

anno 63 n. 3 - 2016

# Pietra

ORGANO UFFICIALE **su Pietra**



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Rivista trimestrale

ISSN 2239-0073

**Primo Piano**  
Contratti Concordati

**Approfondimenti**  
Il Fondo patrimoniale

**Condominio**  
Il revisore  
dei conti condominiali

**Direttore Responsabile**  
Stefano Bellentani

**Direzione ed Amministrazione**  
Asppi Servizi srl  
Via Appia Nuova, 8  
00183 Roma  
Tel.: 06.4465706  
Fax: 06.4441025  
e-mail: direzione@asppi.it

**Redazione**  
Via Appia Nuova, 8  
00183 Roma  
Tel.: 06.4465706  
Fax: 06.4441025  
e-mail: direzione@asppi.it

**Proprietario**  
Asppi Servizi srl  
Autorizzazione n. 4918/1981  
Tribunale di Bologna  
Sede legale: Via Appia Nuova, 8  
00183 Roma

**Hanno collaborato**  
Alfredo Zagatti, Cesare Boldorini, Carlo Cassoli, Andrea Chiarini, Giuliano Toselli, Andrea Gatto, Francesco Lamandini, Valentina Pierobon, Erika Ottavi, Carmen Consolini, Sergio Lombardi, Silvia Maroni, Antonio Romano, Luigi F. Giannini, Stefano Bellentani

**Pubblicità**  
Asppi Servizi srl  
Via Appia Nuova, 8  
00183 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 15/12/2016

### Editoriale

- 3** Dalla legge di stabilità una forte spinta alla riqualificazione degli immobili

### Primo Piano

- 4** Contratti Concordati  
**5** Le nuove detrazioni fiscali per lavori di riqualificazione energetica  
**6** Un moderno sistema di Prevenzione Civile  
**7** Prevenzione Civile, le risorse rese disponibili dalla Legge di Stabilità 2017  
**8** Detrazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e adeguamento antisismico

### Vita Associativa

- 9** Per la Tessera ASPPI 2017 "Architetture sognate" di Victor Timofte  
**10** Treviso: attività formative per gli associati  
**11** Per un Abitare Nuovo  
**12** Formazione e Social Media  
**13** ASPPI Terni, iniziativa di solidarietà Terremoto

### Locazioni

- 14** La modifica dell'art. 13 legge 431/98 e i nuovi obblighi a carico del locatore  
**16** Locazioni turistiche e attività ricettive

### Approfondimenti

- 17** Il Fondo patrimoniale  
**18** Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia

### Condominio

- 20** Il revisore dei conti condominiali  
**22** SESAMO-ASPPI: le recenti attività e il Condominio Day

### Genius Loci

- 23** La casa del futuro? È una palafitta!

## Dalla legge di stabilità una forte spinta alla riqualificazione degli immobili

di Alfredo Zagatti  
Presidente  
Nazionale ASPPI

**L**e novità, per i proprietari immobiliari, nella manovra di bilancio 2017 non mancano e vedremo quali, ma sul terreno della fiscalità immobiliare (patrimoniale e reddituale) non si compie il passo avanti che sarebbe necessario. Certo, vengono confermate le scelte dello scorso anno (eliminazione della tassazione sulla prima casa in primo luogo) che avevamo salutato come una prima inversione di tendenza rispetto alla fase lacrime e sangue dei Governi Monti e Letta, ma non si va oltre quelle misure: rimane un onere fiscale altissimo che pesa negativamente sul valore degli immobili, che frena il mercato immobiliare, che corrode la redditività delle locazioni che in alcuni settori, come l'affitto per usi diversi dall'abitativo, è ormai quasi inesistente in gran parte del Paese.

Avevamo proposto alcune parziali e limitatissime misure soprattutto sul fronte degli affitti: stabilizzare per almeno 5 anni la cedolare secca al 10% per gli immobili affittati a canone concordato (prevista ora fino al 31/12/2017); estendere a tutti i comuni le agevolazioni previste per i concordati; estendere la cedolare secca anche agli immobili ad uso diverso dall'abitativo; fissare un'aliquota massima per IMU e TASI per gli immobili destinati a canone concordato; rivalutare la detrazione fiscale per manutenzioni ordinarie oggi ridotta ai minimi termini. Purtroppo la repentina conclusione del dibattito al Senato (per consentire l'apertura della crisi di Governo) ha impedito di continuare il

confronto aperto con il Governo e i gruppi parlamentari. Erano proposte ragionevoli sulle quali continueremo ad insistere.

È su un altro terreno che le novità sono di un certo interesse:

le detrazioni fiscali per ristrutturazione e per riqualificazione energetica non solo vengono confermate, ma sostanzialmente incrementate, soprattutto se le ristrutturazioni conseguono l'obiettivo di ridurre il rischio sismico e di ridurre il consumo energetico di tutto l'edificio. E qui è presente un'altra novità importante: le detrazioni raggiungono aliquote maggiori se i lavori interessano tutto il condominio, che viene messo al centro della manovra: e questo è giusto se si pensa all'impatto positivo sia in termini di sicurezza che in termini di risparmio energetico che rivestono i lavori condominiali e se si pensa anche alle difficoltà ad intraprenderli costruendo il consenso dei condomini e la loro disponibilità ad investire.

A questo proposito, nella manovra sono presenti misure destinate ad aiutare il pre-finanziamento dei lavori disponendo la facoltà in determinati casi di cedere alle imprese che compiono i lavori il credito di imposta di cui si dispone in modo tale da consentire l'avvio dei lavori.

In un articolo specifico di questo numero descriveremo più in dettaglio queste misure, ma non c'è dubbio che ci troviamo di fronte ad un passo avanti importante, del tutto giustificato, del resto, dai risultati finora realizzati con le politiche di detrazione applicate finora e coerente con l'im-

postazione generale che il Governo si è dato in materia di prevenzione dei rischi e di riqualificazione delle aree urbane.

Vale la pena ricordare come la politica dei bonus per ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica abbia finora prodotto investimenti per 29 miliardi e la creazione di 430.000 posti di lavoro fra edilizia ed indotto (dati CRESME). È ragionevole pensare che gli 11,6 miliardi (dal 2017 al 2032) che costituiscono l'onere per lo Stato delle detrazioni fiscali presenti in questa manovra produrranno un moltiplicatore altissimo in termini di investimenti e di lavoro.

Da ultimo, la cosa di maggior interesse. Occorre riconoscere che il Governo, non da ora, ma con maggiore intensità dopo il terremoto che ha colpito l'Italia centrale sta impostando una politica di prevenzione dei rischi (sismici, idrogeologici, ambientali) dotata di una certa coerenza: si è partiti con una forte accelerazione di lavori sul fronte idrogeologico, si sta definendo il progetto "Casaitalia" per la prevenzione del rischio sismico e la qualità urbana, ecc. Mettere in sicurezza il territorio e il patrimonio immobiliare sarà lavoro lunghissimo i cui frutti si vedranno nel tempo, ma l'importante è cominciare e cominciare con il piede giusto. Il fatto che le norme e le agevolazioni previste in questa Legge di Bilancio siano inserite in un disegno più ampio costituisce una garanzia per tutti e soprattutto per chi è chiamato ad intraprendere lavori spesso onerosi e difficili.



## Contratti Concordati: novità presenti nella convenzione nazionale firmata dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini

di  
Cesare Boldorini



**S**u questa rivista, con un articolo dell'aprile 2015, auspicavamo che il Ministero delle Infrastrutture procedesse quanto prima all'emanazione del nuovo decreto attuativo riguardante l'applicazione dei contratti agevolati, che dovrebbe avere cadenza triennale ed invece era fermo al 2002. Propeudetica all'emanazione del decreto sarebbe stata la Convenzione nazionale sottoscritta tra le Associazioni della proprietà e quelle degli inquilini.

La nuova Convenzione nazionale, su convocazione delle associazioni da parte del vice ministro Nencini, è stata sottoscritta il 25 ottobre.

Nell'articolo citato erano state elencate alcune richieste dell'Asppi.

1. Nuova Convenzione nazionale che non stravolgesse l'attuale impianto ma desse risposte alle criticità emerse nell'esperienza.
2. Definire le modalità di asseverazione e certificazione dei contratti da parte delle Associazioni firmatarie, anche per garantire fiscalmente la corretta applicazione degli accordi territoriali.
3. Sancire la possibilità di stipulare contratti a canone agevolato anche per porzione di appartamenti.
4. Superare la rigidità per la stipula di contratti transitori, atteso che in molti casi la transitorietà (del proprietario o dell'inquilino), pur essendo reale, non è documentabile.

5. Estendere l'intestazione dei contratti transitori per studenti universitari a tutti quegli studenti di corsi di specializzazione privati pur non riconosciuti dal Ministero dell'università e della ricerca.

Con la nuova Convenzione, grazie anche ad un atteggiamento collaborativo dei sindacati inquilini, siamo riusciti ad ottenere diversi aggiustamenti.

1. La Convenzione mantiene l'impianto del precedente decreto ministeriale, e pertanto si è evitato di cominciare dall'anno zero, mantenendo inalterati elementi acquisiti e condivisi.
2. Ferma restando la facoltà di essere assistiti da una o più associazioni in sede di stipula contrattuale, per i contratti non assistiti gli accordi territoriali stabiliranno i criteri di attestazione della rispondenza economica e normativa del contratto.
3. Viene introdotto il principio della stipula di contratti agevolati per porzione di appartamento, sgombrando il campo da possibili interpretazioni restrittive. I criteri per determinare il canone saranno indicati negli accordi locali.
4. Per i contratti transitori, vengono introdotte diverse novità. Innanzitutto viene indicata soltanto la durata massima (18 mesi) ed eliminata la durata minima (un mese). Il canone dei contratti con durata di 30 giorni o inferiore è libero, e su questi contratti non si deve indicare e documentare il motivo di transitorietà. Per le durate superiori a 30 giorni, i motivi di transitorietà dovranno: o essere documentati oppure, qualora la transitorietà sia reale ma non documentabile, gli accordi locali definiranno i criteri di supporto ai contraenti da parte delle rispettive associazioni di categoria. In pratica, il contratto avrà validità se assistito da una associazione della proprietà e da

un sindacato inquilini che acquisiranno le dichiarazioni delle parti.

5. L'estensione del contratto transitorio per studenti universitari anche a studenti di strutture private non riconosciute (che nelle grandi città sono numerose) sarà possibile soltanto con una modifica della legge (la 431/98). Tuttavia, contrariamente a quanto previsto dai precedenti decreti attuativi, in cui si parlava esclusivamente di studenti universitari, è stato inserito, a titolo esemplificativo, un elenco di tipologie che rientrano in questa fattispecie (master, dottorati, specializzazione o perfezionamenti post laurea), oltre che le Accademie di belle arti, l'Accademia nazionale di arte drammatica e gli ISIA (Istituto superiore per le industrie artistiche), i Conservatori di musica, l'Accademia nazionale di danza e gli Istituti musicali parificati, anche se molti di questi istituti sono stati, negli ultimi anni, accorpati a corsi universitari. In ogni caso ci rientrano tutti gli Istituti che iscrivono studenti in possesso di diploma di scuola media superiore e che rilasciano diplomi di primo e secondo livello riconosciuti dal Miur.

Infine, la commissione di conciliazione, che prevedeva l'insediamento di un presidente terzo e dei rappresentanti delle parti, è stata modificata in una più agile Commissione di negoziazione paritetica, coi rappresentanti delle parti, a cui rivolgersi, prima di ricorrere al magistrato, in merito a controversie riguardanti l'interpretazione del contratto e l'esatta applicazione dell'accordo locale.

Come in qualsiasi accordo fra controparti, il risultato è frutto di mediazione, ma riteniamo di essere riusciti ad inserire modifiche interessanti e soddisfacenti a tutela della proprietà.

Siamo in attesa del decreto Ministeriale che aprirà le trattative per la revisione e l'aggiornamento agli Accordi locali.

# Le nuove detrazioni fiscali per lavori di riqualificazione energetica

di  
Carlo Cassoli

La Legge di Stabilità 2017 ha innanzitutto confermato le detrazioni ordinarie ora vigenti per tutto il 2017: per lavori di efficientemente energetico nelle singole unità immobiliari lo sconto rimane del 65% fruibile con gli stessi tempi, le stesse modalità e per le stesse tipologie di interventi previsti fino ad oggi (per chi volesse approfondire vedi la pubblicazione della Agenzia delle Entrate pubblicata anche dal nostro sito [www.asppi.it](http://www.asppi.it))

Le novità maggiori riguardano invece gli interventi che interessano l'intero edificio: la detrazione sale al 70% se riguarda l'involucro o interessa più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso; viene ulteriormente elevata al 75% se i lavori producono un miglioramento dell'efficienza energetica invernale ed estiva tale da raggiungere i valori medi stabiliti dal DM 26/6/2015.

Le detrazioni per riqualificazione energetica per gli edifici sono previste in questi casi fino al 31/12/2025 per consentire la programmazione dei lavori spesso onerosi ed impegnativi che riguardano principalmente i condomini (difficilmente programmabili e realizzabili nell'arco di 12 mesi).

Per usufruire delle detrazioni maggiorate è necessaria l'asseverazione di professionisti abilitati.

Il limite delle spese è di 40000 euro per unità immobiliare che nel caso di interventi condominiali va moltiplicato per il numero delle unità immobiliari.

L'attuale testo del Disegno di Legge in discussione alle Camere prevede che un provvedimento apposito della Agenzia delle Entrate disciplini la possibilità di cedere il credito d'imposta a terzi (realizzatori dei lavori o altri soggetti privati).

L'attuale testo vieta la cessione del credito a banche o istituti finanziari. È probabile che il Senato approvi un emenda-

mento ( da noi fortemente sostenuto ) che tolga queste limitazioni.

Il meccanismo della cessione del credito di imposta è essenziale per consentire il prefinanziamento dei lavori di grandi dimensioni che richiedono una forte disponibilità di risorse per essere avviati.

È quindi essenziale che le possibilità di utilizzare questo meccanismo siano le più ampie possibili se si vuole che anche i proprietari e i condomini con redditi bassi o medio bassi accettino di iniziare lavori il cui beneficio, in termine di risparmio sulla bolletta energetica, si verificherà solo a partire dalla conclusione dei lavori stessi.

Non vi è alcun dubbio che il provvedimento in via di approvazione costituisca principalmente per i condomini una novità importantissima raccogliendo ampiamente le richieste avanzate dalla nostra Associazione unitamente ad altri operatori del settore.

Questa novità costituirà per tutti un banco di prova: innanzitutto per gli Amministratori di condominio che saranno chiamati a definire proposte utili per cogliere questa opportunità; a individuare le professionalità migliori e le imprese più qualificate per realizzare i lavori; a definire piani finanziari che sappiano unire la ricerca di prefinanziamenti convenienti e la valutazione dell'effettivo risparmio che si potrà nel tempo realizzare.

Ma anche i professionisti e le imprese sono chiamate ad attrezzarsi per rivolgere ai condomini proposte qualificate ed offerte accettabili; e noi stessi, Associazione di proprietari, dovremo sviluppare appieno la nostra attività in termini di informazione e di servizi affinché i proprietari di immobili colgano la opportunità che sta loro di fronte.



## 06 Primo Piano



# Un moderno sistema di Prevenzione Civile

di  
Andrea Chiarini

“**P**revenzione Civile” è una espressione di conio recente, che rende bene il collegamento con un’espressione che invece tutti conoscono “Protezione Civile”. Tutti capiscono la differenza di fondo che sta alle spalle di queste due espressioni: la protezione civile è qualcosa che già esiste ed opera ovunque si manifesti un rischio o un danno derivante da calamità naturale (siano essi eventi sismici o idrogeologici o di altro tipo): allerta le popolazioni su rischi imminenti e prevedibili, gestisce le emergenze, elimina per quanto possibile situazioni di rischio. Il sistema della Protezione Civile è un sistema complesso che nel corso degli anni ha raggiunto livelli di eccellenza (quella italiana è considerata una delle migliori al mondo) ed è nata e cresciuta partendo dalla necessità di evitare il ripetersi di tragici fallimenti (pensiamo alla devastante prova di inefficienza dello Stato nel terremoto dell’Irpinia). Da allora molta strada si è percorsa (nel recente sisma del centro Italia dopo 30/45 minuti la Protezione Civile era già attiva nei luoghi del disastro). Parlare di Prevenzione Civile vuol dire parlare di tutt’altra cosa: di un sistema che interviene per prevenire i rischi, programma e progetta la manutenzione continua del territorio, punta alla riqualificazione antisismica degli immobili, punta a migliorare la qualità di aria, acqua e suolo non solo con divieti ma con politiche attive, ecc.

È quello che il nostro Paese non è riuscito a fare in questi anni e che si sta provando oggi a costruire con un passo ed una consapevolezza nuovi rispetto al passato. La prima battaglia da vincere è di carattere culturale: non solo la politica, ma i media e gli stessi cittadini perdono rapidamente la memoria dei disastri naturali di cui il Paese è vittima in modo ricorrente. Non è sufficientemente diffusa la consapevolezza della fragilità del nostro Paese:

fragilità dal punto di vista sismico e geologico ampiamente documentata, fragilità dal punto di vista idrogeologico (i 2/3 del Paese è montagnoso e qui si verifica il 70% di tutte le frane che interessano l’intera Europa). Se a questo si aggiungono impermeabilizzazione di ampie aree del territorio, sviluppo edilizio disordinato e di bassa qualità dal dopoguerra ad oggi, si capisce come le calamità naturali non costituiscono una rara eventualità, ma un tema quotidiano da cui nessuno può dirsi al riparo. Un dato parla chiaro: ogni anno in Italia lo Stato spende mediamente 6 miliardi per riparare i danni di calamità di ogni genere (a cui vanno aggiunti quelli spesi dai cittadini singolarmente).

Cosa possono avere in comune Protezione Civile e Prevenzione Civile? (A parte l’ovvia interconnessione fra gestione delle emergenze e attività di prevenzione). La Prevenzione Civile deve essere pensata come attività di “sistema” esattamente come la Protezione Civile la cui forza non è data dall’essere una unica Amministrazione dello Stato (il Dipartimento della Protezione Civile), ma dall’essere un Dipartimento che coordina e convoglia le energie di un sistema complesso con importanti realtà a monte e a valle di esso. Così, se a valle stanno il Corpo dei Vigili del Fuoco, le Regioni e gli Enti Locali, i volontari, a monte stanno i principali Istituti di Ricerca del Paese e il sistema universitario che forniscono studi, analisi, dati, monitoraggio del territorio, elaborano procedure di intervento, ecc. (dal monitoraggio dei vulcani, agli andamenti sismici, alla meteorologia una quantità di dati e conoscenze vengono messe a disposizione del sistema e stanno alla base degli interventi).

Analogamente, la Prevenzione Civile deve essere un sistema: coordinato, certo, da una Amministrazione dello Stato, ma in grado di utilizzare un patrimonio di conoscenze e di saperi che nasce nel

mondo della ricerca e delle professioni, che va finalizzato al conseguimento di programmi e progetti e deve coinvolgere necessariamente gli operatori pubblici e privati che agiscono sul territorio.

L’attuale Governo ha già compiuto passi importanti in questa direzione: “Italia Sicura” il Dipartimento nato per accelerare le opere di prevenzione del rischio idrogeologico ha lavorato in un’ottica di sistema, definendo programmi e progetti e questo ha portato all’apertura di 3000 cantieri oggi attivi nel Paese.

Il Progetto “Casa Italia” varato dal Governo nell’ottica di mettere in sicurezza il patrimonio immobiliare dal rischio sismico (e non solo) va in questa direzione cercando di fare incontrare saperi, professionalità e interessi per implementare progetti che mobilitino risorse pubbliche e private.

L’impressione è che stia nascendo una consapevolezza nuova e la speranza è che ciò che ora si sta impostando diventi patrimonio di tutti coloro che nel futuro si avvicenderanno alla guida del Paese.

È un’impresa di lunga lena, i cui effetti si vedranno negli anni. Ma è essenziale cominciare subito anche perché da questo lavoro possono venire grandi stimoli per uno sviluppo di qualità.





## Detrazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e adeguamento antisismico

di  
Giuliano Toselli



**L**a Legge di Stabilità in discussione alle Camere dispone la proroga delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie nella stessa misura (50%) , con lo stesso massimale (96.000euro) e con le stesse modalità oggi previste, fino al 31/12/2017.

Già questo costituisce un fatto importante a cui si aggiunge la proroga del bonus mobili per un ammontare massimo di 10.000 euro per acquisti realizzati nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie (anche se gli acquisti sono stati realizzati per ristrutturazioni effettuate nel 2016).

Le novità più importanti si riferiscono ai lavori di ristrutturazione finalizzati all'adeguamento antisismico dell'edificio.

In questo caso, le detrazioni sono disposte fino al 31/12/2021: un quinquennio quindi, per consentire la programmazione e la realizzazione di lavori il più delle volte complessi ed impegnativi.

In secondo luogo la detrazione è rateizzata in soli 5 anni favorendo anche in questo modo l'investimento.

Le detrazioni vengono disposte nelle aree a più elevato rischio sismico (1 e 2) ma interessano anche l'area 3 considerata a minor rischio, ma non per questo al riparo da eventi di questo tipo.

La percentuale ordinaria della detrazione rimane il 50% che sale però al 70% se i lavori effettuati determinano una riduzione del rischio sismico (una classe inferiore); la detrazione è elevata all'80% se il rischio si riduce di due classi.

Un'ulteriore novità riguarda gli interventi sulle parti comuni dei condomini. In questo caso le detrazioni sono più elevate: il 75% per l'abbattimento di una classe di rischio; l'85% per l'abbattimento di due classi.

La spesa massima ammissibile per la detrazione è di 96.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari del condominio.

Entro febbraio 2017 dovrà essere emanato un Decreto Ministeriale che definirà le linee guida per gli interventi e misurarne gli effetti.

È importante sottolineare come siano detraibili anche le spese sostenute per la classificazione e la verifica delle condizioni dell'edificio, spese di carattere propedeutico alla programmazione e realizzazione degli interventi. A questo proposito è opportuno sottolineare l'importanza di un emendamento da noi fortemente sollecitato e che sarà discusso e speriamo approvato nella seconda lettura del disegno di Legge che avverrà al Senato.

L'emendamento rende detraibili le spese per le verifiche e le analisi degli edifici indipendentemente dal fatto che si realizzino subito i lavori (nell'attuale testo la detraibilità di queste spese è legata ai lavori). Perché è importante? Incentivare la conoscenza sullo stato di fatto degli edifici in relazione alla loro stabilità e ai fattori di rischio è un fatto positivo in sé perché consente una più puntuale valu-

tazione degli immobili e costituisce (su base volontaria come noi chiediamo) il primo fondamentale tassello di quel fascicolo di fabbricato di cui tanto spesso si parla. In secondo luogo è giusto che i condomini siano aiutati a compiere le necessarie verifiche sul loro condominio per poter decidere se e quali interventi realizzare. In questo modo si crea il presupposto migliore per aiutare il formarsi delle necessarie maggioranze assembleari necessarie per deliberare la spesa.

L'altro aspetto fondamentale previsto nel disegno di legge riguarda la possibilità di cedere il credito d'imposta per ottenere le risorse necessarie a prefinanziare gli interventi.

A questo proposito ci auguriamo che il Senato elimini alcune restrizioni che non hanno ragione d'essere (il credito d'imposta è cedibile ad imprese ed operatori privati ad esclusione di istituti di credito e finanziari) e allarghi questo strumento attraverso il quale sarà più agevole la decisione di spesa per condomini in difficoltà a reperire le risorse necessarie per avviare i lavori.

Non c'è alcun dubbio comunque che quanto previsto nella Legge di Stabilità costituisca un elemento importantissimo di stimolo agli investimenti tesi ad avviare una reale politica di prevenzione e a qualificare il patrimonio immobiliare italiano.



## Per la Tessera ASPPI 2017 “Architetture sognate” di Victor Timofte



**V**ictor Timofte è l'autore dell'opera donata all'ASPPI Nazionale per la tessera ASPPI 2017. Continua una iniziativa, felice incontro tra il "fare associazione" e l'arte che negli anni ha arricchito la presenza, nella sede Nazionale dell'Associazione di opere realizzate sul tema "Gli immobili e la natura". L'artista di quest'anno è Victor Timofte nato in Romania nel 1944 dove ha com-

pletato la sua formazione presso l'Università Nazionale di Arte di Bucarest dal 1963 al 1969. Trasferitosi in Canada nel 1977 ora divide il suo tempo tra Latina e Montreal dove continua il suo lavoro immerso nel mondo dell'arte. La sua pittura ad olio evoca le suggestioni del passato, i richiami ne sono un tratto evidente, attinge ad un classicismo, comunque sempre rivisitato in chiave

personale. Si notano molto spesso riferimenti allegorici nei quali l'artista, con minuzia e dovizia cura l'opera realizzata quasi cesellandone i particolari. Molte le sue partecipazioni a rassegne nazionali ed internazionali così come importanti sono i riconoscimenti ottenuti in occasione di concorsi: sue opere sono presenti in musei, pinacoteche e collezioni private.

## Treviso: attività formative per gli associati

di  
Andrea Gatto

La Sede Provinciale di Treviso ha organizzato in data 22 ottobre 2016 un appuntamento per gli associati ASPPI nell'ambito degli incontri formativi periodici ad essi dedicati.

In tale occasione sono state presentate ai partecipanti le ultime vicende associative e ci si è avvalsi di due video relativi alle interviste realizzate dal Sole 24 Ore col Presidente, on. Alfredo Zagatti, sulle proposte alla nuova finanziaria, e con il dott. Antonio Romano sulle nuove forme di solidarietà condominiale.

I lavori sono poi proseguiti analizzando alcune nuove forme di locazione che Asppi Treviso intende promuovere a livello provinciale, e quindi il Presidente, avv. Andrea Gatto, ha illustrato la normativa nazionale e regionale in materia di locazioni turistiche. Un associato ASPPI ha poi descritto in maniera puntuale tutti gli aspetti pratici che un proprietario deve conoscere per attivare e gestire una locazione turistica. Tale testimonianza è stata particolarmente apprezzata dai presenti perché partendo da una esperienza concreta, attuata nella città di Venezia, ha dato modo di approfondire tutte le relative problematiche, ed anche gli aspetti positivi che derivano dall'utilizzo di tale forma di locazione: la breve durata, un guadagno certo, inquilini per lo più educati, formalità burocratiche limitate, sostegno e collaborazione da parte degli uffici provinciali e comunali, facilità nell'utilizzo dei sistemi informatici e dei siti per la pubblicità della struttura ricettiva. Il Presidente dell'ASPPI si è poi soffermato sulle ottime prospettive che tale forma di locazione può godere all'interno della provincia e soprattutto del Comune di Treviso, in quanto la città capoluogo sta ampliando sempre più la sua vocazione turistica, grazie ai suoi monumenti artistici, alle mostre di carattere nazionale (attualmente sull'impressionismo), alla sua vicinanza ed al collegamento con Ve-



nezia, facilitata dall'imponente afflusso di turisti che utilizzano l'aeroporto cittadino "A. Canova" con i suoi viaggi low cost, ed anche grazie alle nuove attività promozionali del Comune di Treviso per incentivare la presenza dei turisti, che avranno sempre più bisogno di strutture ricettive per brevi e brevissimi periodi.

È stata illustrata poi una nuova forma di locazione abitativa collegata all'emergenza dell'accoglienza dei rifugiati, ed è stata esposta la possibilità di concludere contratti, anche concordati, con le cooperative che gestiscono la permanenza dei migranti. Alla luce di qualche iniziale esperienza locativa di questo genere nel territorio, sono stati analizzati vari aspetti sia positivi che di criticità nella gestione; tale forma locativa permetterà di integrare meglio ed in maniera più diffusa i profughi nel tessuto abitativo locale.

Si sono affrontate poi ulteriori questioni di natura condominiale, quali la problematica sulla privacy condominiale, utilizzando un video contenente una lezione-dibattito con domande e risposte realizzate dai dottori Antonio Romano e Fiorella Cima, docenti formatori dei Corsi attuati da Sesamo Amministratori, cui è seguito un dibattito tra i presenti, guidato dai Presidenti ASPPI e SESAMO di Treviso.

Quest'ultimo ha dapprima informato i presenti sulle attività associative di Sesamo Amministratori di Treviso e sulle iniziative svolte e quelle in programma per il futuro, anche in collaborazione con ASPPI Treviso, per poi descrivere l'iniziativa "condominio day" organizzata dal Sole 24 Ore per il giorno 25.10.2016, cui hanno aderito anche alcuni consulenti di Sesamo e Asppi, compresi quelli di Treviso.

Il Presidente ASPPI, assistito per la parte fiscale e tributaria dal responsabile del Centro Servizi di Vittorio Veneto, sig. ra Varisco Antonella, ha concluso il programma formativo soffermandosi su alcuni aspetti e novità delle procedure di esecuzione forzata in materia di crediti condominiali ed illustrando l'attività svolta negli ultimi mesi dalle varie associazioni di categoria locali, che ha portato all'aggiornamento degli accordi territoriali su quasi tutti i Comuni ad alta tensione abitativa della Provincia di Treviso ed anticipando la notizia sulla imminente promulgazione della Convenzione Nazionale per la ridefinizione di tali accordi.

Si può concludere che vi è stata una buona ed attiva partecipazione degli associati ASPPI, che hanno interloquito con i relatori dimostrando interesse gli argomenti esposti e collaborazione nel buon esito dell'evento.

## Per un Abitare Nuovo: Convegno ASPPI a Modena del 5.11.2016

di  
Francesco Lamandini

Lo scorso 5 novembre si è svolto a Modena un convegno promosso da ASPPI nazionale, da ASPPI Modena e dal Comune di Modena dal titolo: **Per un abitare nuovo, una nuova casa, una nuova città.**

Tra i relatori il presidente nazionale dell'ASPPI Alfredo Zagatti, il sindaco Muzzarelli, il presidente regionale dell'ANCE Stefano Betti. Tutti gli interventi sono ruotati attorno al tema della riqualificazione, sia urbana che residenziale. Il presidente provinciale di ASPPI, **F. Lamandini**, ha introdotto i lavori ponendo l'accento sulle opportunità contenute nella prossima legge di stabilità che vede per la prima volta il condominio al centro delle politiche edilizie.

**M. Corradi**, coordinatore regionale delle ACER, ha posto l'attenzione sull'edilizia pubblica e sulla necessità di ristrutturare un importante patrimonio sia dal punto di vista energetico che antisismico. Occorre in particolare ridurre le spese condominiali che spesso sono spese energetiche.

**E. Cocchi**, direttore dell'Agenzia regionale per la ricostruzione del Sisma 2012, ha sottolineato come la ricostruzione sta creando un'esperienza in campo dei materiali e dell'antisismica che potrà essere utilizzata anche nel resto del territorio regionale. Un esempio è il superamento della proprietà o dell'edificio singolo come base degli interventi per arrivare all'UMI (unità minima di intervento), per realizzare interventi efficaci.

**S. Betti**, presidente regionale ANCE, ha insistito perché le detrazioni non siano uniche ma modulate per l'importanza degli interventi. Non si può premiare allo stesso modo che cambia gli infissi e che compie interventi antisismici o energetici estesi. Inoltre occorre continuare a semplificare i regolamenti per snellire le pratiche.

**R. Gabrielli**, dirigente regionale del settore pianificazione urbanistica, ha introdotto la nuova proposta di legge urbanistica regionale, dove si nota un deciso cambio di prospettiva, da una legge predittiva che voleva regolare quanto più possibile ad una legge che privilegia gli accordi di programma proprio per recuperare parti delle città, partendo proprio da un'analisi precisa del costruito.

**A. Zagatti**, presidente nazionale di ASPPI, ha pure lui dato un giudizio positivo delle proposte del governo, in particolare il passaggio da uno a cinque anni del fronte temporale per gli interventi sui condomini, oltre alla possibilità di recuperare in cinque e non più in dieci le detrazioni. Occorre approfondire i meccanismi di cessione del credito da parte degli incapienti.

**Il condominio deve diventare centrale sia per le politiche della casa che di**

**quelle energetiche. Unendo gli aspetti strutturali a quelli sociali. Di fatto si sta creando un nuovo ruolo per gli amministratori.**

Ha concluso il sindaco **Giancarlo Muzzarelli** insistendo molto sulle aree di Modena interessate ad essere riqualificate. Ha ribadito che la riqualificazione ed il riuso porterà benefici sia a parti specifiche che a tutta la città. Occorre conservare e valorizzare pezzi del passato con logiche innovative. Il Pubblico si pone come soggetto trainante per avviare questi percorsi, ma ha dei limiti ed occorre che il privato si unisca in questo percorso. Il centro storico si salva e si valorizza se si mantengono o si riportano funzioni pubbliche e private. Ringrazia ASPPI per questa opportunità e per l'importanza del lavoro che un'associazione della piccola proprietà immobiliare può svolgere nei prossimi decenni.



## 12 Vita Associativa

# Formazione e Social Media: opportunità o necessità per il futuro della nostra Associazione?

di  
Valentina Pierobon

**V**oler rintracciare una definizione del concetto di formazione è un'operazione particolarmente laboriosa poiché le modalità attraverso le quali si sviluppa e le finalità che si propone sono numerosissime. Si può però affermare che il filo conduttore più o meno esplicito nelle diverse precisazioni del significato del termine formazione è certamente il concetto di **cambiamento**, di **trasformazione**.

Acquisire una conoscenza, cambiare un atteggiamento o accrescere un'abilità è sempre e comunque un processo di cambiamento da una condizione ad un'altra. L'origine della parola formare deriva dal latino "fōrmare" ovvero dare una forma, modellare. Seguendo l'evoluzione che il termine ha avuto nell'ambito delle scienze umane formare significa favorire lo sviluppo organico del soggetto, in cui giocano un ruolo importante le potenzialità e peculiarità del soggetto stesso. Il valore della formazione assume grande risonanza nel campo della crescita sia professionale che personale, collocandosi come prospettiva di impegno continuo per tutto l'arco della vita umana. Specie nell'ambito lavorativo negli ultimi 30 anni, si è riscontrato un aumento nella domanda di programmi formativi per far acquisire al lavoratore delle specificità professionali. La formazione avviene in quest'ambito un vero e proprio investimento sul "capitale umano", i cui frutti sono visibili sia sul breve periodo, come aumento della produttività, che sul lungo periodo, come sviluppo del potenziale. Questa visione ha determinato un grande investimento da parte delle organizzazioni aziendali per l'elaborazione di programmi formativi rivolti al proprio personale, anche grazie allo stanziamento di significativi finanziamenti da parte del settore pubblico, ad esempio il Fondo Sociale Europeo. Gli enormi cambiamenti sociali ed economici a cui abbiamo assistito negli ultimi anni, a seguito anche dei profondi processi di accelerazione nell'utilizzo massivo della tec-

nologia, hanno determinato un crescente coinvolgimento ed utilizzo della formazione, anche in quelle organizzazioni di carattere aggregativo e associativo che non perseguono uno scopo di lucro, come le associazioni e i partiti. Questa dissertazione di carattere generale ci porta a riflettere sul futuro della nostra Associazione anche in funzione delle opportunità offerte da processi formativi nell'ottica di quel cambiamento e di quella trasformazione di cui parlavamo in precedenza. I contesti sociali ed economici sono mutati: è urgente riconoscerli non solo nella società, ma anche e soprattutto nei destinatari della nostra azione. La sfida che ci riguarda è sapere cogliere questi cambiamenti, mediante un'attività di analisi che sia in grado di intercettare nuove istanze in termini di tutela, e nuove necessità in termini di assistenza, sapendole poi tradurre in soluzioni concrete da proporre ai nostri associati. Una formazione quindi come percorso di **cambiamento** nella pianificazione delle proprie attività e funzioni interne, ma anche una formazione come investimento per la crescita e lo sviluppo delle risorse umane che animano le sedi territoriali, affinché si impadroniscano di quegli strumenti digitali che rappresentano la vera sfida per il futuro delle organizzazioni, compresa la nostra: l'utilizzo dei social media. La tecnologia digitale è una delle forze trainanti dell'economia mondiale ed è in grado di rivoluzionare il rapporto tra consumatori e imprese, tra clienti e professionisti, tra governi e cittadini, tra associazioni e iscritti. Un mercato sempre più competitivo richiede aziende e organizzazioni capaci di fare propri questi cambiamenti, pianificando percorsi formativi che siano in grado di realizzare strategie di marketing e comunicazione in grado di rispondere con rapidità ed efficacia ad una pluralità di utenti/ consumatori sempre più esigenti e consapevoli. L'evoluzione delle tecniche di formazione a distanza e il diffondersi della comunicazione digitale impongono pertanto urgenti riflessioni sul

futuro della propria attività anche a quelle organizzazioni che si occupano di consulenza professionale in maniera ad oggi ancora strettamente tradizionale. L'avvento del web e il suo progressivo radicamento nella vita delle persone non solo come ricerca di informazioni, ma anche come modalità di relazionarsi con gli altri attraverso la diffusione dei social network, pone a chi si occupa di progettare percorsi formativi la possibilità di avere uno scenario infinito di potenzialità in termini di contenuti da affrontare ma anche e soprattutto di confini territoriali da esplorare. L'incessante sviluppo dei social media ci consente di estendere le nostre relazioni oltre i confini dei territori nei quali siamo fisicamente presenti, di produrre e condividere contenuti on line: inoltre le possibilità di collaborazione offerte dalla capacità di networking delle reti favoriscono la creazione di gruppi di lavoro, stimolano la creatività e l'innovazione, generano nuovi modelli di business e di partecipazione sociale alla vita pubblica. Formazione quindi come **trasformazione** dei processi organizzativi che necessitano di dotarsi di nuove professionalità in grado di pianificare e sviluppare questi processi. Fare social marketing è un'attività molto complessa, che richiede consolidate competenze trasversali, che spaziano dalla programmazione informatica al marketing e alla formazione, passando per la comunicazione, la sociologia e le scienze economiche. Urge pertanto un cambio di rotta anche all'interno della nostra Associazione: nuove soggetti con specifiche competenze in materia di formazione e consulenza di processo devono affiancare le tradizionali figure dei dirigenti e dei consulenti che hanno guidato per storia e tradizione il nostro Sindacato. Solo in questo modo si potranno governare e condurre i processi di cambiamento, senza esserne stravolti. Solo in questo modo il futuro potrà rappresentare un'occasione di crescita e sviluppo, e non l'inevitabile tramonto di un'epoca.

## ASPPI Terni, iniziativa di solidarietà Terremoto

di  
*Erika Ottavi*

L'ASPPI della Provincia di Terni, ha lavorato all'organizzazione di un Pranzo di Solidarietà, che si è tenuto Domenica 13 Novembre, in favore della popolazione di Norcia colpita dal Terremoto.

L'iniziativa è nata dal forte desiderio di impegnarci come sede provinciale, nel dare un contributo a sostegno dei nostri conterranei che, a seguito delle drammatiche perdite causate del Sisma del

30 ottobre, si trovano ora ad affrontare danni e disagi su cui è importante continuare a mantenere alta l'attenzione e a spendersi con gesti, seppur modesti, di solidarietà. Grazie alla collaborazione di tutta la "squadra" ASPPI - a partire dal Presidente Provinciale, il Segretario, la Coordinatrice Regionale, da tutti i membri del Direttivo, ma anche dai professionisti, dai dipendenti che con essa collaborano e con il coinvolgimento dei

rispettivi familiari - è stato realizzato un pranzo di Solidarietà con menù tipico umbro che, ha visto la partecipazione di ben oltre 130 persone, tra associati e cittadini. Il Pranzo di Solidarietà, dal costo simbolico di 15,00 euro, ha permesso la raccolta della somma di 2.000,00 euro che verrà donata, mediante l'acquisto di materiale e strumenti didattici, all'Istituto Scolastico "A. De Gasperi - R. Battaglia" di Norcia."



# 14 Locazioni

## La modifica dell'art. 13 legge 431/98 e i nuovi obblighi a carico del locatore:

*registrazione del contratto e comunicazione al conduttore e all'amministratore del condominio. Le conseguenze della mancata o tardiva registrazione*

di

*Maria Carmen Consolini*

**N**el numero 3/2015 di questa rivista (pag. 12) abbiamo affrontato la questione delle conseguenze per il locatore che ometta o ritardi la registrazione del contratto di locazione, anche alla luce delle pronunce della Corte Costituzionale che avevano, come si ricorderà, dichiarato incostituzionale sia la norma (art. 3 commi 8 e 9 del D.L. vo n.23/2011) secondo cui la mancata registrazione del contratto nei termini di legge (30 giorni) comportava una riduzione del canone di locazione a favore del conduttore equivalente al triplo della rendita catastale, sia la norma emanata successivamente (art.5 comma 1 ter della L.80/2014 del 23.05.2014) che faceva salvi fino alla data del 31 dicembre 2015 i medesimi effetti.

Allora ci si era domandati cosa sarebbe successo concretamente ai rapporti di locazione che erano stati "colpiti" dalle norme dichiarate incostituzionali e, più in generale, a tutti i contratti non registrati o registrati tardivamente.

A queste domande ha risposto, anche se in modo certamente non chiaro né soddisfacente, il legislatore, che ha modificato parzialmente l'art.13 della L.431/1998 (Patti contrari alla legge) attraverso la legge 28.12.2015 n. 208.

Con l'introduzione del nuovo comma 5 dell'art.13, infatti, ha innanzitutto stabilito che per i conduttori che, ai sensi delle disposizioni dichiarate incostituzionali, avevano versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo 23/2011 al 16 luglio 2015 (data di emissione della prima sentenza della Corte Costituzionale), il canone annuo di locazione nella misura allora legalmente imposta del triplo della rendita catastale, l'importo del canone di locazione dovuto o dell'indennità di occupazione maturata, resta fermo a tale importo (triplo della rendita catastale dell'immobile), facendo così salvi, nell'interesse del conduttore, gli

effetti delle norme abrogate. Pertanto, in base a tale nuova norma, il locatore non potrà pretendere, per tale periodo, il canone pieno inizialmente pattuito.

Questa risposta appare sicuramente censurabile sotto il profilo costituzionale, perché ancora una volta fa rivivere gli effetti di norme ripetutamente dichiarate incostituzionali.

Ma la riforma è intervenuta pesantemente anche sulla questione generale dei contratti non registrati o registrati tardivamente.

Innanzitutto, modificando il comma 1 dell'art.13, ha stabilito il principio secondo cui l'obbligo di provvedere alla registrazione del contratto (nel termine perentorio di trenta giorni successivo alla relativa stipula) grava sul solo locatore e non più su entrambi i contraenti, come era precedentemente. Questa novità comporta anche che, in caso di mancato versamento dell'imposta di registro, che pure compete a entrambe le parti, l'Agenzia delle Entrate potrà chiederne la corresponsione, con tanto di interessi e sanzioni, al solo locatore, dato che l'obbligo della registrazione ora grava solo su di lui.

La riforma ha inoltre stabilito che il locatore è tenuto a dare, nei successivi sessanta giorni, "documentata comunicazione" dell'avvenuta registrazione (si presume debbano essere comunicati gli estremi del versamento effettuato e il numero di registrazione attribuito al contratto), sia al conduttore che all'amministratore del Condominio (sempre che oggetto della locazione sia un immobile inserito in un contesto condominiale), al fine di consentire a quest'ultimo "l'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art.1130 numero 6 del codice civile", inserito dalla legge di riforma del condominio n. 220/2012. Il legislatore ha dunque addossato al solo locatore la responsabilità della mancata o tardiva registrazione del contratto e ne

ha anche previsto le conseguenze: modificando il comma 6, ha stabilito che, se il locatore non provvede alla registrazione del contratto nel termine perentorio di 30 giorni dalla stipula, il conduttore può chiedere all'autorità giudiziaria, entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile, "che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 (per i contratti a canone libero) ovvero dal comma 3 dell'articolo 2 (per quelli a canone concordato). In tali casi il Giudice, nell'accertare l'esistenza del contratto di locazione, "determina anche il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'art.2 ovvero quello definito a sensi dell'art.5 commi 2 e 3" (contratti per studenti) e "stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti". Quindi, in pratica, la mancata (o tardiva) registrazione potrebbe comportare la riduzione, da parte del Giudice, del canone di locazione al valore minimo del relativo canone agevolato.

Fino ad ora solo il Tribunale di Torino, a quanto consta allo scrivente, con sentenza del 21/04/2016 della sez. VIII civile, si è pronunciato in relazione alla nuova norma, affermando che la nullità del contratto derivante dalla mancata o tardiva registrazione deve ora ritenersi nullità assoluta, comportante l'inesistenza del contratto e non sanabile con la tardiva registrazione dello stesso.

Per inciso, la sentenza di Torino ha anche ritenuto che la norma in questione non presenti alcun profilo di incostituzionalità.

Secondo questa rigida interpretazione, il contratto, da ritenersi irrimediabilmente nullo anche se registrato tardivamente, potrebbe tornare in vita solo su iniziativa del conduttore e, in tal caso, il relativo canone non potrebbe eccedere il valore minimo definito ai sensi dell'art.2 o quello definito a sensi dell'art.5 commi 2 e 3, intendendo per canone minimo di cui



all'art.2 della legge 432/98 il canone agevolato, benché la norma citi solo l'art.2 senza richiamare il comma 3 relativo ai contratti concordati.

Risulta evidente la gravità di tale interpretazione, tra l'altro in contrasto con la precedente giurisprudenza prevalente secondo cui la nullità del contratto poteva essere sanata con la tardiva registrazione, perché non fa distinzione tra chi registra magari il trentunesimo giorno, e non ha alcun intento elusivo, e chi non registra affatto. Si è detto che la nuova norma, poiché non subordina la sua applicazione all'effettivo intento di elusione fiscale, come invece avveniva con la precedente formulazione (l'azione era infatti proponibile solo nei casi in cui il locatore avesse "preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto"), verrebbe a colpire tutti indistintamente, quindi anche quei contribuenti che non intendevano affatto eludere il fisco, avendo regolarmente dichiarato tutti i redditi percepiti.

Ma non è finita! Il nuovo comma 7 dell'art. 13 prevede che: "le disposizioni di cui al

comma 6 devono intendersi applicabili a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin dall'entrata in vigore della presente legge", per cui, sempre secondo l'interpretazione data dal Tribunale di Torino, la norma in questione attribuirebbe efficacia retroattiva (perché non vietata in relazione alle norme di diritto civile) alla disposizione ora inserita nel sesto comma, rendendola applicabile "a tutti i contratti stipulati dopo l'entrata in vigore della legge 431/1998" cioè a far tempo dal 30.12.1998!

Tale interpretazione produrrebbe situazioni paradossali, come nel caso del proprietario che, per evitare gli effetti nefasti dei commi 8 e 9 dell'art. 3 del D. Lgs. 23/2011 (poi abrogati), avesse provveduto alla registrazione del contratto in forza del comma 10 del medesimo decreto secondo cui: "La disciplina di cui ai commi 8 e 9 non si applica ove la registrazione sia effettuata entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto". Rischierebbe, infatti, laddove il contratto fosse ancora in corso, di subire le conseguenze del sesto comma dell'art. 13 della

L. 431/1998, pur avendo registrato il contratto così come previsto dalla legge allora vigente.

Oltretutto la nuova norma risulta in palese contraddizione con il nostro sistema tributario, che consente tuttora al locatore di registrare tardivamente il contratto a fronte del pagamento delle relative sanzioni.

Ricapitolando: l'onere della registrazione del contratto, in passato a carico di ambo le parti contrattuali, è ora posto ad esclusivo carico del locatore, le sanzioni di cui al sesto comma potrebbero essere applicabili a tutti i contratti registrati oltre il termine di trenta giorni in base al combinato disposto dei novellati commi 1 e 6 dell'art. 13. Dispiace constatare come ancora una volta, al fine di contrastare l'elusione fiscale, si colpiscano pesantemente anche i locatori onesti.

A questo punto non ci resta che invitare il legislatore a rivedere l'art. 13, così malamente modificato, applicando i principi dell'equità e del buon senso, o confidare ancora una volta nell'intervento della Corte costituzionale.

## Locazioni turistiche e attività ricettive: una grande opportunità per i proprietari di immobili.

di  
Sergio Lombardi

*Apertura di un nuovo servizio nella sede di Roma*

**N**ell'attuale momento storico del mercato immobiliare, per i proprietari di immobili la rendita da locazioni è sempre più incerta. I rendimenti in diminuzione nel mercato degli affitti e il numero crescente di casi di morosità e insolvenza, dovuti alla crisi economica generale, stanno mettendo a dura prova la categoria dei proprietari di immobili.

Contemporaneamente, la tendenza turistica più recente prevede anche in Italia un numero sempre maggiore di ospiti che optano per sistemazioni extra-alberghiere, preferendo per ogni categoria di soggiorno (turismo, affari e altro) abitazioni di ogni tipologia, rispetto ai più tradizionali ma stereotipati hotel, sia per motivi di budget, che per la ricerca di una esperienza più autentica.

Gli eventi più recenti, come il Giubileo a Roma e l'EXPO a Milano, hanno dimostrato la crescente richiesta di alloggi privati per locazioni brevi, con risultati economici molto interessanti per i titolari di strutture ricettive.

Per assistere i proprietari in ogni fase delle attività ricettive, l'ASPPI ha appena introdotto un nuovo servizio dedicato ai propri soci, già attivo per la sede di Roma. Il servizio offre ben cinque tipologie di servizi, dedicati sia alle strutture esistenti, che a chi desideri offrire per la prima volta con il proprio immobile ospitalità extra-alberghiera a turisti, business men, pellegrini e viaggiatori in generale, o a chi vuol solo prendere in considerazione questa attività per il proprio immobile.

Nuovo servizio per le attività ricettive – servizi offerti:

1. Calcoli preliminari di convenienza e tourist business plan;
2. Gestione completa "chiavi in mano" degli immobili;
3. Servizi di supporto alla gestione degli immobili (promozione/pulizia/fornitu-

ra biancheria/check-in/check-out) secondo le necessità di ogni proprietario;

4. Assistenza amministrativa (autorizzazioni, contratti, comunicazioni obbligatorie, contributo di soggiorno, regolarizzazioni, consulenza);
5. Adempimenti fiscali e contabili dei titolari e delle strutture ricettive.

I servizi saranno offerti da ASPPI ai propri soci con la consueta affidabilità, trasparenza e convenienza.

Necessitano infatti di appropriata assistenza:

- i proprietari interessati a intraprendere come nuova attività l'utilizzo turistico dei propri immobili, valutandone la convenienza e nel caso scegliendo la soluzione contrattuale più conveniente fra le numerose esistenti;

- i proprietari già autorizzati all'ospitalità extra-alberghiera in attività, soprattutto alla luce dell'attuale situazione normativa regionale, conseguente alla recente sentenza del TAR del Lazio di giugno 2016, che impone in ogni caso una attenta verifica sui corretti adempimenti amministrativi, contabili e fiscali delle strutture e dei titolari.

I soci ASPPI possono quindi contattare la sede provinciale di Roma per ricevere consulenza e assistenza per le attività ricettive.

**ASPPI Roma**  
Via Appia Nuova, 8 - Roma  
Telefono: 06 4465573  
Email: [asppiroma@asppiroma.it](mailto:asppiroma@asppiroma.it)





## Il Fondo patrimoniale

### *La legge pone maggiori ostacoli al suo utilizzo "indebito"*

di  
Silvia Maroni

Il fondo patrimoniale è un istituto giuridico che consente di destinare un patrimonio (che può essere costituito da titoli di credito, da beni mobili registrati o immobili), al soddisfacimento dei bisogni della famiglia.

Attraverso questo istituto la proprietà dei beni rimane, di norma, dei coniugi i quali, però, non potranno disporre per scopi estranei agli interessi della famiglia. I coniugi, infatti, al momento del matrimonio, o successivamente, oltre a scegliere tra comunione legale e separazione dei beni, possono anche decidere se costituire un fondo patrimoniale. Ai sensi dell'art. 167 del codice civile, essi possono ricorrere al fondo patrimoniale, attraverso un atto notarile, per vincolare determinati beni ai bisogni della famiglia. La costituzione del fondo patrimoniale e le sue eventuali modifiche devono essere annotate a margine dell'atto di matrimonio conservato nei registri del Comune in cui il matrimonio è stato celebrato. In particolare devono essere indicati la data del contratto, il notaio rogante e la generalità dei contraenti. Tale forma di pubblicità ha natura dichiarativa e rende, cioè, l'atto costitutivo di fondo patrimoniale opponibile ai terzi che vogliano acquistare diritti sullo stesso. È necessario, inoltre, trascrivere il vincolo di destinazione imposto ai beni immobili e mobili rispettivamente nei registri immobiliari e mobiliari. Per i titoli di credito occorre invece effettuare l'annotazione del vincolo sul documento. L'amministrazione del fondo segue le regole della comunione legale. È necessario distinguere tra gli atti di ordinaria amministrazione, per i quali i coniugi possono agire anche disgiuntamente, e gli atti di straordinaria amministrazione, per i quali è necessario che i coniugi agiscano congiuntamente. Naturalmente, potrebbe anche accadere che i coniugi siano in disaccordo su atti di amministrazione che richiedono un comune assenso. In tal caso, se uno dei

coniugi nega il proprio consenso al compimento di un atto di straordinaria amministrazione, l'altro coniuge può ottenere dal giudice l'autorizzazione a compiere l'atto, dando la prova che tale atto sia conforme agli interessi della famiglia. I frutti possono essere utilizzati solo per i bisogni della famiglia e la vendita dei beni che fanno parte del fondo non può essere attuata senza il consenso di entrambi i coniugi. Nel caso in cui vi siano dei figli è necessaria anche l'autorizzazione del Tribunale. Il principale beneficio che si può conseguire attraverso la costituzione del fondo patrimoniale è che i beni che ne fanno parte non possono essere soggetti a esecuzione forzata per debiti che esulano da quelli contratti per scopi attinenti ai bisogni della famiglia. Nel caso in cui, però, un credito sia sorto prima della costituzione del fondo patrimoniale, il creditore ha la possibilità di tutelarsi proponendo l'azione revocatoria (art. 2901 c.c.). Il creditore in tal caso dovrà dimostrare che questo fondo sia stato costituito arrecando pregiudizio alle sue ragioni. Egli dovrà anche dimostrare che chi ha costituito il fondo patrimoniale fosse consapevole del pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni del creditore. Se il fondo è stato costituito in epoca anteriore al sorgere del credito, la revocatoria diventa possibile solo se si dimostra che l'atto fosse dolosamente preordinato al fine di pregiudicarne il soddisfacimento. L'azione revocatoria ha l'effetto di rendere inefficace nei confronti del creditore la costituzione del fondo patrimoniale e può essere proposta entro determinati limiti temporali ossia entro cinque anni dal compimento dell'atto. La cessazione del fondo patrimoniale può avvenire per annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Nel caso, però, ci siano figli minori il fondo perdura fino al compimento della maggiore età dell'ultimo nato. Il quadro sin qui delineato necessita di alcune precisa-

zioni che consentono di definire in modo più puntuale le prospettive di impiego dell'istituto. Il d.l. 27 giugno 2015 n. 83 ha modificato l'impatto dell'istituto del fondo patrimoniale attraverso l'introduzione dell'art. 2929-bis del codice civile. La disposizione ha infatti previsto che il creditore pregiudicato da un atto del debitore, avente ad oggetto beni immobili e beni mobili registrati, successivo al sorgere del credito, può procedere, munito di titolo esecutivo, ad esecuzione forzata, ancorché non abbia preventivamente ottenuto sentenza di vittorioso esperimento dell'azione revocatoria. Presupposto indefettibile della disposizione è la trascrizione del pignoramento entro l'anno dalla trascrizione dell'atto; la disposizione si applica anche al creditore anteriore che, entro l'anno dalla trascrizione dell'atto pregiudizievole, interviene nell'esecuzione da altri promossa. L'applicabilità della nuova disposizione all'istituto del fondo patrimoniale deriva dal riferimento esplicito ai vincoli di indisponibilità e dalla previsione, altrettanto espressa, dell'atto gratuito quale oggetto del contenuto della disposizione. L'impatto della riforma sull'applicazione dell'istituto del fondo patrimoniale può essere molto forte in quanto la disposizione elimina di fatto l'onere di esperire l'azione di revocatoria ai fini dell'esecuzione sui beni oggetto del fondo patrimoniale.

Questo tipo di azione summenzionata si pone quale forma di garanzia, difficilmente sostituibile, ai fini dell'accertamento delle reali motivazioni per le quali il vincolo di indisponibilità risulta costituito e, quindi, per l'accertamento di eventuali volontà elusive da parte del debitore. La modifica legislativa sembra quindi, ad una prima lettura, ridimensionare fortemente il beneficio principale del fondo patrimoniale, consistente cioè nel fare soggiacere i beni del fondo alle sole iniziative giudiziali dei creditori del fondo stesso.

# 18 Approfondimenti

## Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia

**R**iportiamo i principali risultati del sondaggio sul mercato delle abitazioni in Italia realizzato nell'ottobre 2016 e riguardante il terzo trimestre dell'anno, realizzato a cura della Banca d'Italia. Nel terzo trimestre del 2016 sono rimasti ancora largamente prevalenti i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni ma si è ridotta la quota di agenti che ne riportano una flessione, sia nel quadro corrente sia in quello atteso nel breve termine. Il margine medio di sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito; si consolida l'incremento del numero di potenziali acquirenti. Riflettendo le condizioni favorevoli nel mercato del credito, l'incidenza degli acquisti finanziati da mutui e il rapporto medio tra prestito e valore dell'immobile sono ulteriormente aumentati. Le attese degli agenti sono favorevoli sia sull'evoluzione a breve del proprio mercato di riferimento sia su quella di medio termine (due anni) relativa al mercato nazionale.

### Prezzi delle abitazioni

Nel terzo trimestre del 2016 la quota di operatori che riportano una stabilità dei prezzi di vendita è salita al 64,0 per cento (erano il 54,4 nella scorsa indagine); la percentuale di coloro che indicano una diminuzione si è ridotta sensibilmente, attestandosi al 34,6 per cento dal 43,9 nel trimestre precedente (51,5 nella rilevazione di un anno fa; tav. 2 e fig. 1). Il miglioramento riflette in particolar modo gli andamenti delle aree urbane dell'Italia centrale, dove l'incidenza delle risposte di flessione si è pressoché dimezzata, portandosi al 25,2 per cento; la quota di risposte che segnalano un aumento è rimasta stabile al 3,7 per cento.

### Compravendite

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione è lievemente aumentata rispetto alla rilevazione prece-

dente (al 72,9 per cento dal 71,3; tav. 3). Il saldo tra la quota di agenzie che riportano un aumento del numero dei potenziali acquirenti e quella delle agenzie che segnalano una diminuzione è salito a 4,6 punti percentuali, da 1,7 nell'indagine precedente (tav. 4), avvicinandosi ai valori di un anno prima (6,1 punti).

### Incarichi a vendere

Il saldo tra le risposte di aumento e di diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere è rimasto sui livelli della precedente rilevazione (a 0,7 da 1,4 punti percentuali; tav. 4); quello delle risposte relative ai nuovi mandati è invece diminuito, scendendo su valori lievemente negativi (-1,3 da 5,7 punti percentuali), a fronte del

61,9 per cento dei giudizi di stabilità. Le principali cause di cessazione dell'incarico rimangono legate al divario tra prezzi offerti e domandati, anche se la quota di chi segnala proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi per il venditore si è ridotta al 55,3 per cento (dal 68,8 della precedente indagine; tav. 5); la percentuale di chi segnala che i prezzi richiesti sono ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti è rimasta pressoché stabile (al 52,7 per cento). Anche la quota di agenzie che riconducono la decadenza dell'incarico alla difficoltà degli acquirenti di ottenere un mutuo è risultata sostanzialmente stazionaria rispetto al trimestre precedente, su valori storicamente bassi (21,7 per cento; 27,8 un anno prima).

### Trattative e tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ridotto, al 13,0 per cento, da 14,5 del secondo trimestre (14,9 un anno fa; tav. 6), come pure il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile, sceso a 8,9 mesi da 9,4 nell'indagine precedente e in quella del secondo trimestre del

2015 (tav. 7); i tempi medi per la vendita degli immobili rimangono più brevi di circa due mesi nelle aree urbane rispetto alla parte restante del paese.

### Modalità di finanziamento degli acquisti

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è salita a 80,2 per cento (da 77,1 dell'indagine precedente; tav. 7), con andamenti analoghi nelle principali macro aree eccetto che nel Mezzogiorno, dove si è stabilizzata al 71,9 per cento (67,9 nelle aree non urbane). Anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è aumentato (al 74,7 per cento, dal 73,1), il livello più elevato dall'inizio della serie nel 2009.

### Locazioni

La frazione di agenzie che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile



è rimasta sostanzialmente invariata rispetto al periodo precedente (al 77,9 per cento; tav. 8). Il saldo negativo tra i giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di locazione si è dimezzato rispetto alla precedente rilevazione (-14,1 punti percentuali, da -29,3). Per il trimestre in corso la quota di operatori che si attendono canoni di locazione invariati è aumentata all'86,1 per cento (da 78,4), per effetto di una lieve flessione della percentuale di chi si aspetta un aumento (a 2,6 da 4,3 nell'ultimo sondaggio) e di una riduzione più forte di quanti si attendono una diminuzione (a 11,3 da 17,3).

Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore è diminuito al 5,8 per cento (dal 6,9 del trimestre precedente; tav. 9). Il saldo negativo fra le risposte di aumento e di

diminuzione dei nuovi incarichi a locare si è attenuato (a -12,9 punti percentuali da -16,8 della scorsa indagine), a fronte di una maggiore diffusione dei giudizi di stazionarietà (a 65,2 per cento da 60,5).

#### *Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie*

Le aspettative degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento sono risultate più favorevoli rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è stato pari a 9,5 punti percentuali, contro 7,4 nella corrispondente rilevazione del 2015 (tav. 10 e fig. 2); nello stesso periodo il saldo relativo alle prospettive sui nuovi incarichi a vendere è aumentato a 15,9 punti percentuali, da 13,1. La quota di operatori

che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è diminuita (30,5 per cento, da 39,2 della rilevazione di luglio; tav. 10 e fig. 1), a fronte di un aumento nei giudizi di stabilità (67,6 per cento, da 59,1 della scorsa rilevazione); tale andamento è particolarmente accentuato nelle aree urbane e nelle regioni del Centro.

#### *Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite*

Il saldo relativo alle attese circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale è salito a 8,1 punti percentuali, dopo avere toccato temporaneamente valori negativi nella rilevazione di luglio; tav. 11); quello relativo all'evoluzione di medio termine (due anni) si consolida su valori ampiamente positivi, attestandosi a 35,3 punti percentuali.



## Il revisore dei conti condominiali

*il "terzo incomodo" tra amministratore e condomini o una preziosa risorsa per la gestione del condominio?*

di  
Antonio Romano



**L**a riforma del condominio non è stata certo una rivoluzione, ma, pur nel segno di una sostanziale continuità, ha portato diverse importanti novità: tutte sono state rilevate dai commentatori sin dal momento della pubblicazione della legge, ma la portata di molte di esse si sta verificando con la loro applicazione nella pratica.

Tra queste, l'introduzione della figura del revisore dei conti condominiale sta suscitando attenzione e un primo complesso dibattito.

In effetti, una buona parte delle novità introdotte dalla riforma del condominio riguarda la figura dell'amministratore. In particolare, gli articoli 1129 e 1130 del Codice Civile sono stati ampiamente rivisti e insieme all'art 71 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile hanno di fatto rimodellato la figura di questo professionista.

L'art. 1130 bis del Codice Civile è stato invece introdotto ex novo ed è proprio con una riga di questa norma che il legislatore, senza darvi apparente evidenza, ha di fatto creato una nuova figura professionale.

Il Codice Civile attribuisce infatti all'assemblea la possibilità di determinarsi a nominare, con il voto favorevole della maggioranza dei presenti che rappresentino

almeno 500/1000, un revisore dei conti del condominio.

Il legislatore però non dettaglia come questa attività si svolga, né accenna ai requisiti del revisore. Non vi sono nemmeno richiami ad una eventuale successiva norma che fornisca un chiarimento al riguardo, come è accaduto, ad esempio, con il Decreto ministeriale sulla formazione professionale degli amministratori di condominio e sul loro aggiornamento.

Se da un lato può essere considerata anche positivamente la possibilità che la revisione dei conti sia effettuata da un soggetto che non ha maturato una specifica professionalità - si pensi ad esempio alla circostanza in cui il soggetto incaricato sia uno tra i condomini che ha maturato grandi competenze al riguardo "sul campo" - viene da chiedersi come sia possibile che a valutare quella che è giustamente ritenuta una delle attività centrali nella gestione del condominio, ossia l'elaborazione del rendiconto, possa essere un soggetto che potrebbe non avere né una particolare competenza né una specifica esperienza.

Come affrontare quindi questa complessa questione. Una prima considerazione va fatta nel senso di precisare che l'attività di revisione in questo contesto non ha

nulla a che fare con la perizia contabile ovvero l'attività del perito che risponde ad un quesito posto dal Giudice nell'ambito di un procedimento giudiziario che coinvolge l'amministratore nella scomoda posizione di chi vede la propria attività oggetto di specifiche contestazioni in sede civile o penale. Il revisore dei conti condominiale potenzialmente, invece, collabora con l'amministratore, conferma la corretta redazione del bilancio e la sua attività può ridurre anche significativamente il contenzioso condominiale che molte volte nasce da un clima di sfiducia dovuto alla difficoltà per l'amministratore, che pure si sta comportando correttamente, di spiegare ai propri condomini aspetti contabili obiettivamente di non sempre facile comprensione. In questi contesti, la possibilità per l'amministratore di giovare della revisione favorevole svolta da un soggetto terzo può risolvere molte incomprensioni.

Quanto sopra a maggior ragione nei casi in cui l'amministratore sia un professionista di area non contabile: il sostegno di un esperto, in questo caso, diventa ancora più determinante nel rapporto con i propri condomini.

Il revisore del resto è una figura che si trova in vari ambiti e in varie organizzazioni anche sotto il nome di "auditor" o talvolta di "proboviro".



Nulla di strano quindi che un tale soggetto "affianchi" l'amministratore, come accade per il direttore dei lavori, il coordinatore per la sicurezza nei cantieri, il "terzo responsabile" per la gestione dell'impianto termico e così via.

L'amministratore corretto non dovrebbe quindi temere il "giudizio" di un estraneo, ma collaborare nell'interesse della corretta gestione della comunità condominiale che gli manifesta fiducia.

Detto questo, però, si aprono due questioni rilevanti. Innanzitutto: chi esattamente può svolgere questa attività?

Alcuni sostengono che, ai sensi del D. Lgs. 39/2010, che attua la Direttiva 2006/43/CE, il revisore dei conti condominiale non può essere altri che il revisore legale iscritto all'apposito registro previsto da tale norma, considerato peraltro il disposto dell'art 2409 Cod Civ che attribuisce a tale figura la revisione legale dei conti nelle società.

La Direttiva in questione però si riferisce ai bilanci per cui la legge dispone il controllo (SpA di cui all'art 2409 bis Cod Civ), Banche, Società finanziarie e Assicurazioni. Il testo dell'art 1130 bis Cod Civ, d'altra parte, non dispone al riguardo e l'applicazione della normativa societaria al condominio non è né possibile né corretta.

Si può affermare, tuttavia, almeno l'annullabilità delle delibere che dispongano la nomina di un soggetto in conflitto di interessi con l'amministratore, alla stregua di quanto accadeva quando l'amministratore, prima della riforma del condominio, poteva ricevere deleghe dai condomini e le avesse spese votando a favore della propria nomina o approvando il "suo" rendiconto.

Sarebbe peraltro quanto mai opportuno che non venisse incaricato un revisore che oltre al necessario requisito di indipendenza dall'amministratore, ma anche dagli stessi condomini, non abbia requisiti di competenza e di deontologia, se non altro perchè una tale revisione sarebbe di fatto inutile e fuorviante.

Ma si pone anche un altro problema: se la legge non dettaglia le modalità con cui il bilancio condominiale deve essere redatto, su quali basi il revisore svolge la propria attività?

La legge infatti attualmente, con la riforma del condominio, ha dettagliato qualche indicazione sul bilancio condominiale, ma si tratta di precisazioni essenzialmente rivolte a dare all'assemblea e ai condomini elementi di trasparenza per un controllo dell'attività gestionale dell'amministratore e per una migliore comprensione del-

la situazione economica del condominio, più che riferimenti precisi per la corretta impostazione della contabilità.

Questa circostanza rende la revisione un processo che richiede grande capacità, perchè i bilanci potrebbero essere redatti in maniera molto diversa e non si prestano ad un controllo solo formale che, anche in questo caso, può essere inutile e fuorviante. Per questo l'impegno di alcune associazioni, che stanno lavorando perchè l'UNI, l'ente di unificazione nazionale, definisca, come prevede la L 4/2013 sulle professioni non regolamentate da ordini, conoscenze, abilità e competenze di questa figura professionale e ne renda possibile la certificazione e nel frattempo lavorano per la sua formazione specifica appare importante ed opportuno.

Nel frattempo, occorre che i condomini facciano attenzione a utilizzare gli strumenti di controllo messi a disposizione dalla riforma del condominio con ragionevolezza, senza ricercare il risparmio ad ogni costo, ma valutando se il servizio di consulenza che hanno scelto sia effettivamente in grado di svolgere la funzione per cui è stato pensato, nel loro interesse, dal legislatore.

## SESAMO-ASPPI: le recenti attività e il Condominio Day

di  
*Luigi Ferdinando Giannini*



Il recente incontro di Consiglio Nazionale e Giunta che si è tenuto a Reggio Emilia del 18 Novembre è servito anche per alcune valutazioni e considerazioni sull'attività svolta da Sesamo nel corrente anno.

Si sono ripercorsi alcuni momenti significativi, come la conclusione dei corsi di aggiornamento professionale (art. 71-bis, lett. G, legge 220/2012 e D.M. 140/2014), l'importante presenza di Sesamo, come Associazione aderente ad UNI, nel lavoro finalizzato ad aggiornare la precedente norma UNI 10801 del 1998 che, terminata l'inchiesta finale è quindi alle fasi conclusive per la sua emanazione, la presenza, come teaching partner al corso di Master MGV dell'Università Sapienza di Roma Facoltà di Architettura e, sul finire di questo anno, anche la partecipazione alle iniziative come "Condominio 'Gli Stati Generali'", Condominio Italia Expo, Lo stato dell'arte di una professione, nonché a "Condominio Day" organizzato da Il Sole 24 Ore. Proprio su quest'ultimo ci si vuole soffermare. In particolare questa è stata una iniziativa congiunta tra ASPPI e Sesamo che ha visto inizialmente il giornalista del Sole 24 Ore dott. Saverio Fossati intervistare il Presidente di ASPPI Alfredo Zagatti ed il Presidente del Centro Studi di Sesamo dott. Antonio Romano e riproporre in video i loro interventi molto seguiti ed apprezzati dalla rete (LINK). Nel corso del "Condominio Day" il 25 Ottobre scorso, i lettori del quotidiano hanno potuto porre un quesito agli esperti del Sole 24 Ore e delle Associazioni di categoria che hanno dato la loro disponibilità per l'iniziativa. Per Sesamo-ASPPI hanno aderito gli avvocati Andrea Gatto di Treviso e Pietro Ruggeri di Messina. La redazione per il "Condominio Day" ha aperto

un portale dedicato dove è stato possibile scegliere tra 6 aree i quesiti da porre. Questa è stata una occasione di confronto tra esperti, amministratori, operatori del mondo condominiale e proprietari immobiliari nella quale oltre 600 sono stai i quesiti posti, con risposte tutte date immediatamente: la considerazione che ne scaturisce è il senso diffuso di smarrimento nel quale le persone si trovano di fronte ad una vera e propria giungla

tecnico-normativa in materia condominiale. "Condominio Day" è stata una buona occasione per la presenza delle nostre Associazioni all'iniziativa grazie ai nostri qualificati esperti e una ulteriore prova di vitalità delle nostre Associazioni da tradursi in consensi.



## La casa del futuro? È una palafitta!

di  
Stefano Bellentani



Fonte Financial Times

Il nuovo trend viene da Miami, città nota per essere spesso all'avanguardia e capace di osare e sperimentare.

L'architetto trendy Rene Gonzalez, che vive e lavora proprio a Miami, ha avuto l'idea per conciliare abitazioni con interno ed esterno che si confondono, con materiali pregiati ed ecologici, pareti che consentono una vista unica della città e soprattutto di grande qualità estetica.

L'idea di Gonzalez è che in una città bella come Miami troppe case, per paura dei tifoni tropicali, siamo praticamente delle "scatole con aria condizionata": l'architetto invece pensa addirittura a spazi aperti,

in cui l'acqua che cola possa essere utilizzata per il raffreddamento.

Il modello è praticamente quello di una palafitta, ma con i migliori materiali e un'estetica che rende queste case uniche in tutti i sensi.

Alcune "chicche" proposte da Gonzalez sono oggetti di design non indispensabili per la "palafitta a cinque stelle" ma possono indubbiamente arricchire la casa, come tavoli in resina o rame, dal prezzo di 66mila dollari il primo e 33mila il secondo.

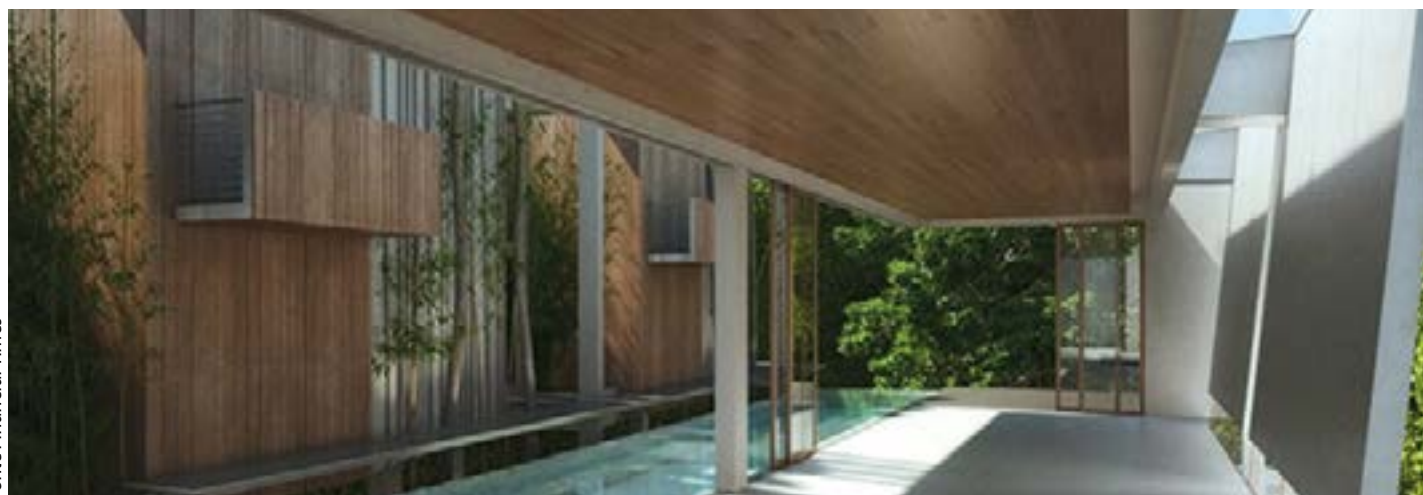
Materiali come questi ed altri di legno, ricavati da pietre desertiche, dettano lo stesso design della casa che sembra sospesa tra la terra ed il cielo, come si vede nel rendering.

"Siamo a Miami. Voglio che le persone possano uscire fuori, guardare il magnifico cielo della Florida, che è una delle grandi meraviglie di questa terra", dice Gonzalez.

Se possono farlo senza nemmeno uscire di casa, meglio ancora.



Fonte Financial Times



Fonte Financial Times

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



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