

EDILIZIA

Così il risparmio energetico dà più valore alla casa

E' possibile coniugare il risparmio energetico con il comfort di un'abitazione? E quali sono i parametri di qualità? Quali sono i must della nuova edilizia?

Il risparmio energetico è diventato una delle caratteristiche principali nella progettazione di una nuova costruzione o di una ristrutturazione importante. Questo processo ha tratto origine da due decreti: il n. 192 del 2005 e il n. 311 del 2006, che hanno fissato parametri più rigorosi da assumere nell'isolamento termico (coibentazione) dell'involucro edilizio e che hanno introdotto l'obbligatorietà della certificazione energetica per i nuovi edifici e, in caso di compravendita, per quelli esistenti. Va ricordato, al riguardo, che i lavori di ristrutturazione a volte necessari per adeguare un immobile alle norme sull'isolamento termico sono fiscalmente agevolati con una detrazione dall'imposta lorda, a valere sia sull'Irpef che sull'Ires, pari al 36 per cento delle spese sostenute entro la fine del 2012. Dal 1 gennaio al 30 giugno del 2013 questa percentuale si ridurrà al 36%. D'altro canto, la direttiva europea 31/2010 ha posto la necessità di definire parametri di riferimento ancora più stringenti, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica del 20% entro il 2020 e fissando, per la stessa data, l'obiettivo ancor più ambizioso di raggiungere, per i nuovi edifici, consumi quasi nulli, ad energia quasi zero. Inoltre, in Italia, considerato che il nostro patrimonio edilizio è stato in larga parte costruito prima dell'entrata in vigore delle leggi sul risparmio energetico, è altrettanto auspicabile che

anche gli interventi di ristrutturazione complessiva siano coordinati con una riqualificazione energetica dell'intero edificio.

Il risparmio energetico non può, però, diventare l'unico parametro di riferimento negli interventi edilizi e non può fare riferimento, come spesso si è fatto fino ad oggi, solo al periodo invernale ma, soprattutto alle nostre latitudini, l'involucro deve essere progettato anche per limitare i consumi necessari per il riscaldamento estivo che sono in continua crescita. Pertanto, nella progettazione dell'edificio, deve essere prestata attenzione sia all'orientamento, sia alla disposizione ed alla grandezza delle aperture, sia alla creazione di elementi o sistemi per garantire l'ombreggiamento nel periodo estivo. La scelta della tecnica costruttiva e dei materiali diventa parte integrante del progetto, coordinandosi con la tipologia ed il dimensionamento degli impianti e dando vita ad un corpo edilizio che, non solo limiterà notevolmente i consumi energetici, ma garantirà un benessere ambientale elevato sia in inverno che in estate. Nella scelta dei materiali, l'obiettivo non deve essere quindi solo un'ottima performance termica dell'involucro edilizio, ma anche la sua traspirabilità al fine di garantire la regolazione dell'umidità, e la sua sostenibilità considerata nell'intero ciclo di vita, in termini di riciclabilità, di energia necessaria per la pro-

duzione e lo smaltimento, ed in termini di emissione di sostanze non nocive per la salute dell'uomo e dell'ambiente. L'attenzione a tutti questi aspetti, coniugata con un'adeguata progettazione dell'illuminazione naturale ed artificiale e delle prestazioni acustiche che è in grado di generare quella sensazione di comfort e di benessere che si percepiscono immediatamente entrando in un ambiente.

Queste caratteristiche, già di per sé, sono indice di qualità edilizia, tuttavia l'uomo, in quanto essere multisensoriale, associa il concetto di comfort non solo a parametri funzionali ma anche e soprattutto a parametri estetici ed emozionali, alla bellezza di un luogo e, nel caso specifico, di un edificio. La composizione architettonica, nei suoi molteplici aspetti e declinazioni, diventa, alla luce di queste considerazioni, il fulcro in grado di definire, integrando in sé tutte le componenti tecniche, la qualità di un intervento. La qualità architettonica della costruzione in sé stessa, ma anche e soprattutto in relazione al contesto in cui si inserisce, deve divenire sempre più il comune denominatore degli interventi, a tutti i livelli e per tutte le destinazioni funzionali, e in quanto tale divenire il motore dell'edilizia in un mondo che è, innegabilmente, in forte cambiamento.

Arch. Doris Alberti
Studio di Architettura
Progetto Habitat

SOCIETÀ

Chi può opporsi alla sentenza di fallimento?

Sono coinvolto in una procedura fallimentare e vorrei oppormi. Chi può farlo?

In quanto ai sensi dell'art. 18 della legge fallimentare possono proporre reclamo avverso la sentenza dichiarativa di fallimento il debitore (ivi compreso il legale rappresentante della società fallita) e qualsiasi interessato. Per quanto riguarda il debitore, è necessario che questi non abbia proposto istanza di fallimento in proprio o, comunque, non abbia aderito all'istanza di fallimento depositata da terzi: in questi casi perde la legittimazione. Per quanto riguarda i terzi, si ritiene che possa proporre opposizione al fallimento chiunque vi abbia interesse (ad evitare gli effetti derivanti dalla sentenza di fallimento). Tra questi, devono essere ricompresi anche coloro che hanno un semplice interesse morale ad evitare la dichiarazione di fallimento (ad esempio, i parenti dell'imprenditore). E' chiaro che sono legittimati a proporre reclamo, sostanzialmente, tutti i creditori, ivi compresi quelli che dimostrino di avere un interesse a proseguire l'esecuzione individuale, gli obbligazionisti eccetera.

Avv. Luciana Cipolla
La Scala Studio Legale

In collaborazione con

Professionisti.it

www.professionisti.it - Numero Verde 800 901 335

Email: info@professionisti.it

SUCCESSIONI

Da quando si paga l'Imu su una casa avuta in eredità?

Mia suocera è deceduta il 1° settembre 2011 ed i figli hanno chiuso la pratica di successione a marzo 2012. Il pagamento dell'Imu è dovuto dal momento dell'immissione in possesso dell'immobile ereditato o dal momento della chiusura della successione?

La successione a causa di morte si verifica quando un insieme di beni mobili, immobili e diritti è rimasto privo del titolare per effetto del suo decesso. L'eredità deve essere accettata da parte degli eredi chiamati. L'effetto dell'accettazione risale al momento dell'apertura della successione, come stabilito dall'art. 459 c.c. Quindi, nel caso di eredità di bene immobile, il possesso del bene passa nelle mani degli eredi dal momento del decesso del titolare. L'imposta municipale unica ha per presupposto il possesso di immobili, compresa l'abitazione principale e le sue pertinenze. Gli eredi, per effetto dell'accettazione del patrimonio ereditario, sono obbligati al pagamento dell'Imu fin dal giorno di apertura della successione. Poiché il decesso è avvenuto il primo settembre 2011, il pagamento dell'Imu parte dal primo gennaio 2012.

Dott. Giovanni De Lorenzi
Gdl Studio

SOCIETÀ

Per i controlli in una Srl basta il sindaco unico?

Alla luce del decreto semplificazioni, il sindaco unico di s.r.l. può assumere anche la funzione di controllo contabile?

L'art. 2477 c.c., modificato dal d.l. 5/2012, norma la struttura dell'organo di controllo delle s.r.l. che, con l'introduzione del sindaco unico, risulta ridimensionato. Per organo di controllo s'intendono il sindaco unico ed il collegio sindacale. La riduzione dei membri dell'organo di controllo da tre ad uno serve per far risparmiare le società obbligate. La norma pone, in alternativa, «la nomina dell'organo di controllo o del revisore». Le competenze dell'organo includono: la funzione di vigilanza ex art. 2403 c.c. e, eventualmente, quella di revisione legale. Mentre il sindaco unico o il collegio possono effettuare l'attività di revisione legale, non è possibile il contrario. Prevedere un'unica figura di "controllore" potrebbe indebolire il sistema dei controlli per l'oggettiva difficoltà di effettuarli in mancanza di collegialità. Essendo la nomina del sindaco unico una strada pressoché obbligata, si suggerisce di nominare anche un diverso revisore legale.

Rag. Dott. Flavio Camillo
Studio Camillo