



Anno 2 - Numero 11 - Novembre 2020

MAGAZINE
MORABITO IMMOBILIARE

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

Spazi e stili in Casa: le tendenze in questo particolare momento storico

Approfondimenti e novità
a cura di



Editoriale

Cari Clienti e cari Lettori,

Novembre sarà un mese di riflessioni: l'emergenza Covid ha portato altre restrizioni che preludono e hanno come obiettivo per tutti noi un periodo di tranquillità, quello natalizio, che passeremo insieme alle nostre famiglie e ai nostri amici più cari. Gli argomenti di questo numero riguardano le nuove scelte di vivere e di abitare la casa, di renderla sempre più accogliente e interessante visto il tempo che trascorriamo al suo interno. Ma non manca uno sguardo all'esterno e, data la stagione, alla montagna: per tre mesi riscopriremo come destinazione la Valle d'Aosta con tre località sciistiche oltre che di interesse storico. La prima è Champoluc, nel comprensorio del Monte Rosa. Continua l'analisi dei quartieri di Milano con il distretto di Lambrate, da qualche anno polo di interesse per il design e le innovazioni legate all'ambiente. Non manca un approfondimento su un tema legale: cosa succede della casa coniugale in caso di separazione della coppia? E l'amministratore di condominio diventa figura centrale per promuovere e organizzare nei condomini "abitazioni protette" per persone con disabilità.

Il Magazine di Novembre si apre con un articolo sul nuovo stile dell'abitare: questo periodo inaspettato ha cambiato le abitudini di tutti, lavoratori e studenti, che si ritrovano sempre più frequentemente a utilizzare la casa per lavorare o assistere alle lezioni. Di conseguenza, il mercato immobiliare ha rilevato nuove tendenze nella ricerca della propria abitazione: più grande, con più stanze separate, più spazi all'aperto e immersa nel verde.

Il viaggio attraverso l'Italia questo mese porta in Valle d'Aosta, a Champoluc, località focale della Valle d'Ayas, ricco di tradizioni storiche, di piste da sci e di itinerari gastronomici.

Annalisa Bellegoni ci introduce all'Home Staging, l'arte di far rivivere stanze e abitazioni con piccoli accorgimenti, che in realtà la trasformano nel magico palcoscenico dove trascorrere al meglio la nostra vita. Questo mese racconta l'importanza della luce e del "punto focale" di ogni ambiente.

District Lambrate: da anni protagonista del Fuorisalone durante la Milano Design Week è soprannominato la SoHo milanese grazie alle proposte innovative di laboratori, negozi e locali che si coniugano in modo vincente con le tradizioni del quartiere.

Condominio Solutions spiega come l'Amministratore di Condominio può diventare promotore della creazione stessa, o figura risolutiva dei tanti problemi che possono sorgere all'interno dei condomini quando si vogliono organizzare "abitazioni protette", destinate a persone con disabilità.

Cosa accade della casa di proprietà quando avviene una separazione tra coniugi? Le variabili sono tante, dipende se ci sono figli o meno, se l'abitazione è della coppia o solo di uno dei due... Scopriamo cosa dice la legge.

Grazie per l'attenzione e buona lettura.

Francesco Morabito



FRANCESCO MORABITO

Agente Immobiliare

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

NOVEMBRE 2020 IN QUESTO NUMERO:

Spazi e stili in Casa: le tendenze in questo particolare momento storico >> pag.3

Destinazione Champoluc e Val D'AYAS >> pag. 5

Home Staging: l'importanza di fare una buona impressione >> pag. 7

Milano Districts - Lambrate: il Distretto 23 >> pag. 9

Le sfide del futuro per l'Amministratore di Condominio >> pag. 11

Separazione di coniugi e beni di proprietà >> pag. 13

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

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



Spazi e stili in Casa: le tendenze in questo particolare momento storico

Come stanno cambiando le esigenze di chi cerca casa e il modo di abitare in questo particolare momento storico, rivoluzionato dall'emergenza sanitaria in corso?

Otto mesi, sono passati solo otto mesi dall'inizio di questa nuova vita: una condizione certamente temporanea, ma non possiamo non ammettere che ha cambiato tutto ciò che fino allo scorso inverno era considerato "normale". E il Covid-19 non sta risparmiando proprio nessun settore, rivoluzionando il modo di lavorare, di vivere e di abitare.

Questo stravolgimento coinvolge infatti in modo significativo anche il settore immobiliare e le abitudini, le esigenze di chi cerca una casa e lo stile di vita tra le mura domestiche.

E sono proprio le esigenze che stanno cambiando radicalmente: fino a poco tempo fa le richieste del residenziale erano prevalentemente concentrate su immobili di piccole dimensioni, in centro città, adiacenti a locali e servizi pubblici e mezzi di trasporto. Non di

rado ci si accontentava anche di cucine a vista, fagocitate da living più o meno spaziosi.

Adesso invece si registra una maggiore predisposizione del compratore verso ambienti più ampi e luminosi, meglio se dotati di balconi o terrazzi, con un occhio di riguardo alla privacy che spinge l'interesse a valutare abitazioni con camere ben separate sia tra loro che dagli altri locali.

Non solo: ne abbiamo parlato anche sul nostro magazine ad agosto, della voglia di uscire dalle grandi città, sia per le seconde case ma anche proprio per l'abitazione principale. Sono sempre di più coloro che stanno cercando casa in periferia o nelle immediate vicinanze dei centri abitati. Gettonatissime le nostre campagne e colline.

Spazi e stili in Casa: le tendenze in questo particolare momento storico

Del resto la nuova situazione favorisce lo smart working e il fuori sede per gli studenti: condizioni che mettono in secondo piano la necessità di abitare in luoghi serviti e in contesti urbani organizzati.

Trovata la casa è necessario adattarla alle nuove esigenze; ciò in verità sta accadendo anche a chi non deve cambiare casa, spingendo i proprietari a ripensare l'arredamento e gli spazi.

Oggi in casa si passa molto più tempo rispetto a pochi mesi fa: l'open space è meno attraente e quindi pareti divisorie e porte scorrevoli per ottenere angoli con maggiore privacy, scrivanie (anche a scomparsa), mensole, nicchie per ricavare spazi da dedicare alla lettura o alla palestra casalinga sono le soluzioni di tendenza in questo momento particolare.

Una attenzione sempre crescente è invece quella per il green: stiamo riscoprendo il valore della natura anche in casa e degli spazi esterni ad essa. Ci si prende molta più cura del verde domestico. Il verde e l'ecologico spopolano però anche nell'arredamento per la scelta dei materiali e dei componenti di arredo, che sono spesso in vetro, con sostanze atossiche e realizzati con materiali di riciclo.

"Domani, chissà dove metteremo le mani", citava Lucio Dalla in una delle sue più belle canzoni: vedremo quindi dove ci porteranno queste nuove tendenze, quanto dureranno e come si evolveranno anche nel post pandemia.

Destinazione Champoluc e Val D'Ayas

Da questo numero, e per i prossimi tre, abbiamo scelto di dedicare la meta della Destinazione, vista la stagione, alla Valle d'Aosta, regione ricca di tradizioni storiche e di mete sciistiche prestigiose ospitate dalle Alpi Pennine (con il Monte Rosa) e dalle Alpi Graie (con il Monte Bianco), che circondano la regione, con vette che qui raggiungono le altezze massime dell'intera catena, superando molto spesso i 4.000 metri.

Senza dimenticare il Massiccio del Cervino e del Gran Paradiso che offrono altrettanti panorami unici e piste da sci rinomate in tutto il mondo, passando attraverso valichi, ghiacciai, valli, laghi, fiumi, riserve naturali, giardini botanici alpini, parchi monumentali.

Tutto questo in alta concentrazione, in un territorio prevalentemente montano di soli 3.262 kmq e con un'altitudine media di 2.100 m.



Destinazione Champoluc e Val D'AYAS

Champoluc

A 1.568 metri di altezza, è il centro più importante della valle, nonché rinomata stazione sciistica del Monterosa Ski che collega la Val d'AYAS con la Valle del Lys (Gressoney) e con la Valsesia (Alegna), in Piemonte.

Collegamenti

Autostrade: A4 da Milano e poi A5, questa in senso inverso da Torino. L'uscita è Verrès.

Strade Regionali: SR 45, 27 km circa che unisce Verrès a Champoluc.

Treni: le Ferrovie dello Stato e Italo hanno diversi collegamenti giornalieri con Torino. Da Torino, si prosegue per la stazione di Chivaso dove si prende la coincidenza per Aosta, fino alla stazione di Verrès.

Bus: linea Verrès - Ayas - Saint-Jacques della V.I.T.A. fino a Champoluc.

Aeroporti: Caselle (Torino) dista 108 km.

Location Storiche

La Chiesa di San Martino ad Antagnod, uno dei centri della Val d'AYAS, è un luogo di culto primitivo che nel corso dei secoli ha avuto diverse trasformazioni fino al 1852; da notare l'altare maggiore in legno intagliato da Maestri della Valsesia nella prima metà del 1700.

Arte e Cultura

Tra il 1100 e il 1200 arrivarono in Val d'AYAS dalla Germania e dal Vallese i Walser, popolazione che colonizzò, per mancanza di pascoli nel loro territorio, quello che fu definito il Canton des Allemands, cioè l'area circo-

stante il paese di Saint Jacques (a pochi km da Champoluc), ultimo centro abitato a nord della Val d'AYAS, e ancora oggi testimone di quella cultura con le case in legno e pietra; un villaggio magico rimasto intatto ancora oggi, che vale la pena visitare per rivivere quelle atmosfere. Sede della chiesa e del mercato della pietra ollare, era anche il punto di partenza delle carovane di muli e portatori per il Vallese, le valli contigue (Valle del Lys, Valsesia, Valtournanche) e la piana piemontese.

Sport

La località è rinomata per gli sport invernali, grazie agli impianti del comprensorio Monterosa Ski che, con oltre 100 km di piste, collegano la Val d'AYAS, la Valle di Gressoney e la Valsesia. Per i più esperti è possibile praticare l'heliski, che propone discese in fuoripista salendo in quota in elicottero. Vista l'emergenza Covid, fino a quando gli impianti rimarranno chiusi, si possono programmare passeggiate ed escursioni altrettanto piacevoli.

Food & Wine

Piatti tipici della regione sono la fonduta e la polenta concia, da gustare nei rifugi in quota e nei ristoranti. Tra questi, uno da provare è la Brasserie du Breithorn, che ripropone vini e piatti regionali rivisti in chiave contemporanea (Rute Ramey 27, Champoluc, tel. 0125/941031).



Home Staging: l'importanza di fare una buona impressione

Home Staging: non c'è mai una seconda occasione per fare una buona impressione...

In controtendenza con l'arrivo della stagione autunnale e la sua tipica malinconia, questo mese voglio parlarvi di Home Staging, per rinnovare e far rivivere stanze e abitazioni, apparentemente con pochi semplici accorgimenti, ma che in realtà mettono in scena un vero e proprio allestimento.

A cura di Anastasia Bellegoni

Scopriamo insieme questa tecnica che porta a valorizzare spazi e ambienti, partendo proprio dal punto focale, è il luogo in cui si concentra l'attenzione quando si entra in una stanza. Ogni stanza ha un punto focale, di conseguenza, questo punto è bene che rimanga sempre libero, senza che i mobili ne ostacolino la vista.

Prima regola

...quindi sarà pulizia e sgombero di oggetti inutili e di tutto ciò che appesantisce!

Seconda regola

Riposizionare, i mobili in primis: ci sono tecniche per aggiungere visivamente spazi e profondità, infatti il posizionamento dei mobili può aiutare a valorizzare i punti di forza e a nascondere i punti di debolezza.

Si ricorda solo di ciò che si vede, per cui, dobbiamo cercare di mostrare e far vedere gli aspetti migliori e valorizzare il più possibile l'ambiente, per farlo, a volte, la parola d'ordine è rimuovere.

La Sala da Bagno:
colore, stile, benessere

Troppi mobili infatti possono far sembrare una stanza più piccola di quanto non sia in realtà.

Un altro aspetto importante è la distribuzione e la disposizione: mobili disposti in modo corretto sono piacevoli alla vista e producono sensazioni di ordine, equilibrio e calma.

L'altro grande elemento fondamentale è la luce naturale.

Tutta la tecnica dell'Home Staging valorizza la luce naturale per questo motivo, si tende sempre a far sì che tutte le finestre siano spoglie e possano filtrare e guidare la luce all'interno degli ambienti.

La prospettiva creata con questi accorgimenti sopra descritti darà vita ad ambienti che colpiscano per la loro freschezza e semplicità.

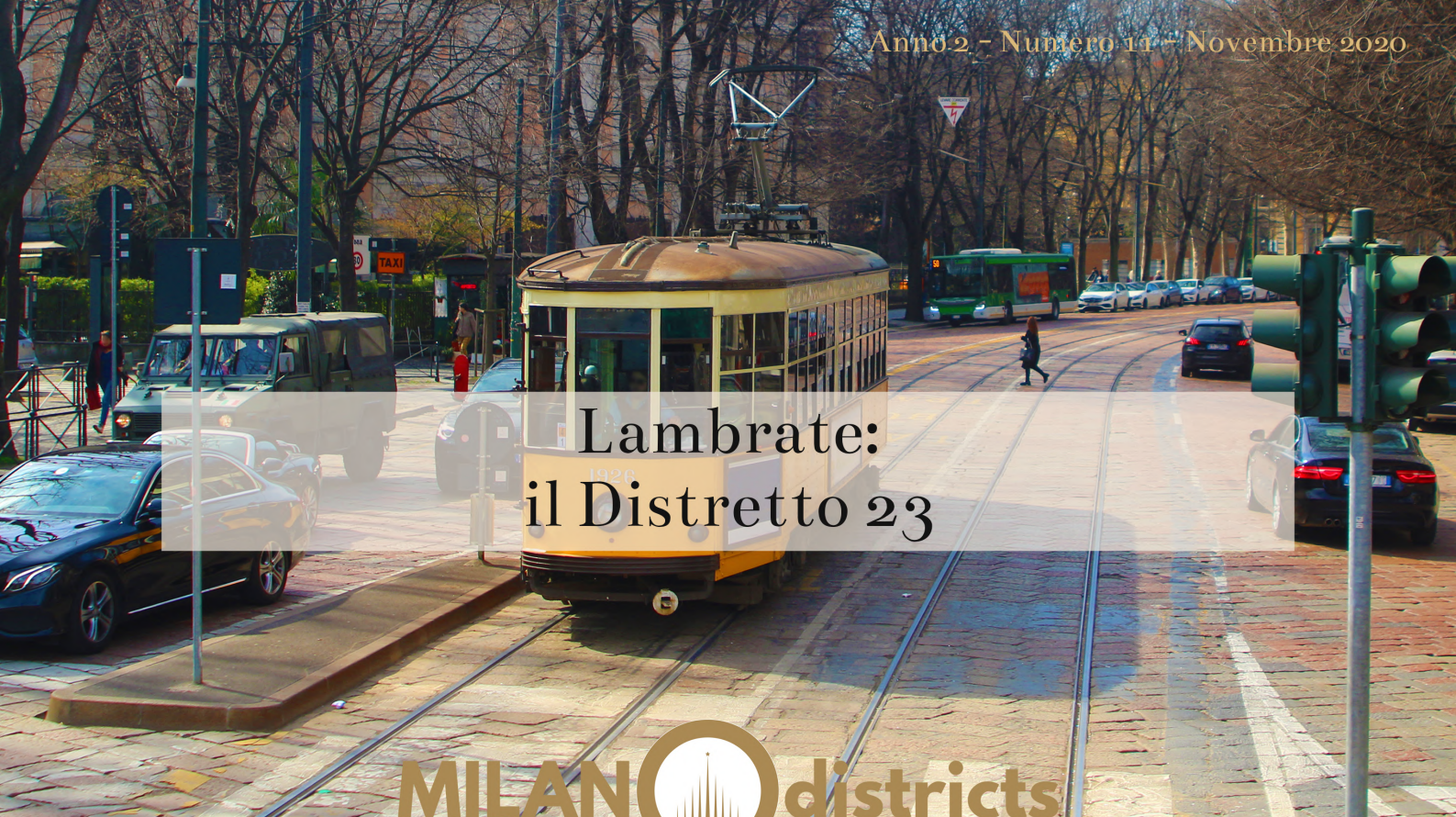
Infine, è fondamentale offrire magia e sensazioni piacevoli ed immediate, che ci faranno fluire la vista da un lato all'altro cogliendo dettagli in ogni angolo.

Assicurarsi che ci sia sempre abbastanza spazio per passare in tutti i punti della stanza contribuirà a creare una sensazione di spaziosità e comfort.

L'Home staging racchiude in sé la capacità di mettere in scena una stanza, degli spazi, un'abitazione, creando una vera e propria magia; perché scegliere di fare home staging?

La magia è anche attesa... la storia vi sarà svelata il prossimo mese.





Lambrate: il Distretto 23

MILAN districts
morabitoimmobiliare

Da quartiere operaio a location di tendenza: accorpato solo nel 1923 al Comune di Milano, nel corso degli anni si è sviluppato soprattutto come punto di riferimento per artisti all'avanguardia, diventando luogo di esposizione e di sperimentazione culturale. Dalla Innocenti di via Rubattino (che ha sfornato automobili come la Mini, e scooter come la Lambretta), al Design District diventato meta obbligatoria di trendsetter e visitatori del Fuorisalone durante la Design Week di Milano, Lambrate è collegato molto bene al centro e ha Città Studi a una manciata di minuti. Un luogo per vivere sempre in progress, con tutte le comodità di una zona ben organizzata.

Collegamenti

Mezzi di superficie: Tram: 1 - 14 - 19 Bus: 48 - 57 - 68 - 69 - 78 - 90 (circolare destra) - 91 (circolare sinistra) - 560 (linea extraurbana)

Autostrade: A4 e A8, tangenziale Nord

Metropolitana: M1 Lotto/FieraMilanoCity - M5 Portello

Arte, Architettura e Design

Nell'aprile del 2019, durante la Milano Design Week, Lambrate Design District ha ospitato 100.000 visitatori e 400 espositori protagonisti di 25 eventi: da qualche anno è diventata location fondamentale per promuovere a ogni edizione le idee più innovative di creativi italiani e internazionali, con un occhio di riguardo a sostenibilità e upcycling.

Location Storiche

La chiesa di San Martino Vescovo (edificata tra il XIV e il XV), nel XVI secolo era una delle più maestose e importanti della giurisdizione, elevata a chiesa parrocchiale dall'arcivescovo Carlo Borromeo nel 1599. Ricostruita nel corso dei secoli, conserva ancora il campanile del '400 quasi tutto originale.

Lambrate:
il Distretto 23

Shopping

Nel quartiere considerato la SoHo milanese, vale una visita 20134 Lambrate, concept store dedicato a moda, modernariato e vintage (via Conte Rosso 22, www.facebook.com/20134Lambrate).

Da non perdere East Market, mercatino annuale dell'usato tra i più importanti e conosciuti in città: nonostante l'emergenza Covid si è svolto anche nel 2020, con 300 espositori che hanno presentato articoli di collezionismo, modernariato, usato, pulci, design, scarpe e borse, libri, fumetti, poster, riviste e stampe, elettronica, militare, giochi e videogiochi, riciclo e riuso, piatti e porcellane.

Green

773.000 mq di verde sono il polmone che il Parco Lambro offre alla città dal 1936, insieme a 4 chilometri di viali, due campi giochi per bambini, un percorso vita e diverse aree per cani.

Una curiosità: entrando dall'ingresso di via Feltre ci si trova a Lambrooklyn, skatepark di facile livello, protetto da una rete divisoria che delimita acrobazie e salti dei più provetti.

Food & Wine

Il quartiere è ricco di pub, bar, osterie tipiche milanesi, ristoranti etnici per soddisfare ogni esigenza. Assolutamente da provare il Birrifico Lambrate - dal 1996 (via Golgi 60, birrificiolambrate.com), che produce birra artigianale non pastorizzata e non filtrata oltre a offrire panini, hamburger, bruschette e un insolito cosciotto di maiale alla birra..





Le sfide del futuro per l'Amministratore di Condominio

L'analisi di Condominio Solutions sulle problematiche e le soluzioni degli Amministratori di Condominio alle prese con l'emergenza Covid-19, anche in tema di accessibilità delle strutture.

A cura di Condominio Solutions (www.condominiosolutionseventi.it)

La pandemia di Covid-19 ha cambiato la vita di tutti, sia dal punto di vista sociale che lavorativo. Il cambiamento in atto è globale e riguarda ciascuna professione. Anche il ruolo dell'amministratore di condominio si è evoluto: è ora un manager attento anche ai problemi socio-economici che possono influire sulla qualità della vita nel condominio.

I problemi e i disagi che si possono presentare all'interno di un condominio vengono a galla più che mai, assumendo una grossa importanza e meritano di essere risolti nel modo più veloce ed efficace possibile.

Una delle problematiche imminenti da risolvere è certamente quella inerente ai bisogni strutturali e di servizi dei disabili e delle persone anziane che vivono in condominio.

Per questo motivo stanno nascendo gli appartamenti protetti che rientrano nel progetto del 'Dopo di noi'.

Gli appartamenti protetti sono un servizio di residenzialità per persone con lieve disabilità, che mette al centro la dimensione evolutiva della persona, ancor prima della disabilità.

Le persone ospitate a tempo indeterminato sono spesso giovani o adulti che

hanno necessità di un alloggio perché la famiglia d'origine non può più prendersene cura. Si può pensare a questa soluzione abitativa come un passaggio intermedio tra la piena autonomia e la comunità socio assistenziale.

La prima concreta realtà è nata dalla cooperativa Namasté (<https://www.coopnamaste.it/>), il cui motto è "Essere a servizio delle fragilità per trasformarla in risorsa".

L'azione imprenditoriale di Namasté cooperativa sociale trova il suo riferimento nell'art.1 della legge 381/91, disciplina delle cooperative sociali, che ne stabilisce lo scopo di "perseguire l'interesse generale della comunità alla promozione umana e all'integrazione sociale dei cittadini".

Dunque, l'amministratore di condominio deve affrontare diverse sfide ogni giorno per poter tutelare la vita dei propri condòmini. La creazione e promozione di appartamenti protetti è sicuramente un progetto importante dal punto di vista sociale, ma soprattutto umano.



**CONDOMINIO
SOLUTIONS**

Condominio Solutions è un'associazione di promozione nel settore del condominio che lavora per informare amministratori di condominio, condòmini 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



Separazione di coniugi e beni di proprietà



Al termine di un giudizio per la separazione di coniugi (che sia stato promosso congiuntamente da entrambi o giudizialmente da uno nei confronti dell'altro), il Tribunale emette la sentenza di separazione (consensuale o giudiziale) con cui, oltre a pronunciarsi sulla separazione dei coniugi (tali resteranno fino alla sentenza di divorzio), decide le sorti dei beni di proprietà degli stessi.

Con riferimento alla casa dove i coniugi vivevano, di norma il Tribunale la assegna alla moglie / madre, quale soggetto che abiterà stabilmente con la prole, unitamente a tutti quei beni (mobilio, suppellettili, elettrodomestici) e servizi (si pensi ad esempio all'uso del garage) necessari ad assicurare l'ordinaria organizzazione della vita familiare (Cass. n. 7303/83 e n. 5793/93), a prescindere da chi ne sia il proprietario.

Così facendo, la legge vuole garantire la

continuità delle abitudini domestiche nel luogo che ha costituito – prima della separazione – l'ambiente di aggregazione della famiglia durante la convivenza.

Altri beni, invece, restano esclusi dall'assegnazione ex lege, ovvero:

- le seconde case ed i beni in esse contenuti (perché utilizzate in maniera saltuaria, senza continuità);
- i beni strettamente personali o quelli che soddisfano le particolari esigenze del coniuge (ad es. beni necessari per la professione, o per particolari esigenze di salute o sportive).

E' tuttavia sempre possibile per i coniugi redigere un accordo comune, relativo ad alcuni beni specificandone la specifica proprietà oppure escludendone il godimento, di norma compresi nell'arredo della casa

Separazione di coniugi e beni di proprietà

coniugale (Cass. n. 5189/98).

Detto accordo sulla divisione dei beni prevale sempre su qualsiasi provvedimento dei giudici, quindi può essere inserito nel ricorso consensuale per ottenere la separazione, oppure essere redatto e sottoscritto su scrittura separata, anche successivamente alla sentenza (sia consensuale che giudiziale).

In caso di mancato accordo, rimane quindi intangibile la sentenza di assegnazione secondo le modalità stabilite dal Tribunale.

I beni oggetto dell'accordo possono essere prelevati dalla ex casa familiare, senza alcuna autorizzazione del coniuge né del Tribunale.

Viceversa, è illegittimo e costituisce reato di appropriazione indebita il comportamento del coniuge non assegnatario dell'immobile che asporti dalla casa oggetti o altri beni senza che vi sia stato uno specifico accordo in tal senso (Cass. sent. n. 11276/2013).

Altresì il coniuge reo dovrà restituire i beni al legittimo detentore (in virtù del provvedimento di assegnazione del Tribunale).

Lo stesso principio si applica anche al caso in cui il coniuge assegnatario dell'immobile impedisca all'altro (che deve abbandonare la casa) di ritirare i propri effetti personali, poiché il coniuge che rimane in casa trae un "ingiusto profitto" dal godimento di beni di proprietà altrui.

Tuttavia il reato è escluso se il prelevamento di beni avviene in fase di separazione, prima dell'emissione della sentenza (art. 649, c. 1, n. 1, cod. pen), anche se i coniugi sono stati autorizzati a vivere separati (Cass. n. 34866/2011 e n. 46153/13).



Se la causa è ancora in corso o se non è stato omologato il verbale della separazione consensuale, non vi è reato perché i coniugi non sono ancora formalmente separati ex lege.

Lo stesso paradossale risultato (mancanza di reato) si può verificare anche nel caso in cui il rapporto tra coniugi o ex coniugi (quindi legalmente divorziati) sia bellicoso o commesso da soggetto "psicologicamente" debole.



Via Torino 2, 20123 Milano
Via Panfilo Nuvolone, 27 - ang. V.le Espinasse, 75 - 20156 Milano

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