

Anno 2 - Numero 10 - Ottobre 2020



MAGAZINE
MORABITO IMMOBILIARE

SPECIALE
PRIMO
ANNIVERSARIO

ottobre 2019
ottobre 2020
Un anno di
Magazine

Sfumature d'Autunno:
i colori in casa

Approfondimenti e novità
a cura di



Editoriale

Cari Clienti e cari Lettori,

la nuova stagione è appena iniziata: i nostri interessi sono divisi tra il mondo esterno che si è in parte riaperto, e le mura domestiche, non solo nel tempo libero. Lo smart working alternato alla presenza in ufficio è la realtà di molti, e la gestione di questa vita "doppia" propone stili di comportamento e un'attenzione maggiore alla propria abitazione, per esempio scegliendo i colori per ogni ambiente con un criterio che rispecchia il loro diverso utilizzo, e privilegiando per la cucina materiali green, ecosostenibili e che puntino sul benessere. Festeggiando questo mese il primo compleanno del Magazine, vi proponiamo una gita in Monferrato che in autunno offre opportunità culturali, culinarie, sportive e di benessere molto interessanti, mentre a Milano, il distretto Tre Torri disegna un modo di abitare rivolto al futuro. Senza dimenticare, da un punto di vista giuridico, le leggi che regolano (anche in tema di casa) l'Unione Civile e la Convivenza, e quello che comporta la figura dell'Amministratore di condominio.

Il Magazine di Ottobre propone come primo articolo una mini guida ragionata ai colori per la casa: Anastasia Bellegoni suggerisce i più adatti per ogni ambiente, dalla cucina alla camera da letto, dal soggiorno al bagno.

Il nostro Magazine compie un anno: 12 mesi intensi, inaspettati, in cui abbiamo voluto coinvolgere i nostri lettori su temi che riguardano l'immobiliare e la casa in senso stretto, dalle nuove legislazioni ai consigli di arredamento e di organizzazione della propria abitazione, fino alla sicurezza e alle norme che regolano i rapporti di coppia anche su questo argomento. Sperando di avervi interessati, continueremo questo percorso con entusiasmo, accettando con gioia eventuali suggerimenti.

La destinazione scelta per questo mese è il Monferrato, terra ricchissima di prodotti della natura che "fioriscono" in questo periodo, tra location di interesse culturale, sportivo e di benessere.

Bassa emissione di CO2, sicurezza, salute, materiali atossici...: ecco tutti i suggerimenti per realizzare e arredare una cucina funzionale e assolutamente ecosostenibile.

Da questo numero, Giulia Berruti di Condominio Solutions, inizia a collaborare con il Magazine. Il primo argomento trattato è la figura dell'Amministratore di Condominio, ormai diventato anche "manager immobiliare" in tema di competenze e di campo di azione.

Tre Torri è il Distretto 59, un quadrato strategico progettato sul territorio della ex-Fiera: grattacieli, spazi verdi, strutture sportive e un centro commerciale per vivere proiettati nel futuro, in residenze e uffici realizzati dai più famosi architetti.

Che differenza c'è tra Unione Civile e Convivenza? Da scoprire, le sfumature legali che regolano questi due contratti di coppia.

Grazie per l'attenzione, buona lettura.

Francesco Morabito



FRANCESCO MORABITO

Agente Immobiliare

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

OTTOBRE 2020

IN QUESTO NUMERO:

Sfumature d'Autunno: i colori
in casa >> pag. 3

Un anno di Magazine: riflessioni
e ringraziamenti >> pag. 6

Destinazione Monferrato >> pag. 8

Casa Ecologica: materiali green
per la Cucina >> pag. 10

L'Amministratore di Condominio,
una professione con diverse
sfaccettature >> pag. 12

Milano Districts - Tre Torri:
il Distretto 59 >> pag. 14

La Differenza tra Matrimonio Civile,
Unione Civile e Convivenza >> pag. 16

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

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



Sfumature d'Autunno: i colori in casa

A cura di Anastasia Bellegoni

Sono convinta che tutti avete guardato le riviste o nei profili social di arredamento, l'abbinamento dei colori, come vi sembra semplice sognare e realizzare una casa da rivista, poi quando iniziamo a pensare di farlo in casa nostra, iniziano i dubbi e la decisione non riusciamo mai a realizzarla.

Dobbiamo pensare e considerare molti fattori; i nostri gusti personali, l'atmosfera che ogni colore può creare, le buone norme di interior design.

Ci sono diversi studi che spiegano quale colore sia meglio utilizzare in ogni ambiente, che si basano su esperimenti scientificamente validi. Ma non dimenticate le vostre sensazioni personali e prima di tutto gli ambienti che andremo a colorare.

La Cucina

La cucina è un ambiente vivo e vissuto: si cucina, si apparecchia, si mangia, si ride, si

si riunisce la famiglia almeno una volta al giorno, si fanno i compiti e forse molte altre cose. I colori più adatti alla cucina saranno quelli vivaci e solari, come il giallo e i colori più terreni e caldi.

Il Salotto

La zona giorno è un ambiente eclettico: da molti momenti e molte attività, il consiglio è quello di non esagerare con le tinte accese: il suggerimento è quello del mix, una o due tonalità neutre come base e poi qualche elemento più acceso, come plaid, cuscini, tende, tappeti, soprammobili.

La Camera da Letto

La camera da letto è il luogo più intimo della casa, quindi i colori più adatti sono quelli che stimolano il relax mentale, come l'azzurro e il verde e i pastelli in generale come il rosa cipria, carta da zucchero, oppure il tortora chiaro. I colori troppo scuri,

Il Bagno

Il bagno è la stanza votata alla pulizia. I colori più adatti saranno il bianco per la purezza e i toni dell'azzurro e del verde che rimandano all'acqua e alla natura, per chi vuole osare il blu o altri colori profondi e puri, puliti.

Se ogni stanza ha il colore più adatto è pur vero che non si possono cambiare completamente le tonalità di ogni locale, soprattutto in case di piccole dimensioni, la coerenza interna nella casa crea l'armonia di insieme attraverso un vero e proprio fil rouge.

Quando si scelgono i colori, per i mobili e i complementi d'arredo si sceglieranno tonalità accese e vivaci, è meglio mantenere pareti e pavimenti su colori sobri, come il grigio, il legno, il bianco, il tortora. In questo modo si evita di appesantire eccessivamente l'ambiente.

Quando l'arredamento è essenziale, si può vivacizzare la stanza puntando sulle pareti, con tonalità accese e osare con le carte da parati più audaci e stravaganti.

Altro accorgimento fondamentale è non concentrarci eccessivamente su abbinamenti, si correrebbe il rischio di creare una casa che non mette a proprio agio né chi la vive quotidianamente e nemmeno gli ospiti, la regola deve essere sempre il 60-30-10; ovvero 60% colore dominante (possibilmente neutro) 30% colore secondario e 10% il colore del contrasto.

Il colore dominante sarà quello che si trova nel pavimento, nei mobili più grandi e in molte pareti. Il colore principale non deve essere lo stesso ma la stessa nuance, anche con diverse sfumature della stessa tinta.

Il secondario deve distinguersi dal primario ma dovrà accompagnarlo per creare profondità esaltandone l'attrattiva.

Il colore del contrasto invece ha il tono vivace, diverso dagli altri e solo a volte complementare, va utilizzato sapientemente in piccole dosi in tutta la stanza, se si può dire di un colore deve essere impertinente, perché è quello che darà carattere e unicità.

Infine qualche consiglio pratico di abbinamento:

Il più semplice da utilizzare è il bianco, una tonalità neutra che si abbina a tutte le altre, bilancia e porta un tocco di tranquillità in ogni stanza.

Il verde salvia e il blu, danno vivacità all'ambiente e possono movimentare la zona giorno. Per ampliare la palette colori si può arricchire con giallo, carta da zucchero, turchese, gli azzurri, o le sfumature oro.

Il rosso, il giallo e l'arancione sono colori caldi e vivaci, perfetti con il crema o il metallizzato. Grigio, beige, marrone, tortora e nero sono i colori più classici e più semplici da abbinare, se vuoi aggiungere piccoli accenti colorati, scegli cuscini, decorazioni da parete e vasi nella tua nuance preferita.

Viola, lilla e borgogna si ottengono mischiando rosso e blu, per questo motivo il mix con i colori di base crea un equilibrio perfetto e sofisticato.

Ora sbizzarritevi e non dimenticate quanto il colore spesso vi arreda casa e riesce davvero a farvela sentire vostra.

Anastasia Bellegoni

Home Stager, Interior Designer, Photographer



PRIMO ANNO

Riflessioni (e ringraziamenti) sul primo anniversario del Magazine Morabito

Questo mese il nostro magazine compie il suo primo anno di vita. È stato un anno molto particolare, ma siamo contenti di avervi tenuto compagnia e avervi avuto al nostro fianco con la vostra fiducia e il vostro interesse.

Ci siamo e speriamo di avervi appassionato con i nostri articoli, abbiamo parlato di tante cose, interessanti, curiose, a volte anche un pò complicate e tecniche, che abbracciano il campo immobiliare in cui operiamo da anni ma che abbiamo cercato di esporvi in modo semplice, chiaro e diretto.

Il nostro intento non è solo quello di introdurvi a diverse dinamiche e tematiche, ma anche quello di informarvi e tenervi aggiornati su un argomento così delicato e importante, la casa.

Cosa c'è di più importante a livello materiale ed emozionale della propria casa, del proprio focolare, fulcro indiscusso di amore, calore e famiglia? Nulla.

Per questo siamo particolarmente coinvolti e attaccati all'argomento e professiamo

Scrivete a:
magazine@immobiliaremorabito.it

questo lavoro con ardore e passione: diffondere anche a voi, cari lettori, pillole che potrebbero esservi utili ci fa solo onore.

Abbiamo iniziato parlando del Boom degli Affitti Brevi, vi abbiamo interessato parlando di Rogito Notarile, le proposte Smart e Green vi hanno entusiasmato, vi abbiamo coinvolto con il tema della sicurezza e vi abbiamo ispirato con le proposte di stager e l'Home Decor, vi abbiamo fatto sognare parlando di alcune bellissime località di vacanza, durante il lockdown abbiamo parlato di Smartworking e di come vivere la casa in un modo nuovo, sanificarla, igienizzarla e sentirla davvero propria vivendola attivamente.

Siamo positivi per il futuro, soprattutto siamo sicuri che continueremo stare con voi con i nostri articoli, per crescere insieme. Il nostro obiettivo è di essere per voi lettori un punto stabile di riferimento in ambito immobiliare e suscitare in voi sempre più curiosità e interesse, trascinandovi assieme a noi di Morabito Immobiliare in questo meraviglioso mondo che è l'Immobiliare: un settore che non può lasciarci indifferenti, per noi è "di casa", per noi è Amore.

Grazie della fiducia accordataci, vi diamo appuntamento ogni mese con nuovi e interessanti articoli!





Destinazione Monferrato

Trecentomila ettari di natura attraversati da corsi d'acqua, con colline e vigneti, così belli e ricchi di risorse di ogni tipo da essere diventati, nel giugno 2014, Patrimonio Mondiale dell'Umanità. Il suo territorio è compreso principalmente tra le province di Alessandria e di Asti e si estende verso sud a partire dal Po fino all'Appennino ligure; inoltre, confina con le Langhe e il Roero, anch'essi Patrimonio dell'Unesco. Insomma, vale una gita, soprattutto in questo periodo di vendemmia e di tartufi.

Collegamenti

Strade Provinciali: la 31, ex Strada Statale del Monferrato, unisce Vercelli e Alessandria passando per Casale Monferrato

Autostrade: A4 da Milano e da Torino, A26 da Genova. L'uscita è Casale Monferrato

Treni: le Ferrovie dello Stato hanno diversi collegamenti giornalieri con Alessandria, Asti, Vercelli e Casale Monferrato

Bus: una buona rete collega la zona con le principali città nell'arco di 100 km. Info: Gruppo STAT, tel. 0142/781660; Arfea, tel. 0131/225810

Aeroporti: Malpensa e Linate (Milano), e Genova distano circa 100 km dalla zona, Caselle (Torino) 80 km circa



Location Storiche

L'architettura si sviluppa in Monferrato a partire dall'anno 1000 ed è influenzata da correnti romaniche, gotiche e rinascimentali prima di trasformarsi, a partire dal 1600, in Barocco piemontese: a Casale Monferrato sorgono alcuni tra i più bei palazzi nobiliari di questo periodo.

Da non perdere il Duomo romanico di Sant'Evasio, e per contro la Sinagoga e il Museo di arte ebraica, unici in Europa, www.casalebraica.info

Il Castello del Monferrato, www.comune.casale-monferrato.al.it/castello-home, finito di edificare nel 1357, è ora polo museale e luogo che offre eventi culturali interessanti

Curiosità

Il clima secco con estati calde e inverni freddi, e la particolare conformazione idrogeologica dei terreni hanno reso il Monferrato una delle più note regioni vinicole italiane nel mondo, soprattutto per i vini rossi e gli spumanti.

Anche il tartufo è una delle importanti risorse del territorio, celebrato da eventi e fiere gastronomiche soprattutto in questo mese, www.monferrato.org/ita

Ad Aquis Terme, uno stabilimento termale nel centro della cittadina invita a cure dedicate al benessere e a un week-end in totale relax, www.termediacqui.it

Arte e Cultura

Un'installazione d'arte a cielo aperto che vale una visita: l'Art Park La Court di Michele Chiarlo è a Castelnuovo Calcea (AT, www.michelechiarlo.it). Inaugurato nel 2003, il parco di 20 ettari coltivati a vite ospita opere d'arte

contemporanea firmate da Ugo Nespolo, Emanuele Luzzati, Chris Bangle e Giancarlo Ferraris da scoprire lungo un percorso suggestivo a piedi o in bicicletta, tra una degustazione e l'altra.

Sport

Le colline dolci e i percorsi mediamente facili suggeriscono tour in bicicletta, liberi o organizzati, che prevedono pernottamenti, visite e degustazioni. Anche il Nordik Walking è facilmente praticabile per gli stessi motivi: i percorsi sono davvero suggestivi, www.sistema-monferrato.it

Per gli appassionati, sul territorio del Monferrato ci sono 7 campi da golf, che offrono da 9 a 36 buche con differenti gradi di difficoltà; alcuni dispongono anche di appartamenti, ville e resort. Tra questi, il Golf Club Margara, www.golfmargara.it, e il Golf Club Villa Carolina, golfclubvillacarolina.com

Food & Wine

In tutto il Monferrato è veramente facile trovare un ristorante o una trattoria dove gustare la cucina del territorio preparata in modo tradizionale e curato. Ma a chi desidera vivere una serata o un pranzo di fascino, oltre che gourmet, il ristorante Universo a Vignale offre una location prestigiosa: un palazzo antico in centro al paese arredato in maniera classica e con ampie finestre che si affacciano sulle colline intorno (via Aldo Bergamaschino 19, Vignale Monferrato, tel. 0142 933052).

Casa Ecologica: materiali green per la Cucina

La cucina è uno degli ambienti della casa più vissuti e amati, e proprio questo amato locale può avere un animo green, scelta dettata da una consapevolezza ecologica che sempre più diventa esigenza nella vita quotidiana attuale.

Molti sono i produttori di cucine che si sono adeguati e impegnati orientandosi verso questa "Green Direction", pensando addirittura a linee speciali ecosostenibili pur controllando i costi.

A cominciare dai materiali con cui è realizzata una cucina: l'ecosostenibilità inizia dalla bassa emissione di CO2 nella realizzazione della struttura stessa, per passare alla sicurezza garantendo la salute del consumatore finale e arrivando al concetto di rinnovabilità e riciclo dei materiali utilizzati. Quindi si va ben oltre a un discorso di efficientamento energetico degli elettrodomestici

Pannello LEB

Costituisce la struttura principale del mobilio, realizzato in legno 100% riciclabile proveniente da scarti di legname, pallets, cassette da frutta e residui di lavorazione. È solido, compatto e indeformabile. È un legno certificato FSC (Forest Stewardship Council) perchè prodotto senza l'abbattimento di alberi.

Viene utilizzato per diverse lavorazioni, addirittura per rivestimenti, pareti e allestimenti ignifughi. L'acronimo LEB nasce da "Lowest Emission Board" e si tratta di un truciolare ecologico con un'emissione di formaldeide ancor più bassa di quella massima imposta dall'Europa, cioè 0.04 ppm, ben sotto la soglia dello 0.01 ppm di legge (Classe E1).

Finiture

I VOC, Volatile Organic Compounds, dovrebbero essere ridotti al minimo per evitare problemi di salute ai consumatori, tra cui irritazione oculare e altri disturbi.

Diverse sono le soluzioni ecologiche anche nelle finiture:

- Vernici all'acqua: l'utilizzo sempre più frequente di vernici all'acqua in cui l'emissione dei solventi è quasi nulla è un'altra rivoluzione in ambito ecologico. Per tutte le superfici che siano di legno o ferro o altro materiale ora esistono in commercio, fortunatamente, smalti e vernici certificati con marchio europeo Ecolabel, e naturalmente ciò non impatta affatto con le loro caratteristiche funzionali, estetiche e le loro prestazioni;

- Ecomalta o bioargilla: è un'argilla naturale, si tratta nello specifico di una resina a base cementizia stesa a strati cui l'effetto estetico finale è splendido e il tutto ecosostenibile al 100%;

- Pannelli in laminato riciclato: costruiti in PET riciclata;

- Ante antibatteriche: le nanotecnologie ci vengono in aiuto per combattere il proliferare di muffe e batteri, uno dei brevetti più famosi è il BBS – Bacteria Blocker Silverguard. Tramite un trattamento dei laminati e delle vernici sulle superfici a base di ioni d'argento sotto forma di nanoparticelle inglobate durante l'impregnazione dei materiali si ottiene un sistema antibatterico molto efficace perchè questa lavorazione ne impedisce l'evaporazione trattenendo la qualità nota dell'argento che è considerato il metallo nobile con capacità igienizzanti e antibatteriche migliore di sempre,

permettendo quindi il mantenimento del materiale inalterato nel tempo.

Tante le soluzioni, a parità di funzionalità il guadagno sta in un impatto ecologico e salutare ottimale.





L'Amministratore di Condominio, una professione con diverse sfaccettature

Giulia Berruti di Condominio Solutions spiega come la professione dell'amministratore abbia diverse sfaccettature.

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

“Mi sono trovata ad organizzare un convegno a Palermo dove vi erano più commercialisti che amministratori. Alla mia domanda - e voi che ci fate qui? - vi sono stati due tipi di risposte:

- *Perché facciamo anche l'amministratore di condominio*

- *Per dare delle risposte ai nostri amministratori di condominio”.*

Ciò sta, dunque, a significare che:

- gli amministratori di condominio sono anche professionisti iscritti ad Albi e Collegi,
- essi devono essere affiancati da consulenti più qualificati perché la loro professione richiede di essere sempre più manager immobiliare.

Facciamo un breve excursus.

La mansione più comune del commercialista è la gestione della contabilità del cliente e quella dell'avvocato è quella di conoscere a fondo le leggi per poter difendere i diritti dei propri clienti.

Il lavoro principale di un architetto è quello di creare, pianificare e progettare edifici a scopo Residenziale, commerciale, industriale o urbano. Inoltre si prende cura della ristrutturazione di vecchi immobili, che è anche il lavoro del geometra.

Dunque, l'amministratore di condominio è la figura esecutiva che si occupa della gestione amministrativa dei beni comuni del condominio e dell'attuazione delle delibere condominiali.

E sì, anche se sembra un paradosso, molti di questi professionisti sono anche amministratori di condominio. Mentre un amministratore di condominio può fare praticamente solo quello.

Quindi, cosa sta cambiando nel mondo del condominio? Perché l'amministratore ha necessità di evolvere la sua professione e diventare un manager con più competenze per poter gestire gli immobili?

L'amministratore che guarda al futuro deve conoscere, oltre alle normative tecniche, amministrative e legali, anche le nuove leggi del marketing. Queste permettono di acquisire nuovi clienti e rispondere in modo efficace ai loro condòmini. Oggi infatti, sono i giovani che utilizzano i social per comunicare e scambiarsi informazioni in modo veloce.

Significativo è stato l'incontro promosso da Condominio Solutions il 24 settembre presso Decorlab in Via Tortona 31, Milano, dove gli argomenti proposti dai 3 relatori Luca Proserpio, Massimo Ferracane e Massimo Pennati sono stati incentrati sul tema delle app, del web marketing, dei siti internet, e di tutti quegli strumenti che servono a rendere più veloce la vita dell'amministratore.

Giulia Berruti
Condominio Solutions



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



Tre Torri: il Distretto 59



Tre Torri - Milano. Il futuro è vivere qui: un quadrato sulla pianta della città, dove c'era la Fiera di Milano, che ha cambiato lo skyline di Milano con i tre grattacieli, firmati da altrettanti architetti, adibiti a uffici di prestigiose aziende italiane e straniere.

Una riqualificazione che ha previsto anche la costruzione di edifici abitativi e di un megacentro commerciale, City Life, circondato da spazi verdi totalmente e facilmente fruibili da chi sceglie di abitare in questa zona e aperti alla città.

Un quartiere che coniuga residenze storiche di tradizione con servizi e palazzi futuribili che facilitano e rendono piacevole la vita di tutti i giorni.

Collegamenti

Mezzi di superficie: Tram: 19 Bus: 68

Autostrade: A4 e A8, tangenziale Nord

Metropolitana: M1 Amendola - M5 Tre Torri



Arte, Architettura e Design

Il Dritto, lo Storto, il Curvo: questi i soprannomi dei tre grattacieli che caratterizzano questa zona, affacciati su piazza Tre Torri. Progettati rispettivamente dal giapponese Arata Isoaki, dall'anglo-irachena Zaha Hadid e dall'americano Daniel Libeskind, ospitano gli uffici di Allianz, di Generali, di PWC. In questa vasta area non mancano le abitazioni residenziali di Hadid, circondate dal verde e di Libeskind, edifici ad alta tecnologia che offrono servizi e spazi interni a uso comune finora molto difficili da trovare, garantiscono un risparmio energetico e hanno basso impatto sull'ambiente.

Shopping

32mila metri quadrati che danno spazio a più di 60 negozi tra abbigliamento, casa e accessori, tecnologia, cosmesi, e in più un salone d'esposizione per automobili, un centro benessere, una palestra, tre parrucchieri per donna e uomo, un department store, uno spazio di eno-gastronomia e un supermarket: questo è City Life Shopping District, progettato da Zaha Hadid, che offre anche 23 locali tra ristoranti, bar, paninerie e gelaterie e un cinema con sette sale. Non solo un luogo per fare shopping, ma dove è piacevole organizzare il proprio tempo libero.

Food & Wine

La scelta è complicata a causa dell'ampia offerta, tutta di qualità. Ma primo su tutti è Peck, il gigante della tradizione gastronomica milanese approdato qui oltre che con un negozio, e con il ristorante che offre le specialità della cucina meneghina e gli antipasti gourmet della casa.

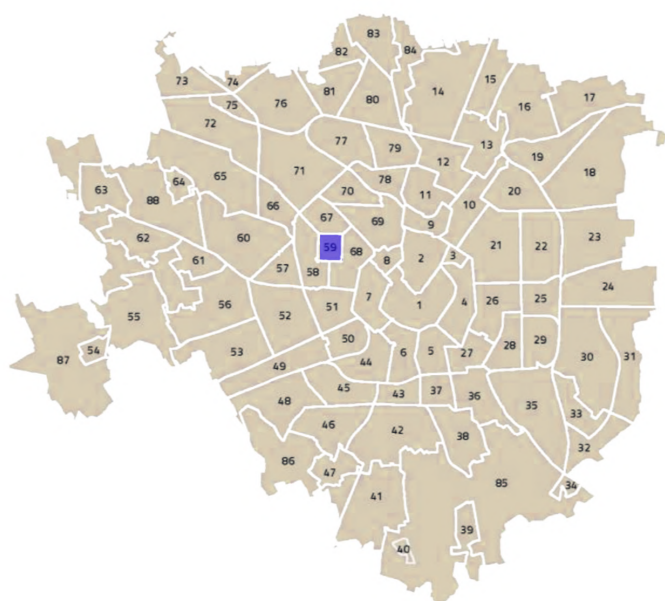
Sport

Nel District è previsto uno spazio dedicato al padel (www.citypadelmilano.it), con 4 campi, spogliatoi e copertura invernale; sono previste lezioni per ragazzi e adulti con insegnanti altamente qualificati.

Non manca una struttura per gli amanti del tennis, CityLife Tennis Garden (mediolanum-tennis.it/citylife), con 3 campi da tennis in resina e illuminati a led, uno scoperto e due coperti e riscaldati che permettono l'attività anche in inverno.

Green

Dove c'erano i padiglioni fieristici oggi c'è un parco pubblico di 170.000 metri quadrati con zone alberate, percorsi pedonali, aree riservate agli animali, spazio giochi per i bambini e persino una zona coltivata a orto: un polmone verde tra i più grandi della città.





La Differenza tra Matrimonio Civile, Unione Civile e Convivenza

Chiariamo le varie differenze tra le forme familiari indicate nel diritto italiano a seguito della L. 76/2016 (cosiddetta Legge Cirinnà).

Matrimonio (civile)

Il matrimonio è il contratto con cui un uomo ed una donna assumono l'impegno di una stabile convivenza e di reciproco aiuto come marito e moglie (definiti come "coniugi").

L'istituto è disciplinato dall'art. 29 Cost. e dagli artt. 79 e segg. c.c., nonché nelle sue fasi successive dalla L. 898/1970

Sul matrimonio è già stato detto di tutto, quindi non si ritiene opportuno soffermarsi sull'istituto.

Unione Civile

Si intende la composizione sociale costituita da due persone maggiorenni dello stesso sesso, unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale.

Si formalizza tramite una dichiarazione di fronte all'Ufficiale di Stato Civile, alla presenza di due testimoni, che li dichiara "uniti civilmente".

L'Ufficiale di Stato civile provvede alla registrazione degli atti di unione civile nell'Archivio dello Stato Civile.

L'unione civile viene certificata dal documento attestante la costituzione dell'unione, che deve contenere i dati anagrafici delle parti, l'indicazione del loro regime patrimoniale, l'indicazione della residenza comune, i dati anagrafici e la residenza dei testimoni.

L'istituto è disciplinato dall'art. 2 Cost. e dagli artt. 1-34 della L. 76/2016.

All'unione civile sono applicabili (in quanto compatibili) le disposizioni previste dal

Codice Civile in materia di alimenti, di morte del prestatore di lavoro (con devoluzione delle relative indennità dovute –ex artt. 2118 e 2120 c.c. (ad es. TFR)- anche all' "unito civilmente", di successioni.

Le parti possono decidere, tramite dichiarazione, all'Ufficiale di Stato Civile le parti possono stabilire di assumere, per la durata dell'unione civile, lo stesso cognome scegliendolo tra i loro.

Le parti acquistano gli stessi diritti e assumono i medesimi doveri all'interno dell'unione civile: dall'unione deriva l'obbligo reciproco all'assistenza morale e materiale e alla coabitazione.

Entrambe le parti sono tenute, ciascuna in relazione alle proprie sostanze e alla propria capacità di lavoro professionale e casalingo, a contribuire ai bisogni comuni; concordano tra loro l'indirizzo della vita familiare e fissano la residenza comune; a ciascuna spetta il potere di attuare l'indirizzo concordato.

In mancanza di diversa convenzione patrimoniale (di cui abbiamo già parlato), il regime patrimoniale dell' unione civile è costituito dalla comunione dei beni; le parti non possono derogare né ai diritti né ai doveri previsti dalla legge per effetto dell'unione civile.

In caso di necessità di sostegno, la scelta – da parte del Giudice Tutelare – ricade sull'altra parte dell'unione civile tra persone dello stesso sesso.

L'interdizione o l'inabilitazione possono essere promosse anche dalla parte dell'unione civile, la quale può presentare istanza di revoca quando ne cessa la causa.

L'unione civile si può sciogliere per morte di una delle parti, per domanda di scioglimen-

to da parte di una parte, oppure nei casi compatibili previsti ex L. 898/1970.

Per quanto riguarda la separazione, La L. 76/2016 art. 1 comma 24 sancisce lo "scioglimento" diretto dell'unione civile per effetto della domanda (anche disgiunta) di scioglimento, anticipata dalla dichiarazione di volontà resa tre mesi prima all'Ufficiale di Stato Civile.

Per quanto le disposizioni della L. 989/1970 siano ritenute applicabile ove compatibili, non sono dunque applicabili, le disposizioni sulla separazione (artt. 706 – 711 c.p.c.) atteso che, nel caso di unione civile, è prevista la procedura di scioglimento diretto.

I conviventi di fatto sono due persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non vincolate da rapporti di parentela, affinità o adozione, da matrimoni o da un'unione civile.

Convivenza

L'elemento costitutivo della convivenza di fatto è la "stabile convivenza", che andrà accertata tramite la verifica anagrafica.

La semplice dichiarazione anagrafica, quindi, in sé e per sé non ha valore costitutivo della convivenza.

L'istituto è disciplinato dall'art. 2 Cost. e dagli artt. 36-65 della L. 76/2016.

I conviventi di fatto possono disciplinare i rapporti patrimoniali relativi alla loro vita in comune con la sottoscrizione di un contratto di convivenza (che abbiamo già abbondantemente illustrato).

Si ritiene opportuno quindi approfondire solo alcuni aspetti particolari.

Con la convivenza di fatto le parti hanno

diritto reciproco di visita, di assistenza nonché di accesso alle informazioni personali, secondo le regole di organizzazione delle strutture ospedaliere o di assistenza pubbliche, private o convenzionate, previste per i coniugi e i familiari.

Il contratto di convivenza si può sciogliere per accordo delle parti, per scelta solo di una parte, per morte di uno dei conviventi, per matrimonio o unione civile tra i conviventi o tra un convivente ed altra persona.

Nel caso in cui i conviventi avessero scelto il regime patrimoniale della comunione dei beni, ovviamente vi sarà lo scioglimento della stessa e si applicheranno, in quanto compatibili, le disposizioni previste in materia dal codice civile.

Resta in ogni caso ferma la competenza del notaio per gli atti di trasferimento di diritti reali immobiliari comunque discendenti dal contratto di convivenza

Nel caso di scioglimento per volontà di una parte, il Professionista che riceve o che autentica l'atto è tenuto, tra gli incombenenti, a notificarne copia all'altro contraente all'indirizzo risultante dal contratto.

Così come la parte che ha contratto matrimonio o unione civile deve notificare all'altra parte, nonché al Professionista che ha ricevuto o autenticato il contratto di convivenza, l'estratto di matrimonio o di unione civile.

Nel caso in cui la casa familiare sia nella disponibilità esclusiva del recedente, la dichiarazione di recesso, a pena di nullità, deve contenere il termine, non inferiore a novanta giorni, concesso al convivente per lasciare l'abitazione.

Secondo la Corte di Cassazione, la famiglia di fatto è compresa tra le formazioni sociali

che l'art. 2 Cost. considera la sede di svolgimento della personalità individuale, quindi il convivente gode della casa familiare, di proprietà del compagno o della compagna, per soddisfare un interesse proprio, oltre che della coppia, sulla base di un titolo costituzionalmente garantito.

Nella fase di separazione, "il convivente proprietario di ricorrere alle vie di fatto per estromettere l'altro dall'abitazione, perché il canone della buona fede e della correttezza, dettato a protezione dei soggetti più esposti e delle situazioni di affidamento, impone al legittimo titolare che, cessata l'affectio, intenda recuperare, com'è suo diritto, l'esclusiva disponibilità dell'immobile, di avvisare il partner e di concedergli un termine congruo per reperire altra sistemazione" (Cass. Civ., sez. II, sentenza 21 marzo 2013 n. 7214).

In caso di cessazione della convivenza di fatto, la parte ha diritto di ricevere gli alimenti dall'altro convivente qualora versi in stato di bisogno e non sia in grado di provvedere al proprio mantenimento.

Gli alimenti saranno assegnati per un periodo proporzionale alla durata della convivenza e nella misura determinata dal Giudice ai sensi dell'articolo 438, secondo comma, del codice civile.

In caso di morte di una parte, quella superstite o gli eredi del contraente deceduto devono notificare al Professionista che ha ricevuto o autenticato il contratto di convivenza l'estratto dell'atto di morte affinché provveda ad annotare a margine del contratto di convivenza l'avvenuta risoluzione del contratto e a notificarlo all'anagrafe del comune di residenza.

In caso di decesso ciascuna parte può designare l'altra quale suo rappresentante con

poteri pieni o limitati sia in caso di malattia che comporti incapacità di intendere e di volere, per le decisioni in materia di salute, sia in caso di morte, relativamente alla donazione di organi, modalità di trattamento del corpo e celebrazioni funerarie.

In mancanza di figli, nel caso di decesso del proprietario della casa di comune residenza, la parte superstite ha diritto di continuare ad abitare nella stessa per due anni o per un periodo pari alla convivenza se superiore a due anni e comunque non oltre i cinque anni.

In presenza di figli minori o figli disabili del convivente superstite, quest'ultimo ha diritto di continuare ad abitare nella casa di comune residenza per un periodo non inferiore a tre anni.

Nel caso di recesso di una parte dal contratto di locazione della casa di comune residenza, oppure nel caso di morte del convivente intestatario del contratto di locazione, la parte superstite ha facoltà di succedergli nel contratto.

In caso di decesso del convivente derivante da fatto illecito di un terzo, l'individuazione e quantificazione dei danni risarcibili al superstite avviene in base agli stessi parametri previsti per la morte del coniuge (cosiddetto "rimbalzo", Cass. civ. n. 8976 del 2005).



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