



n° 3

BUONENOTIZIE  
ATTUALITÀ - CULTURA - NOTIZIE UTILIanno XVIII - n° 174  
marzo 2011**PROGETTO Service**  
auto

di Fili Bavazzano

VENDITA ED ASSISTENZA FIAT E MULTIMARCA

MAGNET  
MARELLI

BOSCH



checkstar

Via G. Rossa 21 - Busalla (GE)  
Tel. 010.9640937  
Fax 010.9760053  
progettoautoservice@tiscali.it**magazine**  
**BUSALLA***Il mensile di Busalla e della Valle Scrivia*SALDI SALDI SALDI SALDI SALDI  
boutique  
Arabesque  
**MAGLIE da**  
**€ 5**  
LUNEDÌ POMERIGGIO  
APERTO  
BUSALLA - Via V.Veneto 154  
Tel. 010 9640827  
SALDI SALDI SALDI SALDI SALDI**150 anni**

Già il Machiavelli aveva messo al primo posto tra i suoi sconfinati e generosi ideali quello relativo all'Unità d'Italia. I Grandi Scrittori e Pensatori del passato recente e remoto avevano capito che quello sarebbe stato il punto d'arrivo della Storia, necessario per il progresso del nostro Popolo. E lo capi pure Giuseppe Garibaldi quando a Teano con una semplice stretta di mano affidò al re Vittorio Emanuele i territori conquistati con le armi, i quali dovevano far parte della nuova Italia. Tempi quelli veramente irripetibili, basti pensare che una stretta di mano era sufficiente a formare una Nazione; una semplice stretta di mano era la parola data e mantenuta per sempre. Ahimè quanta differenza con i giorni nostri! Occorre essere imparziali per rendersi conto quanto sia oggi impossibile far rivivere certi "valori"; ma è certo che quanto fatto dai nostri predecessori debba essere almeno tutelato nel modo possibilmente più adeguato. L'Unità d'Italia esiste a seguito dei grandi sacrifici sopportati da quei Cittadini che avevano compreso quanto fosse importante ed indispensabile essere "uniti" per avere forze di progresso e di miglioramento della qualità della vita e di mantenimento delle enormi tradizioni del passato. E per giungere a ciò si lottò, anche strenuamente, anche pagando il prezzo della propria vita. Da Giovanni Battista Perasso detto "balilla" a Camillo Benso conte di "Cavour", da Tito Speri ad Amatore Sciesa detto "Antonio" da Giuseppe Mazzini a Daniele Manin e... quanti altri se ne potrebbero ricordare! Si lottò contro tutti coloro i quali questa Unità d'Italia non avevano interesse che si realizzasse. E l'Italia si unì e gli Italiani divennero un Popolo: con la stessa lingua, la stessa cultura, gli stessi antenati, gli stessi territori, gli stessi valori. Se ci si pensa è un qualche cosa di veramente grande! Ora questa Unità esiste sancita ufficialmente da 150 anni. E' un bene troppo grande per essere messo in discussione o in pericolo. Troppo spesso si è costretti ad assistere a brutti teatrini, pieni di brutti burattini ed ancor più brutti burattinai che per loro beccero interesse stendono ombre inquietanti col rischio di trascinare ed inquinare col loro qualunquismo quanto di più puro e vero i nostri recenti Antenati ci hanno tramandato. Il progresso ha naturalmente mutato certe situazioni, ma quel che deve essere certo è che nessun progresso potrà o dovrà mai trasformare quelli che sono i veri valori che hanno portato all'Unità d'Italia. Uno tra i più grandi di questi valori è certamente quel-



# Tempo di ristrutturazioni

*Tante le componenti in gioco, ma al primo posto la qualità dei materiali.*

## Ristrutturare

Ristrutturare un edificio è un'operazione piuttosto delicata. Si tratta di intervenire con cautela, non solo dal punto di vista statico, ma soprattutto da quello funzionale per evitare di distruggere, irrimediabilmente, specialmente in strutture a muratura portante, le qualità che pure esistono nel fabbricato. L'esperienza non è mai abbastanza: in primo luogo bisogna studiare l'oggetto dei lavori, gli obiettivi che ci si prefigge, la loro correttezza tecnica ed economica, il metodo dell'intervento, i consolidamenti necessari, i materiali, le forme, gli spazi, i colori, i costi finali. Sono tante le problematiche da tenere sotto controllo, alle quali va aggiunta la capacità operativa delle maestranze, per avere un risultato soddisfacente. Alcuni elementi possono essere scelti dal committente o dal progettista, ma altri sono strettamente tecnici e vanno valutati con attenzione: per esempio la verifica statica o la decisione di inserire organi di consolidamento od opere di rinforzo, oppure di procedere con delle demolizioni. Talora è difficile che tutte le cognizioni per una ristrutturazione efficace siano concentrate in un unico soggetto: progettista, calcolatore, direttore dei lavori. Spesso occorrono più professionisti esperti ciascuno nel proprio ramo.

## Errori da evitare

Nei lavori di ristrutturazione si commettono tantissimi errori dovuti ad un'infinità di casi: è inutile pensare all'esperienza (che non guasta mai) o alla perizia del tecnico e delle maestranze (che comunque va sempre ricercata). Molti di essi sono dovuti alle scelte che opera anche il committente e che trova non adeguate solo dopo la loro realizzazione. Sapere già prima di iniziare che vi saranno delle incongruenze ci potrebbe far sentire un po' meno depressi alla fine. Si elenca una serie di errori generali ricorrenti (che almeno così potrebbero essere evitati):

- 1) pensare che la ristrutturazione alla fine ci consegnerà un immobile di minor valore o qualità rispetto ad uno nuovo;
- 2) avere il terrore di demolire parti anche strutturali;
- 3) avere la convinzione di dover demolire

tutto;

- 4) cercare il risparmio sui materiali o sui lavori di tipo strutturale;
- 5) operare scelte economicamente diverse per le varie parti della costruzione (pavimenti, infissi, impianti);
- 6) recuperare materiali di scarso valore;
- 7) gettare tra i rifiuti materiali o componenti di valore storico e sociale;
- 8) pensare che non si possano organizzare elementi vecchi o antichi con altri moderni anche per tecnologia;
- 9) non avere coraggio di tentare soluzioni innovative rispettando la natura della costruzione esistente;
- 10) pensare che l'onorario minore di un progettista o il costo inferiore di un'impresa siano sempre risparmio.

## I costi

I costi di una ristrutturazione si devono misurare considerando non solamente il valore iniziale, la spesa ed il valore finale, ma anche la qualità in termini sociali e di civiltà di un recupero ben realizzato. I primi sono computabili solamente dal punto di vista economico e potrebbero essere validi per chi ristruttura per lavoro, i secondi sono stimabili da parte del committente che adopererà per suo conto, per il suo ufficio, per la sua azienda, per la sua abitazione l'immobile appena rigenerato. Questi costi, che possiamo chiamare anche affettivi, non sono quantificabili su un mercato che non li apprezzerrebbe, ma esistono ugualmente e di essi ne gode chi fruisce della costruzione, con la sua sensibilità, con la sua cultura, con la sua soddisfazione finale. Non bisogna dimenticare mai che ciò che piace non ha prezzo: recuperare vecchi mattoni fatti a mano, inglobare un parquet in un pavimento in ceramica, realizzare una inferriata come un termosifone, riutilizzare vecchi infissi, ripulire muri in pietra da lasciare a vista, possono essere lavori molto costosi, anche più delle soluzioni con nuovi materiali, ma diversamente andrebbe distrutta una parte della civiltà che ha prodotto quell'edificio. Chi la recupera, la rivitalizza, la ristruttura, la rende ancora parte della nostra storia: il costo allora non è altro che un investimento per la cultura e per il futuro.



Associazione della Proprietà Edilizia  
di Genova e Provincia



Delegazione della Valle Scrivia - Sede in Busalla

## La denuncia degli immobili fantasma

L'art. 1 co. 1 del DL 225/2010 differisce al 31.3.2011 il termine entro cui denunciare, mediante la procedura DOCEFA i fabbricati non iscritti in Catasto (c.d. "immobili fantasma"), compresi quelli ex rurali, individuati nel triennio 2007-2009 dall'Agenzia del Territorio e i fabbricati che pur iscritti in Catasto, sono stati oggetto di interventi edilizi non denunciati che hanno determinato variazioni di consistenza ovvero di destinazione, mentre gli immobili individuati dall'Agenzia del Territorio con il comunicato del 29.09.2010 potranno essere denunciati al catasto entro il 29.4.2011. Decorsi i termini sopra indicati dovrebbe scattare in automatico l'accertamento catastale d'ufficio da parte della stessa Agenzia del Territorio con la partecipazione attiva dei singoli Comuni, che terminerà con l'attribuzione di una "rendita presunta", valida fino al classamento DOCEFA, sulla base della quale dovranno essere assolti tutti gli obblighi tributari (IRPEF ICI ecc.). La regolarizzazione spontanea entro il 31.03.2011 o entro il 29.04.2011, consente

di sanare solo l'illecito catastale ma non quello urbanistico, e pertanto è necessario valutare le conseguenze di una eventuale auto denuncia.

Per quanto attiene agli aspetti fiscali, va precisato che per i periodi d'imposta in relazione ai quali è ancora possibile, per gli uffici erariali e comunali, esperire l'accertamento, il possessore del fabbricato potrà regolarizzare la propria posizione fiscale, ricorrendone i presupposti, tramite l'istituto del ravvedimento operoso (breve e/o lungo).

Va segnalato che le denunce di regolarizzazione degli immobili fantasma verranno successivamente rese disponibili ai singoli comuni i quali potranno porre in atto eventuali procedure sanzionatorie contro l'illecito urbanistico commesso.

In caso di mancata denuncia dell'immobile a Catasto da parte del possessore provvederà, in surrogia, l'Ufficio con oneri a carico di quest'ultimo, e verrà applicata una sanzione per l'omessa denuncia compresa tra un minimo di euro 258,00 e 2.066,00.



CESAG s.r.l.  
C O S T R U Z I O N I

Piazza Terralba, 5 - 16143 GENOVA - Tel.: 010.56.26.47 - 010.53.06.289  
Fax: 010.59.55.749 - info@cesag.it - http://www.cesag.it