

InfoImpresa

Periodico dell'Unione Nazionale Sindacale Imprenditori e Coltivatori

NOVEMBRE 2017



Il futuro dell'edilizia



Unione Nazionale Sindacale
Imprenditori e Coltivatori

**IL BORGO:
ABBADIA S.SALVATORE**
pag. 26

**PICCOLI COMUNI:
LA LEGGE REALACCI**
pag. 28

**I NUOVI CORSI
DELL'ENUIP-UNSI**
pag. 31 - 34



SEDI PROVINCIALI UNSIC SUL TERRITORIO NAZIONALE

ABRUZZO - Avezzano-AQ (V. Battisti 46 - Tel 0863-32277); Pollutri-CH (V. Marconi 81 - Tel 0873-902805); Pescara (V. Gobetti 15 - Tel 085-2058605); Teramo (V. Cerulli Irelli 5 - Tel 0861-250525).

BASILICATA - Senise-PZ (V. Madonna d'Anglona 114 - Tel 0973-584026).

CALABRIA - Caraffa-CZ (V. Saati 5 - Tel 0961-772666); Corigliano-CS (V. Ulivi 29 - Tel 0983-87500); Crotona (V. Panella 182/a - Tel 0962-955071); Laureana Borrello-RC (V. IV Novembre 7 - Tel 0966-991144); Reggio Calabria (V. del Gelsomino 37 - Tel 0965-810913); Rossano Scalo-CS (V. Nazionale 11 - Tel 0983-356119); Soriano-VV (V. Giardinieri 1 - Tel 0963-347810).

CAMPANIA - Avellino (V. Circumvallazione 130 - Tel 0825-679653); S.M. Cavoti-BN (V. Principessa Maria di Piemonte 51 - Tel 0824-984520); S. Felice a Cancellò-CE (V. Roma 285 - Tel 0823-751463); Giugliano-NA (V. Palumbo 120 - Tel 081-8947880); San Gregorio Magno-SA (Loc. Lavanghe snc - Tel 0828-955613).

EMILIA-ROMAGNA - Modena (V. Mar Mediterraneo 124 - Tel 0522-1710809); Comacchio-FE (V. Imperiali 1, S. Giuseppe - Tel 0533-311110); Parma (V. Scarabelli Zunti 15 - Tel 0521-1715408); Russi-RA (V. Di Vittorio 2 - Tel 0544-62787); Reggio Emilia (V. Adua 38/a - Tel 0522-1712705); Rimini (C.so d'Augusto 206 - Tel 0541-56665).

FRIULI-VENEZIA GIULIA - Gorizia (V. IX Agosto 9 - Tel 0481-33387); Pordenone (V.le Libertà 2a - Tel 0434-20481); Trieste (L.go Don Bonifacio 1 - Tel 040-0641201); Cividale-UD (V. Prepositura di Santo Stefano 12 - Tel 0432-730792).

LAZIO - Frosinone (V.le Mazzini 69 - Tel 0775-835063); Pontinia-LT (V.le Europa 48 - Tel 0773-868080); Rieti (V. Villa Mari 11c - Tel 0746-485241); Roma (V. Cairoli 47 - Tel 06-64521464).

LIGURIA - Genova (V. Storace 15r - Tel 010-8595435); Imperia (V. Matteotti 37 - Tel 0183-650503); La Spezia (V. Redipuglia 17 - Tel 0187-460473).

LOMBARDIA - Bergamo (V. Rubini 11 - Tel 035-0345985); Como (P.za Perretta 6 - Tel 031- 264489); Colico-LC (V. Villatico 1 - Tel 0341-941346); Milano (V. Ponte Nuovo 50 - Tel 02-2565683); Mantova (V. Mazzini 31 - Tel 0376-224543); Varese (V. Spera della Chiesa 10 - Tel 0332-289548); Brugherio-MB (V. Vittoria, 59 - Tel 039-2848376); Sarezzo-BS (V. Repubblica 52 - Tel 030-291468).

MARCHE - Jesi-AN (V. Mura Occidentali 25 - Tel 0731-205236); Ascoli (V. Kennedy 22 - Tel 073-646561); Civitanova-MC (V. Indipendenza 64 - Tel 073-3770111).

MOLISE - Campobasso (V. S. Antonio dei Lazzari snc - Tel 0874-310225); Venafro-IS (V. Vanvitelli 4 - Tel 0865-900006).

PIEMONTE - Alessandria (V. Milano, 174 - Tel 0131- 262783); Nizza Monferrato-AT (V. Billiani 29 - Tel 0141-1098151); Biella-BI (V. Asmara 15 - Tel 015-8493429); Busca-CN (P.za Marconi 11 - Tel 0171-946732); Novara (Str. Giralengo 4 - Tel 0321-472287); Torino (V. Belmonte 5/b Tel 011-2478313); Domodossola-VB (V. Cadorna 22 - Tel 0324-482601); Vercelli (V. Ariosto, 9 - Tel 0161-217165).

PUGLIA - Bari (C.so Vittorio Emanuele 180 - Tel 080-5538087); Brindisi (C.so Garibaldi 6 - Tel 0831-667163); Fasano/Pezze di Greco-BR (V. Bertani 8 - Tel 080-4898593); Foggia (V. Gorizia 43/a - Tel 0884-513231); Corsi-LE (V. Lo Ruma 35 - Tel 0836-433020); Taranto (V. Cavallotti 116 - Tel 099-4596547); Barletta (V. S. Martino 1 - Tel 0883-884080).

SARDEGNA - Cagliari (Vico III Sant'Avendrace 24 - Tel 070-284490); Oliena-NU (V. Dante 4 - Tel 0784-287468); Alghero-SS (V. Mazzini 90 - Tel 079-950806); Oristano (V. Doria 34 - Tel 0873-302144).

SICILIA - Agrigento (V. De Gasperi 8 - Tel 0922-402958); Caltanissetta (V. Togliatti 3 - Tel 0934-090271); Gela-CL (V. Carfi 31 - Tel 0933-934398); Catania (V.le Ravisardi 281 - Tel 095 5879191); Enna (V. S. Agata 71 - Tel 0935-22867); Messina (V. Industriale 152 - Tel 090-2402467); Cerdas-PA (V. Strang 20 - Tel 091-8992696); Vittoria-RG (V. S. Martino 142 - Tel 0932-981386); Marsala-TP (V. Mazzini 74 - Tel 0923-949019); Siracusa (V. Po 24 - Tel 0931-65476).

TOSCANA - Arezzo (P.za S. Jacopo 233 - Tel 0575-299733); Firenze (V. La Marmora 26 - Tel 0553-08642); Livorno (V. Russo, 24 - Tel 0586-410641); Massa (Gall. Raffaello 26 - Tel 0585-811463); Montemurlo-PO (V. Oste 160 - Tel 0574-073307); Chiusdino-SI (V. Roma 25 - Tel 0577-751142); Pisa (Corte S. Domenico 8 - Tel 050-9913022); Pistoia (V. Storta 3a - Tel 0573-402051); Prato (V. Toscana 6b - Tel 0574-620118).

TRENTINO - Trento (V. Malvasia 101 - Tel 0461-209737).

UMBRIA - Valfabbrica-PG (V. Fermi 14 - Tel 075-901247); Terni (V. Tre Venezie 162 - Tel 0744-062106).

VENETO - Belluno (V. Agricoltura 13 - Tel 0437- 930244); Padova (V. Tommaseo 15 - Tel 049-8755938); Castelmasse-RO (V. Battisti 87 - Tel 0425-81837); Nervesa della Battaglia-TV (V. Calmontera 5 - Tel 0422-779875); Vicenza (V.le Milano 55 - Tel 0444-325767); Verona (V. Fraccaroli 10 - Tel 045-8212805); Mirano-VE (V. dei Pensieri 17 - Tel 041-5701177).

L'Unsic ha oltre 1.600 Caf sparsi per l'Italia. L'elenco completo su www.unsic.it

5 EDITORIALE

L'edilizia deve far propria la sostenibilità
(DOMENICO MAMONE) 5

6 SPECIALE EDILIZIA

Per il "mattoncino" italiano un declino senza fine?
(GIAMPIERO CASTELLOTTI) 6

La casa del futuro? La voglio "passiva"
(GIAMPIERO CASTELLOTTI) 10

Piano Casa: un bilancio a quasi dieci anni dal varo
(GIUSEPPE TETTO) 16

Edilizia di qualità Comocasaclima fa il punto
(G.C.) 19

Casa 21: nel sito Unesco il futuro è già realtà
(GIAMPIERO CASTELLOTTI) 20

Rischio sismico: le linee guida che classificano le costruzioni
(LUCA CEFISI) 22

Mercato degli affitti: da Nord a Sud è un ginepraio
(SARA DI IACOVO) 24

26 IL BORGO

Abbadia San Salvatore (Siena), la storia arricchisce l'Amiata
(GIAMPIERO CASTELLOTTI) 26

28 LA NOVITÀ

Piccoli comuni: la legge Realacci uno strumento per valorizzarli
(GIAMPIERO CASTELLOTTI) 28

30 MONDO UNSIC

Caminetto di formazione presso l'Unsic di Cirò Marina
(OSCAR GRISOLIA) 30

Corso per addetti al commercio
(ELISA CANON) 31

Enuip: in partenza i corsi per amministratori di condominio
(ELISA SFASCIOTTI) 32

Corsi per mediatori e conciliatori civili e commerciali
(ELISA SFASCIOTTI) 34



INFOIMPRESA

Periodico dell'Unione Nazionale Sindacale Imprenditori e Coltivatori

Direttore responsabile

Domenico Mamone

Redazione

Giampiero Castellotti - Luca Cefisi - Sara Di Iacovo
Vittorio Piscopo - Fortunata Reggio - Giuseppe Tetto

Progetto grafico e Impaginazione

Fortunata Reggio

Sede legale e Redazione

Via Angelo Bargoni, 78 - 00153 Roma
Tel 06 58333803 - Fax 06 5817414
www.insic.it - ufficiocomunicazione@insic.it

Stampa

Grafiche Femia - Marina di Gioiosa Jonica (RC)

Copia gratuita

Autorizzazione Tribunale di Roma
n. 331/2009 del 06/10/09



Convenzione UNSIC con la mutua “CESARE POZZO”

Il sindacato **UNSIK** e la società di mutuo soccorso “**CESARE POZZO**”, la più grande organizzazione di settore esistente oggi in Italia, hanno sottoscritto un protocollo d'intesa per la diffusione di un'assicurazione sanitaria integrativa, ispirata a principi di mutualità ed efficacia.

I titolari di tessera associativa UNSIC possono sottoscrivere domanda di adesione volontaria alla mutua “CESARE POZZO”, chiedendo di essere collocati nella forma di assistenza “Tutela globale” (contributo pari a € 228,00 annui) o nella forma di assistenza “Prima Tutela” (contributo pari a € 162,00 annui).

Maggiori informazioni al sito: [WWW.UNSIC.IT](http://www.unsic.it)



L'edilizia deve far propria la sostenibilità



di **DOMENICO MAMONE** - *presidente dell'UNSIC*

Gli errori del passato? Un insegnamento per il futuro. Bisognerebbe partire da qui, da come non si dovrebbe costruire, da ciò a cui non dovremmo più assistere. Occorrerebbe chiudere definitivamente il capitolo degli abusi edilizi e delle megacostruzioni, della profanazione del territorio che genera pericoli per l'ambiente e per la salute umana, della diffusa insicurezza abitativa, del pressapochismo, dei tanti "ecomostri" e voltare definitivamente pagina per rilanciare l'edilizia nel nostro Paese.

E' necessario incoraggiare i nuovi approcci etici alla progettazione attenta alla biocompatibilità, un cambio di rotta virtuoso, necessario per migliorare la qualità della vita dei cittadini, diminuire il consumo di energia, dare maggior valore alle abitazioni, ridurre la dipendenza energetica del nostro Paese.

La maggiore sensibilità alle tematiche ambientali sta favorendo anche l'adozione di politiche più attente al "costruire sano", con particolare attenzione alla riduzione dei consumi di energia e delle emissioni di anidride carbonica. In questo senso ricordiamo i cosiddetti edifici a energia quasi zero o Zeb (Zero energy building), l'ultimo grido in fatto di edilizia sostenibile.

"Infoimpresa" di novembre vuole offrire un contributo – soprattutto di idee – su questa strada. Non limitarsi a fotografare un settore in crisi da ormai troppi anni, ma ragionare sull'edilizia del futuro che dovrà essere sempre più sostenibile, cioè attenta all'impatto ambientale, al bilancio energetico, all'apporto delle nuove tecnologie, all'impiego di materiali naturali, alla salubrità degli ambienti e al grado di benessere per gli occupanti.

Tutto ciò s'inserisce in un'esigenza sempre più avvertita dai cittadini: la necessità di ridurre il consumo del suolo, ponendo fine alla lunga stagione delle interminabili e spesso dissennate colate di cemento. La nuova edilizia deve saper dire basta alle ferite inguaribili per il territorio e combattere concretamente le speculazioni, che per favorire qualcuno finiscono per danneggiare l'intera comunità.

La strada da intraprendere è quella della riqualificazione e della messa in sicurezza del già esistente, una mission dove il "costruire" più qualificato e geniale può esprimersi al meglio sotto il segno dell'innovazione, del buon vivere e del contributo alla socialità.

Si dovrebbe ripartire, insomma, prendendo piena coscienza delle bruttezze che l'edilizia più nefanda – spesso con analogia regia – ha partorito e disseminato nello splendido ambiente italiano, penalizzando lo sviluppo di interi territori, specie nel Mezzogiorno. Un lunghissimo elenco di costruzioni disarmoniche e incompatibili con il paesaggio naturale circostante che è diventato un drammatico monito per le future generazioni a causa dei numerosi habitat danneggiati in tutte le regioni italiane.

La lunga carrellata di "ecomostri" - l'efficace termine partorito da Legambiente riferendosi all'hotel Fuenti, a Vietri sul Mare, in provincia di Salerno, il primo ad essere abbattuto dopo una corale campagna condotta dalla società civile - ha finito per caratterizzare negativamente e colpevolizzare un intero comparto – quello edile – che pure ha contribuito concretamente alla crescita economica e al benessere degli italiani.

Dovrebbero bastare le amare lezioni dell'albergo di Alimuri, in Campania, l'abuso edilizio più longevo d'Italia (cinquant'anni di polemiche, con ben tre inchieste giudiziarie); o del villaggio abusivo di Torre Mileto, in Puglia, uno dei più grandi esempi di scempi costieri in Europa con 2.800 case abusive; o, in Calabria, del pontile ex Sir di Lamezia o della Liquichimica a Saline Joniche; o ancora delle ferite sul Pizzo Sella, in Sicilia, con i ruderi di 170 villette per un totale di un milione di metri quadrati di cemento.

Dagli imprenditori del settore ci aspettiamo sempre più una demarcazione netta dagli errori (e dagli orrori) del passato. Le situazioni post sisma che si sono ripetute negli ultimi decenni in Italia dovrebbero pure insegnare qualcosa. C'è insomma una sempre più avvertita esigenza di aprire una nuova stagione in cui l'edilizia possa contribuire concretamente a rimodernare questo Paese mettendo soprattutto mano all'esistente.

Per il “mattono” italiano un declino senza fine?

Il settore, negli anni della crisi, ha perso 100 mila aziende e 600 mila occupati. Dopo un decennio di numeri negativi, c'è chi intravede la luce in fondo al tunnel...

di GIAMPIERO CASTELLOTTI

Il lungo periodo di recessione ha disseminato di macerie il comparto dell'edilizia. I risparmi obbligati da parte delle famiglie hanno penalizzato principalmente le spese per la manutenzione e la ristrutturazione degli appartamenti e gli investimenti in nuove case. I dati conseguenti alla crisi sono impietosi.

Tra il 2008 e il 2014 hanno chiuso i battenti oltre 100 mila imprese: ciò equivale alla riduzione del 16 per cento di tutto il tessuto imprenditoriale edile italiano. Nello

stesso periodo le nuove licenze sono calate di ben il 65,7 per cento (percentuali più drammatiche in Europa solo a Cipro e in Grecia) e la produzione ha segnato un arretramento del 32,2 per cento, percentuale otto volte peggiore della media dell'Unione europea a ventotto, in flessione del 3,9 per cento. Nel dettaglio, peggio di noi hanno fatto solo Grecia (meno 47,6), Portogallo (meno 47,1), Cipro (meno 47) e Slovenia (meno 45 per cento). Male anche Francia e Spagna, che però sono arretrate

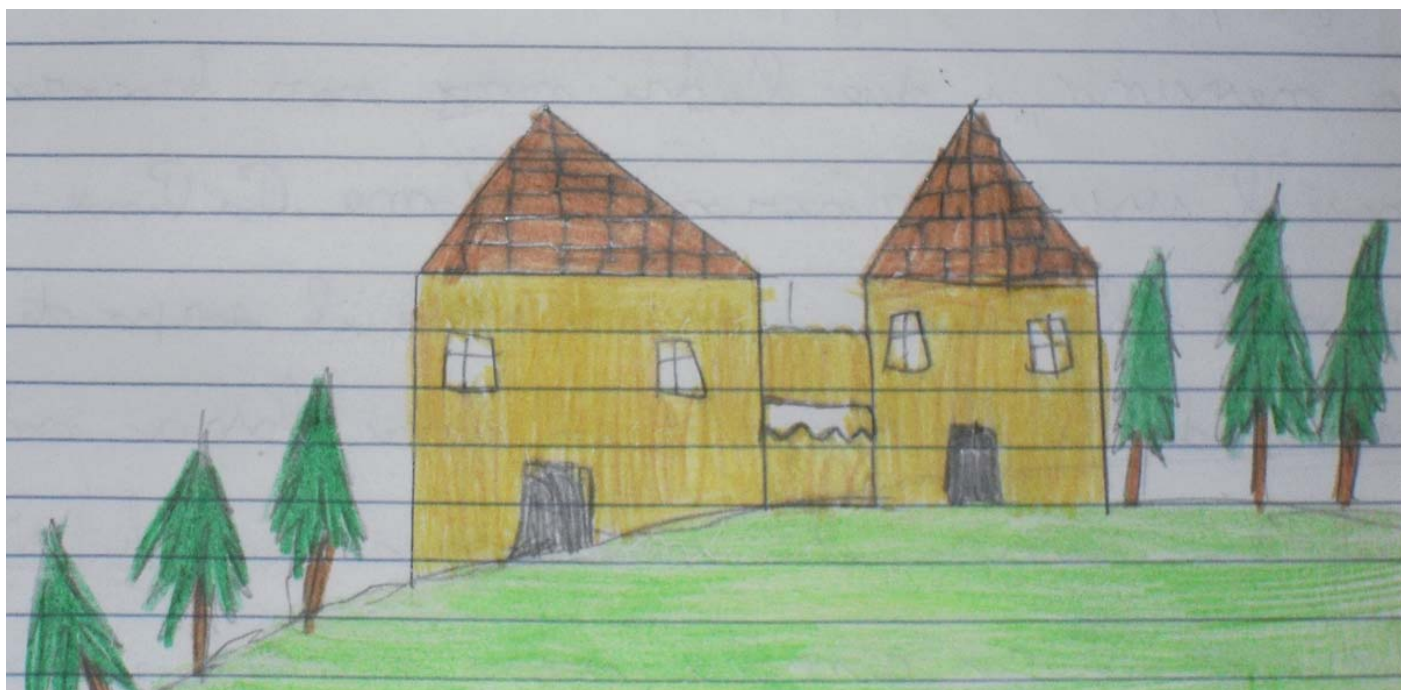


rispettivamente del 12,9 e del 3,2 per cento. Altri Paesi hanno registrato, invece, un andamento fortemente positivo: Germania (più 7,6 per cento), Regno Unito (più 11,3) e Irlanda (più 25,1).

Raggelanti i numeri italiani sul fronte dell'occupazione: dal quarto trimestre 2008 al terzo trimestre 2016 le costruzioni hanno perso quasi 600 mila posti di lavoro, con una flessione in termini percentuali del 30 per cento. Più o meno analogo il crollo delle ore lavorate: meno 28,6 per cento, quasi 17 volte peggiore del dato della media europea a meno 1,7 per cento. Anche qui solo il Portogallo (meno 44,1 per cento) e Cipro (meno 41) hanno se-

mitare, appunto, le ristrutturazioni e per paralizzare gli investimenti in nuove edificazioni, non più redditizie come un tempo. Oltre alle tante case invendute, c'è una saturazione delle aree edificabili che in molti territori hanno subito un'eccessiva – e a volte scriteriata – urbanizzazione. Ma i problemi non sono soltanto questi.

Gli approfonditi rapporti redatti dai centri studi delle tante organizzazioni del settore puntano il dito anche contro la politica. Sotto accusa il drastico calo degli investimenti pubblici, E soprattutto l'esagerata pressione fiscale sul bene casa: in particolare vengono richiamati i provvedimenti adottati dagli ultimi governi, ad esempio la cosid-



gnato dati peggiori del nostro, mentre troviamo in controtendenza il Regno Unito (più 11,2 per cento), la Germania (più 11,8) e soprattutto l'Irlanda (più 32,6).

Fin qui i numeri. Ma può la crisi economica generale, da sola, giustificare questa vera e propria ecatombe italiana in un settore che in passato ha contribuito non poco a sostenere la crescita del nostro Paese, pur con tutte le distorsioni del caso?

Numerose indagini stanno provando a rispondere al quesito, cercando di focalizzare le cause di questo scempio. Certo, l'infelice congiuntura economica ha pesato e continua a pesare. L'instabilità economica delle famiglie e le incerte prospettive delle giovani generazioni raffreddano le compravendite immobiliari (con il forte sbilanciamento tra l'offerta e la domanda che sta abbattendo il valore degli immobili), nonostante la tentazione dei mutui bassi. La riduzione delle spese finisce per li-

detta "cura Monti" che ha trasformato le abitazioni - a furia di tasse - in bancomat per le casse dello Stato. Con conseguenze nefaste per tutto il mercato. Ad essere colpite sono soprattutto le seconde case, con esiti nefasti principalmente per i luoghi di villeggiatura, ma anche per le aree interne e montane del Paese, dove i piccoli borghi caratterizzati dalla grande migrazione – con le tante case cosiddette patriarcali - rischiano di scomparire.

La "lucina" in fondo al tunnel?

Dopo almeno un decennio di numeri al ribasso, il 2017 potrebbe rappresentare l'anno di una flebile ripresa per il settore, con un aumento dello 0,8 per cento in termini

reali degli investimenti. Ciò perlomeno sostiene l'ultimo "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni" pubblicato dall'Ance, l'Associazione nazionale costruttori edili, Insomma, l'ormai abusata "luce in fondo al tunnel" sembra finalmente avvicinarsi.

Una debole speranza che diventa una grande notizia considerati i costanti segni "meno" che il comparto ha registrato negli ultimi anni. Ad esempio, l'indice Istat della produzione nelle costruzioni ha evidenziato, nei primi dieci mesi del 2016, un calo dello 0,2 per cento nel confronto con lo stesso periodo del 2015. Anche l'occupazione ha continuato a soffrire nel 2016, con gli impiegati diminuiti del 4,9 per cento.

Ad essere contrassegnata dalle percentuali più negative è l'edilizia residenziale pubblica, con investimenti scesi del 3,4 per cento rispetto al 2015.

In controtendenza soltanto gli investimenti nella riqualificazione del patrimonio abitativo (più 1,7 per cento), per quelli privati in costruzioni non residenziali (più 0,8 per cento) e per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche (più 0,4 per cento). Notevole flessione, anche per i bandi di gara per i lavori pubblici, che tra il 2016 e il 2015 sono crollati del 12,6 per cento.

L'ottimismo per il 2017, seppur sommerso, è legato principalmente all'impatto che avranno le misure contenute nella Legge di Bilancio, che rivolge grande attenzione all'edilizia. "Il definitivo superamento del Patto di stabilità interno – si legge nella nota metodologica dell'Ance - accompagnato da misure di rilancio degli investimenti territoriali, l'avvio della ricostruzione delle zone colpite dagli eventi sismici nel Centro Italia e altre misure di carattere nazionale, come il Fondo per gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale e industriale del Paese previsto dalla Legge di Bilancio, dovrebbero avere un impatto positivo sull'attività nel settore. Un ulteriore impulso agli investimenti potrebbe, inoltre, derivare dalla proroga per cinque anni (2017-2021) della detrazione Irpef/Ires delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica. A ciò si aggiunga la conferma della proroga, fino a dicembre 2017, del potenziamento al 50 per cento della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65 per cento per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Per raggiungere l'obiettivo di ripresa del settore appare fondamentale assicurare la corretta attuazione delle misure previste per garantire una rapida attivazione degli investimenti ed evitare nuovi rallentamenti".

Assimpredil, l'associazione Ance che raggruppa le imprese di costruzione delle province di Milano, Lodi,

Monza e Brianza, nella propria assemblea svoltasi nelle scorse settimane, ha indicato le istanze per un effettivo rilancio del settore: meno burocrazia, incentivi fiscali stabilizzati, una revisione delle strategie del sistema bancario per migliorare l'accesso al credito, attenzione alle norme sulla sicurezza in cantiere. Ha evidenziato il presidente dell'associazione, Marco Dettori: "Auspichiamo una rapida revisione delle strategie del nostro sistema bancario che dovrebbe sostenere tanto le grandi trasformazioni, quanto l'insieme dei piccoli e medi investimenti di ricucitura urbana a chi guarda il nostro tessuto produttivo". A Milano e provincia - secondo un dato di Scenari Immobiliari - nei prossimi dieci anni potrebbero esserci più di 15 milioni di metri quadrati da rigenerare, con un valore di investimento di circa 20 miliardi.

L'imperativo: rigenerare

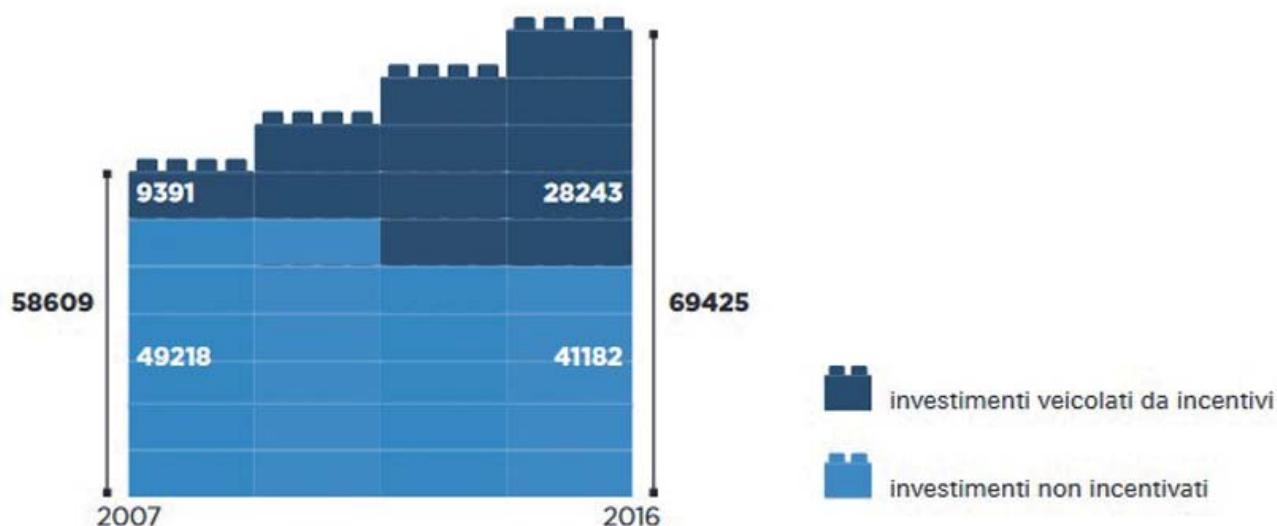
Il patrimonio edilizio italiano, accresciuto soprattutto tra gli anni Cinquanta e Settanta, è sempre più vecchio e degradato. La crisi ha assestato l'ennesimo colpo agli immobili. Numerosi edifici sono fatiscenti. Tante case sono disabitate. Una buona parte delle strutture industriali abbandonate, a causa della crisi, sono preda della degenerazione, accentuata quando ad occuparle abusivamente sono sbandati e senza fissa dimora.

In tale quadro occorre aggiungere le difficoltà di gestione e di manutenzione del patrimonio edilizio da parte non solo di famiglie impoverite, ma soprattutto da parte di nuove generazioni spesso meno benestanti di quelle precedenti: gli accresciuti costi condominiali rendono sempre più difficile progettare la riqualificazione dell'esistente. Eppure la strada per salvaguardare ciò che resta – nonostante tutto – come il bene primario delle famiglie italiane, seppur deprezzato notevolmente negli ultimi anni, è proprio la riqualificazione. Una casa senza manutenzione e un tessuto edilizio scervo dall'innovazione sono presupposti di una svalutazione senza fine. Rinnovare, inoltre, è una necessità sociale, dal momento che permette – attraverso il riuso del suolo edificato - di contenere il consumo di territorio fertile e paesaggisticamente importante.

Ciò spiega perché l'unico dato in controtendenza, nel periodo più acuto della crisi economica, è proprio quello riferito alle ristrutturazioni, crescenti grazie anche agli incentivi statali. I dati del ministero dell'Economia, elaborati dal Cresme, confermano il trend in salita: si è passati dai 58,6 miliardi di investimenti in ristrutturazioni del

Investimenti in ristrutturazioni durante la crisi (2007-2016)

(milioni €, valori correnti)



Fonte: Elaborazione CRESME sui dati del Ministero dell'economia

2007 ai 69,4 miliardi del 2016, con la quota inserita negli incentivi passata dai 9,3 ai ben 28,2 miliardi. Tra il 2008 e il 2015, mentre gli investimenti in costruzioni residenziali e non residenziali sono crollati, come abbiamo già visto, con oscillazioni tra meno 61 per cento per nuove abitazioni, meno 47,1 per immobili pubblici e meno 36,5 per non residenziali privati, la manutenzione straordinaria è l'unico dato in controtendenza con un più 19,1 per cento. Su tale quadro incide una problematica congenita per il nostro Paese: la proprietà edilizia è molto frammentata – circa quattro italiani su cinque possiedono una casa. Per cui spesso riqualificazioni molto parziali fi-

niscono per peggiorare l'estetica di un edificio o di un complesso immobiliare. Inoltre tante famiglie che si ritrovano ingenti patrimoni immobiliari acquisiti in genere per asse ereditario, non hanno disponibilità economiche per riqualificarlo. In questi casi nemmeno i tanti incentivi fiscali possono compiere miracoli.

C'è un altro aspetto, di cui si parla poco, conseguente alla riqualificazione: i benefici per le casse comunali, che incassano oneri utili, a loro volta, per la manutenzione e la riqualificazione di strade, parchi e spazi urbani, con ulteriori benefici per il comparto edilizio. Insomma, come con le ciliege, un problema tira l'altro.



La casa del futuro? La voglio "passiva"

Il patrimonio edilizio in Italia è ormai enorme. Ma, in gran parte, va rigenerato. L'avvenire è la sostenibilità: risparmio energetico, domotica, nuovi materiali...

di GIAMPIERO CASTELLOTTI

“ In mezzo alla città di cemento e asfalto, Marcovaldo va in cerca della Natura. Ma esiste ancora, la Natura? Quella che egli trova è una Natura dispettosa, contraffatta, compromessa con la vita artificiale...”. Italo Calvino, in quel capolavoro che è “Marcovaldo”, già denuncia – e siamo all’inizio degli anni Sessanta – le storture di un progresso che nel secondo dopoguerra è stato personificato principalmente dal cemento e dai consumi quotidiani. Comunque la si pensi, l’Italia è stata catapultata in fretta dagli ancestrali riti di campagna, in compagnia di muli e somari, alla scoperta delle “modernità” dello spazio urbano, asfalto e cemento armato. Dalla “fatica” della terra al lavoro d’ufficio. Dalla sopravvivenza di ogni giorno al moltiplicarsi rapido dei beni di consumo.

L’edilizia ha giocato un ruolo primario in tutto questo. Gli italiani sono transitati velocemente dalla necessità di prime abitazioni fai-da-te in città – dalla borgata alla periferia e, per i più fortunati, fino al centro storico - all’intraprendenza imprenditoriale del business edilizio facile:

interi quartieri venuti su a furia di palazzoni, con strade sempre più piene di automobili, fino alle seconde case che hanno cementificato chilometri di coste. Anni in cui Celentano cantava “Il ragazzo della via Gluck”, sentenziando: “Là dove c'era l'erba ora c'è una città”. Il benessere è stato conquistato anche così.

Il giocattolo, talvolta, è stato spinto oltre ed è servito a moltiplicare la ricettività alberghiera o ad accrescere il mercato degli investimenti e delle rendite; per più di qualcuno lo sfruttamento estenuante del territorio ha rappresentato grandi vantaggi economici accompagnati, spesso, da speculazioni finanziarie, malavita e riciclaggio di denaro.

Un’esagerazione? Non proprio. Soprattutto dagli anni Cinquanta in poi il boom edilizio ha mangiato rapidamente le campagne intorno ai centri urbani, spesso lasciando cicatrici permanenti al paesaggio. Parallelamente la realizzazione di numerosi complessi residenziali ha sbancato tonnellate di costa. L’etica raramente ha accompagnato le grandi operazioni immobiliari. A ricordarci tutto questo,





c'è una lunghissima serie di mostruosità che hanno contrassegnato numerose zone del nostro Paese. Legambiente l'ha chiamati "ecomostri", neologismo coniato per il famigerato hotel Fuentes di Vietri sul Mare, sulla costiera amalfitana, uno dei più noti edifici-simbolo considerati incompatibili con l'ambiente naturale circostante.

Legambiente, che da anni denuncia tutto questo insieme ad altre associazioni ambientaliste, nello storico dossier "Mare Monstrum" ha registrato in un anno ben 476 illeciti nella sola Sicilia, che hanno portato a 725 persone denunciate e a 286 sequestri. Uno dei casi più noti nell'isola sono le oltre trecento ville su Pizzo Sella a Palermo, realizzate a seguito di "anomale" concessioni edilizie rilasciate nel lontano 1978. Oggi quel posto, altamente simbolico con i suoi scheletri di cemento, è noto come "la collina del disonore".

Ma non c'è regione italiana che non si ritrovi il suo "ecomostro", speculazioni che spesso ricordano le sceneggiature di film alla Cetto La Qualunque di Albanese: dalle coste calabresi e campane, massacrate soprattutto da villaggi turistici destinati a diventare scheletri di cemento (celebre la mostruosità alberghiera di Alimuri, sulla costa tra Vico e Meta, in Campania, che ha iniziato a prendere il sole nel lontano 1967 o il celebre Villaggio Pinetamare di Castel Volturno, noto anche come "Villaggio Coppola") fino alla Puglia, contrassegnata dal più grande villaggio abusivo costiero d'Italia, a Torre Mileto, sul lago di Lesina: 2.800 case edificate sulla sabbia senza fondamenta e collegamenti. Una colata di cemento su 450 ettari di terreno e nove chilometri di costa. La zona, ironia della sorte, era dichiarata Sito d'importanza comuni-

taria (Sic) e Zona di protezione speciale (Zps) dall'Unione europea perché meta delle rotte migratorie di numerose specie di uccelli, in pieno Parco nazionale del Gargano. In Puglia noto anche il caso di Punta Perotti, complesso immobiliare edificato sul lungomare di Bari nel 1995 con un impatto ambientale talmente enorme da far intervenire la magistratura con un sequestro preventivo nel 1997. Dopo un lungo iter giudiziario, l'ecomostro è stato abbattuto nel 2006, ma l'iter giudiziario è proseguito su iniziativa dei proprietari che hanno chiesto il risarcimento per il danno.

Il Lazio è incluso in questo libro nero principalmente per gli scheletri nel Parco nazionale del Circeo.

Voltare pagina

Le tante ferite prodotte in questi ultimi decenni al territorio dovrebbero costituire un monito per il futuro, invitando a cambiare completamente registro.

Riquilibrare l'esistente è un ormai un imperativo adottato da nuove generazioni di imprenditori più attenti agli impatti ambientali e alla sostenibilità. Case armoniche con il territorio circostante, salubri e sicure, costruite con materiali naturali, "animate" da energia rinnovabile e immuni da emissioni nocive. A garantire ulteriori performance c'è la tecnologia: un'app controlla illuminazione, elettrodomestici, caldaia o tapparelle. Nuove leggi più attente alle tematiche ambientali fanno il resto.



Ecocomostro di Alimuri, in Campania, abbattuto nel 2014

La bioedilizia, che fino a qualche anno fa considerata una nicchia, sta ormai diventando la regola per integrare comodità, sicurezza e risparmio energetico.

Ad esempio si sta imponendo una generazione di "case passive", cioè di abitazioni costituite da isolanti naturali, come il legno; con tetto e superfici vetrate; con sistemi di ventilazione controllata a recupero energetico; riscaldate dai raggi solari, dal calore generato dagli elettrodomestici, dai fornelli, dal forno, dalle lampadine e persino dagli occupanti stessi. Insomma, niente impianti tradizionali di riscaldamento, caldaie, termosifoni o simili.

Tutto ha preso avvio dall'intuizione e la sfida di due studiosi, lo svedese Bo Adamson della Lund University e il tedesco Wolfgang Feist. Che hanno definitivamente associato il proprio nome a questa materia basilare per il futuro dell'abitare quotidiano.

Nel maggio 1988, il loro innovativo progetto ha ottenuto i finanziamenti dal land tedesco Hessen. Tre anni dopo hanno visto la luce le prime quattro villette a schiera a Darmstadt-Kranichstein, Germania. Il fabbisogno ener-

getico dei fabbricati è di soli 10 kilowattora per metro quadro all'anno.

I tedeschi hanno spinto sull'acceleratore. Nel 1999 è nata la prima casa passiva plurifamiliare ("passivhaus") a Friburgo. Hanno fatto seguito i complessi residenziali: 21 case a Wiesbaden, 32 ad Hannover-Kronsberg e 52 a Stoccarda. L'idea si è poi estesa. In due anni sono stati innalzati 221 comprensori in 14 località di Germania, Svezia, Francia, Svizzera ed Austria. Nel 2002 ad Ulm, sempre in Germania, è stata edificata la più grande costruzione passiva, denominata Energon.

Nella regione austriaca del Vorarlberg dal 1 gennaio 2007 è divenuta obbligatoria la costruzione di case passive. Uno standard esteso a tutti gli edifici austriaci dal 2015.

Sono stati però stabiliti dei requisiti rigidi per la denominazione di "casa passiva".

Il Darmstadt, istituto tedesco di "passivhaus", prevede un minimo e un massimo di kilowattora di fabbisogno per il riscaldamento. Inoltre detta parametri di ermeticità



(“luftdichtheit”) ottenibili con validi involucri edilizi, efficienti coibentazioni, giunzioni, specifici prodotti per porte e finestre, apposite scatole di derivazione per le prese elettriche. L’ermeticità, tra l’altro, assicura una migliore utilizzazione dei magazzini e previene umidità, condensa e muffe.

La distribuzione del calore, in una “casa passiva”, avviene con un sistema di ventilazione a basso consumo (40-50 watt), controllata mediante scambiatori a flusso incrociato che recuperano quasi tutto il calore dell’aria in uscita. Il ricambio va però correttamente dimensionato, altrimenti si corre il rischio dell’aria troppo secca. Al posto dei termosifoni si usano frequentemente piccole pompe di calore che, oltre l’aria di alimentazione, possono scaldare l’acqua (operazione che può anche compiere un impianto ad energia solare). Intelligente l’opzione di una caldaia a pellet (rimasugli del legno). L’obiettivo finale è la certificazione ufficiale.

In Italia, è stata Bolzano ad aver dato vita al primo edificio pubblico passivo, 20mila metri cubi progettati dall’architetto Michael Tribus: l’ex ufficio postale (Expost) è diventato la sede per uffici della Provincia autonoma. La Provincia altoatesina ha anche emanato la legge d’avanguardia, cosiddetta “CasaClima”, dove le scelte energetiche determinano la classificazione dell’abitazione (la “casa passiva” è ovviamente al top).

La “casa passiva” rappresenta, quindi, il miglior investimento per il futuro. Anzi, è il futuro. Non a caso, grazie soprattutto all’evoluzione tecnica che assicura una varietà di configurazioni e di garanzie, è definita “casa sana”. Perché, ad esempio, l’introduzione dell’aria mediante un sistema di ventilazione d’alta qualità, filtra non solo i rumori, ma anche smog, polvere, insetti, pollini. E’ sufficientemente calda d’inverno e fresca d’estate, evitando eccessi e garantendo risparmi di energia e di denaro. Non ha bisogno di un impianto di riscaldamento e climatizzazione, limitando gli interventi di manutenzione. Inoltre è indipendente dai continui rincari dei combustibili. I costi globali? Equivalenti rispetto alle costruzioni tradizionali. Più di così...

Mix di innovazione e materiali antichi

La crisi? I produttori di abitazioni in legno non sanno cosa sia. Negli anni della recessione più dura, tra il 2010 e il 2014, il loro fatturato ha registrato una crescita complessiva del 7,7 per cento (dati FederlegnoArredo), quindi in netta controtendenza rispetto alle costruzioni tradizionali. L’Italia, tra l’altro, è il quarto player europeo

del settore dopo Svezia, Regno Unito e Germania. Le caratteristiche antisismiche, la durata delle strutture e la maggiore resistenza al fuoco grazie alla ricerca sono fattori che giocano a favore del legno. Esempi di abitazioni d’eccellenza in questo campo sono innumerevoli dal momento che ogni anno si realizzano oltre tremila case di legno solo nel nostro Paese.

Altro scenario che attrae sempre più acquirenti è quello delle case in paglia. Anche questo settore è in crescita. Tra gli edifici più celebri, oltre ad un hotel di quattro piani in Alto Adige, c’è un’abitazione romana in via Columella, zona Quadraro. La prima realizzata in una metropoli. La struttura portante è in legno, il resto è costituito da 400 balle di paglia da 25 chili (un paio d’euro l’una) e 15 metri cubi di legno. E’ l’unica tecnica ammessa dalla normativa vigente insieme al metodo “Greb”, cioè telaio di legno avvolgente la paglia, chiusura con malta di sabbia, calce, segatura e un po’ di cemento. Le case di paglia vengono innalzate con il fai-da-te, mediamente in sei mesi.

Il costo per la casa romana è stato di circa mille euro al metro quadrato, un terzo meno dei prezzi di mercato. Rilevante il risparmio energetico: bollette annue di circa 300 euro a fronte dei 1300-1500 per abitazioni di questa grandezza. Una casa in paglia ben fatta parte dalla classe A+, ma alcune sono case passive, cioè si scaldano con il calore di persone ed elettrodomestici.

Cristiana Trizzino, che vive in questi 180 metri quadrati con la sua famiglia, conferma, sottolineando l’assenza di umidità e la naturale termoregolazione che contribuisce al risparmio energetico: 18-20 gradi in inverno e fresca d’estate. E il pericolo d’incendi? “Una parete in paglia compressa intonacata ha una resistenza al fuoco di circa 90 minuti ad una temperatura di 1100 gradi rispetto ai 30 del calcestruzzo – assicura il progettista, l’architetto veneto Paolo Robazza. La spiegazione è nella mancanza di ossigeno al suo interno.

A Passignano sul Trasimeno (Perugia) ha sede “Panta Rei”, uno dei più importanti centri di esperienze per l’educazione allo sviluppo sostenibile. Qui la filosofia del recupero attraverso paglia e materiali naturali ha permesso il restauro di tre vecchie strutture zootecniche con legno, terra cruda, sughero, paglia, pietra, canna di lago. Tra le iniziative formative più recenti promosse dalla struttura c’è il laboratorio teorico/pratico per la costruzione di una cupola geodetica temporanea, con struttura portante in legno, di sei metri di diametro. Verrà realizzata a fine ottobre 2017 nel frutteto di Pantarei con la funzione di serra, a complemento delle costruzioni in bioedilizia già esistenti. Ad ogni partecipante saranno forniti progetti ed informazioni per riprodurre in seguito autonomamente la struttura realizzata. In Sicilia un’altra casa di paglia è una nota azienda agricola multifunzio-



Il progetto Sassoerminia a Secchiano (Rimini)

nale. "Felcerossa" si trova a Sant'Alfio, di fronte all'Etna, vicino alla frazione di Fornazzo (Milo). Un ambiente di vita sostenibile, che segue i principi della permacultura, attraverso l'utilizzo di energie rinnovabili, la bioedilizia, l'agricoltura naturale, la costruzione di un luogo di relazioni e di apprendimento attivo. Presenti un piccolo orto, un frutteto misto, e una parte di bosco, e da poco anche un dozzina di galline. Nel periodo estivo le attività si arricchiscono degli eventi culturali organizzati nel piccolo Teatro di paglia. La casa principale è in balle di paglia con struttura portante in legno, costruita interamente in bioedilizia. Nel terreno c'è una casetta indipendente in pietra lavica ristrutturata prevalentemente con materiali naturali. Quindi ricettività, campi estivi, concerti e spettacoli teatrali (nel "Teatro di paglia"), cene vegetariane e vegane, banca dei semi, acquisti solidali, mutuo aiuto, turismo responsabile. La struttura, inoltre, propone corsi di bioedilizia, permacultura, pratiche agricole sostenibili, miglioramento del suolo, cucina naturale, arteterapia, artigianato.

Ad animare il tutto sono Tiziana e Toti con i loro cinque figli. Lei, antropologa, ha vissuto un anno sulle Ande ecuadoriane. Lui, agronomo, viene dal turismo responsabile. Altre significative realtà del "mondo di paglia" sono la fattoria "La Boa" di Pramaggiore (Venezia), che promuove corsi di edificazione e gli studi di architettura sostenibile "Filo di Paglia" (sedi in tre regioni), specializzato in paglia e canapa, e il marchigiano "Archètica". La nuova biblioteca di Rosignano Marittimo (Livorno), costruita con questi materiali, è un interessante punto di riferimento per scoprire i segreti delle tecniche di costru-

zione. Dalla paglia alla terra, eredità di un'economia contadina obbligata a scegliere il materiale più naturale per reperibilità e risparmio.

In Abruzzo, ad esempio, un secolo fa un'abitazione su cinque era costruita di argille e crete, unitamente a paglia trita e ghiaia. Per evitare l'erosione dell'acqua, si realizzavano fondamenta di pietra e tetti sporgenti per proteggere i muri dalla pioggia. Tecniche analoghe ad altre zone dell'Italia centromeridionale e della Sardegna, dove a Samassi opera dal 2001 l'associazione "Città della terra cruda" che riunisce 40 Comuni di Sardegna, Abruzzo, Marche, Piemonte e Basilicata, che ospitano antiche case di terra.

I manufatti mezzadrili, nel periodo del boom economico, sono stati negativamente associati alle stagioni di arretratezza ed emarginazione. Di conseguenza quelli oggi sopravvissuti e non ridotti a ruderi, sono alterati daintonaci, laterizi e alluminio.

Nuove tecniche di restauro mirano a recuperarne la memoria e rilanciarne l'uso. In alcuni edifici si accentua il contrasto tra l'estetica del passato e le innovazioni in ambito energetico. Lo si fa nelle Marche, con un caso di eccellenza nel quartiere Villa Ficana a Macerata. O in provincia di Alessandria, dove sono state rivalutate le case di pietra della Fraschetta, dal nome dell'area. La Toscana presenta numerose case in terra cruda in Valdichiana, la cui tecnica è descritta già nel 1793 da Giuseppe Del Rosso nel testo "Dell'economica costruzione delle case di terra". A Casalincontrada (Chieti), dove sono presenti 124 edifici di terra, di cui 30 abitati, opera da anni il dinamico Centro di documentazione sulle case di terra.

Dalla Liguria al Veneto

L'architetto Giorgio Mallarino è noto per aver firmato nel 2005 uno dei progetti d'avanguardia per tecnologie finalizzate al risparmio energetico. I 24 alloggi di Albenga (Savona), abitati dal 2009, presentano ben 60 espedienti sostenibili per il risparmio di energia ed acqua: dall'impeccabile coibentazione (lana di canapa e sughero) all'inserimento di cellule fotovoltaiche nelle vetrate fino ad un impianto che sfrutta i pannelli sui tetti, il vento e il calore del terreno. Viene recuperata l'acqua piovana e quella scaricata da lavabi, docce e vasche. Le luci, a Led, si accendono rilevando la presenza di persone. L'architetto ci spiega di aver lavorato soprattutto sulla conservazione dell'energia generata in casa, facendo attenzione a non disperderla all'esterno.

Oggi Mallarino è impegnato in un'altra ambiziosa realizzazione ad Albissola (Savona): tre palazzine da cinque piani fuori terra, su un'altezza massima di 16 metri, per un totale di 43 alloggi in edilizia convenzionata prima abitazione, realizzate dalla cooperativa "La casa ecologica Sant'Isidoro". Gli appartamenti avranno misura minima

da 50 metri quadri, secondo normativa, quindi da una a tre camere oltre a cucina, soggiorno, servizi, balcone, box privato anche a due auto. Si lavora su un'area da 7.250 metri quadrati. Anche qui soluzioni ecologiche d'avanguardia.

Dalla Liguria al Veneto, dove "BioCasa_82", residenza di Claudia ed Enrico Moretti Polegato, presidente della Diadora, è la prima in Europa ad aver ottenuto l'attestato di conformità "Leed Platinum" e, in Italia, ad aver condotto l'analisi "carbon footprint", cioè il calcolo dell'impronta di CO2 (inferiore del 60% rispetto a quello di un edificio tradizionale).

La casa, firmata dall'architetto Rosario Picciotto, si trova nella campagna di Crocetta del Montello (Treviso). È fatta esclusivamente di materiali ecologici locali, tra cui legno massiccio, intonaci ai silicati naturali, pavimenti in pietra di trachite delle cave di Zovon di Padova, calcestruzzi di Bigolino.

Il risparmio energetico è garantito dall'autoproduzione grazie ad un impianto fotovoltaico che produce 14kWh di energia e a un impianto geotermico per la produzione di calore, acqua calda e raffreddamento. Tutti gli ambienti sono privi di gas radon, prodotti di sintesi e Voc, campi elettrici, magnetici e elettromagnetici nocivi. Si riutilizza il 100% dell'acqua piovana.

Costruire "verde" aumenta il valore degli immobili

Gli edifici "green" valgono fino al 10 per cento in più. E fanno bene all'ambiente

Investire nell'edilizia sostenibile conviene. Un investimento in un'operazione immobiliare sostenibile comporta incrementi di costi di costruzione o di ristrutturazione fra il 5 e il 10 per cento del totale, ma consente di realizzare incrementi di valore (fino al 10 per cento), canoni sensibilmente superiori (tra il 2 e l'8 per cento) e forte diminuzione dei tempi di vendita (da quattro a otto mesi). È quanto emerge dal report "Il costruito per gli uomini del domani; osservatorio sulla sostenibilità ambientale: focus sull'efficienza energetica e sulla sicurezza", presentato da Scenari Immobiliari durante la 25esima edizione del Forum Scenari e realizzato in collaborazione con Johnson Controls.

Efficienza dei processi e ottimizzazione delle risorse sono temi che da sempre guidano i progressi in qualsiasi tipo di industria. Eppure negli ultimi anni i grandi investitori in tema di risparmio, sicurezza e sostenibilità del costruito sono state le famiglie.

Il patrimonio residenziale, infatti, è stato quello su cui si sono concentrati la maggior parte degli interventi che hanno comportato un incremento dell'efficienza degli edifici. Ciò è avvenuto grazie al sostegno delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa italiana, in risposta alle direttive europee finalizzate a facilitare gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

Solo recentemente la manutenzione straordinaria degli immobili ha mostrato un costante incremento degli investimenti, a fronte di stabili contrazioni negli altri settori dell'edilizia.

"Nel caso di una ristrutturazione - spiega Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - il costo degli interventi green è mediamente di 40 euro al metro quadrato. Nelle sole città italiane, con un patrimonio costruito dopo il 1946 di circa 18 milioni di abitazioni, ciò comporterebbe un investimento aggiuntivo di 40 miliardi di euro e un incremento del valore non inferiore a 100 miliardi".

Piano Casa: un bilancio a quasi dieci anni dal varo

La misura consente ai proprietari di casa di aumentare le cubature dei propri immobili.

di GIUSEPPE TETTO

Tutto è partito nel lontano 2008 quando il governo, allora presieduto da Silvio Berlusconi, varò il decreto legge numero 112 all'interno del quale era presente il primo Piano Casa. Un'iniziativa, questa, volta a rilanciare il settore edile e diventata operativa con l'accordo tra Stato centrale e Regioni del marzo 2009. La misura, ancora oggi attiva, consente ai proprietari di casa, di aumentare le cubature dei propri immobili in deroga ai regolamenti edilizi vigenti. Allo stesso tempo, il governo centrale ha voluto lasciare alle Regioni la possibilità di adeguare le linee guida nazionali alle specifiche realtà locali demandando loro la definizione delle norme attuative degli interventi. Le importanti opportunità offerte dal Piano Casa hanno riscontrato un enorme successo, tanto che quasi tutte

cento dei metri cubi esistenti, addizioni da presentare con precisa variante al comune di riferimento. Gli incentivi per la ristrutturazione edilizia, benché siano nati dall'idea primigenia del Piano Casa, sono in parte andati a convergere in sgravi fiscali paralleli, con norme che li regolano a seconda che si intervenga su un efficientamento energetico, un consolidamento sismico, fino ad arrivare al bonus mobili e a incentivi per le giovani coppie.

Bisogna dire che le legislazioni regionali in tema di Piano Casa sono di natura straordinaria, cioè prevalgono sulle disposizioni ordinarie stabilite dai regolamenti comunali, dalle norme regionali e dai vari strumenti urbanistici e hanno una durata limitata nel tempo.

Vediamo quindi cosa cambia, da Regione a Regione, e le proroghe per questo 2017.



le Regioni (ad eccezione di Emilia Romagna, Lombardia e Provincia Autonoma di Trento) ne hanno costantemente prorogato i termini di scadenza.

Nello specifico, i punti cardine del Piano Casa sono due: gli incentivi per la ristrutturazione e per l'ampliamento della casa. Con "ampliamento della casa" si intende un aumento della cubatura che varia da un 20 ad un 30 per

ABRUZZO - In questa regione è possibile effettuare un ampliamento casa nella misura del 20 per cento della superficie esistente con un limite massimo di 200 mc mentre, nel caso di una demolizione finalizzata alla successiva ricostruzione, si potrà beneficiare della possibilità di ampliamento della volumetria fino al 35 per cento della superficie originaria. Questi interventi di ampliamento



sono ammessi su edifici che siano stati ultimati entro il 31 marzo 2009. La scadenza è prevista a fine 2017.

BASILICATA - Il Piano casa consentito un incremento della volumetria del 20% che può essere innalzato al 25 per cento se, nel corso dell'intervento, si adottano anche soluzioni volte a garantire una maggiore efficienza energetica dell'immobile. Nel caso di demolizione e ricostruzione (e quindi non di un semplice ampliamento casa) si potrà beneficiare di un premio del 30 per cento, del 35 per cento se si effettuano interventi per il miglioramento delle prestazioni energetiche e del 40 per cento nel caso si ricorra a tecniche di bioedilizia o all'installazione di pannelli fotovoltaici. La misura è stata prorogata fino alla fine del 2018.

CALABRIA - Esteso fino al 31 dicembre 2018, il Piano casa calabrese prevede le possibilità di ampliamento e sostituzione edilizia. I premi volumetrici inizialmente riconosciuti sono stati ridotti. Al contrario, sono incentivati maggiormente i lavori che prevedono l'adeguamento sismico di tutto l'aggregato strutturale. Il Piano Casa Calabria garantisce a chi voglia ampliare la propria casa, un bonus volumetrico del 20%, per un limite massimo di 70 metri quadrati e la possibilità di demolire e ricostruire la propria casa avvantaggiandosi di un ampliamento del 35 per cento.

CAMPANIA - Anche per il piano campano la scadenza è prevista per 31 dicembre 2017. Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione devono rispettare le norme statali sulle distanze minime e le altezze massime, mentre si può derogare a quelle contenute nei piani regolatori.

FRIULI-VENEZIA GIULIA - La scadenza delle misure è entro il 19 novembre 2017. Sono ammessi ampliamenti fino al 35 per cento e demolizioni e ricostruzioni fino al

50 per cento sia degli edifici residenziali sia a destinazione produttiva.

LAZIO - Per quanto riguarda la Regione Lazio la situazione è un po' particolare. Anche se il Piano Casa si è ufficialmente chiuso il 31 maggio 2017, il Consiglio regionale ha approvato la legge di "rigenerazione urbana", con la quale ha inglobato il piano casa 2017 scaduto e concede premi che consistono nell'attribuzione di ulteriori previsioni edificatorie rispetto a quelle ordinarie, fino al 35 per cento della superficie lorda esistente e fino al 40 per cento nel caso in cui sia ridotta la superficie coperta a favore della superficie permeabile.

LIGURIA - Le misure sono diventate strutturali nel 2015. Gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia beneficiano di bonus volumetrici maggiori nell'entroterra rispetto alla costa. I lavori sono consentiti anche nei parchi, a condizione che la loro normativa interna lo consenta.

MARCHE - La Regione ha deciso di prorogare la misura fino al 31 dicembre 2018 con l'aggiunta della possibilità di un ulteriore ampliamento, fino al 15 per cento della volumetria o della superficie utile lorda, nel caso in cui l'intervento da realizzare preveda anche un adeguamento sismico della struttura portante dell'intero edificio esistente.

MOLISE - Il Piano Casa del Molise scadrà alla fine di quest'anno e prevede premi volumetrici, riconosciuti agli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione, sono maggiori in presenza di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

PIEMONTE - Con la legge regionale numero 9 del 28 giugno 2017, la Regione Piemonte ha prorogato il Piano Casa fino al 30 giugno 2018 e sarà possibile effettuare gli interventi di ampliamento a condizione che vi sia un



Villa Castelli (Brindisi)

miglioramento energetico o sismico di tutto l'edificio.

PUGLIA - Il Piano Casa è valido fino al 31 dicembre di quest'anno e rispetto agli anni precedenti per chi ha necessità di effettuare lavori di ampliamento potrà farlo non in contiguità e sopraelevazione, ma anche con un corpo edilizio separato. Gli immobili non residenziali potranno essere ampliati fino al 20 per cento, senza superare i 1000 metri cubi (prima erano 500 mc).

SARDEGNA - Il Piano Casa è stato prorogato di un anno, fino al 31 dicembre 2017 e non sono state apportate modifiche. Si potranno quindi ampliare gli immobili residenziali e produttivi fino al 20 per cento o al 30 per cento in caso di miglioramento delle prestazioni energetiche. Se si effettuano poi interventi di demolizione e ricostruzione è possibile ottenere un premio volumetrico fino al 45 per cento.

SICILIA - Anche per quanto riguarda la regione siciliana, il Piano Casa è stato prorogato al 31 dicembre 2018 inserendo l'opportunità di ampliamento volumetrico fino al 20 per cento per gli immobili residenziali e fino al 15 per cento per quelli produttivi. Gli interventi di sostituzione edilizia possono assicurare un bonus volumetrico fino al 35 per cento in funzione del livello di efficienza energetica e approvvigionamento da fonti energetiche rinnovabili del nuovo edificio.

TOSCANA - Anche la Regione toscana ha prorogato il Piano casa fino al 31 dicembre 2018 con il quale concede la possibilità di fare interventi di ampliamento fino al 20 per cento e sostituzione edilizia con premi volumetrici fino al 35 per cento.

VENETO - Prorogato fino al 31 dicembre 2018, la Regione ha chiarito che è consentita la deroga alle distanze minime contenute nei regolamenti edilizi comunali, ma non a quelle previste dalle norme statali. Il Piano casa prevede che per interventi di ampliamento casa che per sostituzione edilizia, sono concessi degli ingenti premi volumetrici che possono toccare l'80 per cento nel caso si adottino tecniche di bioedilizia.

Esistono poi alcune regioni che hanno reso strutturale il Piano Casa e di conseguenza non è senza scadenza.

VALLE D'AOSTA - La norma è strutturale dal 2009, anno in cui è stato varato il Piano Casa. Sono ammessi interventi di ampliamento e sostituzione edilizia sia sugli immobili residenziali sia su quelli a destinazione diversa. Gli interventi devono essere realizzati utilizzando criteri e tecniche di edilizia sostenibile, fonti di energia alternative e rinnovabili o misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche.

Nella Provincia di **BOLZANO** dal 2010 il Piano Casa è stato reso a tempo indeterminato. Le norme consentono l'ampliamento e la sostituzione edilizia degli edifici residenziali. La Provincia di Trento, al contrario, non ha mai recepito il Piano Casa.

UMBRIA - Anche qui strutturale, il Piano Casa punta alla riqualificazione del patrimonio esistente, con incentivi maggiorati per la rimozione dell'amianto dai capannoni e gli edifici residenziali che, dopo gli interventi, si collocano in classe energetica A.

Edilizia di qualità Comocasaclima fa il punto

Manifestazione ricca di convegni, dal 10 al 12 novembre a Lario Fiere.

di G.C.

L'edilizia di qualità sostenibile in Lombardia è al centro della seconda edizione di "ComoCasaClima", manifestazione fieristica dedicata al risanamento e all'efficienza energetica dal 10 al 12 novembre 2017 a Lario Fiere.

Nuove costruzioni, riqualificazioni e ristrutturazioni: il mercato registra segnali di ripresa e il settore dell'edilizia è pronto a compiere il salto di qualità.

Gli edifici certificati Cened Lombardia, ad esempio, sono circa 170 mila, 22.508 in Classe A e A (database Cened, 6 settembre 2017) e proprio in questi ultimi mesi, in Lombardia sono stati approvati provvedimenti che vanno in questa direzione per dare attuazione alla legge regionale sul consumo di suolo e, più in generale, favorire processi di rigenerazione urbana e valorizzazione del costruito.

Il ruolo dell'efficienza energetica sarà al centro del convegno "Qualità sostenibile sulla carta e nella realtà" che si svolgerà sabato 11 novembre nell'ambito della seconda edizione della manifestazione fieristica.

Il convegno, organizzato da Fiera Bolzano, dall'Agenzia CasaClima e dal CasaClima Network Lombardia, vedrà il coinvolgimento di Anit e di Supsi di Lugano (Scuola universitaria professionale con sede a Lugano).

Tra i relatori, Ulrich Santa, direttore dell'Agenzia CasaClima, e Alessandro Giuliani, presidente CasaClima Network Lombardia che offriranno una panoramica del settore in Italia con un focus sulla Lombardia: sono 8.000

i nuovi edifici certificati (A, B e gold) sul territorio italiano e 2.000 soggetti a ristrutturazioni. In Lombardia, invece, se ne contano 262 con un aumento delle competenze professionali che vedono 151 consulenti attivi sul territorio. (database Agenzia CasaClima, marzo 2017).

Delle sfide dell'isolamento termico e acustico, parlerà invece Giorgio Galbusera di Anit.

Dalla teoria alla pratica: in occasione del convegno verrà presentato, inoltre, il caso studio "Il Sereno", un hotel di ultra-lusso sulle rive del lago di Como, frutto di una collaborazione con la designer Patricia Urquiola e con il suo studio di Milano. La perfetta armonia con il paesaggio circostante, il pieno rispetto del contesto naturale in cui è collocato e i più alti criteri di sostenibilità alla base della sua progettazione e realizzazione - grazie ai materiali, al sistema di risparmio energetico e di illuminazione utilizzati - hanno valso all'hotel la certificazione ClimaHotel dell'Agenzia CasaClima.

Per uno sguardo oltre confine, Massimo Mobiglia di Supsi, metterà in relazione gli sviluppi dell'edilizia in Svizzera con quella italiana.

Tra i vari argomenti presenti nella manifestazione verrà presentato il Regolamento Energetico Ambientale del Comune di Pavia e un'interessante prospettiva sui Cam, Criteri Ambientali Minimi, compresi nelle gare di appalto.

Info: www.fierabolzano.it/comocasaclima



Casa 21: nel sito Unesco il futuro è già realtà

L'esperienza della suggestiva "Casa 21" a Pienza, nella toscana Val d'Orcia. Un progetto di eccellenza ambientale riconosciuto a livello nazionale e internazionale.

di GIAMPIERO CASTELLOTTI

È stato un amore a prima vista quello tra l'architetto lombardo Simone Seddio e la Val d'Orcia, l'angolo di paradiso nella bassa Toscana. Il professionista non c'ha pensato due volte e s'è messo subito a cercare quella che sarebbe diventata la residenza futura sua e della sua famiglia. E' nata così "Casa 21", un ex rustico diventato un caso virtuoso di edilizia sostenibile, con attenzioni nazionali e internazionali. Un immobile storico rimodernato senza alterarne geometrie e volumi, preservandone l'identità storica, paesaggistica e culturale e arricchito di soluzioni innovative e sostenibili grazie alle nuove tecnologie e alla bioarchitettura. Il progetto dell'architetto Seddio è diventato un lavoro collettivo di recupero e di valorizzazione territoriale, in quanto sono state coinvolte una trentina di aziende del settore edile.

Ubicata a Pienza, in provincia di Siena, "Casa 21" è frutto di un intervento di housing sostenibile con smantellamento e fedele riedificazione in un'area naturale dichiarata patrimonio mondiale dall'Unesco.

"Il nostro progetto, frutto di un'elaborazione durata oltre sette anni, risponde ai requisiti etici del Corporate social responsibility (Csr), cioè massima qualità eco-sostenibile e ambientale e rispetto dell'etica del lavoro e delle professioni – spiega l'architetto salutista Simone Seddio, lombardo di Busto Arsizio. "Un'attenzione all'ambiente che ha permesso alla nostra iniziativa di ottenere il patrocinio del Climate Project (Tcp) dell'ex vicepresidente degli Usa e premio Nobel Al Gore, e di vincere il prestigioso premio internazionale JCI indetto dalle Nazioni Unite".

L'edificio di Pienza, che si estende per oltre 600 metri quadrati su più livelli con 14mila metri quadrati di parco, è situato in un suggestivo habitat naturale lungo la strada per Radicofani, tra colline e cipressi. Tutte le strutture interne sono realizzate in legno lamellare e in Xlam, pannelli in legno multistrato che hanno funzione portante nelle costruzioni ecocompatibili. Enormi i benefici di flessibilità per gli ambienti, per il contenimento energetico e per la compatibilità con l'ambiente. Il rivesti-

mento è in pietrame naturale, che assicura il fedele ripristino dell'aspetto che il casolare aveva in origine: la connessione tra la struttura in legno e la muratura rappresenta una nuova frontiera nelle modalità di recupero del patrimonio edilizio. Il riscaldamento utilizza l'infrarosso. Gli impianti elettrici sono evoluti in fatto di automazione, sicurezza e videosorveglianza.

"Il nostro progetto fonde i principali punti di Agenda 21 e le Linee guida dell'architettura in legno strutturale in Toscana, sotto la direzione di Pietro Novelli, uno dei massimi esperti mondiali di antropizzazione sostenibile dell'ambiente – evidenzia ancora l'architetto Seddio. "Riuniamo quindi i valori di bioarchitettura, domotica, design, feng shui e nuove tecnologie opportunamente celate per offrire una casa bella, sana e funzionale, all'interno della quale è garantita un'alta qualità della vita".

Casa21 dispone di un qualificato comitato scientifico, appositamente costituito, per la consulenza e i servizi al progetto ed è maturato dalla collaborazione con aziende "made in Italy" del mondo delle costruzioni. Queste forniscono gratuitamente materiali e posa in opera al progetto in cambio dell'utilizzo della struttura ricettiva attraverso voucher di soggiorno commisurati al valore dell'importo-lavori. In questo edificio, costituito da un'abitazione principale e da sei appartamenti, le aziende potranno invitare clienti o professionisti del settore per toccare con mano i benefici di una casa ecologica, evidenziandone la qualità del proprio operato. Insomma, una sorta di casa-showroom. L'obiettivo finale è di replicare il modello in altre realtà attraverso la partnership così costituita, diffondendo lo standard progettuale. Con notevoli economie di scala: il valore aggiunto garantito dalla sinergia delle soluzioni apportate crea infatti un indotto reciproco tra le ditte costruttrici.

Il punto centrale dell'iniziativa è l'impatto che l'esercizio d'impresa ha sull'ambiente e sulla collettività.

"Nel nostro Paese esiste un vastissimo e prezioso patrimonio che va però valorizzato e messo in sicurezza; ne deriva un'enorme potenzialità di interventi – continua



l'ideatore. "Soltanto nei cinque comuni della Val d'Orcia – Castiglione, Montalcino, Pienza, Radicofani e San Quirico – sono stati censiti 730 immobili che necessitano di interventi di recupero realizzabili secondo il nostro protocollo. Con la demolizione e la fedele ricostruzione degli immobili, Casa21 soddisfa le politiche di risparmio del suolo e di diritto al suolo non cementificato. A ciò si sommano, con interventi misurabili, i massimi standard in tema di risparmio energetico, sicurezza, antisismi-

cità". La Regione Toscana ha condiviso l'idea tanto da selezionarla per rappresentare il territorio nel proprio stand istituzionale ad Expo 2015. L'edificio è stato inaugurato solo qualche settimana fa. Nel depliant promozionale della struttura si legge una significativa frase di Giancarlo De Carlo, il padre dell'architettura partecipata dagli utenti finali: "L'architettura diventa generosa e significativa per gli esseri umani solo se è un'estensione gentile e delicata dell'ordine naturale".

Rischio sismico: le linee guida che classificano le costruzioni

In vigore dal 1° marzo 2017, dopo il placet del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

di LUCA CEFISI

Cresce la consapevolezza sulla sicurezza antisismica. E' un dato di fatto che scosse sismiche non particolarmente forti che non dovrebbero provocare danni irreparabili hanno provocato in casi recenti danni che i tecnici ritengono sproporzionati, e spiegabili soltanto con una particolare fragilità del patrimonio edilizio italiano.

Negli ultimi 50 anni si valutano: circa 5.000 vittime, spesa annua media di circa tre miliardi di euro per emergenza e ricostruzione. Naturalmente, questa fragilità è anche l'altra faccia della particolare complessità e antichità del nostro Paese, ma troppe sono le case crollate che non evidenziano alcuna antichità, ma soltanto pratiche edilizie inaccettabili. E anche quando non si dà il caso di abusi sconsiderati e irresponsabili, tali da reclamare indagini e processi, si è sovente rilevato che anche interventi di miglioramento e consolidamento effettuati in buona fede ma a in economia non sono serviti a molto.

Era urgente che venissero stabiliti dei criteri oggettivi, a cui architetti, ingegneri, imprese edilizie e proprietari potessero fare riferimento, in modo da poter valutare il vero valore di un intervento migliorativo su case e altre strutture. Le Linee Guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, in vigore dal 1° marzo 2017, dopo l'approvazione del Consiglio superiore dei lavori pubblici, il massimo organo tecnico nazionale, sono oggi consultabili da tutti, non soltanto gli addetti ai lavori, sul sito web ministeriale. Dal punto di vista dei professionisti, le Linee Guida non complicano ulteriormente quanto già previsto nelle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni, ma fanno da scala di riferimento pratica utile e operativa. L'unità di misura è il Rischio Sismico: la misura matematica/ingegneristica per valutare il danno (perdita) atteso a seguito di un possibile evento sismico. Dipende da un'interazione di fattori messi in relazione: pericolosità (zone sismiche) vulnerabilità (capacità degli edifici) esposizione (contesti). Ci sono otto classi di Rischio Sismico, da A+ (meno rischio), ad A, B, C, D, E, F e G (più rischio). Applicando le Linee guida sarà possibile

attribuire una specifica classe di rischio a ciascun edificio, e grazie alle metodologie indicate per la valutazione, di cui una semplificata per lavori minori e il miglioramento di una sola classe di rischio, e all'indirizzo di massima su come progettare interventi di riduzione del rischio per portare la costruzione ad una o più classi superiori, ogni proprietario dovrebbe sapere in maniera oggettiva in quale situazione si trovi il suo edificio.

Seguire le linee guida non sarà soltanto una buona prassi per uscire dall'approssimazione nell'eseguire dei lavori, ma consentirà di accedere al "Sismabonus", il beneficio fiscale in vigore fino al 31 dicembre 2021 secondo il programma governativo Casa Sicura. In pratica, il cittadino proprietario o l'imprenditore dovranno rivolgersi a un tecnico professionista che compia la diagnosi sismica dell'edificio e ne individui la classe di rischio sismico (da A+ a G) prima di effettuare l'intervento. Il professionista deve poi predisporre il progetto degli interventi strutturali per aumentare la sicurezza antisismica e presentarlo per il successivo iter amministrativo edilizio. A seguito dei lavori il tecnico certifica la conformità degli interventi effettuati al progetto presentato, assicurando quindi il miglioramento ad una classe di rischio più bassa. In più, mentre fino a tutto il 2016 i sostegni pubblici interessavano in linea di principio le prime case nelle zone sismiche più a rischio, dal 2017 sono ammessi anche gli interventi in zona sismica 3 (minore pericolosità), ampliando molto la platea dei potenziali beneficiari. Per sapere in quale zona sismica ci si trovi, è sufficiente fare riferimento alla mappa della Protezione civile, mentre scriviamo aggiornata al 2015.

Mentre le ristrutturazioni antisismiche senza variazione di classe godranno di detrazione al 50%, si sale al 70% se migliora di 1 classe di rischio, all'80% se migliora di 2 o più classi di rischi, e sono interessati anche i condomini e le parti comuni. Entrando nell'ambito della tecnicità fiscale, la detrazione delle spese sostenute per gli interventi di adozione di misure antisismiche possono essere usufruite sia dai soggetti passivi Irpef sia dai sog-



getti passivi Ires, e sono incluse le spese per così dire preliminari, cioè quelle per la sola classificazione e verifica, precedenti all'intervento vero e proprio. La detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di 96 mila euro per unità immobiliare per ciascun anno e deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi. Nella zona 1 a maggior rischio, l'incentivo si estende all'acquirente di una casa ricostruita che può godere di una detrazione pari, rispettivamente, al 75 o all'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, entro un ammontare massimo di 96 mila euro.

Quando gli interventi sono stati realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta sono ancora più elevate. In particolare, spettano nelle seguenti misure: 75 per cento, nel caso di passaggio a una classe di rischio inferiore 85 per cento, quando si passa a due classi di rischio inferiori. Nelle zone più a rischio, infine, rimane ancora aperta una finestra di ricevere fondi diretti, sulla base della legge 77 del 24 giugno 2009, che prevede sostegni dal 20 al 40 per cento: l'accesso ai fondi viene aperto periodicamente da apposite ordinanze della Protezione Civile (rimangono 44 milioni di euro del 2016 ancora da spendere), e spetta ai Comuni delle zone interessate informare la cittadinanza.

Mercato degli affitti: da Nord a Sud è un ginepraio

Prezzi alti per gli studenti, ma non manca qualche iniziativa pubblica.

di SARA DI IACOVO

È affascinante il processo che ha portato l'uomo a passare da nomade a pantofolaio nonostante al giorno d'oggi più di un terzo dell'esistenza la si passi a lavorare per poter mantenere un tetto sulla testa. Una volta fuori dal nido familiare inizia l'eterna conquista per il mattone: dall'affitto all'acquisto passando per caparre o contratti in nero.

Il problema fondamentale è che quando si decide di andare via di casa non si ha alcuna esperienza e la cosa, unita al budget basso, influisce drasticamente troppo spesso nella scelta di pessime decisioni quali l'affitto non registrato o soluzioni fatiscenti.

Il mercato immobiliare è un mercato in continuo cambiamento. Si pensi a quanto è cambiato negli ultimi 50 anni con la prima crescita a partire dai primi anni Settanta fino ai quattro picchi positivi: a cavallo tra il 1973/74, tra il 1981/82, attorno al 1992 e attorno al 2007.

Oggigiorno il mercato immobiliare è in crisi, non perché si siano fermate le costruzioni, tutt'altro, ma perché la crisi si determina dalla "giacenza" degli immobili in quanto il numero dell'offerta supera di gran lunga quello della richiesta, anche se si stima che le compravendite nel 2017 saliranno del 6-8 per cento a livello nazionale. Ma se per quanto riguarda la compravendita degli appartamenti bisogna valutare diversi fattori legati alla disponibilità economica ed, eventualmente, a mutui bancari, il fattore affitto è nettamente più svincolato e per questo soggetto a più "fregature" propinate anche con prezzi congrui alla media.

Facendo riferimento agli affittuari in regola viene fuori un dato importante per capire l'intero mercato: il 38,6 per cento ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, il 30,9 per cento ha un'età compresa tra 35 e 44 anni. Il 61,3 per cento è invece rappresentato da single.

Gli affitti in Italia hanno comunque una media alta (416 euro), ad esempio per un appartamento dai 60 ai 100 metri quadrati i prezzi variano di città in città ed ovviamente di zona in zona. Ecco qualche esempio:

Al nord:

- Milano:
 - o Città studi (840 euro /1400);
 - o Navigli (900/1500);
 - o Bande nere (740/1200);
- Torino:
 - o Vanchiglia (520/870);
 - o Quadrilatero (600/1050);
 - o San Salvario (480/800);
- Genova:
 - o Centro storico (550/900);
 - o Albaro (500/870);
 - o Nervi (700/1080);

Centro:

- Firenze:
 - o Centro storico (circa 700/1150);
 - o Novoli (circa 450/800);
 - o Le Cure (800/1330);
- Bologna:
 - o Bolognina (600/1000);
 - o Saffi (600/1000);
 - o Centro storico (720/1200);

Sud:

- Napoli:
 - o Vomero (675/1120);
 - o centro storico (660/110);
 - o Bagnoli (550/900);
- Palermo:
 - o viale Libertà (410/700);
 - o zona della stazione (340/560);
 - o Mondello (480/800).





Palermo è la città, insieme a Catania, che è da sempre la più economica d'Italia a differenza di Milano e Roma che restano in vetta.

Per quel che riguarda Roma si potrebbero citare le zone universitarie quali il Pigneto (810/1350), San Lorenzo (circa 730/1250) o la Garbatella (700/1200), ma sarebbe estremamente limitato e sommario per una città che ha un giro di affitto dovuto a studenti imparagonabile e difficilmente stimabile. Eppure nonostante Roma accolga la stragrande maggioranza degli studenti fuorisede ci sono ancora poche tutele, a differenza di città come Messina o Torino che stanziavano fondi per agevolare la vita universitaria.

A Messina, infatti, l'università con "Casa Unime" già dal 2016 stanziava per gli studenti fuorisede domiciliati nella città siciliana 1,8 milioni di euro per permettere agli studenti di poter vivere la vita universitaria ottenendo un canone d'affitto massimo di 2mila euro. Per aderire basta accedere al contributo presentando l'istanza di partecipazione entro il 31 dicembre 2017, collegandosi al sito web: <https://code.unime.it/casaunime/ed> utilizzando le

credenziali di accesso alla piattaforma ESSE3. Anche Torino non è da meno. Regione, Comune ed Edisu, alla crescente richiesta di borse di studio hanno risposto con un fondo rotativo a 400mila euro che consente agli studenti universitari fuorisede del primo anno iscritti all'Università o al Politecnico che abbiano presentato la domanda per la borsa di studio e per un posto letto in collegio un rimborso fino ad 800euro per pagare la cauzione dell'affitto. Il neo probabilmente è che il denaro è in prestito e dovrà essere restituito senza interessi per metà dopo aver ricevuto la prima rata della borsa di studio e l'altra metà dopo la seconda rata.

Resta sempre l'alternativa Irpef per cui le spese per l'affitto possono essere detratte del 19 per cento su una spesa massima di 2.633 euro (poco più di 500 euro) per gli studenti iscritti ad un corso di laurea che disti almeno 100 chilometri dall'abitazione in cui risiede e che l'alloggio locato sia ubicato nel Comune in cui sorge l'università o in un centro limitrofo.

Eppure nonostante la crisi del mercato dell'immobile i prezzi continuano ad aumentare.

Abbadia San Salvatore (Siena), la storia arricchisce l'Amiata

Lo splendido borgo toscano, ad oltre 800 metri d'altitudine, è una perla medievale.

di GIAMPIERO CASTELLOTTI

Adagiata sul fianco est del Monte Amiata, Abbadia San Salvatore lega le sue origini alla storia del monastero di San Salvatore. Un'abbazia prima benedettina poi cistercense, che in epoca feudale ha esercitato un potere di rilievo in ampi territori posti sul versante orientale e su quello occidentale dell'Amiata e fino alla costa tirrenica.

L'ABBAZIA - Il monastero venne fondato nella seconda metà del secolo VIII per volere del re longobardo Ratchis. Secondo la tradizione leggendaria la decisione fu presa dal Re in seguito ad un evento miracoloso di cui fu testimone egli stesso: l'apparizione della Trinità sulla sommità di un albero, intorno al quale fu edificata, sempre secondo la leggenda, la cripta abbaziale.

In realtà la costruzione del monastero del San Salvatore fu curata dal nobile longobardo Erfo ed era inquadrata in un preciso disegno politico di Ratchis, che seppe avvalersi del favore monastico di Erfo a beneficio della nazione longobarda.

Nel 1265 le terre del San Salvatore vennero occupate dall'emergente Stato senese, costringendo abbazia e comunità badenga a firmare un atto formale di sottomissione.

IL CODEX AMIATINUS - La "Bibbia amiatina" è la più antica copia manoscritta conservata integralmente della Bibbia nella sua versione latina redatta da san Girolamo, di cui si ritiene sia anche la copia più fedele.

L'abate Ceolfred, avanti con gli anni, s'incamminò verso Roma portando con sé il tomo con l'intenzione di farne dono a Papa Gregorio II. L'abate morì durante il viaggio e la Bibbia scomparve, per riapparire circa un secolo dopo nell'abbazia di San Salvatore, dove rimase custodita per quasi mille anni. Presso il museo dell'abbazia di San Salvatore è possibile ammirare una copia recente dell'opera.

LA POSTILLA AMIATINA - E' un documento del 1087 che

rappresenta una delle più importanti testimonianze del passaggio in Italia dal latino al volgare. Si tratta di un frammento di poche righe redatto da un tal notaio Rainerio nel 1087; la carta riporta la donazione dei coniugi Miciarello e Guadrada al monastero di Abbadia San Salvatore da cui deriva la denominazione delle righe in esame.

LE MINIERE - Agli inizi del XIX prese il via in tutta l'area lo sfruttamento minerario del cinabro e della raffinazione dello stesso in mercurio. Abbadia San Salvatore divenne rapidamente un ricco centro minerario e industriale tanto da sviluppare una delle più grandi miniere mercurifere al mondo (in Europa ve ne sono solo altre due: ad Almaden in Spagna e ad Idrija in Slovenia).

Negli anni Settanta le miniere dell'Amiata videro un declino a causa della concorrenza internazionale, e infine la società mineraria (che all'epoca occupava la maggioranza della popolazione) chiuse i battenti ponendo fine alla parentesi industriale.

LE FESTIVITÀ - L'antichissima tradizione delle Fiaccole, celebrata tra la vigilia e la notte di Natale, conserva aspetti di origine pagana. La storia maggiormente conosciuta di questa festa inizia nel periodo successivo alla fondazione del monastero (742 d.C.), quando per la vigilia di Natale gli abitanti dei villaggi vicini si riunivano intorno alla chiesa per celebrare la venuta di Gesù e davano fuoco a cataste di legna che bruciavano la notte tra il 24 e 25 dicembre. Ancora oggi è viva la tradizione: gruppi di badenghi innalzano pire di legna alte fino a sette metri - le Fiaccole - e le assistono dopo la cerimonia di accensione, cantando le "Pastorelle".

Anche la Festa d'Autunno riporta la comunità ai tempi lontani quando l'Amiata nutriva i suoi figli grazie a funghi e castagne. Il secondo e terzo weekend di ottobre Abbadia rivive la sua tradizione enogastronomica in una festa che si articola in moltissimi stand e cantine dove si possono gustare piatti e pietanze tipici della tradizione amiatina.



Abbazia S. Salvatore

Il secondo fine settimana di luglio si celebra l'Offerta dei Censi, che rievoca l'Offerta che la popolazione faceva al monastero in epoca medievale. I censi in natura erano relativi soprattutto a prodotti locali e le offerte non venivano effettuate in un'unica occasione annuale, ma avvenivano in tempi e momenti diversi, in collegamento con le stagioni e con i ritmi del lavoro. Presenti i figuranti (fabbri, falegnami, tessitrici, lanaioli, podestà, priori, camerlengo, rappresentanti dei terziari).

I MUSEI - Il Museo dell'abbazia è situato nei locali confinanti con quelli del monastero. Al suo interno sono presenti pezzi unici che testimoniano il patrimonio del monastero stesso. Tra i pezzi più importanti un cofanetto-reliquiario dell'VIII secolo, il reliquiario di San Marco Papa, a forma di busto, di Agnolo Romanelli (1381), una casula del VIII-IX secolo e un pavimento senese di maiolica datato XV secolo già della Chiesa della Madonna del Castagno, oltre alla preziosa copia anastatica del Codex Amiatinus.

Il Museo minerario è una struttura dedicata all'archeologia industriale e mineraria. Sorge ad ovest dell'abitato nell'area che fu della Società delle Miniere di mercurio, della quale sono stati ristrutturati gli edifici ora di proprietà del Comune. Tra il 1900 e il 1920 la produzione rappresentava il 25% dell'intera produzione mondiale di mercurio. L'attività si arrestò nel 1972 a causa di una crisi nella domanda di mercurio a livello mondiale. La miniera presenta ancora gallerie per 35 chilometri che si estendono per 400 metri in profondità.

Il percorso museale si sviluppa lungo cinque sale dedicate a: la Geologia; Amiata e il mercurio; Storia di una miniera; Il lavoro in galleria; Le altre attività. Il museo comprende inoltre una galleria con un percorso di circa

300 metri dove sono riprodotti i luoghi di lavoro e un archivio storico delle miniere che documenta gli aspetti del lavoro (macchinari, attrezzi, gallerie) e della vita quotidiana nell'area mineraria. Infine il museo multimediale "I luoghi del mercurio" recentemente realizzato, con un percorso emozionale basato sullo storytelling della storia dei minatori, della loro vita e del duro lavoro in galleria. Anche il centro storico può essere considerato un museo a cielo aperto. Realizzato in pietra trachitica, la grigia pietra figlia del vulcano, è uno dei borghi medievali meglio conservati d'Italia. Varcando una delle porte grazie alle quali vi si può entrare si ha la sensazione di essere tornati indietro nel tempo.

PRODOTTI TIPICI - La tradizione gastronomica è quella strettamente legata ad un'agricoltura di montagna: castagne, funghi, frutti di bosco e specie autoctone che non si trovano in alcuna altra parte del mondo. La pera picciòla, ad esempio, è una biodiversità del Monte Amiata che oltre a possedere interessanti caratteristiche dal punto di vista botanico è anche un frutto adatto alla cucina in molteplici varianti nelle quali le pere comuni non reggono il confronto, dato che non sono così resistenti alle manipolazioni culinarie e alle temperature elevate del forno. Il dolce tipico di Abbadia San Salvatore è La Ricciolina. Si presenta di colore chiaro con sottili venature più scure, in forma rotondeggiante, altezza inferiore a 5 centimetri e diametro variabile tra 15 e 25 centimetri.

È composto da un cuore morbido di mandorle sbriciolate e cioccolato contenuto tra due strati di impasto, il tutto racchiuso da una crosta più croccante e non molto omogenea, e spiccano inconfondibili al palato i sentori di cioccolato e mandorle. La cottura avviene in forno, per venti minuti circa, ad una temperatura di 185 °C.

Piccoli comuni: la legge Realacci uno strumento per valorizzarli

Un testo bipartisan approvato pressoché all'unanimità dopo non pochi ostacoli.

di GIAMPIERO CASTELLOTTI

Era il 3 luglio 2001 quando Ermete Realacci, appena eletto deputato, presenta come primo firmatario il disegno di legge "Misure per il sostegno delle attività economiche, agricole, commerciali e artigianali e per la valorizzazione del patrimonio naturale e storico-culturale dei comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti". Il ddl viene sottoscritto da un centinaio di parlamentari di maggioranza – governo Berlusconi - e opposizione. Il 21 gennaio 2003, la legge

gambiante per ben 16 anni, dal 1987 al 2003, uno dei maggiori esponenti dell'ambientalismo italiano. Lo abbiamo incontrato a Roma.

"E' una bella giornata per chi vuole bene all'Italia – esordisce. "Con il varo pressoché all'unanimità del Senato possiamo finalmente brindare alla legge per la valorizzazione dei piccoli comuni. Un testo bipartisan approvato all'unanimità alla Camera lo scorso settembre, nato a partire da una mia proposta di legge cui durante



viene approvata all'unanimità dalla Camera ma resta impantanata al Senato.

Realacci ci riprova sei anni dopo, con analogo destino: approvazione alla Camera, nulla di fatto al Senato per la chiusura anticipata della XV legislatura. E lo stesso succede con la nuova legislatura, con la sola approvazione alla Camera il 5 aprile 2011.

Ecco perché l'approvazione del testo da parte del Senato lo scorso 28 settembre, pressoché all'unanimità (205 sì, 2 soli astenuti), va salutata con soddisfazione. Ed è quello che fa Ermete Realacci, 62 anni, presidente di Le-

l'esame a Montecitorio si è collegata quella analoga della collega Terzoni, che aiuterà l'Italia ad essere più forte e coesa, ad affrontare il futuro".

Tra le misure principali della legge Realacci per la valorizzazione dei piccoli comuni rientra una spinta all'innovazione e alle nuove tecnologie: ad esempio, la diffusione della banda larga, le misure di sostegno per l'artigianato digitale, interventi di efficientamento energetico del patrimonio edilizio pubblico, la possibilità per i centri in cui non ci sono uffici postali di pagare bollette e conti correnti presso gli esercizi commerciali. Poi gli



Pietraferrazzana (Chieti)

interventi strutturali: la semplificazione per il recupero dei centri storici in abbandono o a rischio spopolamento (anche per la loro conversione in alberghi diffusi), gli interventi di manutenzione del territorio con priorità per la tutela dell'ambiente e la prevenzione del rischio idrogeologico, l'acquisizione e la riqualificazione di terreni e edifici in abbandono, la messa in sicurezza di strade e scuole, la possibilità di acquisire case cantoniere da rendere disponibili per attività di protezione civile, volontariato, promozione dei prodotti tipici locali e turismo, la realizzazione di itinerari turistico-culturali ed enogastronomici e di mobilità dolce, la possibilità di acquisire binari dismessi e non recuperabili all'esercizio ferroviario da utilizzare come piste ciclabili, la dotazione dei servizi più razionale ed efficiente. Ed ancora la facoltà di istituire, anche in forma associata, centri multifunzionali per la fornitura di una pluralità di servizi, in materia ambientale, sociale, energetica, scolastica, postale, artigianale, turistica, commerciale, di comunicazione e sicurezza, nonché per attività di volontariato e culturali, gli interventi in favore dei cittadini residenti e delle attività produttive insediate nei piccoli comuni, la promozione delle produzioni agroalimentari a filiera corta e del loro utilizzo anche nella ristorazione collettiva pubblica.

Insomma, un bel pacchetto di "buone intenzioni" con la speranza che diventino presto realtà. Per le aree oggi in condizioni di maggior difficoltà è previsto uno specifico stanziamento di 100 milioni per il periodo che va dal 2017 al 2023. Proprio questo è il punto più controverso dell'iniziativa: i soldi sono pochi. Quindici milioni per ogni anno dal 2018 in poi, un'esiguità per i 5.585 comuni con popolazione inferiore a 5 mila abitanti, circa il 70 per

cento di tutti i 7.998 comuni italiani. Su questo punto le critiche più roventi sono arrivate non solo dalla Lega, da sempre una formazione particolarmente attenta al territorio, ma anche da Sinistra italiana e da Stefano Bonaccini, presidente della Conferenza delle regioni.

Ma da più parti le critiche vengono rispedito al mittente. La legge rappresenta una significativa "inversione di tendenza". Anche il sindaco di Amatrice, Sergio Pirozzi, definisce la novità "una bella notizia".

"I nostri 5.567 piccoli comuni amministrano più della metà del territorio nazionale, abitato da oltre dieci milioni di persone - prosegue Realacci. "Non costituiscono un'eredità del passato, ma una straordinaria occasione per difendere la nostra identità, le nostre qualità e proiettarle nel futuro. Un'idea ambiziosa di Italia passa anche dalla giusta valorizzazione di territori, comunità e talenti".

Insomma, la sfida è quella di rilanciare queste preziose gemme capaci di coniugare storia, cultura e saperi tradizionali con l'innovazione, le nuove tecnologie e la green economy. Non va dimenticato che nei borghi vengono prodotti il 93 per cento delle Dop e degli Igp, accanto al 79 per cento dei vini più pregiati. E numerosi piccoli comuni danno il nome a specialità Doc: dal Puzzone di Moena al Sedano bianco di Sperlonga, dal carciofo di Montelupone al vino di Gavi, dai maccheroncini di Campofilone al Taleggio al Vin santo di Vigoleno, fino al vino Loazzolo. Per quanto riguarda la distribuzione sul territorio nazionale, è il Piemonte a raccogliere il maggior numero di piccoli comuni (1.067), seguito dalla Lombardia (1.055) e dalla Campania (338). Ma in percentuale la più alta densità è in Valle d'Aosta (99 per cento) e in Molise (92 per cento).

Caminetto tematico di formazione presso l'Unsic di Cirò Marina

L'iniziativa a cura dell'Interact Club di Cirò Marina "Apollo Aleo".

di OSCAR GRISOLIA

(Il Cirotano)

Caminetto tematico di formazione dell'Interact Club Cirò Marina "Apollo Aleo".

L'incontro, tenutosi nei locali del Patronato Unsic di Cirò Marina, ha visto la partecipazione di numerosi interactiani e rotariani, alla presenza dei rispettivi presidenti; Salvatore Mingrone, presidente dell'Interact Club Cirò Marina "Apollo Aleo" ha ribadito l'importanza della formazione nel club, definendo il suddetto caminetto "un incontro di azione interna, la prima via d'azione rotariana".

Successivamente ai saluti del presidente del Rotary Club, Salvatore Terminelli, ha preso la parola Nicodemo Mingrone, delegato del Rotary per l'Interact, che si è complimentato con il club per le varie iniziative che sta portando avanti e ha espresso tutta la sua disponibilità nei confronti dei giovani interactiani. Ad intervenire sul tema della formazione, il past-president del R.C. Cirò Marina "Terra degli Enotri" Antonio Francesco Amodeo è riuscito a tenere alta l'attenzione di tutta la platea e ha fornito importanti informazioni riguardo i ruoli dei dirigenti nel club, gli scopi del club, i valori fondamentali e il modello organizzativo del Rotary.

Ha concluso i lavori il past-president Roberto Falvo, il quale ha voluto in modo particolare la nascita del club Interact nella cittadina.

L'Interact Club Cirò Marina "Apollo Aleo", fondato ufficialmente il 4 ottobre 2016, è al suo secondo anno sociale ed è particolarmente attivo sul territorio, con lo scopo di sviluppare coesione ed amicizia tra giovani di culture diverse in tutto il mondo, offrendo la possibilità di lavorare e divertirsi in un sodalizio dedito all'ideale del servizio e della comprensione internazionale. Esso permette ad ogni socio di fare la differenza e allo stesso tempo di divertirsi: gli Interactiani sostengono vari progetti umanitari, nel campo della pace, della prevenzione dei diritti, dell'alfabetizzazione e della cura delle malattie.

"Il club di Cirò Marina – ha affermato il presidente Mingrone nel corso della serata – ha deciso di attuare il pro-



getto "Centesimi per Vincere". Un progetto che ha l'obiettivo della raccolta delle monete da 1, 2 e 5 centesimi, che pur sembrando monete inutili, possono dar forma a qualcosa di veramente gratificante. Infatti, il ricavato verrà devoluto al progetto PolioPlus, noto progetto del Rotary mirante ad eliminare la poliomielite nel mondo." Un impegno quello dei giovani rotariani, svolto al fine di sviluppare le proprie competenze in una realtà in cui i valori fondanti della nostra società stanno lentamente scomparendo.

Corso per addetti al commercio e alla somministrazione di alimenti e bevande

Autorizzato dalla Città Metropolitana di Reggio Calabria con determina n° 2232.

di ELISA CANON

Lo scorso 29 settembre ha preso avvio la prima edizione del corso per **addetti al commercio e alla somministrazione di alimenti e bevande, autorizzato dalla Città Metropolitana di Reggio Calabria** con determina n° 2232 del 12 settembre 2017; al termine della stessa sono previste altre cinque edizioni dello stesso percorso formativo.

I corsi hanno una durata di 130 ore e sono in modalità blended, ovvero in parte in aula (80 ore) ed in parte in e-Learning (50 ore). L'obiettivo perseguito è quello di fornire le competenze necessarie a svolgere l'attività commerciale nel settore alimentare o di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto di tutte le procedure idonee a garantire l'igiene e la sicurezza degli alimenti, al fine di tutelare la salute del consumatore e prevenire i rischi per la salute pubblica. Il programma dei corsi, quindi, ripercorrono quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di somministrazione di alimenti e bevande, prevedendo i seguenti moduli:

MODULO 1. Elementi di legislazione commerciale

MODULO 2. Normativa sull'igiene e sulla sicurezza dei prodotti alimentari

MODULO 3. Tutela informazione del consumatore il Codice del Consumo

MODULO 4. Salute, igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro

MODULO 5. Elementi di gestione e marketing aziendale.

I requisiti richiesti ai fini della partecipazione sono la maggiore età e l'assolvimento dell'obbligo scolastico, oltre ad una conoscenza fluente della lingua italiana per gli stranieri.

Al termine dei corsi, verrà effettuata una prova di verifica finalizzata ad accertare il grado di preparazione professionale. Saranno ammessi a sostenere la prova coloro i quali abbiano regolarmente frequentato i corsi almeno per il 75 per cento delle ore previste.

L'esame finale sarà articolato in una prova scritta ed una orale:

- la prova scritta consisterà nella risoluzione di trenta domande a risposta multipla, alla presenza della commissione d'esame. La prova sarà considerata superata se vi sono almeno 21 risposte corrette;

- la prova orale prevedrà un colloquio diretto ad accertare la conoscenza del candidato delle materie di insegnamento.

Ai candidati che abbiano superato le prove finali verrà rilasciato un attestato di qualifica.

La sede dei corsi è a Polistena, via Catena 40. Il costo previsto per la partecipazione è di 500 euro, Iva esente. Per maggiori informazioni, contattare la sede di Polistena (Reggio Calabria) ai seguenti recapiti: e-mail calabria@enuip.it, Tel 0966 382631, Cell 370 1002573, Cell 346 6297429.



Enuip: in partenza i corsi per amministratori di condominio

Le iniziative formative sono ai sensi del decreto ministeriale n. 140/2014.

di ELISA SFASCIOTTI

L'Enuip ha avviato, il 6 ottobre scorso a Roma, il primo corso finalizzato al conseguimento dell'idoneità per amministratori di condominio, una figura disciplinata dal legislatore principalmente nel codice civile, ove ne è prevista la nomina e ne sono regolati facoltà, competenze e doveri, tanto che è prevista per chi vuole professare una formazione ed un aggiornamento obbligatorio annuale.

A dicembre, invece, è previsto il corso di aggiornamento di 18 ore, da svolgersi sempre a Roma, in materia di privacy, per il quale già sono state aperte le iscrizioni.

I corsi Enuip per amministratori di condominio sono ai sensi del decreto ministeriale n. 140/2014.

La scelta di erogare i corsi per amministratori di condominio nasce con il primo intento di formare operatori del Sistema Unsic e dei Centri territoriali aderenti nell'ambito, dando loro la possibilità di implementare l'offerta dei servizi del network. Pertanto, anche se i corsi sono aperti a chiunque abbia i requisiti previsti dal ministero, per gli operatori e collaboratori del mondo Unsic sono previste agevolazioni specifiche.

LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO - Per la gestione condominiale si è ritenuto indispensabile inquadrare la figura addetta come un "gestore" ufficiale dei beni comuni, in quanto la gestione di un edificio di condominio dà vita, inevitabilmente, ad una notevole quantità di problematiche che solo attraverso un approccio professionale e competente possono essere risolte.

Risultato di ciò è che, oltre alle norme più specificatamente condominiali (articoli dal 1117 al 1139 del codice civile), al suddetto rapporto si sono ritenute applicabili anche le regole previste per il contratto di mandato in cui "una parte (mandatario) si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra (mandante)".

Ad oggi, la professione di amministratore di condominio è stata oggetto di due importanti disposizioni normative (la riforma del condominio - legge 220/2012) e la legge sulle professioni non regolamentate - legge 4/2013), che

vanno a delineare una figura professionale dotata di una stabile struttura organizzativa e di mezzi adeguati all'incarico, affinché possa gestire in modo rigoroso e preciso i fabbricati a lui affidati. Ma quali sono i requisiti per accedere alla professione di amministratore di condominio? La risposta risiede nel primo comma dell'art. 71 bis disp. att.ve c.c., che indica sette requisiti necessari per la nomina ad amministratore di condominio: i primi cinque riguardano l'onorabilità, mentre gli ultimi due attingono alle competenze professionali. L'amministratore non deve dimostrare il possesso dei suddetti requisiti all'atto della nomina, salvo che insorgano contestazioni; il possesso dei requisiti deve nondimeno sussistere al momento della nomina e deve persistere per tutto lo svolgimento dell'incarico. Vediamo nel dettaglio quali sono i requisiti citati, oltre a quello di aver frequentato corsi di formazione per amministratori di condominio:

1. avere il godimento dei diritti civili;
2. non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
3. non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
4. non essere stati interdetti o inabilitati;
5. non essere annotati nell'elenco dei protesti cambiari;
6. aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado.

MODALITÀ DI EROGAZIONE - Al fine di venire incontro alle esigenze dei partecipanti, i corsi prevedono una metodologia formativa blended (in parte in aula ed in parte in eLearning), dando la possibilità ai corsisti di organizzarsi - almeno in parte - in maniera autonoma la formazione, seguendo i percorsi di formativi nel rispetto delle proprie esigenze logistiche e di orari.



IL PROGRAMMA DEL CORSO D'IDONEITÀ

N.	MODULO	ORE
1.	La proprietà condominiale e la proprietà esclusiva	8 ore
2.	L'assemblea condominiale	12 ore
3.	Sicurezza Edifici Prevenzione incendi Urbanistica (cenni)	8 ore
4.	Condominio ed ambiente	2 ore
5.	Il ruolo dell'Amministratore Responsabilità Contenzioso	12 ore
6.	Regolamento condominiale Tabelle Registri	4 ore
7.	Aspetti amministrativi fiscali contabili	12 ore
8.	Contrattualistica	6 ore
9.	Privacy e condominio	4 ore
10. 0	La professione di amministratore di condominio aspetti relazionali	4 ore

ESAME FINALE - Al termine del corso, si prevede un esame finale che verrà fatto in presenza.

COSTI - I corsi abilitanti di 72 ore prevedono un costo, per gli operatori o collaboratori del Sistema UNSIC, scontato di 400 euro Iva esente.

Per iscriversi o avere maggiori informazioni sui nostri corsi, non esitate a contattarci telefonicamente (Tel 06 58333803) o via e-mail (info@enuip.it)

Corsi per mediatori e conciliatori civili e commerciali

L'avvio delle attività formative è previsto tra dicembre e gennaio a Roma.

di ELISA SFASCIOTTI

L'Enuip, accreditato al ministero di Giustizia per la formazione nell'ambito della mediazione e conciliazione civile e commerciale, sta organizzando i nuovi corsi per mediatori e conciliatori civili e commerciali, ex D.M. 180/2010.

I corsi proposti sono di due tipologie, ovvero quello per la formazione iniziale che dura 50 ore, il cui avvio è previsto per gennaio 2018 a Roma, e quello di aggiornamento professionale – da svolgere ogni due anni – di durata di 18 ore e previsto per la dicembre 2017, sempre a Roma.

La figura del mediatore è stata istituita in attuazione alla riforma del processo civile, con il decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 che ha introdotto il nuovo istituto della mediazione civile e commerciale, quale strumento per cercare una risoluzione alternativa delle controversie, con l'obiettivo di alleggerire il carico dei procedimenti incardinati presso i Tribunali.

Nell'ambito della citata riforma, il mediatore ha un ruolo centrale, al fine di prevenire conseguentemente il ricorso alla giustizia ordinaria, in quanto soggetto abilitato competente in tecniche di conciliazione che assume il compito di assistere due o più soggetti in lite, aiutando a raggiungere un accordo che ponga termine alla controversia.

A riguardo, è opportuno specificare che qualsiasi controversia in materia di diritti disponibili può essere risolta attraverso il procedimento di mediazione, ma – per alcune materie – il tentativo di conciliazione è obbligatorio ed è quindi condizione di procedibilità ai fini del processo. In questi casi le parti dovranno dimostrare di aver tentato di risolvere la lite davanti ad un organismo di mediazione abilitato, perché il processo civile possa incardinarsi correttamente davanti al giudice e svolgersi regolarmente. In particolare, il tentativo di mediazione obbligatoria riguarda le controversie in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende e responsabilità sanitaria, contratti assicurativi, bancari



e finanziari. In queste ipotesi, almeno fino al 2017, la parte che vuole agire in giudizio ha l'onere di esperire un tentativo di mediazione, con l'assistenza di un avvocato, che dovrà informare il proprio assistito sulle conseguenze della procedura stragiudiziale e sulle agevolazioni fiscali connesse.

Da qui discende l'importanza del ruolo di mediatore ed i corsi proposti dall'Enuip che, avvalendosi di docenti accreditati al ministero e di consolidata esperienza nel settore, avranno l'obiettivo di fornire ai formandi tutte le competenze e conoscenze per gestire nei migliori dei modi la negoziazione tra le parti.

Ai corsi per la formazione iniziale, possono iscriversi:

– coloro che sono in possesso di laurea (anche triennale) ed in qualsiasi disciplina,

– gli iscritti ad un Ordine o ad un Collegio professionale, anche se non in possesso di un diploma di laurea.

A conclusione dei corsi, i partecipanti conseguiranno un attestato legalmente riconosciuto dal ministero della Giustizia, necessario per l'iscrizione, quale Mediatore professionista, presso gli Organismi di Mediazione accreditati dal ministero, tra cui lo stesso Unsiconc, l'Organismo di mediazione promosso dall'Unsic.

Il costo per gli associati ed aderenti Unsic e/ o che provvederanno alla successione iscrizione all'Unsiconc è prevista una quota di partecipazione agevolata di 500 euro per il corso da 50 ore e di 200 euro per quello da 18 ore. I costi sopra indicati sono da considerarsi Iva esenti.

Per iscriversi o avere maggiori informazioni sui corsi per mediatori e conciliatori civili e commerciali, contattare telefonicamente (Tel 06 58333803) o via e-mail (info@enuip.it).

SERVIZI UNSIC PER LE AZIENDE



Associazione Nazionale Sindacale Cooperative UNSIC
www.unsicoop.it



Fondo Interprofessionale Nazionale
per la Formazione Continua delle Imprese
www.fondolavoro.it



Centro Autorizzato di Assistenza Agricola
www.caaunsic.it



Centro Assistenza Fiscale alle Imprese
www.cafimpreseunsic.it



Associazione Nazionale Datori di Lavoro
dei Collaboratori Familiari
www.unsicolf.it



Centro Servizi per la Consulenza Aziendale
www.cescaunsic.it

SERVIZI UNSIC PER I CITTADINI



Ente di Patronato e Assistenza Sociale ai Cittadini
www.enasc.it



Centro Assistenza Fiscale UNSIC
www.cafunsic.it



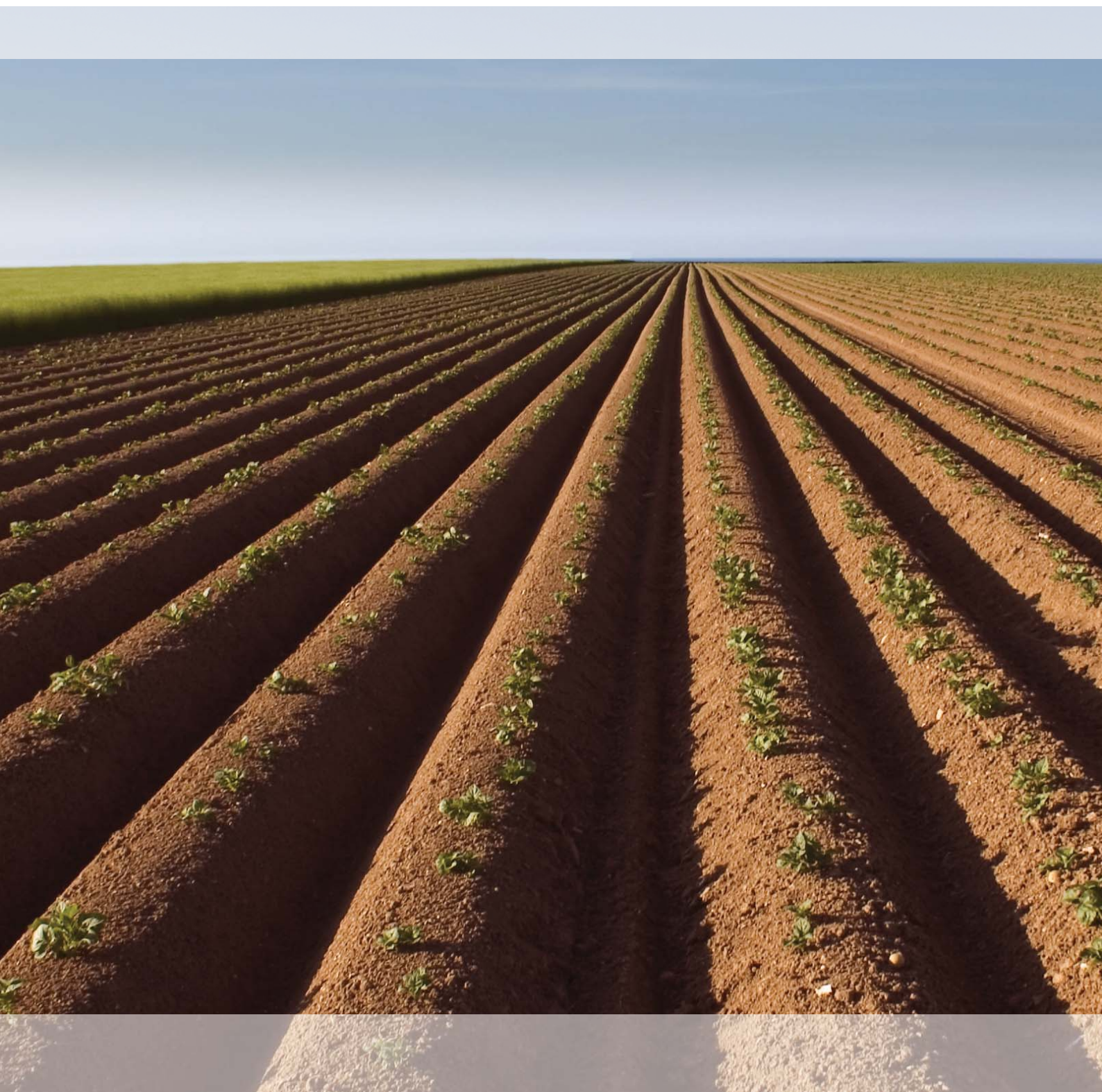
Ente Nazionale UNSIC Istruzione Professionale
www.enuip.it



Organo Nazionale di Mediazione e Conciliazione UNSIC
www.unsiconc.it



Unione Nazionale Sindacale
Imprenditori e Coltivatori



UNSIc

Unione Nazionale Sindacale Imprenditori e Coltivatori

Via Angelo Bargoni, 78 - 00153 Roma

Tel 06 58333803 - Fax 06 5817414

www.unsic.it - info@unsic.it