



Anno 3 - Numero 2 - Febbraio 2021

MAGAZINE

MORABITO IMMOBILIARE

MORABITO IMMOBILIARE - Tel. 349 2795950 | 02 33497095 | info@immobiliaremorabito.it

Relooking: la casa
si rifà il trucco

Approfondimenti e novità
a cura di



Editoriale

Cari Clienti e cari Lettori,

questo mese è iniziato pieno di aspettative e speranze sia per la risoluzione in tempi medi della pandemia con la diffusione dei vaccini, sia per la ripresa dell'economia grazie all'arrivo di nuove figure sulla scena politica italiana. Pensare positivo diventa d'obbligo, così come affrontare con serenità i sacrifici ancora richiesti per superare un anno ancora complicato. Il Magazine di Febbraio spazia da una passeggiata a Città Studi - il Distretto del mese - a una tappa a Courmayeur, per riscoprire la maestosità del Monte Bianco, dalla differenza tra il restyling e il relooking di una casa - nel caso sia necessario un intervento di ristrutturazione o si abbia solamente voglia di un cambiamento - all'affascinante mondo delle abitazioni ecologiche - di che cosa si tratta e come vanno progettate e costruite. Non mancano l'intervento dell'avvocato sulla figura dell'Amministratore di Sostegno - è la seconda e ultima parte -, e un approfondimento sui benefici fiscali apportati dal Superbonus 110% in relazione ai condomini.

Il Magazine di Febbraio spiega nel primo articolo il significato della parola relooking: Anastasia Belleghoni racconta di come il significato sia legato principalmente alla revisione dell'estetica della casa in cui viviamo, anche di un solo ambiente.

L'ultima tappa della Valle d'Aosta è Courmayeur, destinazione affascinante per le innumerevoli offerte sportive e culinarie, da praticare e gustare ai piedi del Monte Bianco.

Location, esposizione, materiali, sistemi di riscaldamento e raffrescamento... Ecco tutto ciò che è necessario per progettare e abitare in una casa che rispetti l'ambiente.

L'avvocato Michela Arosio, dello Studio Legale Associato Arosio-Doni, approfondisce per Condominio Solutions i vantaggi fiscali del Superbonus 110%, e indica in che modo i condomini possono usufruirne.

Città Studi è il distretto di Milano analizzato in questo numero: dalla sua anima "accademica", perché sede della maggior parte delle facoltà universitarie scientifiche della città, al suo spirito giovane, pratico e organizzato che ne fa uno dei quartieri più piacevoli in cui abitare.

La figura dell'Amministratore di Sostegno (seconda e ultima parte) è l'argomento legale del numero: viene spiegata la procedura per ottenere la sua designazione da parte del giudice.

Grazie per l'attenzione e buona lettura.

Francesco Morabito



FRANCESCO MORABITO

Agente Immobiliare

Iscrizione R.E.A. n. 1918326 CCIAA di Milano

FEBBRAIO 2021

IN QUESTO NUMERO:

Relooking: la casa si
rifà il trucco >> pag. 3

Destinazione Courmayeur >> pag. 5

Case Ecologiche: cosa sono
e come costruirle >> pag. 7

Superbonus 110%: vantaggi
e indicazioni per i Condomini >> pag. 9

Milano Districts - Città Studi:
il Distretto 22 >> pag. 12

L'Amministrazione
di Sostegno (seconda parte) >> pag. 14

Mensile di approfondimento a cura di
Morabito Immobiliare
www.morabitoimmobiliare.it

Progetto grafico, impaginazione ed
edizione a cura di **WebKey.80**
www.broadweb80.it



Relooking: la casa si rifà il trucco

Le potenzialità del Relooking nell'ambito dell'interior design e le differenze con il restyling

A cura di Anastasia Belleboni

Relooking: rifare il look, termine che sempre di più si incontra su molte riviste di design, utilizzato in molti store di arredamento e che sempre di più sta entrando nelle nostre case. E che dopo il 2020, i lockdown e la necessità di vivere la casa in modo più funzionale e quotidiano può diventare una scelta di utilità, oltre che di stile ed estetica.

C'è ancora confusione però, e non tutti ne comprendono le potenzialità. Partiamo da un chiarimento fra restyling e relooking nell'ambito dell'interior design. In entrambi i casi però due tips sempre validi a mio parere: affidarsi a professionisti specializzati che condividano e sappiano abbracciare la filosofia e i gusti dei committenti e che offrano il giusto rapporto qualità

prezzo, in linea con ciò che richiediamo per quello che offrono.

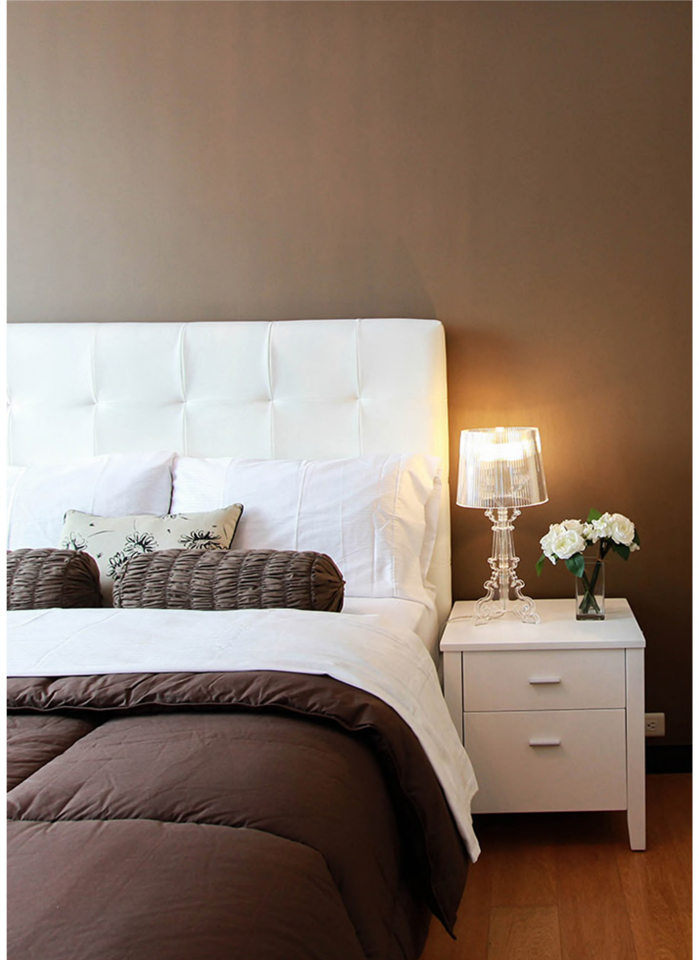
Il concetto base è il rinnovamento, ma è assolutamente importante distinguere in maniera esatta, anche perché tra uno e l'altro c'è un gap di costo e impegno non indifferente, e le professionalità da contattare sono ben diverse.

Il restyling è un intervento di ristrutturazione della casa, spesso anche importante sotto tutti i punti di vista, un servizio del genere significa rifare da zero un appartamento, ripensare agli spazi in modo strutturale, bisogna rivolgersi ad un architetto e ad un'impresa edile seria e affidabile, e sarà la scelta giusta.

Il relooking è un intervento più mirato e circoscritto: spesso non riguarderà l'intero appartamento, ma ad esempio anche solo una stanza della casa, sono interventi più leggeri: una nuova disposizione dei mobili, un rifacimento delle finiture (ad esempio l'applicazione di wallpaper sui muri delle stanze), un nuovo colore alle pareti, il recupero di alcuni mobili, o complementi di arredo. Un intervento di relooking va approcciato in modo entusiasmante e giocoso, vi permette di esprimere la vostra creatività, sarà un progetto più fluido e semplificato che tuttavia però vi rappresenterà a pieno.

Con l'aiuto di un valido Home stylist con cui instaurare un rapporto di fiducia e complicità potrete rivoluzionare completamente gli spazi e dare un nuovo aspetto agli stessi, trovare diverse alternative per apportare dei cambiamenti allo stesso luogo più volte, in poco tempo, e con costi ridotti, e anche a basso impatto ambientale. Ma sempre di effetto e divertendovi. Una vera e propria esperienza di creatività, gusto estetico e un "taglio sartoriale" saranno una scelta che vi garantirà ottimi risultati.

Ravvivare casa è la sintesi del relooking che è comunque una forma di design: aiuta a valorizzare la casa focalizzandosi su funzionalità, estetica ed etica, quest'ultima avverrà anche con il recupero di materiali e oggetti che magari non sapevamo come utilizzare o che magari abbiamo sognato, ma non sappiamo dove andarli a trovare, in questo caso per esempio sarà bello ed emozionante ridare vita ad un antico pezzo d'arredo di famiglia, magari di elevato valore sentimentale, oppure un mobile trovato in qualche mercatino, di cui ci si



si innamora a prima vista.

Rinnovare e progettare un singolo arredo mobile, piuttosto che intervenire su interi ambienti domestici, commerciali e di lavoro, in linea con la personalità e l'esigenza di chi li sta vivendo che cambiano nel tempo, è un progetto di "stile".

Tutto si trasforma, si rivitalizza, si rivaluta, si rivisita e si ricrea. Infine, ricordate che interventi di relooking possono essere fatti ovunque, dalle piccole metrature alle grandi case, qualsiasi stile e ambiente non sono ostacoli, perché come vi dicevo ricavare spazi e ridare vita è l'essenza stessa del relooking e la creatività non ha confini o limiti.

Buon relooking!

Destinazione Courmayeur

Valle d'Aosta, ultima fermata.

La quarta delle località scelte in questa regione è ai piedi del Monte Bianco, a 1.224 metri d'altezza, quelli da cui si parte per raggiungere i quasi 4.000 della vetta più alta e ambita d'Europa.

Della località si hanno notizie dal 1233, quando il suo nome era Curja Maiori e nel 1579 se ne parla per la scoperta di miniere d'oro in Val Ferret.

Ma è dal 1600 che Courmayeur diventa meta di turismo, inizialmente termale (grazie alla fonti di acqua solforosa), e poi dalla seconda metà del 1700, quando l'interesse per la scalata del Monte Bianco coinvolge alpinisti e naturalisti: la vetta è raggiunta per la prima volta nel 1786.

Oggi Courmayeur è una delle capitali dell'alpinismo mondiale oltre che meta turistica e sciistica tra le più ambite in Europa.

Collegamenti

Strade Statali: la 26 della Valle d'Aosta, da Aosta a Courmayeur

Autostrade: l'autostrada A5 Torino-Aosta, uscita Aosta Est

Treni: con le Ferrovie dello Stato la linea da Milano è la Chivasso - Aosta, con cambio a Chivasso. Da Torino, c'è il treno diretto per Aosta

Bus: Courmayeur dispone di un servizio pubblico di autobus interno alla località con collegamenti verso Aosta, Valle del Monte Bianco e principali città del Nord Italia. Per info: www.savda.it

Aeroporti: l'aeroporto di Torino Caselle dista circa 150 km da Courmayeur. In alternativa è possibile scegliere tra Milano Malpensa (212 km), Milano Linate (235 km) e Ginevra (106 km)

Destinazione Courmayeur

Location Storiche

Il Santuario di Notre Dame de Guérison sorge sotto il Monte Bianco, all'inizio della Val Veny: consacrato nel 1868, accoglie moltissimi ex voto regalati dagli alpinisti che hanno scampato il pericolo durante i tentativi di risalita del Monte Bianco. È uno dei santuari più frequentati della regione e anche i papi Giovanni Paolo II e Benedetto XVI vi si sono recati più volte durante le loro vacanze estive a Les Combes, a 18 km da Courmayeur.

Green

Fondato nel 1984, il giardino Saussurea si trova a 2.173 m di altitudine, ed è il giardino alpino più alto d'Europa: ospita 900 specie lungo i suoi 7.000 metri quadrati. Situato sul Pavillon du Mont Fréty, si raggiunge con la funivia dei Ghiacciai oppure a piedi con il sentiero n° 20, da La Palud (Courmayeur) al rifugio Pavillon. Anche se in questo periodo è chiuso (apre da giugno a settembre), è un appuntamento da mettere in agenda.

Curiosità

L'avveniristica funivia Skyway Monte Bianco (www.montebianco.com) è un'esperienza da non mancare: raggiunge i 3.466 metri con due tronchi che collegano le tre stazioni di Pontal d'Entrèves (a 1.300 metri di altitudine), Pavillon du Mont Fréty (2.200 metri) e Punta Helbronner (3.466 metri), suggestiva location che riproduce la forma di un cristallo e si sviluppa principalmente in senso verticale, con terrazze a sbalzo sul panorama. N.B. Le cabine della funivia ruotano su loro stesse, per offrire ai passeggeri una vista a 360°.

Avventure in elicottero: alla scoperta di Sua

Maestà, che si svela nella sua interezza, scoprendo cime e ghiacciai che sembrano a pochi metri. Dal Dente del Gigante alla cima del Monte Bianco, dall'Aiguille Noire ai ghiacciai perenni del Freney della Brenva, del Brouillard con le loro mille sfumature di azzurro e di grigio. Un'esperienza indimenticabile (www.gm-helicopters.com).

Sport

100 km di tracciati suddivisi in 31 piste da discesa con notevoli dislivelli di diverse difficoltà, e 20 impianti di risalita: il domaine Chécrouit-Val Veny, sovrastato dalla catena del Monte Bianco comprende anche i fuori pista, tra cui sono da ricordare la discesa sul ghiacciaio del Toula e la discesa della Vallée Blanche, che attraversa il ghiacciaio della Mer de Glace per raggiungere Chamonix, sul versante francese del Monte Bianco.

Per chi ama lo sci da fondo la meta è la Val Ferret, mentre i più coraggiosi possono praticare l'Heliski, percorrendo piste raggiungibili solo con l'elicottero. E per i pigri, imparare a condurre una slitta trainata dai cani sarà un momento di divertimento assicurato (www.dogsledman.com).

Food & Wine

Infinite le proposte culinarie che offre Courmayeur, per la maggior parte ottime. In questo momento, il ristorante irrinunciabile è quello dello Chalet Plan Gorret (Strada Plan Gorret 45, tel. +39 0165/841988, info@chaletplangorret.it), locale di tradizione che propone una perfetta cucina di pesce sarda, una sorpresa in montagna, e piatti della tradizione valdostana rivisitati.

Case Ecologiche: cosa sono e come costruirle

Quali sono i fondamentali per costruire una casa veramente ecologica, in un momento storico in cui l'attenzione per l'ambiente si sta finalmente innalzando?

Stiamo assistendo a un cambiamento radicale del modo di vivere le nostre abitazioni, complice l'emergenza sanitaria ma non solo: si stima che le spese che le famiglie italiane sostengono per un patrimonio immobiliare ormai obsoleto sono di circa 1.600 euro ad abitazione, per un totale di 42 miliardi di euro.

Spese che sono generate da case poco efficienti dal punto di vista dei consumi, per costruzioni che rispettano solo in parte i criteri per il risparmio energetico, o che non li rispettano affatto. Cresce quindi il desiderio di poter abitare case a impatto zero, costruendo case ecologiche a tutti gli effetti. Ma che lo siano davvero.

Un edificio 100% green è quasi sempre un investimento oneroso, che consente però di

ammortizzare nel tempo la pur consistente spesa iniziale. Per costruire da zero un'abitazione green occorre innanzitutto individuare con attenzione l'area sulla quale essa sorgerà: saranno elementi imprescindibili la vicinanza di spazi verdi e di servizi e l'esposizione a sud.

La scelta dei materiali rappresenta poi l'elemento fondamentale per l'involucro, che proteggerà l'edificio e ne costituirà gli interni. Indubbiamente il legno è il materiale più sostenibile, che per poter essere utilizzato deve essere certificato Fsc o Pefc a garanzia della vera sostenibilità del legno impiegato per la costruzione.

Si può ovviamente optare per materiali in muratura, individuando anche in questo caso risorse che siano il più possibile a

Case Ecologiche:
cosa sono e come costruirle

impatto zero: esistono speciali calcestruzzi a emissioni azzerate perché prodotti utilizzando CO₂, oppure il mattone ecologico a base di carota o in paglia e anche in canapa. Quest'ultima risulta particolarmente efficace per l'isolamento termico, come anche i materiali in sughero, lana di roccia e in argilla.

Ed è proprio l'isolamento termico il presupposto su cui si basa una casa ecologica, per godere appieno dei benefici - economici e salutari - derivanti da un minore utilizzo dei sistemi di riscaldamento e raffrescamento, che pure dovranno risultare altamente efficienti e tecnologicamente avanzati.

Per le tubazioni in una casa ecologica bisogna preferire quelle in PVC ecologico e tutti i rubinetti dovrebbero avere sistemi per il recupero dell'acqua, evitandone il più possibile la dispersione.

Un edificio ecologico prevede porte e finestre molto grandi, per permettere il massimo sfruttamento della luce naturale. Altrettanto importanti sono i pannelli fotovoltaici, meglio utilizzando impianti che consentono l'accumulo di energia elettrica.



Superbonus 110%: vantaggi e indicazioni per i Condomini

L'avvocato Michela Arosio, dello Studio Legale Associato Arosio-Doni, approfondisce per Condominio Solutions i vantaggi fiscali del Superbonus 110%, e indica in che modo i condomini possono usufruirne.

Di Avv. Michela Arosio
per Condominio Solutions (www.condominiosolutionseventi.it)

Esistono leggi che possono mettere in moto l'economia. Infatti l'esperienza accumulata negli anni dalle detrazioni per le ristrutturazioni edilizie ha dato risultati positivi ed incoraggianti.

In questo solco si inserisce il superbonus 110% , previsto dal decreto legge 34/2020, convertito nella L. 77/2020, per i lavori che aumentano l'efficienza energetica degli edifici e per la loro messa in sicurezza; esso costituisce una svolta importante perché con tale incentivo lo Stato permette ai cittadini di eseguire rilevanti e costosi interventi edilizi, senza farsi carico di spese.

Il suddetto superbonus consente a chi svolgerà lavori volti a migliorare le prestazioni energetiche della casa di ottenere nei cinque anni successivi un rimborso fiscale del 110% delle spese. Si potrà cedere il credito fiscale al costruttore oppure ad un terzo.

I soggetti che possono beneficiare dell'ecobonus sono i condomini, le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di arti e professioni, le cooperative, le organizzazioni no profit e le società sportive dilettantistiche, le abitazioni indipendenti (case unifamiliari e villette a schiera).

Superbonus 110%: vantaggi e indicazioni per i Condomini

Per approfittare dell'econobonus vi è tempo sino al 31 dicembre 2021 con proroga fino al 30 giugno 2022 solo per le operazioni eseguite dagli istituti autonomi per le case popolari e dagli enti che operano per medesime finalità.

La data del 31/12/2021 non è quella in cui le persone fisiche devono finire i lavori bensì quella entro la quale bisogna aver effettuato i pagamenti per cui si chiede l'agevolazione (c.d. criterio di cassa).

Solo per le imprese o per gli enti commerciali, invece, è rilevante la data di ultimazione dei lavori (c.d. criterio di competenza).

La detrazione fiscale spetta a coloro che posseggono (nudo proprietario, usufruttuario, titolare del diritto di abitazione, il conduttore, il comodatario purchè vi sia il consenso del proprietario dell'immobile all'esecuzione dei lavori) o sono proprietari dell'immobile sulla base di un idoneo titolo valido al momento dell'avvio dei lavori.

L'ecobonus spetta anche a chi sta per comprare una casa e compie i lavori prima del rogito: è necessario un preliminare d'acquisto registrato e il consenso scritto del proprietario.

Nell'ipotesi di vendita dell'immobile le detrazioni vanno a favore del nuovo acquirente.

I lavori che danno diritto all'ecobonus sono quelli che determinano un miglioramento delle performance energetiche degli edifici. Per fare ciò è necessario che venga registrato un miglioramento di almeno due classi energetiche (o se non è possibile il conseguimento della classe energetica più alta).

I lavori trainanti (cioè quelli che comportano il diritto al bonus 110%) possono essere di

due tipi: l'isolamento termico e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Non è necessario fare entrambi i lavori perché ne basta uno solo di essi per fare scattare il bonus.

Tra i possibili interventi vi è anche la sostituzione del vecchio impianto con generatore di calore a condensazione, l'impianto per la distribuzione centralizzata dell'acqua calda nel condominio.

I lavori trainati (cioè quelli che danno diritto al bonus 110% solo se eseguiti contestualmente a uno dei lavori trainanti) possono essere considerati a titolo esemplificativo: l'installazione di pannelli solari, di schermature solari, la sostituzione degli infissi.

Le decisioni circa gli interventi da eseguire nel condominio dovranno essere assunte nell'assemblea (con la maggioranza di almeno un terzo dei condomini che rappresentino almeno un terzo dei millesimi e con un quorum ridotto – maggioranza degli intervenuti e un terzo del valore dell'edificio), che potrà svolgersi in presenza o per via telematica, quando vi sia il preventivo consenso della maggioranza dei condomini.

I tecnici incaricati dal Condominio dovranno assicurare che a fine lavori si otterrà l'agevolazione.

Occorrerà nominare il professionista che effettui una diagnosi energetica dell'immobile al fine di preventivare l'effettiva utilità dei lavori e i costi.

Tre, infatti, sono i paletti da rispettare: il limite di spesa, i limiti di congruità dei costi e l'obbligo di miglioramento di almeno due classi energetiche.

Superbonus 110%: vantaggi e indicazioni per i Condomini

I lavori vanno pagati unicamente con il bonifico parlante, su modulo predisposto dalla Banca che contenga il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero della partita iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Quelle espresse in queste pagine sono i principali punti della normativa da analizzare e prendere in considerazione per verificarne la concreta applicabilità al singolo caso personale.

Condominio Solutions è un'associazione di promozione nel settore del condominio che lavora per informare amministratori di condominio, condomini e tecnici del condominio sulle nuove norme e sulle nuove tendenze di mercato, attraverso eventi di formazione, ludico-informativi, e seminari.

Giulia Berruti è un facilitatore di contatti che mette in contatto aziende con il mondo del condominio attraverso gli eventi.
Per conoscerci meglio, visita il sito www.condominiosolutions.it

**CONDOMINIO
SOLUTIONS**





Città Studi: il Distretto 22



Una zona residenziale ben servita dai mezzi pubblici, nella fascia intermedia di Milano, con un nome che rispecchia la sua attitudine: è infatti l'area a maggiore concentrazione di istituti accademici di tutta la città. Qui è nato il Politecnico, e qui la Statale ha costituito le principali facoltà a indirizzo scientifico.

Non per niente alcuni dei migliori ospedali milanesi e centri di ricerca medica sono proprio in questo distretto. In origine, il nome indicava solo la zona occupata dagli edifici del Politecnico, in piazza Leonardo da Vinci (inaugurati nel 1927); in seguito si chiamerà così tutto il quartiere sorto nella zona, in modo simmetrico allo sviluppo della città.

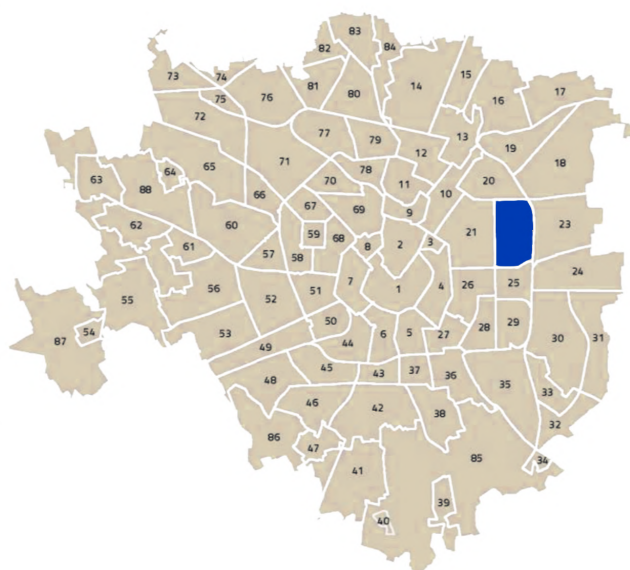
Nel corso dei decenni la città universitaria è cresciuta insieme alle esigenze degli studenti e il distretto è diventato un vivace punto di riferimento per gli universitari e per chi desidera vivere fuori dal centro, potendolo però raggiungere in una manciata di minuti con la metropolitana.

Collegamenti

Mezzi di superficie: Tram: 5 - 19 - 33 Bus: 38 - 39 - 45 - 54 - 61 - 62, - 75, 81 - 91 - 93 - 175 - 965

Metropolitana: M2 Piola e Lambrate

Autostrade: A4, tangenziale Est



Location Storiche

Vale un'occhiata l'edificio firmato dall'architetto Piero Portaluppi (1888-1967), una valida testimonianza della sua opera: è Casa Corbellini-Wassermann, in viale Lombardia 17, edificata tra il 1934 e il 1936. Nata come abitazione privata per le famiglie Corbellini e von Wassermann, lasciata in disuso per molti anni, dal 2019 ospita una delle sedi della Galleria Massimo De Carlo, dedicata all'arte degli anni '30 (www.massimodecarlo.com).

Arte, Architettura & Design

Nel 1940, a opera del cardinale Schuster viene consacrata la basilica dei Santi Nereo e Achilleo in Viale Argonne 56. Progettata dall'architetto Giovanni Maria Maggi è un importante luogo di culto del quartiere, ed è stata elevata a basilica minore da papa Giovanni Paolo II il 17 gennaio 1990.

Shopping

Un'eccellenza culinaria da non mancare: il Grissinificio Edelweiss (via Teodosio 27, tel. 02/70630084) offre grissini artigianali croccanti e longilinei in tantissime varianti. All'acqua, all'olio al sesamo, ai semi di papaveri, alla paprika, alle erbe... sono irresistibili! Da sapere: tantissimi ristoranti di Milano si servono da loro.

Sport

Tante e storiche le strutture sportive del quartiere: tra queste Il Giuriati Sport Center, 36.000 mq di sport e 12 discipline praticabili nel cuore dello storico Campus Leonardo del Politecnico (www.sport.polimi.it/impianti/centro-sportivo-giuriati).

Da segnalare anche il Centro Balneare Romano (www.milanosport.it/impianto/35/romano/): costruito nel 1929 su progetto dell'architetto Luigi Secchi, conserva l'impronta architettonica dell'epoca e oggi è stato riportato in piena attività.

Food & Wine

Poco distante da piazza Piola, la Trattoria Bertamè (trattoria.bertame.it) offre una cucina di livello a prezzi corretti, che spazia dal pesce alla mediterranea fino, ovviamente, alle specialità lombarde. Un ristorante semplice e curato, sempre accogliente, che in questo periodo si è attrezzato per il delivery. Pane e dolci sono fatti in casa, e durante la bella stagione il giardino è aperto...



L'Amministrazione di Sostegno

(seconda parte)

La fase istruttoria

Questa fase è molto importante e, nel contempo, delicata.

Il G.T. ascolta il beneficiario ponendogli domande precise in ordine alla sua vita, alla sua persona, al contesto familiare ed ai suoi beni.

Il G.T. ascolta anche il ricorrente e gli altri interessati (se presenti) e provvede all'esame della documentazione allegata al ricorso.

Al riguardo il Giudice Tutelare può disporre anche d'ufficio (art. 407 c.c.) ogni ulteriore accertamento e/o consulenza tecnica / medica / catastale.

Il G.T. deve valutare approfonditamente:

- la situazione familiare del beneficiario, onde verificare la presenza di dissapori e conflitti tra congiunti e/o parenti, più interessati al proprio patrimonio che alle reali necessità del beneficiario

- la situazione economica familiare, in rapporto

al punto precedente.

Il tutto finalizzato a verificare da un lato le reali condizioni psico-fisiche del beneficiario, dall'altro a valutare se gli altri soggetti siano più interessati alla cura della persona od alla gestione del suo patrimonio.

Accade molto più spesso di quanto si creda che l'interesse dei congiunti e parenti sia finalizzato esclusivamente (od in modo preponderante) al patrimonio del beneficiario, sia in un'ottica attuale (mediante la gestione del patrimonio del beneficiario) che in prospettiva ereditaria futura (alla morte del beneficiario).

Il professionista incaricato

Per questo il G.T. sceglie e nomina l'AdS con esclusivo riguardo alla cura e agli interessi della persona beneficiaria per il beneficiario stesso.

Al riguardo il beneficiario potrebbe avere già

indicato in passato, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, in previsione della propria futura incapacità il nominativo dell'AdS; oppure potrebbe esprimere al GT la propria preferenza, sempre che egli conservi adeguata capacità di giudizio.

Se il soggetto già designato non sia idoneo allo svolgimento dell'incarico (anche per gli interessi personali di cui sopra), il G.T. nominerà un altro AdS dando preferenza,

se possibile ed in via alternativa, a:

- coniuge non separato legalmente;
- persona stabilmente convivente;
- padre, madre, figlio, fratello o sorella;
- parente entro il quarto grado;
- eventuale soggetto designato dal genitore superstite con testamento, atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Nel caso, tuttavia, di dissapori e/o contrasti familiari o mancanza di accordo tra parenti e familiari o di chiari interessi dei medesimi non al benessere del beneficiario ma, ad esempio, ai suoi beni patrimoniali (come già specificato), il G.T. potrà nominare un soggetto terzo di propria fiducia (Avvocati / Commercialisti / Professionisti disponibili allo svolgimento dell'incarico, iscritti in apposito elenco).

Compiti e poteri dell'AdS

L'onestà e la professionalità dell'AdS sono quindi fondamentali, proprio perché quest'ultimo ha il potere, ex art. 405 co. 5 c.c. di agire autonomamente "in nome e per conto del beneficiario".

Ciò non significa che il beneficiario venga "esautorato" di ogni potere: infatti, sempre che le sue condizioni psico-fisiche lo consentano, vi sono alcuni atti (eventualmente indicati dal G.T.) "che il beneficiario può compiere solo con l'assistenza dell'amministratore di sostegno".

Nell'espletamento dell'incarico l'AdS deve rispettare quanto indicato dal G.T. con riferimento ai "limiti, anche periodici, delle spese che ... può sostenere con utilizzo delle somme di cui

il beneficiario ha o può avere la disponibilità" e della sua attività deve relazionare periodicamente il G.T.

L'importanza della relazione dell'AdS al G.T., che si concretizza nel cosiddetto "deposito del rendiconto", spesso sottovalutata, è in realtà di fondamentale importanza poiché tramite quella il G.T. verifica la correttezza dell'operato dell'AdS.

Quest'ultimo infatti deve rendicontare e/o giustificare ogni singola spesa effettuata nell'interesse del beneficiario, dando atto – ad es. – dell'utilizzo di alcuni fondi piuttosto che di altri. Addirittura l'AdS deve depositare il rendiconto anche in mancanza di entrate / uscite.

Per questo la gestione del patrimonio del beneficiario deve essere meticolosa e non superficiale, e non può né deve essere affidata a soggetti da un lato privi di esperienza (per quanto volenterosi) dall'altro palesemente interessati ad utilizzare i beni del beneficiario per i propri interessi (ad esempio, figli che utilizzano la pensione dei genitori per "vivere di rendita").

È in ogni caso previsto che il GT, verificata la non idoneità dell'AdS nominato, provveda alla sua sostituzione.

In concreto i compiti assegnati all'AdS riguardano quindi:

la cura della persona, sia dal punto di vista medico (scelte sanitarie anche psicoterapeutiche, rapporti con i medici, visite, medicine ecc...), sia relativamente agli aspetti sociali (scelte della casa dove vivere o casa di riposo, ricerca di un'occupazione lavorativa ecc.);

la cura del patrimonio, come gestione reddituale e patrimoniale del beneficiario (stipendi, pensioni, buoni fruttiferi, titoli, beni immobili ecc.)

Per l'attività svolta a favore del beneficiario, l'AdS può ricevere dal G.T., considerata la complessità della gestione ed il patrimonio dei beneficiari, una "equa indennità" (art. 411 co. 1 c.c.). Il G.T. provvederà, a sua discrezione, alla liquidazione su richiesta motivata dell'AdS.



Corso Sempione, 44 - 20154 Milano
Via Panfilo Nuvolone, 27 - ang. V.le Espinasse, 75 - 20156 Milano

Tel. 02 33497095
info@immobiliaremorabito.it
www.morabitoimmobiliare.it



Approfondimenti e novità
a cura di

