



Assessorato Urbanistica  
Pianificazione Territoriale  
e dell'area metropolitana  
Edilizia Residenziale

# La casa è importante sapere che...



RISTRUTTURARLA  
O RESTAURARLA

LA MANUTENZIONE

L'AGENTE  
IMMOBILIARE

IL RISPARMIO  
ENERGETICO

COME AFFITTARE  
UNA CASA

LE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

COME COMPRARE  
UNA CASA

LE NORME  
DI SICUREZZA

COME TROVARE  
UNA CASA

LA SICUREZZA  
NELLA CASA

PROGRAMMI PER  
RIQUALIFICARE  
LA CITTÀ

I CONTRIBUTI  
PER LA CASA

LA CULTURA  
DELLA CASA

LA FIGURA DELL'  
AMMINISTRATORE

Come trovare una casa	9
Come comprare una casa	15
Come affittare una casa	23
L'Agente immobiliare	29
Come ristrutturarla o restaurarla	33
La sicurezza nella casa	41
Le norme di sicurezza per realizzare gli interventi in casa	47
Eliminazione delle barriere architettoniche	51
Risparmio energetico, utilizzo di nuove tecnologie e nuovi materiali per la qualità dell'abitare	55
Come curare la manutenzione	61
La figura dell'Amministratore	69
La cultura della casa	75
I contributi per la casa	81
Programmi per riqualificare le città	89

*Ciao, mi presento:  
sono Casadino,  
l'amico  
del cittadino!*



## LA CASA è importante sapere che...

La casa è uno dei bisogni fondamentali dell'uomo; nel tempo però subentrano altri bisogni legati ai cambiamenti e alla continua ricerca di qualità, in termini funzionali ed estetici. Con questa pubblicazione l'Assessorato all'Edilizia e Urbanistica dà informazioni al cittadino su come deve fare per trovare una casa da affittare o acquistare, a chi deve rivolgersi, come fare i contratti, come ristrutturarla ecc, tenendo sempre però conto della nuova cultura della casa, fatta di bisogni primari e di bisogni di qualità che si modificano nel tempo. La qualità della casa è legata a quella della città e del territorio, alle trasformazioni che si programmano e si pianificano e all'impegno di conservare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente. Il valore aggiunto di questa iniziativa è quello di aver costituito un gruppo di lavoro (Regione Piemonte - Ordini e Collegi Professionali - Associazioni - Operatori) per condividere le scelte del progetto e per dare al cittadino una guida di indirizzo ed operativa. Di indirizzo perché la guida contiene suggerimenti ed informazioni; uno strumento operativo perché il cittadino può approfondire gli argomenti collegandosi ai vari siti professionali.

Da anni l'Assessorato organizza incontri (con le Amministrazioni locali, con i Collegi e gli Ordini professionali) per parlare di messa in sicurezza del territorio, di qualità della città e dell'edilizia e per sottolineare l'impegno preso dalla Regione nel settore del recupero del patrimonio edilizio esistente. Da parte dell'Assessorato c'è quindi una grande attenzione alla riqualificazione della città e ai programmi e ai contributi per la casa, sia essa da affittare o da acquistare, che ne permettano la reale fruibilità, in modo particolare da parte di cittadini meno fortunati da un punto di vista socio-economico.

**Franco Maria Botta**

Assessore regionale all'Edilizia e Urbanistica

**Enzo Ghigo**

Presidente della Regione Piemonte

## La casa

Il crescente sviluppo degli insediamenti ha generato la necessità di organizzare il territorio con strumenti di pianificazione, che hanno come riferimento la complessa realtà territoriale e sociale; la casa ad esempio acquista valore se opportunamente collegata con i servizi e se localizzata vicino ad aree verdi.

La qualità della vita nelle aree urbane è ormai un elemento essenziale per competere con le altre realtà economiche, pertanto la lotta al degrado urbano e all'emarginazione sociale fanno parte della missione dell'Urbanistica e dell'Edilizia.

Il Piano Regolatore si fa da garante alla qualificazione dell'ambiente urbano, è lo strumento per pianificare non solo l'espansione urbana ma anche la qualità della città e dintorni, disegnando un quadro di rapporti tra l'urbanistica e l'edilizia.

In questi ultimi anni sono state adottate misure volte alla riqualificazione urbana, sia per il risanamento dei quartieri popolari di proprietà pubblica (programmi di recupero urbano, contratti di quartiere), sia per il recupero delle aree dismesse e degradate (programmi di riqualificazione urbana, programmi per lo sviluppo sostenibile).

Il ruolo della Regione nell'esercizio del suo potere legislativo e programmatico è essenziale per riqualificare le città, con un coordinamento tra i diversi settori della Pubblica Amministrazione; le risorse sull'edilizia residenziale possono ridurre la spesa sanitaria, migliorare l'ambiente e i servizi alle famiglie, offrire comunità-alloggio per i soggetti a rischio.

Le opere pubbliche possono essere realizzate secondo i principi dell'ecologia urbana, per un maggior rispetto della natura nelle città.

Le case popolari possono essere costruite seguendo i criteri sulla bioedilizia, infatti la Regione Piemonte ha già finanziato alcuni interventi per realizzare oltre 100 alloggi.

La Regione Piemonte eroga contributi per realizzare interventi di recupero e di nuova costruzione per agevolare l'acquisto o l'affitto della prima casa (bando di concorso 8° bis).

Inoltre da dei contributi per il recupero e la manutenzione straordinaria degli alloggi di proprietà privata, favorendo gli anziani e le giovani coppie (bando di concorso anziani degli anni 2000, buono casa e bando giovani coppie); promuove l'eliminazione delle barriere con finanziamenti, con il bando di concorso "piano operativo regionale" favorisce l'affitto e l'acquisto a riscatto di alloggi dando priorità ai portatori di handicap.

La Regione Piemonte sostiene economicamente, da sempre, l'affitto con finanziamenti al cittadino, ai Comuni, alle A.T.C., alle Cooperative e alle Imprese; con il bando di concorso "contratti di quartiere II" ha finanziato i programmi integrati utilizzando il metodo URBAN, anche per sperimentare tecniche e materiali ecocompatibili, dando priorità al recupero sociale e ambientale.

**Giuseppe Brunetti**  
Direttore Edilizia

**Franco Ferrero**  
Direttore Pianificazione e Gestione Urbanistica

# Introduzione

“La casa - è importante sapere che...” non vuole essere un insieme di manuali, anche perché già esistono, ma una raccolta di suggerimenti legati ai manuali.

Al cittadino si forniscono informazioni sintetiche e puntuali, si propongono delle riflessioni e, per coloro che vogliono approfondire gli argomenti trattati, sul sito web dell'Assessorato all'Urbanistica e Edilizia sono pubblicati tutti i contributi e i siti di coloro che hanno collaborato alla guida (Ordini e Collegi professionali, Associazioni, ecc)

## **OBIETTIVI:**

- 1** fornire al cittadino uno strumento di facile consultazione per i problemi da affrontare per acquistare o affittare una casa;
- 2** fornire ai professionisti delle informazioni utili per l'esercizio della professione attraverso il collegamento della “guida” a link specialistici.

## **LINGUAGGIO:**

- 1** essendo argomenti di notevole importanza per il cittadino, il linguaggio è divulgativo e semplice;
- 2** la “guida” può essere un utile strumento di lavoro anche per i professionisti, per cui alla semplicità del linguaggio è connessa una completezza informativa.

## **SITO WEB:**

- 1** la “guida” oltre ad essere in linea sul sito regionale dell'Assessorato e delle Direzioni, ha rimandi ai siti degli Ordini e dei Collegi Professionali, delle Associazioni di Cooperative, Imprese e Associazioni di Categoria, attraverso link;
- 2** è un prodotto in evoluzione per cui è necessario un aggiornamento periodico per avere un prodotto vivo e sempre aggiornato.

## CAPITOLO 1

*Campagna o città...  
Comprarla o affittarla?*

*L'Immobiliare  
o l'inserito sui giornali?*

*Come  
trovare  
una  
casa?*

RISTRUTTURARLA  
O RESTAURARLA

L'AGENTE  
IMMOBILIARE

COME AFFITTARE  
UNA CASA

COME COMPRARE  
UNA CASA

COME TROVARE  
UNA CASA

LA MANUTENZIONE

IL RISPARMIO  
ENERGETICO

LE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

LE NORME  
DI SICUREZZA

LA SICUREZZA  
NELLA CASA

PROGRAMMI PER  
RIQUALIFICARE  
LA CITTÀ

I CONTRIBUTI  
PER LA CASA

LA CULTURA  
DELLA CASA

LA FIGURA DELL'  
AMMINISTRATORE

Il primo problema che si pone è se **acquistare** o **affittare** l'immobile.

Per dare una risposta al quesito occorre tenere ovviamente conto delle singole esigenze e situazioni individuali, ma anche di alcuni fattori e criteri generali che possono servire da stimolo di riflessione per la scelta, quali:

- a)** accertare se la situazione economica personale consente l'acquisto con risorse proprie senza il ricorso a mutui ipotecari;
- b)** se si intende ricorrere ad un mutuo, verificare quanta parte del reddito dovrà essere destinata al pagamento del rateo;
- c)** l'acquisto è normalmente una forma sicura di investimento dei propri risparmi;
- d)** l'acquisto presuppone l'intenzione di radicare, almeno per un certo periodo, la vita propria e del proprio nucleo familiare sia lavorativo che affettivo nel luogo ove si trova l'immobile;
- e)** eventuali difficoltà allo smobilizzo del capitale impiegato per l'acquisto, ad esempio in caso di necessità di trasferirsi altrove;
- f)** certezza della stabilità del luogo di abitazione invece dell'incertezza derivante da un contratto di locazione;
- g)** costi di manutenzione, soprattutto straordinaria, di una casa propria, quali ad esempio rifacimento tetto, facciata, scale, impianto di riscaldamento ecc.



Una volta fatta la scelta ed individuata la tipologia di abitazione l'ulteriore problema è **come trovare la casa** adatta alle proprie esigenze. Si potrà procedere con i seguenti criteri:

### 1) Ricerca di annunci sui giornali:

nei maggiori quotidiani, ogni giorno o con inserti periodici nella relativa rubrica, pubblicano **annunci di vendita** di unità immobiliari. Sono in distribuzione anche numerose riviste immobiliari create appositamente per immettere immobili sul mercato, per lo più a cura di agenzie immobiliari. Normalmente negli annunci viene indicata l'ubicazione del bene, la consistenza, il prezzo e se l'offerta è effettuata direttamente dalla proprietà o se la vendita è trattata da un'agenzia immobiliare. Nell'ipotesi in cui ci si rivolga all'agenzia immobiliare ovviamente al prezzo indicato dovrà essere aggiunta la provvigione da pattuire con l'operatore. Attualmente è possibile anche ricercare offerte di immobili collegandosi on line con appositi siti per lo più indicati da agenzie immobiliari o imprese costruttrici.

### 2) Ricerca tramite agenzie immobiliari:

in Italia circa il **50% delle compravendite di immobili** avviene tramite l'intervento di agenzie immobiliari. Effettivamente il rivolgersi per l'acquisto direttamente all'agenzia immobiliare può comportare un notevole risparmio di tempo oltre che ottenere la consulenza di un operatore professionale che, con la propria attività di ricerca e verifica, potrà dare un competente apporto alla conclusione dell'affare.

In Italia normalmente le agenzie immobiliari sono propense ad accettare per lo più incarichi di vendita in esclusiva, per cui lo stesso bene difficilmente sarà trattato da più agenzie. È importante ricordare di porre la massima attenzione nella sottoscrizione di una proposta di acquisto in quanto a seguito dell'accettazione della stessa da parte della proprietà e della conseguente comunicazione al proponente, il contratto sarà concluso e le parti tenute quindi al rispetto delle obbligazioni di comprare e vendere.





### 3) Ulteriori modalità di ricerca:

consistono nel prendere visione degli elenchi regionali di realizzazioni pubbliche o di interventi realizzati da cooperative e/o da imprese, ponendo attenzione ai requisiti occorrenti per godere delle eventuali possibili agevolazioni. Sui quotidiani compaiono altresì comunicazioni di vendita all'incanto di immobili da parte del Tribunale competente, sia nell'ipotesi di fallimento della proprietà che di procedure esecutive. Ove interessati occorre, in tali ipotesi, prendere contatto, personalmente o tramite un professionista di fiducia, con la Cancelleria del Tribunale per accertare le modalità di partecipazione all'asta e la reale consistenza e situazione urbanistica del bene immobile.

I criteri di ricerca sono da intendersi quale valido supporto anche per la ricerca di una casa in affitto. In tale ipotesi occorre tenere in considerazione che l'attuale normativa offre agevolazioni fiscali per certe tipologie contrattuali, nonché l'ottenimento di contributi pubblici in presenza di determinati requisiti, per la cui conoscenza si suggerisce di rivolgersi all'ente pubblico competente, alle associazioni di categoria interessate nonché alle agenzie immobiliari.



#### **Progetto fallimenti**

*La Regione Piemonte, attenta ai problemi del cittadino, nel dicembre 2003 ha approvato il progetto "fallimenti immobiliari" su proposta dell'Assessore Franco Maria Botta. Il progetto si occupa del fenomeno dei fallimenti immobiliari presenti e quelli che si verificheranno nel territorio della Regione Piemonte.*

*Tra gli obiettivi del progetto vi è la raccolta dei dati relativi ai fallimenti immobiliari, la quantificazione dei danni provocati, con riferimento alle condizioni socio economiche delle famiglie coinvolte. Il progetto, inoltre, prevede la possibilità di attivare un "tavolo di mediazione sociale" che ha come obiettivo la raccolta delle diverse istanze che emergono dal territorio. L'analisi del fabbisogno finanziario delle famiglie coinvolte nei fallimenti, per fronteggiare l'emergenza, sarà un elemento necessario per la formulazione di proposte normative, a carattere regionale, di tutela degli acquirenti di alloggi di edilizia residenziale. Tra i compiti del progetto vi è anche un'adeguata informazione preventiva sugli accorgimenti da adottare nel caso di acquisto di immobili da parte dei cittadini per ridurre al minimo i rischi di essere coinvolti nei fallimenti.*

[www.regione.piemonte.it/edilizia/fallimenti](http://www.regione.piemonte.it/edilizia/fallimenti)

# MUTUO

*Contratto....  
preliminare...definitivo?*



*Come  
comprare  
una casa?*

## CAPITOLO 2

RISTRUTTURARLA  
O RESTAURARLA

LA MANUTENZIONE

L'AGENTE  
IMMOBILIARE

IL RISPARMIO  
ENERGETICO

COME AFFITTARE  
UNA CASA

LE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

COME COMPRARE  
UNA CASA

LE NORME  
DI SICUREZZA

COME TROVARE  
UNA CASA

LA SICUREZZA  
NELLA CASA

PROGRAMMI PER  
RIQUALIFICARE  
LA CITTÀ

I CONTRIBUTI  
PER LA CASA

LA CULTURA  
DELLA CASA

LA FIGURA DELL'  
AMMINISTRATORE

## Prima di acquistare una casa è importante verificare alcune caratteristiche di abitabilità e di valore, quali:

### 1) La zona

I fattori da valutare sono:

- la tranquillità e la frequentazione;
- la prossimità dei servizi che maggiormente si utilizzano quali le scuole, i negozi, le aree verdi, i trasporti, gli uffici;
- la presenza di elementi che si vorrebbero evitare come le industrie, le discariche, gli inceneritori, le discoteche, i ripetitori di radio, tv e telefoni o telefonini.

È importante verificare se il **Piano Regolatore Generale** prevede trasformazioni della zona, che potrebbero comportare variazioni del valore dell'immobile.

### 2) L'esposizione

Una casa deve essere organizzata in funzione dell'esposizione, tenendo presente che le stanze a mezzogiorno sono soleggiate, più calde e asciutte di quelle a mezzanotte, quelle a levante prendono il sole del mattino e quelle a ponente il pomeriggio e la sera. È comunque preferibile scegliere abitazioni almeno a due arie in modo da avere una miglior ventilazione.

### 3) Il tetto

Da controllare la sua struttura, soprattutto se in legno; il tetto non deve essere sconnesso o presentare degli avvallamenti. Importante è anche verificare che le grondaie e i loro tubi di scarico non siano rovinati; si deve inoltre verificare che non ci siano macchie di umidità sul soffitto dell'ultimo piano. Informarsi sulla presenza di amianto o di altri materiali non compatibili con la residenza.



### 4) I muri

Controllare che sugli intonaci non ci siano crepe, grandi o piccole, e che sulle pareti al piano terreno non ci siano tracce di umidità di risalita.

### 5) I serramenti

I serramenti possono essere di legno, di metallo o in pvc; devono chiudere bene, essere integri e non presentare anomalie (ad esempio, i serramenti di legno potrebbero essere marci, mentre quelli metallici potrebbero presentare tracce di ruggine ecc).

### 6) Gli allacciamenti

È fondamentale verificare che siano presenti gli allacciamenti alla luce, al gas, all'acqua ed eventualmente al telefono.

### 7) I servizi igienici

I servizi igienici sono soggetti a usura pertanto è necessario verificarne le condizioni ed informarsi sull'epoca della loro realizzazione.

Non bisogna lasciarsi ingannare dalla bella apparenza dei rivestimenti e dei sanitari poiché spesso sono le tubazioni nei muri e sotto i pavimenti ad essere rovinate.

Con la presenza di più bagni, aumenta il prestigio dell'abitazione ma anche le spese di manutenzione.

### 8) Gli impianti

Nelle case vecchie è opportuno rifare l'impianto elettrico, dell'acqua e del gas, perché non sono conformi alle leggi vigenti e non garantiscono la sicurezza per il cittadino.

Per l'**impianto dell'acqua**, oltre a controllare eventuali perdite dai rubinetti e dai sanitari, si devono

controllare le pareti delle stanze limitrofe e il soffitto di quelle sottostanti in cerca di eventuali macchie di umidità in tutti i locali dove siano presenti le tubazioni dell'acqua; controllare anche l'impianto di scarico dell'acqua.

L'**impianto elettrico** è importante che sia sotto traccia, senza cavi scoperti, che le prese e gli interruttori siano funzionanti e in buone condizioni e che l'impianto sia messo a terra e abbia un interruttore generale "salvavita".

Per l'**impianto di riscaldamento**, è necessario utilizzare al meglio le risorse energetiche nel rispetto dell'ambiente, informandosi sulla possibilità di trasformare sia il tipo di impianto che il tipo di combustibile.

### 9) Le parti comuni

La presenza nei condomini di zone d'uso comune come lavatoi, stenditoi, area di gioco per i bambini, piscina, giardino, portineria e ascensore, aumentano il valore dell'appartamento, ma comportano maggiori spese condominiali.

## 10) I posti auto, i "box" e le cantine

Anche la presenza di aree riservate per il parcheggio dei mezzi di trasporto o per riporre oggetti vari aumenta in modo rilevante il valore della casa, soprattutto in zone sprovviste di aree pubbliche per il parcheggio.

## 11) Le finiture

I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei bagni e particolari trattamenti di rifinitura delle pareti, se realizzati con materiali e disegni di pregio aumentano il prestigio dell'abitazione.

## 12) Il caminetto

La presenza di un caminetto dà calore se è stato realizzato a regola d'arte in una posizione adeguata. L'utilizzo del caminetto durante la stagione invernale può essere una buona integrazione del sistema di riscaldamento tradizionale a patto che non abbia problemi di tiraggio; sono da effettuare periodicamente dei controlli alla canna fumaria.

## 13) Le nicchie

Presenti principalmente nelle case vecchie, possono essere sfruttate come librerie, vetrine, o per collocarci elementi ingombranti come ad esempio la caldaia.

## 14) Le porte

Se sono di buona fattura e di legname pregiato, con maniglie e ferramenta adeguate, danno tono alla casa e durano molti anni.

La porta d'ingresso blindata può essere molto utile.

Nelle case d'epoca è consigliabile mantenere le porte originali, se di particolare pregio o di bel disegno; infatti possono caratterizzare l'ambiente. L'unico inconveniente è che restaurare una porta antica risulta spesso più costoso che sostituirla con una nuova.

## 15) Le finestre e le porte finestre

La presenza di molte finestre e di ampie vetrate favorisce l'aerazione e l'illuminazione e può essere un fattore di valore dell'immobile; ne sarà ridotto l'isolamento termico e acustico, che potrà essere migliorato con i doppi vetri.

## 16) Il terrazzo

I terrazzi aumentano il valore della casa soprattutto se all'ultimo piano e ben riparati; possono essere utilizzati nei mesi estivi come un ulteriore locale annesso all'abitazione.



Per le verifiche preliminari si deve distinguere se la casa è esistente, in costruzione o si acquista su progetto approvato;

**fabbricato esistente** occorre verificare:

- la legittimità della costruzione, che è documentata dal Certificato di abitabilità o agibilità
- se sono state apportate delle modifiche e se sono state regolarmente autorizzate
- lo stato di conservazione dell'immobile
- la situazione condominiale pregressa e le previsioni future; analizzare il regolamento di condominio

**fabbricato in costruzione o su progetto approvato** occorre:

- verificare, presso il Comune, la legittimità della costruzione
- analizzare il Capitolato allegato al contratto per esaminare, nel dettaglio, le caratteristiche tecniche oggetto della compravendita

**atto notarile**

per acquistare una casa, così come per acquistare qualsiasi altro immobile (fabbricato o terreno), occorre stipulare un atto notarile

**stipula del contratto**

anche nelle fasi preliminari all'acquisto, una volta trovata la casa di proprio gradimento e concordato il prezzo, è consigliabile rivolgersi ad un esperto che può essere il notaio, al quale si affiderà la stipula del contratto definitivo di vendita.

Infatti è opportuno svolgere tutte le necessarie verifiche sia legali, accertando l'effettiva proprietà dell'immobile e la libertà da ipoteche ed altri vincoli, sia catastali, sia amministrative (licenze edilizie ed altro) prima che sia preso un impegno definitivo.

Si tenga presente che la scelta del notaio spetta al compratore.

## ACQUISTO

L'acquisto può avvenire:

- tramite un intermediario (agenzia immobiliare)
- con trattativa diretta tra venditore ed acquirente.

### *Tramite agenzia immobiliare*

Se ci si rivolge ad un'agenzia immobiliare normalmente viene richiesto di sottoscrivere la proposta di acquisto, con il versamento di un importo (di solito non rilevante) per la cosiddetta prenotazione.

Si tenga presente che:

- l'accettazione di tale proposta da parte del venditore dà vita ad un vero contratto preliminare, contenendo già tutti gli elementi del contratto e le modalità di pagamento;
- non vi saranno ulteriori successive possibilità di trattativa, né di ripensamento per l'acquirente;
- la proposta obbliga l'acquirente in modo irrevocabile nei confronti sia del venditore sia dell'agenzia.

Pertanto è opportuno che le verifiche legali, catastali e amministrative siano fatte prima della firma della proposta di acquisto e che la stessa sia preventivamente esaminata da un esperto.

Anche dopo la firma della prenotazione abitualmente viene stipulato tra il proprietario venditore e l'acquirente il contratto preliminare (cosiddetto "compromesso") con il versamento di una ulteriore somma a titolo di caparra.

### *Per trattativa diretta*

Se l'acquisto avviene per trattativa diretta tra proprietario ed acquirente occorrerà stipulare il contratto preliminare (cosiddetto "compromesso") nel quale saranno indicati il prezzo, le modalità di pagamento, il termine di consegna della casa e di stipula del contratto definitivo nonché tutti gli eventuali altri accordi particolari fra le parti.

Per la predisposizione del compromesso è consigliabile rivolgersi al notaio che sarà incaricato della stipula del contratto definitivo, il quale eseguirà preliminarmente le verifiche di cui si è detto.

# acquisto

## CONTRATTO PRELIMINARE

Il contratto preliminare può essere concluso:

- con semplice scrittura firmata tra le parti
- con un atto notarile trascritto presso i Registri Immobiliari.

La trascrizione rende pubblico il contratto preliminare salvaguardando l'acquirente dalle conseguenze dannose per trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile (pignoramenti, sequestri, altro), che potrebbero intervenire tra la stipula del preliminare e quella del contratto definitivo, o per fallimento del venditore. In quest'ultima ipotesi è disposto un privilegio per l'acquirente rispetto agli altri creditori nel recupero delle somme versate e delle spese sostenute.

Il contratto preliminare trascritto comporta costi aggiuntivi, sia fiscali sia notarili, per cui di solito non viene utilizzato.

Tuttavia in considerazione dei vantaggi e della maggior protezione dell'acquirente che essa fornisce la trascrizione è opportuna nei seguenti casi:

- quando il venditore è un imprenditore;
- quando tra la stipula del contratto preliminare e quella del definitivo si devono eseguire lavori di ristrutturazione, chiedere concessioni, autorizzazioni o condoni, finanziamenti o altro;
- quando tra il preliminare e il definitivo intercorre un lungo periodo di tempo;
- quando viene versata una caparra di importo elevato.



contratto  
preliminare

## CONTRATTO DEFINITIVO

Il contratto definitivo, cioè la vera e propria compravendita che trasferisce la proprietà, viene stipulato dal notaio incaricato dal compratore.

Normalmente al momento del contratto definitivo deve essere pagato il saldo del prezzo e deve essere consegnato il possesso dell'immobile, cioè le chiavi se l'immobile non è occupato in affitto da terzi.

Il saldo del prezzo deve essere fatto con modalità che garantiscano il compratore, con assegni circolari, o bonifico. Se la casa che si acquista si trova in un condominio, prima del contratto definitivo, occorre verificare con l'amministratore se sono state pagate tutte le spese condominiali fino al momento dell'atto ovvero avere il conteggio di quelle dovute fino a quel momento per effettuare il relativo conguaglio con il venditore.

Ciò perché il nuovo proprietario risponde nei confronti del condominio anche per le spese non pagate e dovute per il periodo precedente all'acquisto.

Tutte le spese dell'acquisto sono a carico del compratore.

Le spese sono costituite dalla parcella dei professionisti e in particolare dalla

parcella del notaio, dalle spese fisse (bolli, trascrizioni, ecc) e dalle imposte per l'acquisto.

Le imposte sono rappresentate dall'IVA (se si acquista da impresa) o dall'imposta di registro, se si acquista da privato.

L'IVA deve essere pagata direttamente all'impresa venditrice che emette la corrispondente fattura e può avere, a seconda dei casi, aliquote diverse, da un minimo del 4% (prima casa) ad un massimo del 20% (casa di lusso).

L'imposta di registro deve essere pagata al notaio al momento dell'atto; data la complessità della materia si rimanda a specifica normativa.

È consigliabile, al fine di prevenire i costi fiscali ed in genere i costi dell'acquisto, consultare il notaio incaricato, prima dell'atto.





## MUTUO

# mutuo

Se si intende chiedere un mutuo per finanziare l'acquisto, prima di firmare la proposta di acquisto o il contratto preliminare occorre contattare la banca prescelta in modo di essere certi della concessione del finanziamento, concordando le condizioni del mutuo; cioè la durata, il tasso di interesse (fisso o variabile), le spese di istruttoria, le spese da sostenere durante il mutuo e le penalità nel caso di rimborso anticipato.

Le banche sono ora tenute ad indicare al cliente il cosiddetto "Indicatore Sintetico di Costo" (I.S.C.) e cioè il tasso di interesse effettivo che il cliente dovrà pagare, tenuto conto di tutti gli oneri e spese.

Il mutuo, in quanto utilizzato per finanziare l'acquisto, viene di solito stipulato contestualmente all'atto definitivo di vendita in modo che la banca possa mettere

immediatamente a disposizione del compratore la somma che costituisce il ricavo del mutuo stesso ed il compratore possa a sua volta servirsene per pagare il saldo del prezzo.

L'atto di mutuo deve essere anch'esso stipulato dal notaio, che logicamente sarà lo stesso che stipula l'atto di compravendita, scelto dal compratore.

L'atto di mutuo e la relativa pratica che il notaio dovrà svolgere, sia preliminarmente con la banca sia per l'iscrizione dell'ipoteca, dovranno essere pagati dal compratore, in aggiunta alla parcella ed alle tasse per la compravendita.





*2 tipi di  
Contratto....*

*?*



### CAPITOLO 3

*Come  
affittare  
una casa?*

RISTRUTTURARLA  
O RESTAURARLA

LA MANUTENZIONE

L'AGENTE  
IMMOBILIARE

IL RISPARMIO  
ENERGETICO

COME AFFITTARE  
UNA CASA

LE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

COME COMPRARE  
UNA CASA

LE NORME  
DI SICUREZZA

COME TROVARE  
UNA CASA

LA SICUREZZA  
NELLA CASA

PROGRAMMI PER  
RIQUALIFICARE  
LA CITTA'

I CONTRIBUTI  
PER LA CASA

LA CULTURA  
DELLA CASA

LA FIGURA DELL'  
AMMINISTRATORE



## Il proprietario che vuole affittare il proprio immobile oggi può scegliere tra due tipi di contratto:

### A) il canale "libero" o di mercato

(detto anche primo canale):

le parti possono regolare come meglio credono i loro rapporti a partire dall'elemento più importante: **il canone di affitto** (oltre al canone mensile, la ripartizione delle spese, le modalità di aggiornamento annuale, ecc), fermi restando i limiti inderogabili posti dalla normativa a tutela dell'equilibrio contrattuale.

Il contratto deve durare almeno 4 anni, con rinnovo di altri 4 (8 anni, quindi, salvo casi particolari di disdetta "motivata" alla prima scadenza per motivazioni specifiche e tassative previste dalla legge).

### B) il canale regolamentato

(secondo canale) che comprende:

- **i contratti "agevolati"** per abitazione principale (con durata minima di 3 anni e proroga di altri 2 in mancanza di una disdetta "motivata"),
- **i contratti transitori** (con durata da 1 a 18 mesi);
- **i contratti per studenti universitari** (con durata da 6 a 36 mesi).

Con il contratto "agevolato" per abitazione principale il proprietario deve "contenere" le sue pretese economiche per ottenere in cambio una durata più corta del vincolo e cospicue agevolazioni fiscali. Il canone, infatti, non può superare quello stabilito da specifici accordi territoriali tra le Associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini.

### Qual è la differenza tra i due contratti?

Le differenze sostanziali sono:

- l'entità del canone per i contratti del canale "libero" o di mercato è libera ovvero viene contrattata dal proprietario con l'affittuario, mentre per quelli del canale regolamentato no;
- nell'ambito dei contratti regolamentati, l'esistenza di consistenti agevolazioni fiscali per chi stipula contratti "agevolati" previste sia per il proprietario sia per l'affittuario. Tali agevolazioni riguardano soltanto i contratti con validità 3 anni +2 e per gli studenti universitari. Le agevolazioni fiscali valgono solamente per i contratti che sono stipulati nei Comuni a tensione abitativa, aggiornati dalla deliberazione del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica - CIPE - n. 87 del 13 novembre 2003.

Relativamente agli alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata, cioè se il proprietario o il gestore della casa risulta essere un ente pubblico quale:

#### **il Comune**

#### **l'Agenzia Territoriale per la Casa (ATC)**

#### **l'Azienda Sanitaria locale (ASL)**

le condizioni del contratto (entità del canone, durata del contratto) sono stabilite da una Convenzione comunale, che varia da città a città.

### ***I due tipi di contratto si applicano a tutti i tipi di alloggio?***

Non si applicano:

- agli immobili vincolati (ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089), o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile (a meno che non siano stipulati secondo le modalità di cui ai contratti agevolati del secondo canale, cosa sempre possibile);
- agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente (statale e regionale);
- agli alloggi affittati esclusivamente per finalità turistiche;
- agli alloggi affittati dagli enti locali per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.



## Si possono ancora stipulare contratti in forma verbale?

No, è sempre richiesta la forma scritta, anche per eliminare ogni incertezza sulla regolamentazione dei rapporti reciproci e per prevenire ogni forma di contenzioso nel corso del rapporto di locazione. La locazione deve avvenire nel pieno rispetto della legge e non è prevista alcuna somma a titolo di "buona entrata" e vanno assolutamente evitate pratiche contrarie alla normativa fiscale (canoni in nero, contratti integrativi a quello ufficiale, ecc...).

## Da quando si possono stipulare i contratti regolamentati?

Dalla data di deposito degli "Accordi territoriali" presso i singoli Comuni.

Gli Accordi sono previsti dalla legge per tutti i Comuni, indipendentemente dal fatto che siano riconosciute le agevolazioni fiscali.

## In che cosa consistono le agevolazioni fiscali?

Le agevolazioni fiscali sono di natura:

erariale/statale in materia Irpef/Irpeg e di Imposta di Registro;

comunale in materia di Ici.

**Il beneficio per l'Irpef** consiste in una riduzione dell'imponibile.

Per **l'imposta di registro**, nella misura minima prevista.

Il proprietario, per usufruire dei benefici nella dichiarazione dei redditi, deve indicare gli estremi di

registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'Ici. Le agevolazioni Irpef/Irpeg e sulla tassa di registro del contratto spettano per locazioni di immobili ubicati nei comuni cosiddetti a "tensione abitativa" come le città metropolitane, i comuni confinanti con queste, i comuni capoluogo di provincia, i comuni a tensione abitativa contenuti in apposito elenco.

Per l'Imposta Comunale sugli Immobili (Ici), le agevolazioni consistono nelle riduzioni stabilite dai Comuni che le abbiano deliberate, indipendentemente dal requisito della tensione abitativa; l'aliquota Ici ridotta, dove deliberata, è usufruibile dal proprietario solo quando l'appartamento viene affittato come abitazione principale.

Per favorire la realizzazione degli accordi territoriali i Comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (Ici) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi.

Sul sito della Regione Piemonte alla pagina: [www.regione.piemonte.it/edilizia/affitti/](http://www.regione.piemonte.it/edilizia/affitti/) è possibile conoscere l'aliquota comunale adottata dai singoli Comuni per i contratti agevolati.

## Da cosa sono giustificate le agevolazioni fiscali?

Dai canoni di locazione leggermente più bassi di quelli di mercato.

Si consiglia, per non incorrere in errori (suscettibili di ripercussioni sul piano fiscale), di chiedere la consulenza e l'assistenza delle associazioni locali della Proprietà Edilizia e degli Inquilini. L'assistenza non è obbligatoria.

## Competono anche agevolazioni fiscali per l'inquilino?

Si, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale l'alloggio rimane affittato. Le detrazioni per l'inquilino vengono stabilite e aggiornate dai Decreti Ministeriali.

## Adempimenti per la registrazione dei contratti

Vi è l'obbligo della registrazione per tutti i contratti di affitto, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno.

Il pagamento spetta al proprietario ed all'inquilino in parti uguali, ma entrambi rispondono in solido del pagamento dell'intera imposta.

## Modulistica

Il versamento dell'imposta di registro deve essere effettuato utilizzando il modulo F23, presso il concessionario del servizio di riscossione dei tributi, una banca, oppure gli Uffici postali in tutta Italia, indipendentemente dal luogo in cui ha sede l'Ufficio del Registro o delle Entrate in cui è o sarà registrato l'atto. La ricevuta di versamento dovrà poi essere presentata all'Ufficio (unitamente alle copie del contratto da registrare). Per i versamenti delle

annualità successive, nel caso di pagamento annuale, nessuna documentazione dovrà essere consegnata all'Ufficio.

### **Codice ufficio**

Nel modulo F23 occorre indicare il codice dell'Ufficio del registro o delle Entrate presso il quale si provvederà alle formalità. A tale proposito si deve chiedere al singolo ufficio o consultare il sito del Ministero delle Finanze: [www.finanze.it](http://www.finanze.it)

### **Imposta di bollo**

Viene assolta applicando una marca da bollo ogni quattro facciate di testo contrattuale, e per ogni copia consegnata all'ufficio; sono ammesse 25 righe per ogni facciata di contratto. Salvo diversi accordi è a carico del conduttore.

### **Termini di registrazione**

Le parti devono procedere al calcolo dell'imposta ed al relativo versamento entro trenta giorni dalla data di decorrenza del contratto (o entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione se precedente a quella della decorrenza). Entro lo stesso termine occorre procedere alla registrazione depositando le copie del contratto presso l'ufficio prescelto.

### **Richiesta di registrazione**

Effettuato il versamento dell'imposta di registro e dei diritti d'ufficio, il contribuente deve recarsi all'ufficio competente con l'attestazione di pagamento e le copie del contratto. La richiesta di registrazione del contratto di locazione viene effettuata utilizzando il Mod.69.

### **Risoluzioni**

Nel caso in cui il contratto di locazione venga a cessare alla naturale scadenza nessun versamento è dovuto. Se invece viene risolto anticipatamente occorrerà versare, entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento, l'imposta di registro, prevista nell'importo fisso, utilizzando il modulo F23, invocando il codice tributo "113T", il codice Ufficio e gli estremi di registrazione del contratto. Nei successivi trenta giorni dal versamento occorrerà, infine, comunicare all'Ufficio presso il quale è stato inizialmente registrato il contratto, la risoluzione anticipata, utilizzando un apposito modulo.

### **Comunicazione all'autorità locale di Pubblica sicurezza**

Il proprietario (locatore) è obbligato a comunicare il nominativo dell'inquilino e la data di inizio contratto all'Autorità locale competente. La comunicazione dovrà avvenire utilizzando l'apposito modulo; l'adempimento dovrà essere espletato entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (anche tramite raccomandata con avviso di ricevimento). In caso di inosservanza della norma si potrà incorrere in una sanzione amministrativa.



*Chi è  
l'Agente  
immobiliare?*



## CAPITOLO 4

# L'Agente immobiliare

RISTRUTTURARLA  
O RESTAURARLA

LA MANUTENZIONE

L'AGENTE  
IMMOBILIARE

IL RISPARMIO  
ENERGETICO

COME AFFITTARE  
UNA CASA

LE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

COME COMPRARE  
UNA CASA

LE NORME  
DI SICUREZZA

COME TROVARE  
UNA CASA

LA SICUREZZA  
NELLA CASA

PROGRAMMI PER  
RIQUALIFICARE  
LA CITTA'

I CONTRIBUTI  
PER LA CASA

LA CULTURA  
DELLA CASA

LA FIGURA DELL'  
AMMINISTRATORE

Come ricercare un **Agente Immobiliare** per acquistare, vendere, affittare una casa

La funzione del consulente immobiliare è **quella di orientare correttamente** la clientela, interpretando il mercato nell'interesse sia di chi vende che di chi compra ed assistendo i clienti in tutte le fasi della trattativa

Occorre:

- *rvolgersi sempre a professionisti iscritti regolarmente alla C.C.I.A.A. nell'apposito ruolo "mediatori immobiliari" muniti anche di polizza assicurativa professionale obbligatoria richiedendo anche in visione il tesserino d'iscrizione.*
- *valutare con attenzione chi si propone insistentemente, promettendo tempi brevissimi di realizzo e facili guadagni.*
- *sondare le capacità professionali dell'agente immobiliare affrontando anche gli aspetti tecnici e fiscali dell'operazione che si desidera intraprendere.*

Se non si ha già un Agente Immobiliare di fiducia potrebbe essere utile:

- fare un'indagine tra conoscenti ed amici per individuare il nominativo di Mediatori Immobiliari di provata capacità e sicurezza.

Per avere indicazioni risulta possibile rivolgersi alle:

- Camere di Commercio (C.C.I.A.A.) per avere l'elenco degli iscritti a ruolo;
- Associazioni di categoria (Fiaip-Fimaa-Anama);
- Associazioni della Proprietà edilizia.

### **Valutazioni**

Richiedere 2-3 valutazioni dell'immobile, considerando che il prezzo lo indica il mercato e non l'agenzia.

### **Incarico di vendita e Proposta d'acquisto:**

- stabilire in sede d'incarico di vendita un compenso (provvigione) esclusivamente in forma percentuale;
- la provvigione potrà variare secondo una libera contrattazione delle parti ed in funzione dei servizi professionali offerti;
- si devono escludere i sovrapprezzi;
- verificare che la modulistica utilizzata contenga gli estremi d'iscrizione a ruolo dell'agente immobiliare ed anche gli estremi di deposito presso la C.C.I.A.A.

**Prima di firmare una proposta d'acquisto richiedere di visionare:**

**l'incarico di vendita,  
l'atto di provenienza,  
la planimetria e il certificato catastale.**





*Il progetto*

*Il progettista*

*L'impresa immobiliare*



*Come  
ristrutturarla  
o restaurarla?*



**CAPITOLO 5**

<b>RISTRUTTURARLA O RESTAURARLA</b>	<b>COME AFFITTARE UNA CASA</b>	<b>COME COMPRARE UNA CASA</b>	<b>COME TROVARE UNA CASA</b>
<b>LA MANUTENZIONE</b>	<b>LE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	<b>LE NORME DI SICUREZZA</b>	<b>LA SICUREZZA NELLA CASA</b>
<b>PROGRAMMI PER RIQUALIFICARE LA CITTÀ</b>	<b>I CONTRIBUTI PER LA CASA</b>	<b>LA CULTURA DELLA CASA</b>	<b>LA FIGURA DELL' AMMINISTRATORE</b>

*Essere in possesso della planimetria della propria casa e sapere in che epoca e con quali materiali è stata costruita può essere vantaggioso per chi si accinge a realizzare degli interventi di ristrutturazione o di restauro*



## Il progetto

Per ristrutturare o restaurare una casa, è necessario iniziare con la stesura di un progetto, che comprende:

- l'indagine dello stato di fatto, con il rilievo e l'individuazione di eventuali interventi strutturali necessari a riportare in sicurezza l'edificio;
- la soluzione progettuale prescelta, che sarà un compromesso fra le esigenze funzionali ed estetiche della famiglia e le soluzioni permesse dalla struttura e dalla distribuzione planimetrica dell'edificio e dalle norme vigenti;
- un capitolato ed un computo metrico, con cui saranno individuati i diversi tipi di lavori, le caratteristiche dei materiali e la quantificazione delle opere. Questi ultimi elaborati serviranno anche per poter chiedere un preventivo a più imprese.

## 1) La planimetria

Disegnare la pianta della propria abitazione può risultare utile.

Innanzitutto si possono progettare le eventuali modifiche planimetriche, in secondo luogo è possibile calcolare la superficie della casa e quantificare i lavori di ristrutturazione ed i materiali necessari ed infine si possono tracciare sul disegno i percorsi delle tubazioni degli impianti in modo tale da agevolare il lavoro in occasione delle future manutenzioni e ristrutturazioni.

Possedendo la planimetria sarà inoltre più facile valutarne il costo, generalmente il valore delle case viene stimato al metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale della casa è calcolata sommando la superficie calpestabile (i pavimenti) con quella occupata dai muri divisorii e con la metà di quella occupata dai muri perimetrali.

I balconi sono considerati un mezzo (fino a m 1,20 di larghezza), i terrazzi un terzo della loro superficie.

La cantina è considerata un accessorio e non concorre alla formazione della superficie commerciale.

Se vi sono altri accessori, ad esempio un garage, una seconda cantina o una tavernetta, il valore di questi verrà fissato a forfait.

## 2) Gli edifici in cemento armato

La maggior parte degli edifici costruiti dopo gli anni quaranta ha una struttura in cemento armato.

Gli elementi di questi edifici sono i pilastri, le travi, i solai, le scale e le fondazioni.

L'orditura dei solai negli edifici in cemento armato è facilmente individuabile sui soffitti, specie se non sono stati tinteggiati di recente, infatti l'intonaco assume un colore differente a seconda se sotto si trovano i travetti di cemento oppure i blocchi in laterizio.

Sotto i pavimenti generalmente passano le tubazioni degli impianti termico, idrico ed elettrico.

I muri negli edifici in cemento armato hanno solamente funzione di tamponatura, dunque non sono portanti. Questa caratteristica ci permette una maggiore flessibilità nell'organizzazione degli spazi interni, per cui durante i lavori di ristrutturazione è possibile abbattere tutti i muri di tamponamento e realizzare una distribuzione delle stanze completamente diversa; solamente i bagni non potranno essere ricollocati in posizioni molto distanti da quelle di origine perché vincolati dalla posizione degli scarichi dell'acqua e dei servizi igienici.

Negli edifici di cemento armato è molto rischioso apportare modifiche alla struttura portante, come abbattere dei pilastri, delle travi o parte di solai; un intervento di questo tipo può essere solamente realizzato in seguito all'intervento di un tecnico specializzato (un ingegnere o un architetto) il cui progetto strutturale dovrà essere approvato dagli uffici competenti.



## Il progettista

Le regole per gli interventi edili sono precise e comportano il rispetto di requisiti di legge e regole tecniche che solamente un tecnico abilitato può conoscere, dunque può essere utile farsi assistere da un esperto, anche quando non è richiesto un suo esplicito intervento a termine di legge.

Un tecnico è in grado di stabilire se è possibile stravolgere la disposizione dei locali, demolire parti strutturali, realizzare degli ampliamenti, chiudere dei terrazzi con delle verande e così via. Inoltre un tecnico può tenere i rapporti con le imprese, gli artigiani ed i fornitori, controllare e coordinare i lavori.

I tecnici abilitati sono gli Ingegneri, gli Architetti, i Geometri e i Periti edili.

La parcella del professionista è in percentuale dell'ammontare complessivo della spesa, comprendente il costo dei lavori più il costo dei materiali. La percentuale diminuisce man mano che l'importo aumenta ed è stabilita da leggi.

### 3) Gli edifici in muratura

Gli edifici italiani con più di sessant'anni sono quasi tutti in muratura portante. In queste costruzioni non esiste una distinzione fra struttura portante e tamponamento. Alcuni muri risultano avere uno spessore maggiore perché assolvono a funzioni strutturali fondamentali e vengono definiti "muri portanti", mentre i muri più sottili "muri divisorii" hanno la funzione di suddividere gli spazi, anche se concorrono con i muri portanti a costituire la struttura della casa, venendo a creare delle vere e proprie scatole chiuse.

Con una struttura di questo genere la distribuzione degli ambienti interni risulta molto meno flessibile, di conseguenza durante una ristrutturazione non sarà possibile abbattere i muri portanti e realizzare nuove distribuzioni planimetriche, ma si potranno realizzare solamente piccole demolizioni sempre con l'intervento ed il progetto di un tecnico specializzato.

Negli edifici in muratura i solai sono generalmente di legno, a volte in ferro o cemento armato e spesso sono presenti delle volte di mattoni.

Per riconoscere i solai di legno o di ferro da quelli di cemento armato basta fare un piccolo salto al centro della stanza: se il solaio oscilla vistosamente è di legno o di ferro. Soprattutto in presenza di solai in legno è opportuno non sovraccaricarli appoggiandoci nuovi muri o mobili molto pesanti.

### 4) Le coperture

Le coperture negli edifici hanno la funzione di proteggerli dagli agenti atmosferici; possono essere a falde inclinate oppure piane.

I tetti a falde inclinate possono avere una struttura portante di legno oppure di cemento armato e pignatte, su cui è inchiodata un'orditura di listelli che serve da supporto a tegole, coppi, lastre metalliche ecc. In questo tipo di copertura gli interventi più frequenti riguardano la ripassatura del manto di copertura, infatti il vento e gli animali possono spostare le tegole e le foglie degli alberi possono ostruire i canali di scarico delle acque piovane, provocando infiltrazioni. È importante che questi tetti siano accessibili per poter facilmente fare dei sopralluoghi ed eventualmente intervenire con opere di manutenzione.

I tetti piani ed i terrazzi richiedono invece una manutenzione più frequente, infatti le impermeabilizzazioni subiscono un più rapido invecchiamento a causa degli agenti atmosferici.

Parte integrante delle coperture sono le grondaie ed i pluviali che servono ad allontanare l'acqua piovana; questi elementi, che sono generalmente metallici (rame) si possono deteriorare o ostruire.

È importante evitare le infiltrazioni di acqua dal tetto perché possono creare, alle strutture di cemento, di legno e di ferro, gravi danni che richiedono interventi molto onerosi.



## L'Impresa

*La scelta dell'impresa è fondamentale per la buona riuscita dei lavori.*

### Cose da fare:

- un'indagine presso amici e parenti per individuare dei nominativi di imprese che hanno utilizzato e con cui si sono trovati bene;
- richiedere più preventivi e sempre su carta intestata; è importante rivolgersi sempre a ditte iscritte alla Camera di Commercio e alle Casse Edili;
- pianificare i lavori per tempo, stabilire a priori la tempistica della loro realizzazione;
- stabilire a priori, con un contratto firmato dalle parti, la tempistica, le penali e le forme di pagamento;
- nel preventivo dei lavori prevedere il trasporto delle macerie nella discarica.

### Cose da evitare:

- scegliere l'impresa che presenta il preventivo più basso, anche se le voci dei lavori sono ben specificate, a meno che non ci sia un tecnico in grado di verificare voce per voce;
- accettare un preventivo "in economia", a meno che l'impresa non sia di massima fiducia. Infatti per i lavori in economia viene indicato un prezzo orario della manodopera ed il costo dei materiali;
- saldare l'impresa subito dopo la fine dei lavori; è meglio aspettare qualche mese per verificare che tutto funzioni a dovere.

### Le agevolazioni fiscali

Sono state prorogate le agevolazioni fiscali per le manutenzioni e ristrutturazioni edilizie per cui si può detrarre il 36% delle spese sostenute per le manutenzioni e le ristrutturazioni, IVA e spese comprese (ad esempio le parcelle dei professionisti); l'IVA sui lavori di manutenzione, restauro e ristrutturazione è agevolata.

### I lavori che possono essere realizzati senza titoli abilitativi

Possono essere realizzati senza la richiesta di permessi tutti i lavori inerenti la manutenzione ordinaria, cioè quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per esempio non è necessario richiedere permessi per rifare i pavimenti, il bagno, la cucina, fare delle controsoffittature oppure ripassare il tetto, tinteggiare i muri o sostituire i vetri dei serramenti esterni con i doppi vetri.

Sono inoltre esentati i lavori realizzati per eliminare le barriere architettoniche (servoscala, rampe e ascensori interni) che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o altri manufatti che modifichino la sagoma dell'edificio.

### I lavori subordinati al Permesso di costruire

Sono soggetti al Permesso di costruire, con la relativa redazione da parte di un tecnico abilitato di un progetto da presentare all'Ufficio Tecnico comunale, la costruzione di nuovi fabbricati, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e gli interventi di ristrutturazione edilizia che aumentino le unità immobiliari, modifichino il volume, la sagoma ed i prospetti della casa e comportino un cambio di destinazione d'uso.

Per esempio bisognerà richiedere il Permesso di costruire anche se si realizzerà una veranda fissa sul terrazzo o se si ricaveranno delle stanze recuperando il sottotetto.

Il Permesso di costruire viene rilasciato in seguito al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione varia per ciascun comune ed è stabilita con una deliberazione del Consiglio Comunale in base a delle tabelle parametriche definite dalla Regione; essa viene calcolata in euro per metri cubi di volume.

Il costo di costruzione per gli edifici costruiti ex novo viene determinato periodicamente dalla Regione facendo riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata. Invece i costi di costruzione per gli edifici esistenti viene calcolato applicando degli indici riduttivi al computo metrico dei lavori redatto con il prezzario regionale.

## I lavori subordinati a Denuncia d'Inizio Attività

Sono realizzabili mediante la presentazione della Denuncia d'Inizio Attività tutti quegli interventi edilizi non previsti ai due punti precedenti. La Denuncia d'Inizio Attività, in cui sarà indicato il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori, dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico comunale corredata da un progetto e una relazione asseverata di un tecnico abilitato. I lavori potranno iniziare dopo trenta giorni dalla presentazione della pratica, salvo pareri non favorevoli.

La Denuncia d'Inizio Attività può anche essere presentata in alternativa alla richiesta del Permesso di costruire per i seguenti casi:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia che aumentino le unità immobiliari, modifichino il volume, la sagoma ed i prospetti della casa e comportino un cambio di destinazione d'uso;
- le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione urbanistica che siano disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- le nuove costruzioni qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planivolumetriche.

*In base alla normativa vigente, in funzione dell'intervento che si intende realizzare, le procedure per ottenere l'assenso da parte del Comune sono diverse, ed a questo provvederà il Tecnico Incaricato.*

*La **tabella** fornisce alcune indicazioni in merito alle varie procedure da seguire in funzione del tipo di intervento che si intende realizzare.*

*È opportuno fare notare che indipendentemente dalle procedure edilizie seguite, se l'immobile su cui si intende intervenire appartiene ad un condominio e se l'intervento riguarda parti esterne che possono modificare la sagoma originaria, è indispensabile anche l'assenso da parte dell'assemblea condominiale.*

<b>PROVVEDIMENTI NECESSARI</b>	
<b>TIPO DI OPERA</b>	<b>ATTO DI ASSENSO</b>
Nuove costruzioni Demolizione e ricostruzione Ristrutturazione edilizia art. 31 lett. D 457/78	Permesso a Costruire (P. a C.)
Demolizione senza Ricostruzione Realizzazione di pertinenze Realizzazione di parcheggi al piano Terreno L. 122/89 Manutenzione straordinaria Restauro e risanamento conservativo Eliminazione barriere architettoniche con opere esterne Recinzioni, mura di cinta Opere destinate ad attività sportive senza volumetria Opere interne Impianti tecnologici Varianti a concessioni edilizie Parcheggi nel sottosuolo	Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)
Manutenzione ordinaria Eliminazione barriere architettoniche con opere interne Mutamento di destinazione di uso senza opere edilizie	LIBERO



## AGIBILITÀ

Il requisito dell'agibilità è la condizione che abilita il soggetto interessato all'uso del fabbricato.

Viene attestato dal relativo certificato rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale nei seguenti casi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- interventi su edifici esistenti che influiscono sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

L'agibilità di un edificio è una condizione di fatto da accertare in relazione a puntuali requisiti prescritti dalla normativa che li individua in:

- a) conformità dell'opera rispetto al progetto approvato;
- b) prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti.

L'accertamento, allorché ultimati i lavori di costruzione e prima dell'utilizzazione dell'edificio, è di competenza del committente che deve attestare i requisiti con una autocertificazione, da allegare alla richiesta di rilascio del certificato unitamente ad una serie di attestazioni in merito alla sicurezza statica, sicurezza degli impianti tecnologici e al rispetto di altre normative (contenimento consumi energetici, superamento barriere architettoniche, denuncia catastale, ecc).

### Disegno di legge regionale n. 593

*"Disposizioni di adeguamento di leggi regionali al Testo Unico dell'edilizia"  
È all'esame della commissione competente della Regione Piemonte il disegno di legge regionale n. 593 "Disposizioni di adeguamento di leggi regionali al Testo Unico dell'edilizia"*

*Obiettivi del ddl sono principalmente la semplificazione e la chiarezza normativa, nel rispetto delle scelte operate dai piani regolatori comunali.*

*Particolare attenzione è stata dedicata alla soluzione di alcuni problemi determinati dalla definizione del tipo di intervento "ristrutturazione edilizia" per il quale sono proposte soluzioni che non alterino le prescrizioni operative dei Piani Regolatori vigenti, formulati attribuendo a quel termine contenuti in parte diversi dalla definizione del Testo Unico.*

*La Regione Piemonte privilegia le scelte dei Piani Regolatori, aggiungendo nei tipi di ristrutturazione edilizia, oltre a quelli suggeriti dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG/URB del 27 aprile 1984 e utilizzati in modo generalizzato in tutti i PRG, altri tipi che consentono anche la sostituzione edilizia, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione conduca alla realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*



**CAPITOLO 6**

*La sicurezza  
nella casa*

RISTRUTTURARLA O RESTAURARLA	COME TROVARE UNA CASA	LA FIGURA DELL' AMMINISTRATORE
L'AGENTE IMMOBILIARE	COME COMPRARE UNA CASA	LA CULTURA DELLA CASA
IL RISPARMIO ENERGETICO	COME AFFITTARE UNA CASA	I CONTRIBUTI PER LA CASA
LA MANUTENZIONE	LE BARRIERE ARCHITETTONICHE	PROGRAMMI PER RIQUALIFICARE LA CITTA
	LE NORME DI SICUREZZA	

Ogni qualvolta si deve comprare una casa uno degli **aspetti che abitualmente si trascura** è quello relativo alla sicurezza degli impianti. La sicurezza è un elemento molto importante ed ogni unità abitativa esistente o nuova **dovrebbe avere tutti quei documenti previsti** dalle normative vigenti che attestino il grado di sicurezza degli impianti e dello stabile

Al momento dell'acquisto di una casa, in sede di trattativa tecnico-commerciale, si dovrebbero fare accertamenti relativi a:

**impianto elettrico**

**impianto radiotelevisivo (antenna)**

**impianto di riscaldamento**

**impianto idrosanitario**

**impianto per il trasporto/utilizzo del gas**

**impianto di sollevamento di persone (ascensore)**

**impianto di protezione antincendio**

**certificato prevenzione incendi (C.P.I.)**

**libretto di impianto o libretto di centrale.**

In mancanza di tali documenti, o di uno di essi, l'acquirente dovrebbe rivolgersi ad un suo Tecnico di fiducia affinché provveda a verificare la correttezza dei documenti esistenti e per quali motivazioni non sono presenti altri documenti necessari per poter attestare la sicurezza degli impianti tecnici.

Normalmente chi si appresta ad acquistare una casa si rivolge ad una Società Immobiliare che pone principalmente la sua attenzione sullo stato

di conservazione dello stabile (pareti, pavimenti, serramenti, umidità, posizione, ecc) e in secondo piano lo stato di sicurezza degli impianti tecnici presenti. Lo stesso atteggiamento si può dire che avvenga anche per l'acquirente (se non è un tecnico del settore) che è più attento agli aspetti estetici e strutturali che alla sicurezza degli impianti.

Si consiglia di rivolgersi sempre ad un professionista abilitato (Ingegnere o Perito industriale, per le relative competenze) per la valutazione degli aspetti relativi alla sicurezza degli impianti, anche perché la normativa è talmente ampia ed articolata che è difficile riuscire a capire cosa bisogna fare o quali documenti è necessario avere.

*Di seguito si danno alcuni semplici suggerimenti e si segnalano i pericoli che si possono presentare.*

### **Impianti elettrici**

In un impianto elettrico i maggiori difetti, che possono essere causa di pericolo, sono:

- la presenza di fili scoperti o non inseriti nelle apposite tubazioni;
- la presenza di cavi elettrici con una sezione insufficiente;
- troppi elettrodomestici collegati ad un'unica presa di corrente;



- uso di elettrodomestici guasti;
- la mancanza della messa a terra dell'impianto e dell'interruttore salvavita.

### **Impianti termici**

In un impianto termico i maggiori difetti sono:

- le canne fumarie ostruite o di sezione insufficiente, che possono provocare la dispersione nell'abitazione dell'ossido di carbonio;
- la insufficiente aerazione del locale caldaia;
- il cattivo funzionamento della caldaia, che può produrre una cattiva combustione e gas pericolosi;
- le tubazioni arrugginite o rotte, che possono provocare infiltrazioni di acqua.

### **Impianti idrico sanitari**

In un impianto idrico sanitario i maggiori difetti sono:

- le tubazioni rotte o ostruite, che possono creare infiltrazioni, le quali, se non eliminate in tempo, possono creare danni alle strutture portanti;
- la presenza nel terreno di fognature (tubazioni, pozzetti, fosse biologiche) rotte, che provocando allagamenti possono col tempo causare il cedimento delle fondazioni.

### **Impianti del gas**

In un impianto del gas i maggiori difetti sono:

- le perdite dalle tubazioni, dai contatori e dai fornelli;
- l'uso di bombole o tubi di gomma, vecchi, rovinati o non a norma di legge; è importante che gli impianti del gas siano ben aerati e che il gas possa defluire all'esterno in caso di eventuali perdite, per cui è consigliabile collocare gli apparecchi a gas (caldaie, bruciatori e bombole) all'esterno dell'abitazione.

### **Normativa e ditte abilitate**

*Esistono delle norme specifiche per la sicurezza degli impianti (Legge 5 marzo*

*1990 n.46), ditte abilitate all'installazione, trasformazione e manutenzione degli impianti, professionisti abilitati ad effettuare il collaudo.*

*Le ditte installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando materiali e componenti conformi alle norme UNI e CEI e nel rispetto della normativa tecnica; tutti gli impianti realizzati alla data 13 marzo 1990 devono esserne adeguati.*

*Al termine dei lavori le ditte sono tenute a rilasciare al committente la*

*Dichiarazione di Conformità degli impianti sottoscritta dal titolare dell'impresa, recante i numeri della Partita Iva e di iscrizione alla Camera di Commercio ed integrata da una relazione sui materiali utilizzati.*

*Le diverse Dichiarazioni di Conformità degli impianti saranno allegare alla pratica di richiesta di agibilità da inviare agli Uffici Tecnici comunali al termine dei lavori.*

### **Eventuali controlli che possono essere effettuati dai proprietari**

I controlli devono essere effettuati da operai e tecnici abilitati, comunque è importante che i proprietari tengano sotto sorveglianza gli impianti, effettuando alcune piccole verifiche che possono evitare grossi pericoli.

**È buona norma fare i seguenti controlli:**

- controllare se esiste un impianto di messa a terra ed un interruttore salvavita;
- controllare che l'impianto corra sotto traccia e non ci siano cavi scoperti;
- utilizzare elettrodomestici perfettamente funzionanti ed evitare di allacciarne troppi ad un'unica presa di corrente;
- far fare le verifiche periodiche alla caldaia ed alla canna fumaria ad un operaio abilitato (libretto impianto);
- tenere sotto controllo eventuali perdite delle tubazioni di scarico e carico dell'acqua;
- controllare che le grondaie non siano otturate;
- far spurgare i tratti fognari di proprietà privata ed accertarsi che non siano rotti;
- controllare che non ci siano perdite di gas ed in caso affermativo chiamare un tecnico;
- sostituire periodicamente i tubi di gomma del gas.





*Chi è l'esecutore?*



## CAPITOLO 7

*Le norme  
di sicurezza  
per realizzare  
gli interventi  
in casa*

RISTRUTTURARLA  
O RESTAURARLA

L'AGENTE  
IMMOBILIARE

COME AFFITTARE  
UNA CASA

COME COMPRARE  
UNA CASA

COME TROVARE  
UNA CASA

LA MANUTENZIONE

IL RISPARMIO  
ENERGETICO

LE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

LE NORME  
DI SICUREZZA

LA SICUREZZA  
NELLA CASA

PROGRAMMI PER  
RIQUALIFICARE  
LA CITTÀ

I CONTRIBUTI  
PER LA CASA

LA CULTURA  
DELLA CASA

LA FIGURA DELL'  
AMMINISTRATORE



## Il committente

Chi ordina le opere (e cioè il “committente”) ritiene che occuparsi della sicurezza sia un compito esclusivo dell’esecutore (impresa o lavoratore autonomo), ma questa convinzione non è corretta. Il committente ha anch’egli delle responsabilità, che sono individuate dal Decreto legislativo n° 494 del 1996.

Chi commissiona un’opera deve prestare attenzione anche all’aspetto della sicurezza. Il committente deve infatti, anche per lavori di entità molto modesta, accertarsi sempre dell’adeguatezza tecnico-professionale dell’esecutore, anche verificando la sua iscrizione alla Camera di Commercio e richiedendo, quando si tratti di imprese, la documentazione che attesti la regolare posizione dei propri dipendenti.

Inoltre, se il lavoro è affidato ad un’impresa, anche di piccola dimensione o familiare, questa è comunque tenuta a predisporre un documento chiamato “piano operativo di sicurezza” ed a tenerlo a disposizione sul luogo di lavoro.

In caso le opere previste siano di importo significativo e si verifichino particolari condizioni (come il ricorso a più imprese nell’ambito dello stesso lavoro e la presenza di particolari situazioni di rischio), gli obblighi per il committente divengono più impegnativi. Può essere infatti necessario nominare un tecnico abilitato che predisponga un apposito piano per la sicurezza e che sovrintenda al suo rispetto.

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dalla legge può avere conseguenze rilevanti anche per il committente, comprese sanzioni anche penali.

Le valutazioni che il committente deve effettuare possono essere, come si è visto, anche complesse ed è quindi sempre opportuno rivolgersi ad un tecnico competente.

## L’esecutore

La cura e la manutenzione della casa rendono spesso necessario rivolgersi a ditte od artigiani per l’esecuzione di opere edili od impiantistiche. In ogni caso, la scelta dell’esecutore a cui affidare le opere ha una grande importanza per la buona riuscita dei lavori e per la loro realizzazione in condizioni di sicurezza.

La maggiore attenzione di chi richiede l’esecuzione di lavori nella propria casa è, solitamente, rivolta alla definizione del risultato finale che si desidera ottenere ed alla pattuizione del relativo costo.

Le modalità esecutive sono invece lasciate alla discrezionalità dell’esecutore, che sceglie autonomamente il personale ed i mezzi d’opera di cui avvalersi.

In tal modo, tuttavia, si trascura un fattore molto importante per la migliore riuscita del lavoro: la sicurezza della sua esecuzione.

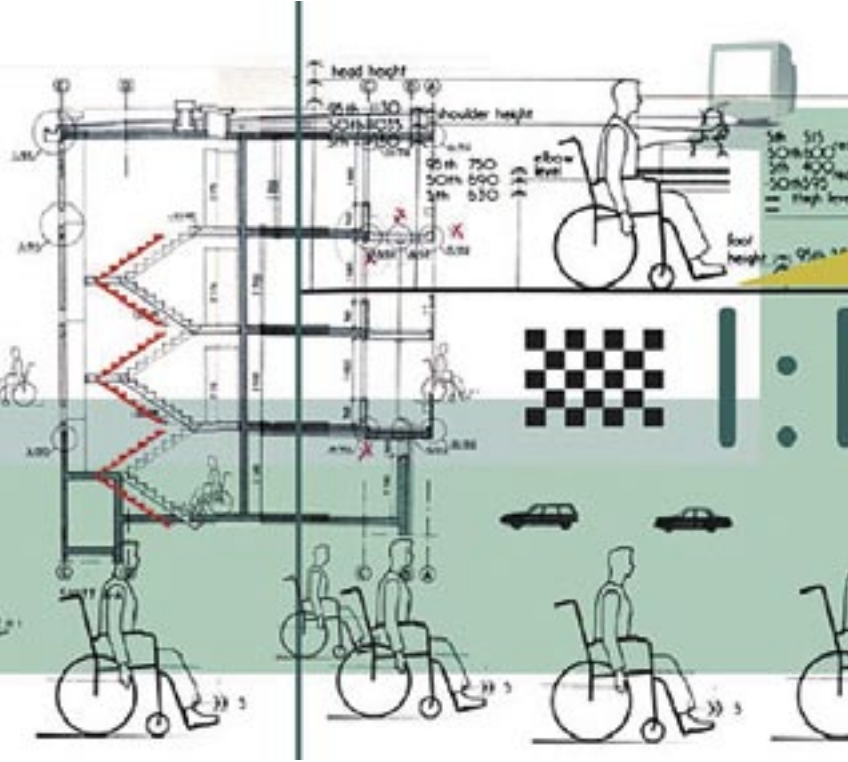
Il ricorso ad imprese di scarsa esperienza, l’utilizzo di personale non preparato o di attrezzature non idonee può infatti determinare incidenti sul lavoro anche di notevole gravità.

La scelta di impresa non idonea, magari fondata solo su un’offerta di prezzo particolarmente basso, può determinare problemi e costi finali ben più elevati, oltre ad un risultato spesso non soddisfacente.

Per qualunque lavoro, anche di modesto importo, la scelta dell’esecutore deve tenere conto della adeguatezza tecnica e professionale, che deve essere accertata richiedendo all’esecutore una idonea documentazione prevista dalla legge.

Una scelta inadeguata dell’esecutore può comportare conseguenze anche per il committente.

*I contributi  
della Regione  
Piemonte...*



## CAPITOLO 8

*Eliminazione  
delle barriere  
architettoniche*



RISTRUTTURARLA  
O RESTAURARLA

LA MANUTENZIONE

L'AGENTE  
IMMOBILIARE

IL RISPARMIO  
ENERGETICO

COME AFFITTARE  
UNA CASA

LE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

COME COMPRARE  
UNA CASA

LE NORME  
DI SICUREZZA

COME TROVARE  
UNA CASA

LA SICUREZZA  
NELLA CASA

PROGRAMMI PER  
RIQUALIFICARE  
LA CITTÀ

I CONTRIBUTI  
PER LA CASA

LA CULTURA  
DELLA CASA

LA FIGURA DELL'  
AMMINISTRATORE

## Edifici di nuova costruzione

Gli edifici di nuova costruzione (in base alla normativa nazionale e regionale vigente) dovrebbero già essere tali da garantire l'accessibilità alle parti comuni a persone con ridotta attività motoria o comunque in ogni caso a portatori di handicap.

## Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti, gli interventi edilizi necessari per il superamento delle barriere architettoniche, possono essere suddivisi in due categorie:

- interventi che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio, per tali interventi non è necessaria alcuna autorizzazione da parte del Comune od in generale titolo abilitativi.
- se l'intervento viene realizzato all'esterno dell'edificio deve essere sottoposto a denuncia di inizio attività (D.I.A.).



## Contributi da parte della Regione

La Regione Piemonte eroga contributi, a fondo perduto, per realizzare opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, per la realizzazione di percorsi attrezzati e per l'installazione di dispositivi di segnalazione in edifici di edilizia pubblica e in quelli di proprietà privata.

### Edifici di edilizia residenziale pubblica

Per quanto riguarda gli edifici di edilizia residenziale pubblica la Giunta Regionale (*deliberazione n. 1-2008, del 22 gennaio 2007*) ha approvato i criteri per la ripartizione dei fondi. I soggetti destinatari del contributo sono i Comuni e le Agenzie Territoriali per la Casa (A.T.C.). Il contributo è erogato in base alla spesa effettiva e comunque fino al tetto massimo di 20.658,28 euro. Gli interventi finanziati devono essere attuati in conformità al Regolamento regionale di attuazione per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (D.P.G.R. n. 1522 del 4 aprile 1995, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 15 del 12 aprile 1995). Il controllo sull'attuazione è effettuato dalla Commissione Tecnica Consultiva (C.T.C.) istituita presso l'Agenzia Territoriale per la Casa (A.T.C.) competente per territorio.

### Edifici di proprietà privata

Per quanto riguarda gli edifici di proprietà privata **la richiesta di contributo** per eliminare le barriere architettoniche, redatta su apposito modulo, deve essere presentata dal disabile, o da chi ne esercita la potestà o tutela, al Sindaco del Comune ove è ubicato l'immobile oggetto dell'intervento.

Le domande devono essere presentate prima di iniziare i lavori, il 1° marzo di ogni anno; quelle presentate dopo il 1° marzo sono prese in considerazione l'anno successivo. Ogni anno, nel mese di gennaio, ai Sindaci vengono comunicate le scadenze temporali e le procedure per

l'accesso ai contributi da parte dei disabili per l'anno in corso, attraverso un comunicato dell'Assessore all'Urbanistica, Pianificazione Territoriale, Edilizia Residenziale della Regione Piemonte. L'Amministrazione Comunale effettua un immediato accertamento sull'ammissibilità della domanda, subordinata alla presenza di tutte le indicazioni e la documentazione, alla sussistenza di tutti i requisiti necessari per la concessione del contributo, all'inesistenza dell'opera, al mancato inizio lavori ed alla verifica della congruità della spesa prevista rispetto alle opere da realizzare.

Entro il 31 marzo, di ogni anno, il Sindaco stabilisce il fabbisogno e trasmette la documentazione alla Regione. La Regione definisce la graduatoria degli aventi diritto in ordine cronologico di presentazione delle domande. Viene riconosciuta la precedenza alle persone disabili che hanno presentato il certificato di invalidità totale.

*Il contributo, in conto capitale, è differenziato per fasce di costo: per una spesa pari o inferiore a 2.582,28 euro, copre tutta la spesa; se la spesa è superiore a 2.582,28 euro e inferiore a 12.911,42 euro, il contributo è del 25% per la quota che eccede i 2.582,28 euro.*

*Se la spesa è superiore a 12.911,42 euro, ma inferiore a 51.645,69 euro, il contributo per la parte che eccede i 12.911,42 euro, è del 5%; se la spesa è pari o superiore ai 51.645,69 euro, il contributo è comunque di 51.645,69 euro.*

Il contributo viene accreditato al Comune che deve provvedere all'assegnazione ai beneficiari.



*Risparmio energetico,  
utilizzo di nuove tecnologie  
e nuovi materiali per la  
qualità dell'abitare*

## CAPITOLO 9

RISTRUTTURARLA  
O RESTAURARLA

LA MANUTENZIONE

L'AGENTE  
IMMOBILIARE

IL RISPARMIO  
ENERGETICO

COME AFFITTARE  
UNA CASA

LE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

COME COMPRARE  
UNA CASA

LE NORME  
DI SICUREZZA

COME TROVARE  
UNA CASA

LA SICUREZZA  
NELLA CASA

PROGRAMMI PER  
RIQUALIFICARE  
LA CITTA'

I CONTRIBUTI  
PER LA CASA

LA CULTURA  
DELLA CASA

LA FIGURA DELL'  
AMMINISTRATORE

Per **risparmiare energia** in una casa si deve necessariamente partire da una buona coibentazione dell'edificio, dopo di che si può pensare a quale apparecchiatura o tecnologia utilizzare per riscaldarlo o raffrescarlo

## Risparmio energetico

Per ottenere un buon risparmio energetico è importante anche conoscere alcune regole fondamentali sull'utilizzo degli apparecchi energetici presenti in un'abitazione.

Infatti non è sufficiente acquistare un buon prodotto con un'ottima efficienza per ottenere risparmi energetici se non si abbina anche un utilizzo corretto.

*Regole comportamentali:*

- 1** nel periodo del riscaldamento, mantenere nei locali abitati una temperatura non superiore ai  $20 + 2^{\circ}\text{C}$ , come media nell'unità immobiliare;
- 2** ventilare i locali, per ricambiare l'aria, nelle ore più calde; aprire completamente le finestre per 5-10 minuti e poi richiuderle; evitare di lasciare socchiuse le finestre per diverse ore della giornata;
- 3** preferire ai climatizzatori domestici i sistemi naturali di raffrescamento (tendaggi esterni, ventilazione naturale ecc);
- 4** tenere accese le luci solo dove serve e preferibilmente spegnere le lucette dei display (televisione, radio, ecc) per evitare sprechi di energia elettrica (sono pochi watt che, se si moltiplicano per le ore che stanno accesi, in un anno aumentano la bolletta elettrica);
- 5** l'acqua calda sanitaria deve essere utilizzata con temperatura non superiore ai  $48^{\circ}\text{C}$  e soprattutto

non deve essere lasciata scorrere inutilmente;

- 6** la lavastoviglie e la lavatrice devono essere caricate sempre al carico massimo per evitare sprechi di energia;
- 7** il frigorifero si deve aprire per brevi periodi e deve essere installato lontano da fonti di calore.

*Suggerimenti per il risparmio energetico*

### **caldaie per il riscaldamento:**

sono preferibili quelle a condensazione che consentono di recuperare anche parte dell'energia che andrebbe persa con i prodotti di scarico; hanno un'ottima efficienza energetica;

### **corpi riscaldanti:**

sono da preferire quelli con un'elevata superficie riscaldante, ad esempio i pavimenti radianti, che consentono di ottenere un buon livello di benessere con basse temperature dell'acqua calda; possono essere integrati con fonti rinnovabili;

### **valvole termostatiche:**

si consiglia d'installarle su ogni radiatore per impostare la giusta temperatura in ogni locale dell'abitazione;

### **ricambi d'aria:**

utilizzare sistemi di ventilazione con recupero di calore;

### **struttura edile:**

isolare termicamente a cappotto le pareti, i soffitti ed i pavimenti soprastanti locali freddi;



### **finestre e porte finestra:**

sostituire/installare vetrate isolanti di nuova generazione con serramenti a taglio termico;

### **tubazioni riscaldamento:**

isolare termicamente tutte le tubazioni che convogliano fluidi caldi;

### **illuminazione:**

utilizzare ove conviene le lampade ad alta efficienza energetica e basso consumo;

### **elettrodomestici:**

acquistare apparecchi ad alta efficienza energetica (classe A) che consentono di risparmiare energia a parità di prestazioni;

### **doppia cacciata nei servizi igienici:**

si possono ottenere considerevoli risparmi annui dell'acqua potabile;

### **acqua calda sanitaria:**

evitare ove possibile i sistemi di ricircolo e dove esiste installare un orologio programmatore per ridurre il numero di ore di funzionamento giornaliero.

## Fonti rinnovabili

Si possono utilizzare le fonti rinnovabili che sono idonee per integrare gli impianti tradizionali funzionanti con combustibili fossili.

*Alcuni suggerimenti per il loro utilizzo*

**Impianto solare termico:** è utilizzato principalmente per la produzione di acqua calda sanitaria e come integrazione alle caldaie tradizionali nel caso di impianti di riscaldamento a pavimento radiante (funzionanti a bassa temperatura).

**Impianto solare fotovoltaico:** è utilizzato per la produzione di energia elettrica ad integrazione del sistema esistente. Purtroppo i costi d'installazione sono ancora troppo elevati, nonostante i contributi regionali e statali.

**Pompe di calore:** consentono di produrre energia termica e frigorifera sfruttando l'energia presente nell'aria, nell'acqua o nel terreno. Possono funzionare con energia elettrica o con combustibile gassoso.

**Apparecchi funzionanti a legna:** le ultime tecnologie (caldaie, termocamini, stufe, termocucine) consentono di ottenere dei buoni rendimenti riducendo le emissioni nocive.

**Idrogeno:** in un prossimo futuro si potrà pensare ad una produzione combinata di energia termica ed elettrica alimentata con idrogeno.

## Bioedilizia

L'edilizia incide sull'ambiente, con i suoi rifiuti e con le sue risorse.

Dobbiamo pertanto lavorare per il futuro, ricostruire con la bioedilizia e premiare chi applica i criteri della bioedilizia.

La bioedilizia dedica grande attenzione all'ambiente, con l'uso di sostanze naturali, facilmente degradabili o riciclabili, il progetto di sistemi e impianti ad alta efficienza, basso consumo, minimo effetto inquinante.

Il costo di queste tecniche è paragonabile a quello dei sistemi tradizionali, ma i benefici ottenuti sono sicuramente maggiori.

Investire in bioedilizia implica un risparmio concreto; un buon isolamento termico e un impianto progettato con la giusta attenzione ai consumi consentono, in breve tempo, di ammortizzare il costo iniziale.

Una vasta gamma di materiali, vernici, rivestimenti, tessuti che sono già stati utilizzati nei progetti edili più avanzati, possono aiutarci a rendere la nostra casa più sana e confortevole.

Oggi esistono impianti che controllano le condizioni del clima interno, sistemi che aiutano a evitare la presenza di campi elettromagnetici, di agenti patogeni o contaminanti.









*Il tetto...  
l'intonaco...  
i costi?*

**CAPITOLO 10**



*Come curare  
la manutenzione*

RISTRUTTURARLA O RESTAURARLA	COME AFFITTARE UNA CASA	COME COMPRARE UNA CASA	COME TROVARE UNA CASA
LA MANUTENZIONE	IL RISPARMIO ENERGETICO	LE BARRIERE ARCHITETTONICHE	LA SICUREZZA NELLA CASA
	PROGRAMMI PER RIQUALIFICARE LA CITTA'	I CONTRIBUTI PER LA CASA	LA FIGURA DELL' AMMINISTRATORE
		LE NORME DI SICUREZZA	LA CULTURA DELLA CASA



**Gli edifici sono soggetti ad un progressivo degrado, occorre pertanto sottoporli ad una continua manutenzione ed ad un periodico controllo, in modo da scoprire in tempo se c'è qualcosa che non funziona**

### ***Il controllo della propria abitazione***

È importante mantenere sempre sotto controllo lo "stato di salute" della propria abitazione ed evitare di trascurare anche i più piccoli difetti che possono rovinare la struttura dell'edificio o creare delle infiltrazioni di acqua.

### ***Principali segni di degrado***

Tra i principali segnali di degrado di un edificio vi sono il deterioramento dei rivestimenti esterni (alterazioni chimico-fisiche, screpolature, fessurazioni, distacchi), della copertura, dei serramenti, il cattivo funzionamento ed i guasti agli impianti ed alle apparecchiature. Più in generale, ogni variazione dei materiali o sconnessione dei loro sistemi di assemblaggio che possa ridurne le capacità meccaniche, di protezione e di resa estetica ed ogni modificazione delle strutture che possa compromettere la sicurezza e la tenuta dell'edificio.

### ***I danni ed i fenomeni sintomo di degrado***

Quando si manifestano delle modifiche alla struttura della propria abitazione si è in presenza di un dissesto; è importante richiedere l'intervento di un tecnico specializzato che sia in grado di stabilire se il dissesto è pericoloso o fisiologico. Infatti certe lesioni o dissesti non sono sintomo di un futuro crollo, ma semplici assestamenti della struttura; non sono

pericolosi ma non si possono eliminare. È importante comunque tenere sempre sotto controllo anche le più piccole lesioni ed accertarsi che non si evolvano nel tempo.

Alcuni dei dissesti più frequenti sono:

- le crepe sui pavimenti, dovute a deformazioni del solaio;
- le macchie d'umidità sulle pareti ed i soffitti, che sono sintomo di perdite d'acqua dovute alla rottura di tubazioni;
- l'avvallamento dei tetti causate dal cedimento della struttura portante; il tetto imbarcato è causa di pericolose infiltrazioni d'acqua che indeboliscono la struttura;
- l'avvallamento dei solai;
- la presenza di crepe, che sono il segnale di un dissesto strutturale, del cedimento delle fondazioni o del dissesto del terreno;
- le travi di legno lesionate o tarlate o marcite, indice della perdita della loro resistenza originaria;
- le crepe longitudinali sui pilastri, dovute ad un eccessivo carico gravante sul pilastro, sono segno di un possibile cedimento;
- i muri fuori piombo o spanciati.



Nella **tabella** sono individuati i rimedi preventivi e la scadenza temporale dei controlli.

<b>ELEMENTI EDILIZI</b>	<b>PRINCIPALI CAUSE DI INVECCHIAMENTO E DEGRADO</b>	<b>RIMEDI PREVENTIVI</b>	<b>SCADENZA TEMPORALE</b>
Partiture verticali esterne (murature, davanzali, cornici)	Infiltrazioni d'acqua Umidità Inquinamento atmosferico Attacchi biologici Materiali scadenti	Controllo strutture e canali di scolo Ritinteggiatura, consolidamento intonaco, stesura di materiali protettivi	Controllo a vista intonaci ecc: 5 anni Ritocchi e piccole riprese dell'intonaco: quando serve Rifacimento intonaco completo: quando serve Ritinteggiatura completa: quando serve
Partiture verticali interne	Infiltrazioni d'acqua Umidità Assestamento delle strutture Condense	Controllo strutture Ritinteggiatura Consolidamento intonaco, aerazione	Controllo a vista: 1 anno Riparazione dell'intonaco e dei rivestimenti: quando serve Ritinteggiatura completa: 5 anni
Partiture orizzontali	Infiltrazioni d'acqua Umidità Cattivo dimensionamento Materiali scadenti	Controllo strutture di copertura e canali di scolo Consolidamento, stesura di materiali protettivi	Controllo a vista: 1 anno o quando serve
Copertura	Infiltrazioni d'acqua Sconnessione manto di copertura Materiali scadenti	Ripassatura e controllo manto di copertura e canali di scolo, allontanamento volatili	Controllo a vista: 1 anno Controllo tenuta impermeabilizzazione ed eventuale sistemazione coppi: 3 anni Ripassatura completa manto di copertura: 20 anni Sostituzione barriera al vapore e isolamento termico: quando serve Pulizia grondaie e pozzetti: 1 anno Sostituzione grondaie e pluviali: quando serve Manutenzione ordinaria lucernari: 1 anno

<b>ELEMENTI EDILIZI</b>	<b>PRINCIPALI CAUSE DI INVECCHIAMENTO E DEGRADO</b>	<b>RIMEDI PREVENTIVI</b>	<b>SCADENZA TEMPORALE</b>
Infissi esterni	Umidità Inquinamento atmosferico Attacchi biologici Condense Materiali scadenti	Ritinteggiatura Stesura di materiali protettivi Controllo ferramenta e giunti	Manutenzione ordinaria porte e finestre Pulizia sgocciolatoi Verifica guarnizioni Regolazione ferramenta Pulizia e ritocchi verniciatura: 2 anni Sostituzione e rinnovo: quando serve Verniciatura completa: 15 anni
Pavimenti interni	Assestamenti	Sigillatura giunti Lucidatura o riverniciatura	3-5 anni
Pavimenti esterni	Assestamenti Azione di agenti atmosferici	Sigillatura giunti Sostituzione elementi fessurati	3-5 anni
Impianto elettrico	Cattivo dimensionamento Materiali scadenti Deterioramento legato all'uso	Controlli periodici da parte di tecnico abilitato	1 anno
Impianto idraulico	Incrostazioni Materiali scadenti Cattivo dimensionamento Deterioramento legato all'uso	Controlli periodici da parte di tecnico abilitato	1 anno
Impianto di riscaldamento	Materiali scadenti Cattivo dimensionamento Deterioramento legato all'uso	Controlli periodici da parte di tecnico abilitato	1 anno

### *La prevenzione delle strutture in cemento armato*

Spesso si ha la convinzione sbagliata che gli edifici in cemento armato non invecchino mai, in realtà anche essi si degradano e si deformano. Un fenomeno frequente dell'invecchiamento del cemento armato è il distacco di scaglie di calcestruzzo dalle superfici dei pilastri, delle travi, dei muri, cornici ecc. Questi distacchi, spesso dovuti alla cattiva esecuzione dei manufatti, scoprono le barre di ferro interne alla struttura che si arrugginiscono, rigonfiano e producono ulteriori distacchi indebolendo la struttura. È possibile prevenire il degrado delle superfici di cemento a vista proteggendole con delle vernici speciali, mentre quando il degrado è già presente bisognerà bloccare l'arrugginarsi dei ferri applicando delle vernici apposite ed in seguito ricostruire la parte di calcestruzzo mancante.

### *La prevenzione delle strutture in muratura*

L'invecchiamento delle murature è dovuto al disgregarsi della malta che tiene uniti i mattoni e le pietre, inoltre anche i mattoni, se sono di cattiva qualità, si possono sgretolare. In questo tipo di struttura l'intonaco assume una parte molto importante perché funge da protezione contro il degrado del muro. È dunque importante mantenere sempre in buone condizioni l'intonaco dei muri.

### **Alcuni interventi che possono provocare danni agli edifici**

#### *Interventi esterni all'edificio*

La costruzione di un nuovo edificio nelle vicinanze della propria abitazione, la realizzazione di lavori di scavo, le modifiche dei pozzi e delle falde freatiche e le perdite d'acqua nel sottosuolo possono provocare delle modifiche alla resistenza dei terreni ed il cedimento delle fondazioni degli edifici.

#### *Interventi interni all'edificio*

Negli edifici in muratura il taglio o l'abbattimento dei muri portanti può provocare l'indebolimento della struttura, così come il taglio delle travi, delle catene e dei tiranti. Spesso la realizzazione di sopraelevazioni, aumentando il carico sui muri, può produrre gravi traumi alle fondazioni.

Anche negli edifici di cemento armato l'eliminazione di parti strutturali come i pilastri, le travi ed i solai provoca l'indebolimento dell'edificio. Spesso con il passare degli anni le strutture di cemento armato si adagiano sui muri divisorii, per cui l'eliminazione di questi ultimi può provocare assestamenti e lesioni.

#### *La manutenzione alle opere di finitura*

Le opere di finitura di un edificio, come ad esempio l'intonaco, i rivestimenti, gli isolanti e le impermeabilizzazioni sono importanti perché servono a proteggere la struttura dell'edificio, per cui il loro distacco deve essere prontamente ripristinato in modo tale che gli agenti atmosferici non possano provocare conseguenze più gravi alla struttura.

#### *Il tetto*

Il tetto è una delle parti dell'edificio che è soggetta a maggiori interventi di manutenzione.

Il tetto a falde inclinate deve essere tenuto sotto controllo per verificare che gli agenti atmosferici o gli animali non abbiano spostato delle tegole e che le foglie non abbiano intasato i canali di smaltimento dell'acqua. Un tetto, soprattutto se di coppi, oltre un controllo ricorrente, richiede un intervento di "ripassatura" almeno ogni dieci - quindici anni.

Le coperture piane ed i terrazzi sono invece soggetti ad interventi di manutenzione più frequenti; infatti le guaine bituminose e le impermeabilizzazioni subiscono un rapido deterioramento per l'azione del freddo e del sole e dunque devono essere sostituite.

È importante tenere sotto controllo anche le grondaie ed i pluviali; queste parti integranti del tetto sono generalmente realizzate di metallo (spesso di rame) e col tempo si possono deteriorare od otturare.



## *I costi*

I costi degli interventi manutentivi variano in funzione di diversi fattori.

Tra i principali possiamo ricordare i seguenti:

la collocazione dell'edificio rispetto al territorio (in rapporto alla facilità o meno di raggiungere l'immobile con i mezzi adeguati all'esecuzione dei lavori, la vicinanza o meno a strutture per la fornitura o lo smaltimento dei materiali);

la collocazione dell'edificio rispetto alle aree urbane (se in centro storico o in zone con limitata e/o onerosa possibilità di realizzazione di aree di cantiere o di sosta dei mezzi, anche in funzione dell'intensità del transito pedonale o veicolare);

l'altezza dell'edificio;

l'entità dei lavori (in generale in proporzione risulta più oneroso un lavoro di piccola entità che richieda comunque lo spostamento e l'organizzazione in loco di un prestatore d'opera);

particolari caratteristiche di pregio dell'immobile o di natura dell'opera che richiedano l'utilizzo di maestranze particolarmente specializzate;

la necessità dell'utilizzo di macchinari particolari.



***Districarsi tra le offerte non è facile, come pure valutare i costi applicati, soprattutto per chi non è del mestiere.***

***In generale, per avere un'idea dei prezzi medi applicati nel proprio luogo di residenza, è possibile ed utile richiedere gli appositi prezziari, aggiornati di anno in anno, presso le associazioni di categoria degli operatori del settore edile. Nei prezziari si trovano elenchi di lavori, descritti e suddivisi per tipologia, ai quali sono abbinati i relativi prezzi medi descritti per unità di misura, in rapporto al tipo di lavoro per metro quadrato (mq), metro cubo (mc), metro lineare (ml) o "a corpo".***

***In generale i prezzi riportati devono tenere conto degli utili e delle spese generali dell'impresa oltre ai costi per il rispetto della normativa in materia di sicurezza ed igiene del lavoro; devono riferirsi a lavori eseguiti a regola d'arte nel rispetto delle leggi vigenti, con l'impiego di materiali di ottima qualità, mezzi d'opera efficienti, mano d'opera capace ed idonea ai lavori da realizzarsi.***

***Sono inoltre in genere già compresi nei prezzi (nel senso che rimangono a carico del prestatore d'opera) le forniture dell'acqua potabile, dell'energia elettrica per illuminazione e forza motrice, le spese per gli spostamenti.***

***I prezzi dei prezziari non comprendono invece l'IVA ed eventuali imposte sui lavori né oneri professionali (progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, prove e collaudi ecc).***

*Come cercarlo?  
.....quali garanzie...*



## CAPITOLO 11

# *La figura dell'Amministratore*

RISTRUTTURARLA  
O RESTAURARLA

LA MANUTENZIONE

L'AGENTE  
IMMOBILIARE

IL RISPARMIO  
ENERGETICO

COME AFFITTARE  
UNA CASA

LE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

COME COMPRARE  
UNA CASA

LE NORME  
DI SICUREZZA

COME TROVARE  
UNA CASA

LA SICUREZZA  
NELLA CASA

PROGRAMMI PER  
RIQUALIFICARE  
LA CITTÀ

I CONTRIBUTI  
PER LA CASA

LA CULTURA  
DELLA CASA

LA FIGURA DELL'  
AMMINISTRATORE



Il “bene casa”, oltre ad essere progettato e costruito, deve essere salvaguardato e protetto sotto diversi aspetti, infatti, al pari di qualsiasi altro bene, per poter essere funzionale, mantenere la propria efficienza ed incrementare il proprio valore nel tempo non necessita soltanto di adeguate manutenzioni, ma anche di una **puntuale ed oculata amministrazione**

L'Amministratore moderno è un professionista molto impegnato, che contemporaneamente gestisce molti stabili abitati da parecchie famiglie e lo fa con tecniche moderne e attrezzature sofisticate, coadiuvato da più collaboratori.

L'Amministratore deve condurre una gestione avveduta ed ordinata, deve mostrarsi attento alle esigenze del condominio e pronto a soddisfarle nel migliore dei modi; deve agire con scrupolo ed accortezza così da meritare la fiducia in lui riposta ed indurre l'assemblea a quella conferma nell'incarico che la legge sembra auspicare per il migliore svolgimento della vita condominiale.

Il fondamento della sua responsabilità è sancito nell'art. 2049 del Codice Civile.

L'Amministratore è l'organo esecutivo del condominio perché esegue le delibere, applica il regolamento, provvede ad esigere i contributi dei condomini, a pagare le spese e le imposte dovute dal condominio; è anche l'organo rappresentativo in quanto rappresenta il condominio di fronte ai terzi, nei rapporti con i dipendenti, con la pubblica amministrazione, con i fornitori, in giudizio.

Assume la carica solo se regolarmente nominato, dura in carica un anno, può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea e in certe condizioni anche dall'autorità giudiziaria. L'Amministratore deve anche provvedere a tutte le formalità relative alla convocazione dell'assemblea.

L'Amministratore (1° comma art. 1129 Codice Civile) deve essere inderogabilmente nominato quando i condomini sono più di quattro. Tale obbligo non può essere derogato neanche da un regolamento contrattuale firmato da tutti i condomini.

### **Come cercarlo**

È utile effettuare uno o più colloqui preliminari, valutando non soltanto i costi professionali ma anche quegli aspetti che riguardano i suoi compiti, come i rendiconti spese (dai quali traspare immediatamente la chiarezza della sua contabilità), le delibere assembleari ecc.

È inoltre utile chiedere un “curriculum vitae professionale”, da cui risulti il numero degli stabili complessivamente amministrati, l'organigramma della propria azienda e la data di inizio della sua attività.

È opportuno rivolgersi presso le sedi di:

Collegio di Geometri

Collegio Ragionieri

Collegio Periti

Ordine Architetti

Ordine Ingegneri



## Quali garanzie

Le principali sono le seguenti:

essere possessore di una polizza di responsabilità civile per danni derivanti dall'esercizio della propria attività;

avere una contabilità chiara e adeguatamente documentata;

essere preparato e costantemente aggiornato;

avere uno studio organizzato e strutturato in modo da poter gestire le problematiche connesse alla gestione e manutenzione dei beni immobili;

essere possessore di una polizza fideiussoria assicurativa o bancaria a favore dei condomini (in caso di ammanco dei fondi di cui sia possessore).

Gli Amministratori più seri e qualificati hanno adottato una forma di tutela patrimoniale a favore dei loro amministrati in grado di soddisfare le esigenze di trasparenza e garanzie proprie di ogni attività professionale che si rispetti: la fideiussione. L'amministratore dunque si può rivolgere ad un Istituto Bancario o Assicurativo affinché questi si obbligino nei confronti del condominio in caso di insolvenza dell'Amministratore medesimo per un ammontare non inferiore alla somma che nell'esercizio in corso l'Amministratore ritiene di dover gestire per conto dei suoi amministrati.

Chi è iscritto in Associazioni di categoria qualificate, anche se per ora non ancora riconosciute dallo Stato, possiede una polizza assicurativa professionale che copre eventuali sinistri nel corso della professione.

## Quali compiti

Sono numerosi ed alcuni anche complessi e delicati.

### *Quelli più significativi:*

eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

disciplinare l'uso delle cose comuni e la presentazione dei servizi nell'interesse comune;

riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi;

compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio e rendere conto della sua gestione alla fine di ciascun anno;

ripartire le spese ordinarie e straordinarie in conformità ai disposti del Regolamento di condominio, alle deliberazioni assunte dall'assemblea ed alle disposizioni di legge;

inviare l'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio almeno con 5 giorni di anticipo rispetto alla data fissata per l'adunanza, salvo diversa indicazione del Regolamento di condominio;

rappresentare legalmente il Condominio.



L'evolversi dei tempi ha aggiunto altri importanti incarichi, essenzialmente derivati dall'entrata in vigore delle nuove norme fiscali, tributarie e della sicurezza cantieri.

A titolo esemplificativo citiamo quelli conseguenti al conferimento, al Condominio, della figura di "sostituto d'imposta" e cioè gli obblighi di comunicare all'Agenzia delle Entrate competente per territorio le spese sostenute per ciascuna categoria di fornitori, la dichiarazione dei sostituti d'imposta (da eseguire tramite il mod. 770), ecc.

## Quali responsabilità

Tra le più significative vi sono quelle derivanti da:

stipula di contratti;

osservanza norme fiscali e tributarie;

custodia dei documenti contabili (fatture, contributi Inps, ecc);

vigilanza sull'operato dei professionisti (norme antincendio, L. n. 626/1994, n. 494/1996);

vigilanza e controllo sull'operato dei fornitori;

convocare con urgenza un'assemblea straordinaria di condominio qualora una citazione o provvedimento abbia un contenuto che esorbiti dalle normali attribuzioni;

vigilanza sull'eventuale servizio di portineria.

## I diritti dei condomini

Ricevere dall'Amministratore, al termine di ciascun anno, il rendiconto della gestione condominiale;  
nominare e/o riconfermare l'amministratore e fissarne il relativo compenso;  
esprimere il giudizio circa l'approvazione del rendiconto e del preventivo spese e relativi piani di riparto;  
approvare l'affidamento delle opere di manutenzione straordinaria e relativi costi;  
impugnare le deliberazioni dell'assemblea che siano contrarie alla Legge o al Regolamento di condominio, secondo la prassi indicata dall'art. 1137 Codice Civile;  
fare richiesta di un'assemblea straordinaria di condominio sulla base di quanto al riguardo previsto dalle norme di legge;  
visionare (previo appuntamento) i giustificativi delle spese condominiali e del riscaldamento;  
revocare l'amministratore attraverso l'autorità giudiziaria se per 2 anni non ha reso conto della sua gestione ovvero se vi sono sospetti di gravi irregolarità;  
qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda il condomino dissenziente può separare la propria responsabilità, osservando ovviamente la prassi indicata nell'art. 1132 Codice Civile;  
rendere l'iniziativa per la formazione di un Regolamento di Condominio o per la revisione di quello esistente.



## L'Amministratore in Europa

In Italia purtroppo non esiste una normativa specifica, oltre a quella del Codice Civile, relativa all'Amministratore immobiliare, nonostante sia indubbia la sua sempre più frequente diffusione e la sua importanza dal punto di vista sia economico che sociale.

Nonostante sia contenuto nel "trattato di Roma" del 1957 uno specifico richiamo dedicato al ravvicinamento delle legislazioni degli stati membri la CEE, con due Direttive Europee 48/89 e 92/57 cerca di regolamentare questa importante e complessa figura, ma non interviene sugli Stati che non recepiscono tali direttive.

*La qualità della casa.....*



**CAPITOLO 12**

*La cultura della casa*

RISTRUTTURARLA O RESTAURARLA	COME AFFITTARE UNA CASA	COME TROVARE UNA CASA	LA FIGURA DELL' AMMINISTRATORE
LA MANUTENZIONE	LE BARRIERE ARCHITETTONICHE	LE NORME DI SICUREZZA	LA CULTURA DELLA CASA
IL RISPARMIO ENERGETICO	I CONTRIBUTI PER LA CASA		
L'AGENTE IMMOBILIARE	PROGRAMMI PER RIQUALIFICARE LA CITTA		

*La bellezza della casa e della città è uno dei fattori primari oggetto di domanda sociale.*

*La casa è bella se opportunamente disposta nel paesaggio, se i diversi caratteri insediativi sono stati organizzati secondo un piano condiviso e se le regole che disegnano i rapporti tra urbanistica ed edilizia non vengono stravolte.*

*La nuova cultura della casa deve dare delle risposte alla crescente richiesta di qualità, dovuta ad una profonda trasformazione in atto della società e delle città. I cittadini si identificano in un progetto collettivo di abbellimento della città ed il piano urbanistico, oltre che garantire la sicurezza e lo sviluppo del territorio, deve essere anche strumento culturale per la città e per i cittadini.*

## **Qualità della casa, della città vuol dire anche:**

### **1. Pianificare e programmare insieme per mettere in sicurezza il territorio e dare criteri ed indirizzi per la qualità della città e dell'edilizia**

Il territorio si governa con la prevenzione dei rischi ambientali, con regole che i professionisti devono conoscere e condividere, per migliorare gli interventi sull'ambiente.

Lo strumento urbanistico comunale assume la caratteristica fondamentale di essere il garante della sicurezza del territorio ed il promotore di corrette politiche di sviluppo.

Oggi si richiede la più ampia collaborazione agli Ordini professionali e a tutti gli operatori del settore poiché occorre modificare "la cultura dell'uso del territorio" e questo non può avvenire se non attraverso una stretta collaborazione fra gli Enti e le professionalità che operano nel settore.

La Regione Piemonte ha organizzato, infatti, momenti di dialogo con i progettisti sia per dare criteri ed indirizzi omogenei per la qualità della città e dell'edilizia, sia per sollecitare un dibattito sulle procedure che riguardano gli interventi edilizi.

È stato evidenziato che, oltre agli strumenti di pianificazione che hanno come obiettivo la riqualificazione delle città e della casa, con le leggi n. 21/1998 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti" e n. 9/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" il Piemonte abbia dato una prima risposta concreta all'esigenza di reperire spazio per abitare senza usare altro suolo, che è uno degli obiettivi dello "Sviluppo sostenibile del territorio".

L'obiettivo di tutelare, salvaguardare e di valorizzare il patrimonio edilizio-architettonico-ambientale esistente, richiede di considerarlo in una visione organica, come processo storico e di pianificazione.

### **2. Risparmio energetico, utilizzo di nuove tecnologie e nuovi materiali per la qualità dell'abitare**

La qualità ambientale si ottiene sia con scelte urbanistiche, sia con l'impiego di opportuni materiali, pertanto per le nuove costruzioni e per recuperare il patrimonio edilizio esistente occorre innanzitutto individuare:

- il comfort ambientale interno ed esterno;
- gli indicatori di prestazione riferiti ai materiali in opera ed alle aree utilizzate.

La scelta dei materiali da impiegare assume un ruolo fondamentale poiché influisce in modo determinante sul benessere termico.

L'interazione termica dei materiali, in relazione al tipo, al colore, al trattamento delle condizioni di mantenimento e di usura, interagisce con la temperatura superficiale dell'ambiente abitato, ma va accompagnata dal controllo



dell'irraggiamento solare, cioè:

- a) la collocazione degli spazi esterni, in zone soleggiate, l'utilizzo di schermi (artificiali o misti) per il controllo della radiazione solare diretta (schermi orizzontali) e riflessa (schermi verticali); l'utilizzo di schermi orientabili, nel caso di spazi utilizzati in tutti i periodi dell'anno e delle ore del giorno;
- b) l'attenzione agli aspetti microclimatici e ambientali degli spazi aperti adiacenti agli edifici.

Il microclima locale potrebbe, comunque, essere ottimizzato attraverso la scelta della tipologia, delle superfici pavimentate e l'opportuna collocazione di specie vegetali adatte alla zone interessata.

Infine, alle strategie progettuali di scelta dell'ubicazione e dei materiali, occorre associare l'adozione di soluzioni impiantistiche idonee.

Nelle nuove costruzioni e nel recupero del patrimonio edilizio esistente la qualità ambientale è data soprattutto da interventi sempre compatibili con la storia, con le tipologie e con i materiali esistenti.

### 3. Eliminazione delle barriere architettoniche

La Regione Piemonte, sin dal 1984, con la legge regionale n.54, ha promosso la cultura di costruire o recuperare abitazioni e quartieri senza barriere architettoniche, anticipando le prescrizioni della legge 13 del 1989.

Si evidenzia che, oltre agli interventi specifici rivolti al superamento delle barriere architettoniche esistenti all'interno del singolo alloggio o edificio o a quelle che ne impediscono o limitano l'accesso, è opportuno richiamare anche gli effetti positivi prodotti, in tema di superamento delle barriere, dagli interventi complessi di riqualificazione urbana che interessano interi quartieri cittadini.

Si tratta di interventi finanziati con fondi statali, in alcuni casi integrati con fondi di bilancio regionale, e programmati tramite la Regione, quali i Programmi di Recupero Urbano, i Contratti di Quartiere ed i Programmi di Riqualificazione Urbana.

Questi interventi hanno tra le loro finalità un complesso sistematico di opere finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente, all'adeguamento dei servizi, degli impianti e degli immobili residenziali, che consentono anche un miglioramento generale della fruibilità dell'ambiente urbano.





#### 4. Manutenzione

Negli ultimi anni la cultura della manutenzione si è ampiamente diffusa come strategia e come promozione della qualità urbanistica ed edilizia.

Vi è stato un approfondimento della manutenzione in termini soprattutto di approccio metodologico; ora si parla di programma di manutenzione urbana, di prassi nella manutenzione della qualità, di approccio conservativo del patrimonio dei centri storici e del patrimonio edilizio esistente; pertanto la manutenzione non è più solo finalizzata a prolungare nel tempo la vita degli edifici.

Una sistematica manutenzione comporta un notevole risparmio di spese e un migliore utilizzo di risorse.

La manutenzione quindi non deve essere vista come l'azione riparatoria di guasti e danneggiamenti, ma come un'azione di controllo e prevenzione del processo di invecchiamento, da concretizzarsi attraverso la cura ed il ricambio preventivo di parti; cura e ricambi previsti e programmati nel tempo e volti all'eliminazione dell'indeterminatezza degli interventi e dei costi.

In forza di tale consapevolezza la manutenzione è stata ripensata come strumento per la cura del costruito, ad esempio si può citare il Regolamento sui lavori pubblici del 1999, visto come provvedimento che segna un importante passaggio in questo processo di cambiamento culturale.

È una premessa alla manutenzione programmata del patrimonio edilizio esistente, prevedendo un piano di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, l'efficienza e il valore economico della città e della casa.

Il piano della manutenzione e/o della conservazione per complessi architettonici con valenze storiche è uno strumento di lavoro, che consente di aggiornare nel tempo la conoscenza dell'andamento dello stato di salute del bene, soprattutto del patrimonio storico.

La manutenzione urbanistica ed edilizia ed il recupero del patrimonio edilizio esistente hanno come finalità il governo della riqualificazione e della trasformazione della città e degli edifici, attraverso la conservazione ed il recupero di qualità; sono attuati attraverso la conoscenza, il controllo, la programmazione, il progetto e la realizzazione degli interventi.

La conservazione del patrimonio edilizio, a maggior ragione se storico-artistico, risulta normalmente più conveniente, anche dal punto di vista strettamente economico, data la continua crescita dei costi di costruzione, delle opere di urbanizzazione, degli adempimenti di legge per le nuove costruzioni.





CAPITOLO 13

*I contributi per la casa*

RISTRUTTURARLA O RESTAURARLA	COME TROVARE UNA CASA	LA FIGURA DELL' AMMINISTRATORE
L'AGENTE IMMOBILIARE	COME COMPRARE UNA CASA	LA CULTURA DELLA CASA
IL RISPARMIO ENERGETICO	LE NORME DI SICUREZZA	I CONTRIBUTI PER LA CASA
LA MANUTENZIONE	LE BARRIERE ARCHITETTONICHE	PROGRAMMI PER RIQUALIFICARE LA CITTA'

## La programmazione delle risorse

La Regione Piemonte programma le risorse secondo i bisogni del territorio, che cambiano con una velocità certamente maggiore rispetto al passato.

Per poter continuare a finanziare il settore dell'abitazione, anche a fronte di risorse economiche statali sempre più limitate, la Regione Piemonte ha predisposto provvedimenti normativi per:

- promuovere programmi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- risanare il patrimonio edilizio più vetusto di proprietà sia privata che pubblica;
- dare ai proprietari privati la possibilità di recuperare unità immobiliari da affittare;
- concedere contributi in conto capitale (buono-casa) per l'acquisto, la costruzione ed il recupero della prima abitazione ai cittadini;
- il recupero e la nuova costruzione di alloggi con particolare attenzione all'affitto (Fondo Investimenti Piemonte, F.I.P.);
- favorire il contenimento dei canoni di affitto degli alloggi realizzati dai Comuni, dalle Aziende Territoriali per la Casa (A.T.C.) e dalle Cooperative a proprietà indivisa (legge regionale n. 28/1976);
- aiutare a sostenere l'affitto da parte dei cittadini in difficoltà (buono affitto);
- incrementare le risorse economiche a favore del fondo sociale per morosi incolpevoli, che abitano alloggi di edilizia sovvenzionata;
- contribuire all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati.

## Edilizia residenziale pubblica

L'edilizia residenziale pubblica ha per oggetto la realizzazione e il recupero di alloggi da destinare al mercato immobiliare a favore di cittadini con particolari requisiti (di reddito, familiari, di proprietà immobiliare ecc).

### Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (E.R.P.S.)

L'intervento di edilizia sovvenzionata è rivolto a soddisfare l'elementare bisogno di abitazione per i cittadini a basso reddito e può essere considerato come assistenziale.

L'E.R.P.S. prevede contributi in conto capitale (a totale carico dello Stato) da erogare in favore di Comuni e A.T.C. per la realizzazione di programmi abitativi (recupero edilizio - nuova costruzione) da destinare alle categorie sociali meno abbienti, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale in materia di assegnazioni di alloggi (L.R. n. 46/1995 e s.m.i.).

### Edilizia residenziale pubblica agevolata

L'edilizia agevolata è finanziata con contributi in conto capitale (a fondo perduto) o con mutui concessi dagli Istituti di Credito fondiario ed edilizio ed assistiti da contributi finanziari della Regione Piemonte o dello Stato o di altri Enti Pubblici.

### Edilizia residenziale convenzionata

L'edilizia convenzionata può riguardare interventi di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente. Si dice convenzionata quando tra proprietario e Amministrazione Comunale vi è una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo per applicare, per un certo periodo di tempo, prezzi di vendita e/o canoni di affitto determinati.





## I contributi della Regione Piemonte

I contributi che la Regione Piemonte mette a disposizione dei cittadini per la casa e per la città sono molteplici e si suddividono in due grandi categorie:

*i contributi in conto interessi (da restituire);*

*i contributi in conto capitale (a fondo perduto);*

e possono essere erogati direttamente o in modo indiretto al cittadino.

**A) i contributi indiretti al cittadino** possono essere gestiti dai Comuni, dalle Cooperative e dalle Imprese Edilizie che hanno partecipato a bandi di concorso; il cittadino può avere il contributo sull'acquisto, o un affitto a costi convenzionati, rivolgendosi agli Operatori individuati dalla Regione;

**B) i contributi diretti al cittadino** sono quelli che può ottenere attraverso un rapporto diretto con la pubblica amministrazione (Regione o Comune). Di questi contributi fanno parte il buono casa, gli interventi sulle parti comuni degli edifici e quelli per sostenere l'affitto in particolari casi di necessità (buono affitto);

**C) i contributi diretti al cittadino per particolari categorie;** alcuni sono riferibili a norme di carattere generale e caratterizzati dalla continuità nel tempo, come quelli per l'abbattimento delle barriere architettoniche, altri invece caratterizzati dalla eccezionalità, legata a scelte che l'Amministrazione Regionale effettua nell'ambito del suo potere discrezionale, per rispondere a bisogni presenti sul territorio in un determinato momento (ad esempio il bando per le giovani coppie o le aree disagiate).



## Contributi per l'affitto della casa

L'Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (E.R.P.S.) realizza programmi abitativi (recupero edilizio - nuova costruzione) da destinare all'affitto per le categorie sociali meno abbienti, sfrattati, particolari categorie sociali che necessitano di una abitazione per motivi diversi dal reddito e che sono compresi nella sfera delle politiche sanitarie ed assistenziali (disabili fisici, psichici, di reinserimento sociale).

I finanziamenti sono erogati ai Comuni e alle Aziende Territoriali per la Casa (A.T.C.).

**Il fondo sociale**, previsto dall'articolo 21 della legge regionale n. 46/1995 è un contributo per il cittadino che abita in un alloggio di edilizia sovvenzionata ed è destinato in particolare:

- a favore di quei nuclei familiari che percepiscono redditi da pensione non superiori alla somma di due pensioni integrate al minimo INPS;
- per sanare le situazioni di morosità incolpevole dovute a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario o di altro componente il nucleo familiare, che abbiano reso impossibile il pagamento del canone.

Per i cittadini in possesso dei requisiti dell'**edilizia agevolata**, sin dal 1996 la Regione Piemonte ha istituito, anche per l'edilizia residenziale pubblica, il Fondo Investimenti Piemonte (F.I.P.), per sopperire alla scarsità dei fondi provenienti dallo Stato.

I contributi concessi con il Fondo Investimenti

Piemonte devono essere restituiti in dieci annualità a tasso zero, con rivalutazione della rata annuale sulla base dell'indice ISTAT dei costi di costruzione.

Gli interventi finanziati sono rivolti ai Comuni, alle A.T.C. e alle Cooperative a proprietà indivisa e destinati alla locazione permanente; possono usufruire, inoltre, del contributo integrativo della L.R. 17 maggio 1976, n. 28 e s.m.i.; l'ulteriore contributo regionale è finalizzato ad abbattere l'onere finanziario a carico dell'operatore e quindi il canone di locazione sarà contenuto.

Per aiutare le famiglie che, a fronte di un basso reddito, si trovino a pagare un affitto consistente è stato istituito, con la legge n. 431 del dicembre 1998, il **fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione**.

Condizioni di particolare favore sono state previste per i nuclei familiari in cui sono presenti ultrasessantacinquenni, disabili, soggetti a sfratto esecutivo per finita locazione o rientranti in una delle fattispecie di particolare debolezza sociale individuate dal Comune nel bando di concorso.

Il contributo erogato **direttamente al cittadino** è costituito dalla somma occorrente per abbattere il rapporto canone/reddito in base alla fascia reddituale di appartenenza.

Con fondi statali la Regione Piemonte, con l'ottavo programma di edilizia agevolata ha dato, tra l'altro, ai proprietari privati la possibilità di recuperare unità immobiliari da affittare oltre a favorire, a livello sperimentale, la realizzazione di interventi destinati alla locazione per particolari categorie sociali (malati

di AIDS, destinatari di progetti riabilitativi dei Servizi Psichiatrici delle ASL e disabili fisici al 100%).

Con le economie dell'ottavo programma sono stati finanziati interventi per realizzare sia edilizia sovvenzionata che agevolata da destinare all'affitto e alla proprietà.

La Regione Piemonte, nell'ambito delle politiche per la casa, ha adottato la L.R. 28/76, il cui fine è quello di contenere gli oneri finanziari sui mutui.

La legge consente di attribuire queste agevolazioni attraverso contributi semestrali, che vengono riconosciuti ai Comuni, alle ATC e alle Cooperative a proprietà indivisa che, a loro volta, realizzano alloggi da concedere in locazione ad un canone convenzionato, per quei nuclei familiari possessori di risorse economiche limitate.

La restituzione delle agevolazioni riguarda soltanto le Cooperative indivise che, a partire dal sesto anno successivo alla stipula della convenzione comunale per la locazione degli alloggi, rimborsano alla Regione il canone d'affitto.

Dall'ottavo anno è concessa alle Cooperative indivise una trattenuta pari al 15% del canone relativo alla manutenzione straordinaria dell'immobile.

Il canone viene rivalutato ogni biennio, in relazione all'andamento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rilevato dall'Istat.

Per poter beneficiare dei contributi previsti dalla legge regionale 28/76 è necessario essere ammessi a finanziamenti su programmi statali o regionali.

Altre opportunità di finanziamento derivano da bandi

specifici come:

il *Bando di concorso "anziani degli anni 2000"*, che stabilisce la possibilità di realizzare **alloggi da affittare** alle persone ultrasessantacinquenni; il canone di affitto sarà stabilito in funzione del reddito delle persone che occuperanno gli alloggi realizzati con questi finanziamenti.

***In ogni caso sono affitti convenzionati e pertanto adeguati al reddito degli anziani.***

Il *Bando di concorso "piano operativo regionale"* che riguarda due tipi di affitto: uno più tradizionale senza limitazioni di tempo (locazione permanente), l'altro invece prevede una locazione a termine cioè un affitto della durata di otto-quindici anni e successivo acquisto dell'alloggio.

La priorità per l'assegnazione dei finanziamenti è data ai nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto nei quali vi siano soggetti portatori di handicap, con invalidità accertata superiore al 66%, nonché nuclei familiari comprendenti uno o più anziani ultrasessantacinquenni.

## **Contributi per l'acquisto della casa**

Con fondi statali e con il FIP la Regione Piemonte promuove programmi di edilizia agevolata volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, al risanamento del patrimonio edilizio più vetusto di proprietà sia privata che pubblica.

Il contributo non viene erogato direttamente al cittadino ma agli operatori che realizzano l'intervento e cioè alle imprese, alle cooperative e loro consorzi, agli enti pubblici.

I cittadini ne beneficeranno **indirettamente** come sconto sul costo complessivo dell'alloggio da acquistare; il contributo è commisurato al reddito del nucleo familiare richiedente e alla superficie dell'alloggio.

La Regione Piemonte, ai cittadini appartenenti alle categorie meno abbienti, concede dei contributi in conto capitale (buono-casa) per l'acquisto, la costruzione ed il recupero della prima abitazione.

L'assegnazione di tali contributi avviene attraverso la partecipazione dei cittadini ad un bando pubblico di concorso emesso dalla Regione.

Il bando contiene l'indicazione dei requisiti soggettivi che i cittadini partecipanti debbono possedere, le condizioni di ammissibilità ed inammissibilità delle domande presentate, i criteri di priorità sulla base dei quali viene formulata la graduatoria atta ad individuare le domande finanziabili, le modalità ed i tempi per la presentazione delle domande.

Tra i bandi più recenti si evidenziano quelli mirati a dare un aiuto concreto alle giovani coppie, agli ultrasessantacinquenni e a quello destinato alle zone del Piemonte dove maggiore è il problema dell'abbandono del territorio (montagna, collina e comuni svantaggiati).





### **Mutui per integrare il contributo regionale**

Con l'introduzione del Fondo Investimenti Piemonte, l'Amministrazione regionale oltre a prevedere l'erogazione di proprie risorse, ha dato corso ad accordi con gli Istituti di Credito, attraverso l'Associazione Bancaria Italiana (A.B.I.), al fine di estendere ai cittadini le agevolazioni di tipo finanziario.

A tale fine, è stata avviata una specifica ricerca delle condizioni di mercato sulla base della quale è possibile stipulare mutui anche con piano di ammortamento a 30 anni, a tassi di interesse inferiori rispetto a quelli praticati sul mercato.

È da osservare che la scelta di un piano di ammortamento di durata superiore rispetto ai classici 15 anni, può consentire l'ottenimento di prestiti, anche di importo ragguardevole che determinano rate di mutuo mensili facilmente sostenibili.

### **I finanziamenti bancari per il recupero dei rustici e per la valorizzazione dei centri e nuclei storici**

Sono stati definiti accordi con gli Istituti di Credito per permettere la stipula di mutui fondiari a migliori condizioni per i cittadini.

Attraverso questi accordi è possibile ottenere prestiti con piani di rimborso anche di durata molto lunga (trentennale) e con l'applicazione di tassi di interesse vantaggiosi sia a tasso fisso che variabile.

Gli Istituti di Credito che promuovono l'iniziativa con l'Assessorato all'Edilizia e Urbanistica della Regione Piemonte, sono presenti sia a livello locale, sia a livello nazionale; la loro capillarità in tutto il territorio regionale garantisce ai cittadini, interessati all'iniziativa, l'accesso ai benefici definiti con i medesimi.

### **Contributi per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici destinati alla residenza**

La Regione Piemonte eroga contributi, a fondo perduto, per il superamento delle barriere architettoniche; il contributo è previsto *solo per gli edifici di proprietà privata*.

Chi abita in un edificio di proprietà di un ente pubblico, ATC o Comune, ed ha la necessità di effettuare gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, deve rivolgersi all'ente proprietario dell'edificio; in questo caso la Regione riconosce un contributo direttamente all'ente.

**Il contributo è erogato:**

- alle persone disabili che sostengono direttamente le spese per l'eliminazione delle barriere architettoniche,
- a coloro che hanno a carico i soggetti disabili,
- al proprietario dell'immobile che sostiene le spese per adattare l'alloggio o facilitare l'accesso all'edificio in cui risiede una persona disabile;
- ai condomini, dove risiede un disabile (spese di adeguamento relative alle parti comuni);
- ai centri o istituti residenziali per l'assistenza alle persone handicappate.

La richiesta di contributo deve sempre essere presentata al Sindaco da parte della persona disabile, anche se le spese sono sostenute da altri, in tal caso, questi ultimi, dovranno controfirmare l'istanza.

Le opere possono essere realizzate solo dopo la presentazione delle domande al Comune.

La tematica sui contributi regionali in materia di Edilizia ed Urbanistica è stata approfondita nella pubblicazione dei "Quaderni della Regione Piemonte" Edilizia e Urbanistica n. 32 e 33 che possono essere scaricate dal sito dell'Assessorato:

[www.regione.piemonte.it/governo/iassessorati/botta.htm](http://www.regione.piemonte.it/governo/iassessorati/botta.htm)





# *Programmi per riqualificare la città*



## CAPITOLO 14

RISTRUTTURARLA  
O RESTAURARLA

LA MANUTENZIONE

L'AGENTE  
IMMOBILIARE

IL RISPARMIO  
ENERGETICO

COME AFFITTARE  
UNA CASA

LE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

COME COMPRARE  
UNA CASA

LE NORME  
DI SICUREZZA

COME TROVARE  
UNA CASA

LA SICUREZZA  
NELLA CASA

PROGRAMMI PER  
RIQUALIFICARE  
LA CITTÀ

I CONTRIBUTI  
PER LA CASA

LA CULTURA  
DELLA CASA

LA FIGURA DELL'  
AMMINISTRATORE

I Comuni del Piemonte, per riqualificare il tessuto urbano e migliorare la qualità delle città, hanno puntato sui programmi complessi poiché per dare maggiore competitività al Paese non si può prescindere dall'importanza della priorità urbana

I programmi complessi sono gli strumenti che disciplinano gli interventi di riqualificazione urbana:

- Programmi integrati di intervento (Pii)
- Programmi di recupero urbano (PRU)
- Programmi di riqualificazione urbana (PRIU)
- Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST)
- Programmi innovativi in ambito urbano, Contratti di quartiere (CDQ)
- Programmi di riabilitazione urbana
- Programmi di iniziativa comunitaria URBAN 1 e 2 ed INTERREG II

**Programmi integrati di intervento (Pii)** per la riqualificazione urbana e ambientale; di competenza regionale, sono promossi dai Comuni su proposta di soggetti pubblici e privati. Sono caratterizzati: dalla presenza di una pluralità di funzioni; dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, comprese le opere di urbanizzazione; dalla dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana; dal possibile concorso di più operatori e finanziamenti pubblici e privati.

I **Programmi integrati di intervento** sono applicabili sia a zone in tutto o in parte edificate, sia a zone da destinare a nuove edificazioni.

Per la Regione Piemonte (L.R. 18/1996) il programma integrato è uno strumento esecutivo per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG).

I **Programmi integrati** possono essere predisposti nei centri storici per il recupero urbano ed edilizio, per la valorizzazione e qualificazione ambientale e

paesaggistica e per la tutela sociale preesistente; nelle aree periferiche e marginali degli abitati per gli interventi di completamento su aree inedificate e interventi di ristrutturazione edilizia dell'esistente, ai fini di recuperare l'identità urbana, di integrare alle residenze i servizi, il verde, le attività produttive e terziarie;

nelle restanti aree urbane per ristrutturazioni urbanistiche, in particolare dove esistono aree produttive terziarie obsolete o irrazionalmente dislocate o dimesse, con potenzialità di polarizzazione urbana decentrata rispetto al centro storico e di soddisfacimento della carenza arretrata di servizi e di verde.

I **Programmi integrati di intervento** non possono essere predisposti:

nelle aree destinate ad attività agricole, se non per il loro recupero

nelle aree protette, se non per attuare i piani d'area.

**Programmi di recupero urbano (PRU)** per risolvere problemi di riorganizzazione di contesti urbani, compresi gli interventi di rilocalizzazione.

Il **PRU** è principalmente finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale pubblico; i **PRU** rendono possibile il completamento e l'integrazione degli insediamenti esistenti e l'attuazione delle opere di manutenzione, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione degli edifici.

Il ruolo fondamentale è quello del Comune, che li propone alla Regione.

Per finanziare le opere pubbliche i Comuni devono garantire la partecipazione finanziaria di soggetti privati e possono proporre un accordo di programma per approvare varianti urbanistiche con procedure più veloci.

Il Comune sceglie i quartieri da riqualificare, valutandone il degrado, anche sotto il profilo urbanistico-edilizio-ambientale.

Per realizzare il **PRU** il Comune può elaborare un progetto speciale (ad esempio a Torino vi è quello delle periferie), per coordinare tutti gli interventi di riqualificazione urbana.

Il **PRU** deve fare riferimento alle previsioni del PRG ed esserne conforme.

**Programmi di riqualificazione urbana (PRIU)** per il recupero dei centri storici, il recupero di aree e ambiti dismessi, periferie e quartieri di edilizia residenziale pubblica.

Di competenza statale, sono promossi dai Comuni, con l'obbligo della partecipazione finanziaria privata e della prescrizione che una quota delle opere pubbliche sia posta a carico del soggetto privato.

I programmi di **Programmi di riqualificazione urbana** si propongono di avviare il recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani specificatamente identificati attraverso proposte unitarie che riguardano:

- parti significative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interventi di edilizia non residenziale che contribuiscono al miglioramento della qualità della vita nell'ambito considerato;
- interventi di edilizia residenziale che inneschino processi di riqualificazione fisica dell'ambito considerato.

**Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST)**

Gli interventi infrastrutturali integrano quelli edilizi ed urbanistici, nella salvaguardia ambientale; sono promossi dallo Stato e prevedono sinergie finanziarie europee - statali - regionali - comunali e private.

Con i **PRUSST** si sposta l'attenzione dall'area al contesto urbano, alle reti infrastrutturali, alla qualità ambientale e all'integrazione nel tempo delle diverse forme di finanziamento pubblico.

È un intervento su area vasta, non più il quartiere ma il Comune, l'insieme di Comuni, il territorio.

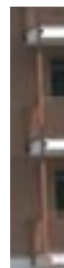
**Gli obiettivi:**  
**realizzare e completare attrezzature di livello territoriale e urbano, in grado di promuovere occasioni di sviluppo sostenibile;**

**realizzare un sistema integrato di attività finalizzato:**

**- all'ampliamento e alla creazione di insediamenti industriali, commerciali e artigianali;**

**- alla promozione turistico - ricettiva e alla riqualificazione di zone urbane centrali e periferiche interessate degradate.**

I soggetti promotori dei Prusst sono i Comuni, le Regioni, le Comunità montane, altre pubbliche amministrazioni e i privati.



### Programmi di riabilitazione urbana

Riguardano interventi di riqualificazione e rinnovamento dei tessuti cittadini, sono finalizzati alla riabilitazione di immobili ed attrezzature di livello locale e al miglioramento della accessibilità e mobilità urbana.

Dovranno collocarsi tra i vecchi PRU e i PRUSST.

Demolire e sostituire il patrimonio irrecuperabile è oggi l'unica strada percorribile per restituire efficienza alle nostre città e riqualificare il territorio.

### Programmi innovativi in ambito urbano, Contratti di quartiere (CQ), con marcata finalità sociale, per migliorare la qualità della vita;

varati dallo Stato, sono promossi dai Comuni su proposta di associazioni, organizzazioni di volontariato e ATC.

Sono finalizzati ad incrementare, anche con la partecipazione di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati.

Gli interventi puntano alla riqualificazione edilizia ed al miglioramento delle condizioni ambientali.

Le opere devono conformarsi agli strumenti urbanistici vigenti.

Il programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di quartiere II" è finalizzato prioritariamente ad incrementare, anche con il supporto di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di Comuni e città a più forte disagio abitativo.

Comprende un programma di solarizzazione degli alloggi di proprietà delle ATC.

La Regione Piemonte contribuisce al programma "Contratti di quartiere II" con risorse proprie e con fondi provenienti dall'Unione Europea.

Ulteriori risorse provengono dai Comuni e soggetti privati interessati all'attuazione del programma.

### Programmi di iniziativa comunitaria (PIC):

URBAN 1 e 2, per i centri storici, i quartieri all'interno di aree di declino e quelli di edilizia pubblica, le borgate di periferia.

Avviati nel 1994, col finanziamento della Comunità Europea, dello Stato e dei privati, sono rivolti ad ambiti con forte disagio sociale, prevedono l'integrazione fra interventi per il superamento degli stati di crisi e gli interventi di riordino urbanistico della zona d'influenza.

INTERREG II, per lo sviluppo della cooperazione fra le zone di confine, rappresentano il principale strumento d'integrazione europea sotto il profilo territoriale e per risolvere i problemi del recupero ambientale.

L'obiettivo dei programmi complessi è quello di cambiare volto alle aree più degradate, con azioni a tutto campo, combinando manutenzione, recupero e costruzione di nuovi edifici ad interventi di carattere ambientale, culturale e sociale.

La tematica sulla riqualificazione delle città del Piemonte è stata approfondita nella pubblicazione del "Quaderni della Regione Piemonte" Edilizia e Urbanistica n. 34 che può essere scaricata dal sito dell'Assessorato: [www.regione.piemonte.it/governo/iassessorati/botta.htm](http://www.regione.piemonte.it/governo/iassessorati/botta.htm)





## Publicazione promossa dalla



Presidenza della Giunta Regionale

Assessorato all'Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'area metropolitana, Edilizia Residenziale  
Direzione Edilizia  
Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica

Direzione Comunicazione Istituzionale della Giunta Regionale

*Segreteria di redazione*  
Maria Vittoria Ferrero

*Coordinamento*  
Elio Minuto, Giovanni Siviero

*Progetto editoriale, organizzazione e redazione*  
Assessorato all'Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'area metropolitana, Edilizia Residenziale



Laboratorio Comunicazione Assessorato:  
Cristina Di Nola, Luigi Garretti, Elio Minuto, Giovanni Siviero, Donatella Bellone, Milena Bianchini

*Ideazione e realizzazione grafica*  
Gruppo Vento S.r.l., Torino - [www.gruppovento.it](http://www.gruppovento.it)

*Stampa*  
L'Artistica Savigliano, Savigliano

## Per la stesura dei testi hanno collaborato:

**ANCE Piemonte**, Associazione Nazionale Costruttori Edili, Corso Govone, 5 - 10129 Torino  
Tel. 011 5623133 - Fax 011 5624472  
e-mail: [info@ancepiemonte.it](mailto:info@ancepiemonte.it)

**Federabitazione Piemonte**, Corso Francia, 9 - 10138 Torino  
Tel. 011 4405412 - Fax 011 4343253  
e-mail: [abitazione@confcooperativepiemonte.it](mailto:abitazione@confcooperativepiemonte.it) - sito web: [www.confcooperativepiemonte.it](http://www.confcooperativepiemonte.it)

## FIOPA Federazione Interregionale degli Ordini degli Ingegneri del Piemonte e Valle d'Aosta,

Corso F. Turati, 11/C - 10128 Torino - Tel. e Fax 011 505265  
e-mail: [federingsgpa@libero.it](mailto:federingsgpa@libero.it)

## Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, Via Giolitti, 4 - 10123 Torino

e-mail: [ordine.ingegneri@ording.torino.it](mailto:ordine.ingegneri@ording.torino.it)  
sito web: [www.ording.torino.it](http://www.ording.torino.it)

## Consiglio Notarile dei Distretti riuniti di Torino e Pinerolo, Via Botero, 15 - 10122 Torino

Tel. 011 5627427 - Fax 011 5187105

## Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino, Via Giovanni Giolitti, 1 - 10123 Torino

Tel. 011 546975 - 011 538292 - Fax 011 537447  
e-mail: [architettorino@awn.it](mailto:architettorino@awn.it)  
sito web: [www.to.archiworld.it](http://www.to.archiworld.it)

## Collegio dei Geometri di Torino, Via Cernaia, 18 - 10122 Torino

Tel. 011 537756 - Fax 011 533285  
e-mail: [segreteria@collegiogeometri.to.it](mailto:segreteria@collegiogeometri.to.it)  
sito web: [www.collegiogeometri.to.it](http://www.collegiogeometri.to.it)

## APE, Associazione Proprietà Edilizia, Via Alberto Nota, 3 - 10122 Torino

Tel. 011 5214218 - Fax 011 5214450  
e-mail: [ape@apetorino.191.it](mailto:ape@apetorino.191.it)

## ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali Immobiliari, Corso Re Umberto, 133 - 10134 Torino

Tel. 011 3182349 - Fax 011 3180398

## UPPI, Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, Corso Palestro, 8 - 10122 Torino

Tel. 011 5613413 - 5612991 - Fax 011 5613510  
e-mail: [uppi.torino@tin.it](mailto:uppi.torino@tin.it)  
sito web: [www.uppitorino.it](http://www.uppitorino.it)

## ANAMA - Confesercenti, Corso Principe Eugenio, 7/d-f - 10122 Torino

e-mail: [anama@confesercenti.to.it](mailto:anama@confesercenti.to.it)  
sito web: [www.confesercenti-to.it](http://www.confesercenti-to.it)

## FIMAI-FIMAA Torino, Via G. Casalis, 33 10143 - Torino

Tel. 011 4733030 - Fax 011 4730808  
e-mail: [fimai@fimai.it](mailto:fimai@fimai.it)  
sito web: [www.fimai.it](http://www.fimai.it)

## FIAIP Federazione. It. Agenti Immobiliari Professionali, Piazza Emanuele Filiberto, 15 - 10122 Torino

Tel. 011 4310844 - Fax 011 82331169  
e-mail: [3851@fiaip.it](mailto:3851@fiaip.it)  
sito web: [www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)



## **CHI SIAMO E DOVE SIAMO**

ASSESSORATO URBANISTICA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
E DELL'AREA METROPOLITANA  
EDILIZIA RESIDENZIALE

Assessore Franco Maria Botta

### **Ufficio di Comunicazione**

Responsabile: Cristina Di Nola

Tel. 011 4324732 - Fax 011 4324956

Corso Bolzano, 44 - Torino

e-mail: [assessore.urbanistica-pianificazione@regione.piemonte.it](mailto:assessore.urbanistica-pianificazione@regione.piemonte.it)

Videoconferenza: Tel. 011 4407236

### **Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica**

Direttore: Franco Ferrero

Tel. 011 4324574 - Fax 011 4324804

Corso Bolzano, 44 - Torino

e-mail: [direzione19@regione.piemonte.it](mailto:direzione19@regione.piemonte.it)

### **Direzione Edilizia**

Direttore: Giuseppe Brunetti

Tel. 011 4322521 - Fax 011 4322632

Via Lagrange, 24 - Torino

e-mail: [direzione18@regione.piemonte.it](mailto:direzione18@regione.piemonte.it)



### **Sito Web dell'Assessorato**

[www.regione.piemonte.it/governo/iassessorati/botta.htm](http://www.regione.piemonte.it/governo/iassessorati/botta.htm)

