casa MAGAZINE

Periodico d'informazione immobiliare

RE® AGENCY
IMMOBILIARI ASSOCIATE

COPIA OMAGGIO

REDAZIONALE

Non ci sono dubbi: quello che stiamo attraversando è il momento di mercato più complesso dal dopoguerra ad oggi, almeno nella percezione degli addetti ai lavori con qualche annetto d'esperienza. Questa percezione è supportata, purtroppo, dai fatti oltre che dal consueto pessimismo che anima chiunque metta in discussione - ogni giorno - i risultati propri e della propria azienda. Per mercato, badate bene, non mi riferisco soltanto a quello immobiliare ma a tutto il suo indotto. Non si vende una casa: pazienza. Ma se pensiamo che una banca non fa il mutuo, un agente immobiliare non incassa la sua sacrosanta provvigione, un operaio non ripara un bagno, un imbianchino non pittura un muro, un notaio non incassa la propria parcella e così via… Bè il quadro non è proprio nero ma qualche preoccupazione viene. E se pensiamo che tutta questa gente non incassando non spenderà e che un ex-proprietario non incassando queste somme non le reinvestirà, allora il problema rischia di avere sviluppi esponenziali.

luigi.crimi@reagencyweb.com

progetto grafico Acquaweb ADV.it

All'interno

IL LAVORO
Provvigione:
si ma non per tutti

TENIAMO D'OCCHIO LA NORMATIVA
Eco-ristrutturazioni
Bonus 55%:
tre mesi per richiederlo
dieci per detrarlo

IN EVIDENZA
Riforma del condominio e
delle maggioranze assembleari

L'attestato di Certificazione Energetica (ACE)

RE AGENCY alla
CITTÀ DEGLI SPOSI 2011

dalla *Tua* *parte.*

Per trovarci clicca su

www.reagencyweb.com

Agenzie Messina:

Via Antonio Martino,18 - Alessandro Fava - tel. 090 770254
Via Garibaldi isol. 312, 87/C - Luigi Crimi - tel. 090 6783076
Via dei Verdi, 63 - Alessandro Fava - tel. 090 774080
Viale Regina Elena, 201, S. Licandro - Antonella Inferrera - tel. 090 354390
Via Nuova Panoramica dello Stretto, 1416 - Anna Maria Pirreca - tel. 090 310733
Via Messina 47/51, loc. Faro Superiore - Antonella Inferrera - tel. 090 389012

Casa Magazine è una iniziativa editoriale del Consorzio **RE AGENCY** - Anno 1° N.1 - Ottobre 2011 **|** Dir. Resp. **Loredana Bruno |** In corso di registrazione presso il Tribunale di Messina, istanza del 13/05/2011
RE AGENCY Editore Sede associativa 98122 Messina Via Peculio Frumentario, 2 | Redazione: luigi.crimi@reagencyweb.com | lorebruno.lb@libero.it
I testi pubblicati sono redatti a cura degli associati. Le proposte pubblicitarie sono valide salvo il venduto. La presente pubblicazione non costituisce elemento contrattuale
Progetto grafico: Acquaweb ADV it - info@acquawebadv.it | **Stampa:** Tipografia Trischitta (ME).
RE AGENCY è un Consorzio di Agenzie Immobiliari libere ed autonome: ogni Associato è, quindi, Imprenditore indipendente

PROVVIGIONE:
si ma non per tutti

La Cassazione ha stabilito che la commissione d'agenzia è dovuta solo se la mediazione è palese.
Le Federazioni chiedono di innalzare i controlli e le sanzioni contro l'abusivismo del settore.

Cassazione: "provvigione dovuta solo se mediazione palese". La terza sezione civile della Corte di Cassazione con la Sentenza n° 12390 del 7 Giugno 2011, ha stabilito nei giorni scorsi che, affinché possa sorgere il diritto alla provvigione per il mediatore, è necessario che l'attività di mediazione sia svolta in modo palese, rendendo, quindi, note ai soggetti intermediati, la propria qualità e terzietà.

Lo spunto viene dalla vicenda di un "mediatore" che era ricorso in giudizio per il recupero della provvigione, denunciando di essere stato estromesso dalle parti dopo che l'affare era stato concluso per il suo intervento.

Dal momento che è risultato che "l'agente immobiliare" non si era qualificato come mediatore, sebbene avesse favorito l'incontro tra le parti in qualità di amministratore delegato di un ente, la Corte ha ritenuto che lo stesso non avesse diritto alla provvigione sulla base del fatto che le parti non erano state messe in condizione di conoscerne la qualifica di mediatore.

Nella mediazione, affinchè maturi il diritto alla provvigione, è quindi necessario che l'attività del mediatore, secondo la recente sentenza, sia svolta in modo palese, e cioè, rendendo nota alle parti intermediate, la propria qualità e la propria terzietà, non essendo sufficiente il fatto che le parti, abbiano concluso grazie all'attività del mediatore se non siano state messe in grado di conoscerne l'opera di intermediazione svolta dal predetto e, non abbiano perciò neppure potuto valutare l'opportunità di avvalersi o meno della relativa prestazione e di soggiacere ai conseguenti oneri.

Perché sorga il diritto alla provvigione, è necessario che gli operatori intermediari svolgano la propria attività in modo trasparente, palesandone la propria qualità ed i servizi offerti. E' estremamente importante quindi, innalzare il livello di informazione delle persone che si apprestano a beneficiare di servizi di intermediazione, al fine di generare una maggiore stretta sull'abusivismo nel settore della mediazione immobiliare.

La sentenza rappresenta un contributo importante nel riconoscimento dell'importanza della figura professionale dell'agente immobiliare che, a volte, viene poco considerata e riconosciuta dalla collettività.
Se si considera altresì che, da uno studio recentemente effettuato dalla F.I.A.I.P e dalla F.I.M.A.A. emerge che, il danno alla intera filiera derivante dall'abusivismo di settore ammonta economicamente a circa 450 milioni di euro di provvigioni pagate illegalmente in Italia nel 2010, diventa assolutamente necessario uno sforzo maggiore da parte dell'intero sistema, (agenti, associazioni di categoria e di tutela dei consumatori, istituzioni, organi di controllo, collettività), affinché ci sia in definitiva un "salto di qualità" in avanti nella trasparenza e nella tutela di chi, si appresta ad acquistare o a vendere un immobile e, per chi, svolge l'attività di intermediario con assoluto rigore e rispetto delle regole.

Per questa ragione le Federazioni e gli operatori stanno cercando di sforzarsi nel rifondare e far diventare sempre più centrale il ruolo di questa categoria di operatori nel Real Estate Italiano, garantendo sempre più una spinta verso la professionalizzazione attraverso, perché no, una uniformità e standardizzazione dei servizi offerti.
Come dire: "La provvigione richiesta, dovrebbe divenire il corrispettivo sulla base di servizi offerti dall'agente ed individuati dai consumatori".

Partendo da tutti i tavoli nazionali ed europei di riferimento con l'idea della individuazione minima dei servizi offerti alla clientela da parte della categoria, si potrebbe probabilmente cercarne l'attuazione mediante le proposte di modifica delle leggi che disciplinano il settore.

In un momento come questo caratterizzato dalla sempre maggiore distanza tra la domanda e l'offerta e dalla continua difficoltà della concessione dei mutui da parte degli istituti di credito, diventa indispensabile attuare un ripensamento dei livelli qualificanti e qualificati della professione e, bisognerebbe far passare il concetto che, l'agente immobiliare non ha il solo ruolo di distributore di "prodotto" e basta, ma bensì, potrebbe avere un ruolo determinante nel riequlibrio del mercato, contribuendo, con le proprie conoscenze specifiche e con l'innalzamento dei servizi offerti alla clientela, al miglioramento di questa carenza che, oramai da anni influenza negativamente l'intero comparto.

alessandro.fava@reagencyweb.com

TENIAMO D'OCCHIO

La Normativa

Eco-ristrutturazioni bonus 55%: tre mesi per richiederlo dieci per detrarlo

Abbiamo altri tre mesi di tempo per diventare efficienti.

La proroga della detrazione fiscale del 55% sulle ristrutturazioni per l'efficienza ed il risparmio energetico nelle abitazioni è definitiva.

Detta proroga ammette il beneficio delle detrazioni per gli interventi posti in essere entro il 31 dicembre 2011.

Una detrazione fiscale che insieme all'altra, del comparto edilizio, detrazione del 36% per le spese di recupero del patrimonio edilizio, copre praticamente tutto il ventaglio di spese possibili per gli interventi edilizi sull'abitazione.

Il beneficio per la riqualificazione energetica degli immobili potrà essere detratto in un periodo che resta stabilito in anni dieci, così come già previsto per la "legge sorella" (sul recupero del patrimonio edilizio).

• Il bonus dà diritto ad un sconto dall'IRPEF pari al 55% delle spese sostenute per interventi mirati al risparmio energetico nelle abitazioni.

L'importo dovrà essere indicato nella dichiarazione dei redditi a partire dell'anno successivo ed è detraibile (con rate di uguale importo) in dieci anni.

• Beneficiari saranno tutte le persone fisiche che possiedono un immobile a qualsiasi titolo (cioè proprietari ma anche chi è in affitto o in usufrutto).

Attività e spese ammesse:

Riqualificazione energetica di edifici esistenti: cioè tutti gli interventi che incidono sulla prestazione energetica dell'edificio realizzando una maggiore efficienza

• Detrazione massima € 100.000,00 pari al 55% della spesa massima agevolabile € 181.818,18.

Coibentazione di coperture, pavimenti e pareti degli edifici (o singoli appartamenti)

• Detrazione massima € 60.000,00 pari al 55% della spesa massima agevolabile € 109.090,90.

Finestre comprensive di infissi e porte che racchiudono locali riscaldati

• Detrazione massima € 60.000,00 pari al 55% della spesa massima agevolabile € 109.090,90.

Installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda

• Detrazione massima € 60.000,00 pari al 55% della spesa massima agevolabile € 109.090,90.

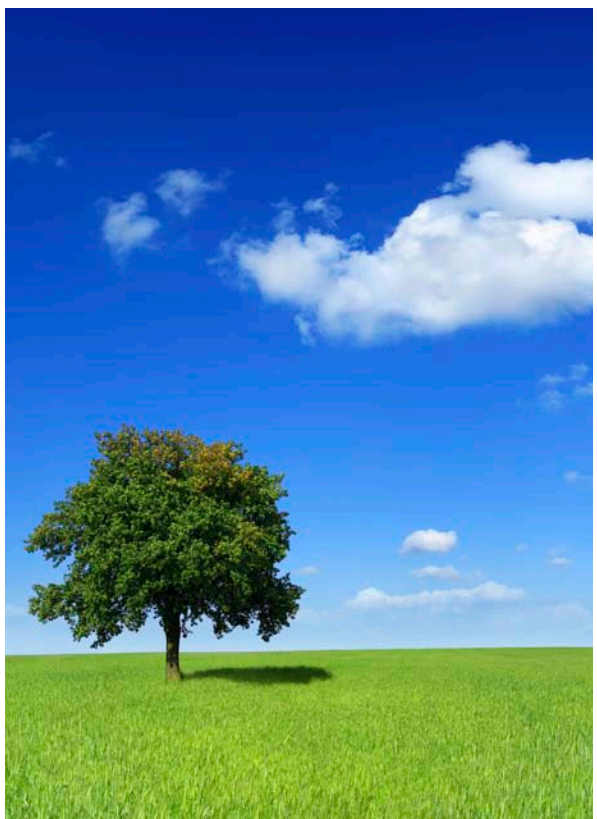
Impianti di riscaldamento con caldaia a condensazione e relativo sistema di distribuzione

Detrazione massima € 30.000,00 pari al 55% della spesa massima agevolabile € 54.545,45.

Impianti di riscaldamento con pompe di calore e impianti geotermici a bassa entalpia

Detrazione massima € 30.000,00 pari al 55% della spesa massima agevolabile € 54.545,45.

Antonio Cannavò



IN EVIDENZA

Riforma del condominio e delle maggioranze assembleari

Con la riforma del Condomino in fase di attuazione ed in particolare del disegno di Legge As.71 già approvato al Senato il 26 gennaio 2011 ed in Commissione Giustizia si apre una nuova era anche nella contabilizzazione delle maggioranze assembleari previste per la regolarità delle Assemblea e delle delibere.

Dopo anni e anni di impasse causate spesso dal mancato raggiungimento dei quorum previsti dal cod.civ. e/o da prassi consolidate in sede di Assemblea, con la tanto attesa riforma ora si potrà deliberare con maggioranze più snelle su tante questioni condominali. Ci soffermeremo solo su alcune di queste le più rappresentative o comunque quelle che più facilmente si verificano nel corso della gestione condominiale.

Prima fra tutte quella di base prevista per la validità delle delibere: mentre prima occorreva in seconda convocazione (ipotesi più frequente) che a votare fossero tanti Condomini da rappresentare almeno un terzo del totale e un terzo dei millesimi, ora basta che sia la maggioranza degli intervenuti.

Solo per completezza, si specifica che invece rimangono invariate le regole della "maggioranza qualificata" attuali da assumere in prima convocazione e per argomenti specifici quali la nomina dell'amministratore e l'intervento alle liti.

Maggioranze "semplificate" anche per le opere che servono a migliorare la sicurezza dell'edificio e degli impianti, per eliminare le barriere architettoniche, per installare impianti centralizzati di ricezione televisiva/satellitare, parcheggi di pertinenza. Maggioranze inferiori rispetto alle attuali infine anche per le cosiddette innovazioni dirette al miglioramento o al maggior godimento di un bene comune: mentre prima occorreva la maggioranza dei Condomini e i due terzi dei millesimi ora si potranno approvare con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno i cinquecento millesimi.

Il provvedimento che ora è all'esame della Camera, sicuramente comporterà un mutamento delle dinamiche assembleari e dei rapporti interpersonali fra Condomini e fra Condomini e amministratore (in considerazione anche dell'aumento dei diritti/doveri che graveranno sullo stesso e sulla sua figura professionale sempre più delineata e così come disposto nello stesso Ddl As71).

Un breve cenno, visto che siamo in tema di maggioranze, infine anche per la recente sentenza della Cassazione la nr.18477 del 09.08.2010 relativamente alle maggioranze previste per la modifica delle tabelle millesimali. Mentre prima occorreva l'unanimità dei consensi per approvare nuove tabelle millesimali (nella pratica difficilmente raggiungibile) ora la modifica si può ottenere con la maggioranza dei cinquecentouno millesimi e dei partecipanti all'Assemblea.

Senza soffermarci troppo a lungo su quali saranno gli effetti delle modifiche di cui sopra, che solo "il tempo" potrà dirci, certo è che ormai di "Condominio" si parla, a torto o a ragione, sempre più spesso e sempre più in ogni luogo.

L'argomento che prima risultava marginale o comunque "un dettaglio", anche nelle compravendite immobiliari, oggi risulta di prioritaria importanza nella gestione della vita comune, con una probabile maggiore tutela dei Condòmini, sempre più informati e legittimamente esigenti e con un incremento del ruolo e della figura professionale degli amministratori sempre più formati e responsabili.

antonella.inferrera@reagencyweb.com

L'attestato di Certificazione Energetica (ACE)

L'attestato di certificazione energetica (ACE), è il documento tecnico, predisposto ed asseverato da un professionista abilitato (decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, di recepimento della direttiva europea 2002/91/CE del 16 dicembre 2002), che consente di valutare la prestazione energetica di un edificio o di una unità immobiliare e comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e della classe di appartenenza.

Tale documento, deve essere redatto secondo le **"Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"**, approvate dal Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con **decreto del 26 giugno 2009** (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10/07/2009).

Tali disposizioni trovano applicazione anche nell'ambito della regione siciliana sulla base di quanto previsto dall'art. 17 del Decreto Legislativo 192/2005 che, in assenza di normativa regionale (non esiste ancora una legge regionale sulla certificazione energetica), prevede che le disposizioni nazionali trovino diretta applicazione anche nell'ambito delle regioni e province autonome.

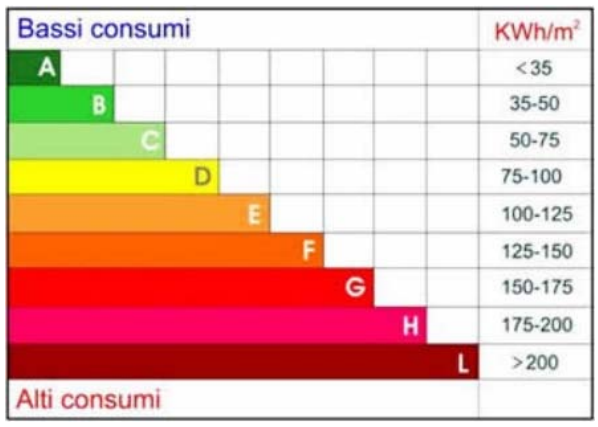
La **certificazione energetica degli edifici**, con l'attribuzione di specifiche classi di prestazione energetica, è uno strumento di orientamento del mercato introdotto nell'ambito dell'Unione Europea, al fine di migliorare il rendimento energetico gli edifici. Lo scopo fondamentale della certificazione è la riduzione del fabbisogno energetico degli stessi e quindi delle emissioni di anidride carbonica legate al settore abitativo.

Certificare un edificio dal punto di vista energetico significa dotarlo di un **"punteggio"** sulla sua maggiore o minore capacità di sfruttare le risorse energetiche, in primo luogo rispetto alle sue necessità di riscaldamento.

Il punteggio ottenuto dall'edificio, o dalla singola unità immobiliare, viene espresso in **classi**, con un meccanismo per molti versi analogo a quello utilizzato per gli elettrodomestici.

Le prestazioni vengono indicate mediante indicatori di consumo, a cui viene associata **una specifica classe di appartenenza (da A a G).**

L'indicatore più importante riguarda il fabbisogno annuo di energia ed è espresso in kWh/m²/anno attraverso un cruscotto evidenziato.



L'obiettivo principale è certamente quello di una riduzione dei consumi energetici, a partire dai nuovi edifici che si costruiranno e via via, grazie agli incentivi, anche in tutto il parco edilizio precedentemente realizzato del nostro Paese. Attraverso una chiara identificazione della classe di consumo delle unità immobiliari si otterrà anche una maggiore trasparenza nel mercato immobiliare, nel quale verranno finalmente premiati gli immobili con certificazione energetica di classe superiore.

la Regione Sicilia non ha ancora legiferato in materia di certificazione energetica ma, a fronte di quanto detto e della crescente consapevolezza che bisogna adeguarsi agli standard stabiliti dall' Unione Europea, fa chiarezza sull'argomento emanando il decreto del 3 Marzo 2011, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25-03-2011, dell'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità.

Tale decreto sancisce che: fino all'emanazione di una specifica normativa regionale in materia, nel territorio della Regione Siciliana si applicheranno le disposizioni dettate dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.

Marco Cannavò

Avete domande o argomenti da approfondire?
scrivete a consorzio**@reagencyweb.com**

RE AGENCY alla CITTÀ DEGLI SPOSI 2011

Si è svolta, l'ormai lontano febbraio scorso, la manifestazione "la Città degli Sposi" alla quale il **Consorzio Re Agency** ha partecipato con un proprio stand. Superata la prima, passeggera, sorpresa nel vedere una vetrina con delle proposte di vendita e locazione immobiliare tra bomboniere, viaggi di nozze e tulle, molti visitatori hanno approfittato dell'occasione per chiedere informazioni. Non è semplice inventarsi qualcosa di nuovo ma, anche tra gli organizzatori dell'evento, l'iniziativa di portare una "vetrina" immobiliare in un luogo deputato a promuovere altri tipi di attività, più strettamente legate alle esigenze di una coppia che convola a nozze è stata accolta, dopo l'iniziale, inevitabile, stupore con entusiasmo.

Queste iniziative non sono solo finalizzate alla promozione di un brand o alla volontà di costituire relazioni nuove ma anche a creare nuovi luoghi dove domanda e offerta si incontrino. Molti proprietari, che avevano nei mesi precedenti conferito incarico di vendita ad una delle sei agenzie consorziate, hanno accolto con piacere lo sforzo economico ed organizzativo profuso per proporre i loro immobili oltre i normali canali di comunicazione come questo giornale, i cartelli, gli advertising, i numerosissimi siti web, le vetrine e tutti gli altri sistemi "convenzionali" per sostenere la vendita di un immobile.

Il successo della manifestazione, in termini di affluenza di pubblico e qualità dei servizi offerti, ha reso ripetibile l'inziativa.

luigi.crimi@reagencyweb.com