizione delle spese di manutenzione, sia in caso di installazione di un nuovo impianto.

Ritengo, quindi, utile una breve disamina delle questioni più ricorrenti in tema di ripartizione di spese, rinviando ad uno dei prossimi numeri di Pietra su Pietra l'approfondimento delle problematiche connesse all'installazione di un nuovo impianto.

In primo luogo occorre precisare che l'ascensore installato sin dall'origine a servizio dell'edificio è per legge una parte comune, salvo che il regolamento condominiale od il titolo di acquisto delle unità immobiliari dispongano diversamente.

In generale sono comproprietari dell'ascensore tutti i condomini anche se proprietari di unità immobiliari poste al piano terreno o proprietari di negozi. Non sono, viceversa, comproprietari quei condomini che non possono servirsi dell'impianto perché le loro unità immobiliari non sono concretamente e tecnicamente collegate all'utilizzo dell'ascensore. Si pensi al caso in cui l'ascensore serve alcune scale e non altre. Naturalmente sono beni comuni anche i locali e le strutture che ospitano le apparecchiature destinate al suo funzionamento come, ad esempio, l'area del vano corsa. La nostra legge nulla dispone in tema di utilizzo dell'ascensore che è, pertanto, devoluto al regolamento condominiale che potrà determinarne orari di

utilizzo e modalità di accesso. Gli impianti di ascensore devono possedere caratteristiche di sicurezza tali da non pregiudicare l'incolumità di chi li utilizza.

Oltre ai requisiti costruttivi vi sono anche obblighi di manutenzione periodica finalizzati a mantenere sempre efficiente l'impianto. Le normative di riferimento ed i requisiti minimi sono differenti a seconda che l'impianto sia stato realizzato prima o dopo il 25 giugno 1999 ossia prima dell'entrata in vigore del DPR 162 / 1999 che detta la disciplina di ascensori e montacarichi.

Si tratta di una normativa molto "tecnica" che sarà oggetto di uno specifico approfondimento in uno dei prossimi numeri della nostra rivista.

Le spese relative all'uso, gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico di tutti i condomini serviti dall'impianto. Il principio vale anche in caso di ricostruzione od installazione ex novo.

In generale, in un condominio con più scale i condomini di ciascuna scala pagano solo l'ascensore che li serve.

La riforma del condominio ha espressamente incluso nell'articolo 1124 c.c., inizialmente dedicato alle sole scale, il termine ascensore senza, tuttavia, modificare le regole sin d'ora applicate.

Se il regolamento condominiale non contiene una disciplina particolare ed in assenza di una tabella millesimale apposta, le spese per l'uso ed il mantenimento

dell'ascensore ( ad esempio: le spese per la forza motrice, per la sostituzione delle funi e le piccole riparazioni) sono ripartite tra tutti i condomini in base all'uso in applicazione delle regole dettate in materia di scale ed ascensori, secondo il nuovo dettato dell'art. 1124 c.c. e, quindi: 50 % su base millesimale ed il restante 50 % esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

È, infatti, evidente il maggior logorio ed il maggior dispendio di energia elettrica per raggiungere i piani più alti, rispetto a quelli posti più in basso.

Dalle spese di utilizzo, gestione e manutenzione dell'ascensore sono di regola esonerati i proprietari del piano terreno, tanto più se con ingresso separato dall'androne, i proprietari dei negozi e quelli dei box posti nel sotterraneo dell'edificio.

Si registrano, tuttavia, opinioni contrarie.

Le spese di uso, gestione e manutenzione sono sempre dovute dal condomino che, non rientrando tra le categorie esonerate, dichiara di non utilizzare l'ascensore, dal momento che il relativo servizio è posto a vantaggio di tutti, secondo l'uso che potenzialmente ne possono fare.

Le regole di ripartizione dettate dalla legge possono essere derogate con patto negoziale intervenuto tra tutti i condomini, inclusi quelli che abitano al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà.

È, quindi, valida la norma del regolamento che prevede il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli che abitano al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà. Le spese di adeguamento dell'impianto alle normative di sicurezza sono poste dalla giurisprudenza a carico di tutti i condomini, compresi i proprietari del piano terreno e dei negozi (ed eventualmente dei box situati al piano sotterraneo dell'edificio) in proporzione al valore dei millesimi di ciascun condomino.

## Polizza del Condominio: come arrivare ad una scelta consapevole, non pensando solo al prezzo

di  
Valentina Pietrobon

L'assemblea è l'organo deliberante del condominio e in essa si assumono tutte le decisioni che riguardano il "vivere insieme": si discute e si delibera sulle parti comuni e sui servizi di cui è dotato l'edificio, si nomina e revoca l'amministratore, si approvano i rendiconti, e si discute anche di coperture assicurative..

Quando in Assemblea viene portata all'ordine del giorno la scelta della polizza assicurativa, sarebbe opportuno, nell'interesse primario dei condomini che diventeranno i futuri assicurati, che la discussione si focalizzasse su alcuni aspetti qualificanti del prodotto, e non sulla mera ricerca del prezzo più basso.

Facciamo un passo indietro.

Diversamente da quanto avviene nei Paesi anglosassoni, abituati a considerare il rischio un'eventualità i cui effetti possono stemperarsi condividendoli con il resto della collettività, l'importanza di assicurarsi è spesso sottovalutata nel nostro Paese, caratterizzato da una cultura principalmente fatalista per la quale l'evento dannoso rappresenta una casualità difficilmente governabile.

Nel nostro Paese, e in più in generale nei paesi di origine latina, è ampiamente riconosciuto il fatto che tra i consumatori sia molto carente, per non dire assente, il livello di una corretta cultura assicurativa, per cui la stipula di contratti, obbligatori e non, sono vissuti dal cliente potenziale come un costo da sostenere e ammortizzare, piuttosto che un investimento da pianificare.

A queste considerazioni di carattere generale, si aggiunge una elevata diffidenza verso le Imprese di Assicurazione, dovuta anche all'opinabile professionalità di alcuni intermediari, a politiche di marketing talvolta aggressive e non sempre finalizzate a soddisfare le reali esigenze del cliente, e a costi che in un mercato

liberalizzato da oltre vent'anni sono ad oggi di gran lunga superiori alla media europea.

Non vi è pertanto una corretta percezione dei rischi che quotidianamente possono compromettere anche in maniera significativa il tenore e la qualità di vita di una persona: per questi motivi le polizze vengono principalmente valutate in base al costo finale, senza soffermarsi su tutta una serie di fattori che determinano invece la reale ampiezza delle garanzie prestate.

Date queste premesse e valutazioni di carattere culturale, si comprende quanto sia ancora più complesso e delicato arrivare ad una scelta consapevole da parte di un'Assemblea, composta da una pluralità di persone portatrici di interessi, motivazioni e conoscenze diversificate, su quale copertura assicurativa scegliere per tutelare il proprio Condominio.

Partendo dal presupposto che nessun condomino per valutare l'adeguatezza di un prodotto assicurativo debba diventare un esperto di gestione dei rischi condominiali, proviamo a fornire alcuni suggerimenti e consigli utili quando si tratta di comparare diversi preventivi.

1. Verificare le dichiarazioni del Contraente.

Il punto di partenza di ogni preventivo è dato dalle dichiarazioni del Contraente, in questo caso l'Amministratore, circa la descrizione del rischio da assicurare, in questo caso il Fabbricato.

Gli elementi fondamentali che le Compagnie di Assicurazione tengono generalmente in considerazione per quotare una polizza riguardano pertanto le caratteristiche del Fabbricato, e nello specifico:

- Anno di costruzione del fabbricato
- Altezza di piano e/o numeri di immobili
- Eventuali interventi di ristrutturazione

degli impianti idrici, igienici e di riscaldamento

- Presenza nei fondo di attività commerciali e/o imprenditoriali che possono aumentare il rischio che si verifichino eventi dannosi
- Numero di sinistri verificatisi negli ultimi 3 anni

Una lettura attenta dei preventivi, fa spesso riscontrare dichiarazioni inesatte, incomplete e a volte anche false, che possono determinare significative differenze sul totale premio di polizza: è evidente che un Fabbricato costruito negli anni 50' sarà verosimilmente più soggetto a rischi di rottura di tubazioni, piuttosto di un Fabbricato costruito negli ultimi 10 anni. Un Fabbricato che nei fondi non segnala la presenza di attività commerciali sarà decisamente sottoposto a rischi inferiori di incendio, rispetto a un fabbricato che dichiara la presenza di un falegnameria.

Una puntuale verifica delle dichiarazioni rese dall'Amministratore sarà pertanto la prima attività di comparazione tra i diversi preventivi, per scongiurare il rischio che in caso di sinistro le Compagnie possano applicare scoperture in base a quanto previsto dagli articoli del Codice Civile circa le dichiarazioni inesatte e reticenti, rese con dolo, o colpa grave.

2. Verificare la congruità del valore di ricostruzione a nuovo del Fabbricato.

Il costo di ogni polizza è determinato dal valore del bene che si intenda assicurare. Nel caso di un Condominio si tratta del valore di ricostruzione a nuovo del Fabbricato, cioè quanto costerebbe ricostruire integralmente il bene se fosse distrutto.

Anche questo elemento rientra nelle dichiarazioni che l'Amministratore fornisce all'intermediario assicurativo per l'elaborazione del preventivo.

Questo dato è spesso difficile da ricostruire, a meno che il Fabbricato sia sta-



to costruito recentemente: il fatto che sia difficile, non vuol dire però che sia impossibile ovviare il rischio di assicurare il bene per un valore errato. Esistono diverse possibilità che l'Amministratore, sollecitato in primis dall'Intermediario assicurativo, dovrebbe portare all'attenzione dell'Assemblea:

- Stipulare polizze indicizzate, che ogni anno pertanto adeguano automaticamente le somme assicurate in base agli indici ISTAT;
- Verificare a seguito di un sinistro la stima del valore effettuata dal perito incaricato, ed adeguare contestualmente la polizza in caso di sotto assicurazione;
- Incaricare un tecnico per effettuare la stima del bene e aggiornare la polizza in caso di dubbi;

L'importanza dell'adeguatezza del valore del Fabbricato indicato in polizza è fondamentale in quanto determinerà tutti gli indennizzi futuri, ovvero le liquidazioni che la Compagnia effettuerà in caso di danni materiali e diretti al Fabbricato, che siano danni da incendio, da acqua, eventi atmosferici ecc.

3. Comparare non solo le garanzie offerte, ma anche gli scoperti, le franchigie.

La polizza Globale Fabbricati comprende per tutte le Compagnie di Assicurazione diversi quadri di garanzia, che corrispondono ai rischi per i quali si intende voler essere tutelati, a fronte del pagamento di un premio. I principali quadri sono:

- Incendio (che può comprendere i danni da acqua, le spese di ricerca e riparazione del guasto, gli eventi socio politici, gli eventi atmosferici, le lastre, il fenomeno elettrico, ecc)
- Responsabilità civile verso Terzi (che può comprendere i danni a terzi derivanti dalla proprietà, ma anche dalle conduzioni delle singole unità immobiliari)

- Tutela legale (rimborso delle spese legali entro un massimale stabilito in polizza)
- Responsabilità civile Professionale dell'Amministratore (che tutela l'Amministratore per i danni involontariamente cagionati a terzi che derivano dall'esercizio della professione).

Questo articolato e complesso elenco di garanzie determina il contenuto della polizza: fondamentale pertanto sarà la scelta dell'Assemblea di quali garanzie acquistare, cioè per quali rischi intende assicurarsi, trasferendoli in questo modo alla Compagnia di Assicurazione, che a fronte del pagamento del relativo premio, indennizzerà il Condominio al verificarsi degli eventi dannosi.

Per questo aspetto è fondamentale fare un ulteriore sforzo di analisi e comparazione, perché a parità di garanzie presenti nei diversi preventivi, le insidie non mancano.

Infatti è necessario analizzare non solo la presenza delle garanzie (controllare che siano presenti le medesime nei vari preventivi), ma soprattutto la portata delle stesse (comparare franchigie e scoperti). Sono questi due elementi che determineranno non se la Compagnia pagherà, ma quanto pagherà. Lo scoperto e la franchigia corrispondono infatti all'importo del danno, espresso rispettivamente in percentuale e cifra fissa, che resterà a carico dell'Assicurato in caso di sinistro: ovviamente più è alto l'importo di quanto sarà a carico del Condominio (più alta è la franchigia e/o lo scoperto), meno la garanzia costerà, e viceversa.

Cercando di tirare le fila di questo articolato insieme di ragionamenti e suggerimenti, si desume chiaramente che il costo finale di una polizza è dato dall'insieme di una serie diversificata di fattori che ad una lettura superficiale di un preventivo non possono essere colti.

Pertanto nell'ottica di un' accurata valutazione dell'esigenza di tutela, il fattore prezzo dovrebbe essere l'ultimo elemento di comparazione da effettuare.

Ancora molta strada rimane da fare in questa direzione: per questo motivo solo il diffondersi di una cultura assicurativa, e prima ancora di una cultura orientata alla prevenzione dei rischi, sarà di fondamentale importanza soprattutto in tempo di crisi, quando anche una semplice rottura di una tubazione, un incendio accidentale, se non coperti da un punto di vista assicurativo, possono provocare significative conseguenze economiche sul bilancio di una famiglia. D'altra parte non si può nemmeno trascurare il fatto che, proprio in un momento economicamente difficile, si può essere indotti ad operare tagli anche in ciò che potrebbe essere utile, come ad esempio una polizza.

Sarebbe pertanto utile sollecitare un confronto circa l'opportunità di introdurre coperture assicurative a tutela del patrimonio immobiliare privato e condominiale che abbiano la caratteristica dell'obbligatorietà come già si registra in altri Paesi Europei: il principio di una più estesa mutualità anche in questo comparto, potrebbe garantire non solo il contenimento dei costi ma anche maggiore controllo da parte dei preposti organi di vigilanza sull'operato delle Compagnie di Assicurazione, nell'ottica di una maggior tutela dei consumatori.

## Condominio: innovazioni sulle parti comuni

*Aspetti tecnici, legali e amministrativi*

di  
Andrea Gatto

In data 27 maggio 2016 le Associazioni Sesamo (Associazione Amministratori Condominiali) e ASPPI delle sedi di Treviso hanno organizzato un Convegno in materia condominiale dal titolo "condominio: innovazioni sulle parti comuni. Aspetti tecnici, legali e amministrativi".

L'oggetto del Convegno verteva sui lavori straordinari da eseguirsi sui condomini aventi carattere di innovazione ed è stato trattato, con un taglio pratico, dai tutti i punti di vista ad esso collegati: legale, tecnico ed amministrativo. Sono stati esaminati inizialmente gli aspetti classici legati alla vita condominiale, quali l'aspetto legale e quello relativo alle competenze e responsabilità dell'amministratore condominiale, il primo dei quali è stato trattato dall'avv. Daniela Domenicali del Foro di Imola ed il secondo dal dott. Antonio Romano, Presidente del Centro Studi e Formazione Nazionale di Sesamo. Il primo relatore si è soffermato sulle novità legislative, di interpretazione e le problematiche applicative dell'art. 1120 C.C. concernente il concetto di innovazione, mentre il secondo relatore ha esposto tutti gli aspetti relativi all'attività gestionale ed alla responsabilità professionale, sia in campo civile che penale, dell'amministratore condominiale nella gestione dei lavori straordinari condominiali. È stata, inoltre, approfondita dall'arch. Sabina Borgatti, presidente della sede Interprovinciale Sesamo di Bologna-Modena - Reggio Emilia, la delicata ed im-

portante figura del tecnico fiduciario del Condominio, chiamato a svolgere i compiti di assistenza preliminare all'amministratore ed ai condomini nelle decisioni sui lavori condominiali, oltre ad espletare le ulteriori fasi tecniche di espletamento delle pratiche edilizie nell'esecuzione dei lavori e nei rapporti con il Comune. Infine il dott. Ing. Roberto Manfredonia, quale dirigente del Comune di Treviso dei settori Polizia Locale e Sportello Unico delle attività produttive ed Attività Edilizia Privata, assieme ad altri due funzionari del Comune, ha illustrato le tipologie delle procedure amministrative e le sanzioni amministrative attinenti ai lavori edilizi sugli immobili condominiali. Detti funzionari hanno descritto il prontuario generale approntato dallo Sportello unico per le procedure amministrative collegati ad ogni singolo intervento in materia edilizia, precisando che verrà predisposto anche un prontuario specifico per i lavori condominiali. Non solo, ma nell'ottica di una collaborazione tra Comune e cittadini, con particolare riferimento alla realtà condominiale, è stata illustrata la nuova iniziativa che il Comune di Treviso ha in programma in tempi brevissimi per rapportarsi in maniera collaborativa con il mondo condominiale, anche con riferimento al recupero del patrimonio edilizio nel centro storico del Comune di Treviso e nei vari quartieri.

Il Comune, in tale ottica di trasparenza e collaborazione con gli amministratori condominiali, predisporrà all'interno del

sito del Comune di Treviso, Ufficio Edilizia Privata, una finestra di dialogo diretta con gli stessi, per offrire un servizio informativo sulle specifiche problematiche condominiali sui lavori straordinari. Il Convegno si è concluso con una tavola rotonda, coordinata dall'avv. Andrea Gatto, Presidente ASPPI di Treviso, nella quale i relatori hanno offerto degli approfondimenti su alcune tematiche specifiche, quali l'installazione di impianti fotovoltaici su parti comuni ed esecuzioni di lavori per l'abbattimento delle barriere architettoniche (es. ascensori da costruirsi all'esterno del condominio). Il Convegno, patrocinato da Collegio dei Geometri di Treviso ed accreditato per l'aggiornamento professionale dall'Ordine degli Avvocati di Treviso, ha riscosso un notevole successo di partecipanti, quasi 300 persone, essendosi iscritti circa 150 tra geometri ed amministratori condominiali, un centinaio di avvocati, oltre ad una quarantina di iscritti all'associazione Sesamo e ASPPI.

I numerosi partecipanti, come da foto allegate, hanno apprezzato la sinergia e la collaborazione dimostrata dai relatori che hanno fornito informazioni qualificate sulla vita condominiale e sulle delicate questioni collegate ai lavori condominiali quali: ristrutturazioni, lavori per il miglioramento della sicurezza degli edifici, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico (installazione impianti fotovoltaici), realizzazione di parcheggi, ecc...





## SESAMO è Teaching Partner del Master MGVA presso la Sapienza di Roma

**S**ESAMO-ASPPI, con Luigi Ferdinando Giannini e Antonio Romano, hanno partecipato come docenti nel Master di Primo Livello in "Gestione Integrata e Valorizzazione dei Patrimoni Immobiliari e Urbani – Asset, Property, Facility & Energy Management" presso La Sapienza Università di Roma.

Il workshop didattico affidato ai relatori sabato 21 maggio u.s. è stato "il Management dei Servizi per i Condomini – l'esperienza di SESAMO-ASPPI". Coordinatore Scientifico del Master è il Prof. Arch. Silvano Curcio che è anche direttore di TEROTEC "Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione e della Gestione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari", direttore del Master è il Prof. Livio De Santoli.

L'intervento di Giannini, dopo una breve presentazione della storia e del ruolo svolto dalle Associazioni SESAMO e ASPPI, è stato incentrato sulle significative esperienze rivolte alla proprietà immobiliare, più in particolare al condominio. È stata così riportata come esempio di best practice l'attività svolta dalla sede ASPPI di Modena, attraverso CASA srl che, come società specializzata, svolge dal 1978 attività di amministrazione di condomini con professionalità, affidabilità, competenza e disponibilità e da ASPPI Service SpA, nell'assistenza tecnica e per la manutenzione degli immobili. Si è fatto riferimento anche all'importanza che riveste la "Carta dei Servizi" di ASPPI Modena per un'assistenza completa, competente ed efficace, nelle attività connesse all'abitare. L'esperienza della sede di Modena nelle amministrazioni condominiali ha visto precorrere i tempi: si pensi per esempio alla formazione che ha impegnato per anni l'Associazione nell'organizzare corsi di qualificazione professionale, sotto il coordinamento tecnico-scientifico del prof. Gino Terzaggo, esperto nel campo locatizio e condominiale, con al suo attivo pubblicazioni

e collaborazioni con le più prestigiose riviste giuridiche, docente universitario a Genova, la cui figura, ad anni dalla sua scomparsa, si è voluta ricordare.

Ora la formazione è prevista dalla nuova legge di riforma del condominio (legge 220/2012), così come l'aggiornamento professionale.

ASPPI Modena ha puntato su una formazione qualificata per affermare il concetto di buona gestione e per considerare, a pieno titolo, l'amministratore di condominio come vero professionista. È solo attraverso presupposti chiari che, nel tempo, i condomini gestiti hanno potuto raggiungere numeri importanti con alla base un'impostazione organizzativa interessante ed innovativa, in grado di dare risposte anche in termini di efficienza e grado di soddisfazione del servizio.

ASPPI Modena continua ad essere impegnata in ragionamenti al proprio interno per superare criticità e, nel contempo, per dare risposte attraverso servizi orientati, principalmente, al Facility Management in ottica innovativa.

Altra best practice illustrata da Giannini è stata quella di ASPPI Bologna, attraverso alcune iniziative certamente meritevoli di essere raccontate, come "Piccolo è Bello", servizio ideato per supportare i piccoli condomini auto amministrati, attraverso un prezioso ed utile servizio di outsourcing, ma anche la gestione diretta dei condomini, attraverso ASSIST ASPPI Servizi srl così come l'attività per la manutenzione della Casa e del Condominio affidata ad Artigiano Amico srl società di ASPPI Bologna. Ed ancora la bella iniziativa che ha visto l'ASPPI di Bologna insieme a ANACI, Il Resto del Carlino con il Comune di Bologna impegnati in un'opera di sensibilizzazione e supporto per la riqualificazione dei Portici di Bologna al fine di poter concorrere ad ottenerne il riconoscimento UNESCO.

La seconda parte del workshop è stata affidata ad Antonio Romano, Presidente del Comitato Tecnico-Scientifico di SESAMO: gradita la presenza in aula anche di Fiorella Cima, componente del Comitato Tecnico-Scientifico di SESAMO. La sua è stata una disamina approfondita, dettagliata ed interessante con preziose testimonianze:

E così esempi di edifici pensati per creare comunità che vive e gestisce i servizi offerti ai residenti, per passare ad edifici come "macchina per abitare" v. Il Nuovo Corviale a Roma, lo Zen a Palermo, le Vele a Scampia, hanno fatto da introduzione e, partendo dal condominio all'inizio della sua storia, v. il caseggiato di Diana ad Ostia (150 d.C.), si è delineato il condominio prossimo venturo, con riferimenti al cohousing. Antonio Romano ha toccato altri interessanti aspetti come i due paradigmi del condominio – fabbricato e comunità – per parlare anche di abitabilità con riferimento alla qualità della vita e dell'ambiente, alle relazioni tra casa e territorio, a come è percepito il condominio – riportando dati di sondaggi ed indagini – al tema della sicurezza, alle politiche per l'efficienza energetica e il rispetto dell'ambiente. Ultimo argomento affrontato, con dovizia, è stato quello dei contratti del condominio.

L'attenzione dimostrata dagli intervenuti al Master, perlopiù Architetti ed Ingegneri, così come il vivo apprezzamento per il qualificato contributo fornito, sia in termini di docenza che di trasferimento di significative esperienze sul campo, sono stati motivi di soddisfazione ed è stato un onore per i relatori essere stati coinvolti in questa particolare esperienza, anche considerando che La Sapienza è la prima Università in Europa per numero di iscritti e tra le prime Università in Italia per la qualità della Ricerca e della Didattica.

**PIÙ VICINI ALL'ASSOCIAZIONE**  
**PIÙ IMPORTANTI NELLA SOCIETÀ**



**Iscriviti o rinnova la tua adesione all'ASPPPI**