

Anno 2 - Numero 9 - Settembre 2020

# MAGAZINE

MORABITO IMMOBILIARE

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

## Superbonus 110%: la nostra mini guida

Approfondimenti e novità  
a cura di



# Editoriale

Cari Clienti e cari Lettori,

eccoci di nuovo pronti alla ripresa delle attività, con l'incognita di quello che l'autunno ci porterà sia dal punto di vista economico-finanziario sia di nuovi modelli di vita. La certezza è quella che ci dovremo tutti adeguare a nuovi modi di vivere la scuola, il lavoro e la nostra vita sociale, cercando di cogliere il meglio dalle opportunità che noi stessi avremo contribuito a creare. In questo numero, in primo piano la guida al Superbonus, per capire chi può e come usufruirne. L'articolo di Revolver ci invita a considerare il bagno come una stanza fondamentale per il proprio benessere, e suggerisce idee su come renderla il più confortevole possibile, mentre la destinazione del mese ci porta in Toscana, a Bolgheri. È possibile e come si può fare a uscire dalla crisi delle abitazioni e del turismo? Con la tecnologia e il digitale. In tema di luoghi da abitare, il Portello, District 67 di Milano, è il protagonista del mese. L'argomento legale riguarda i Contratti di Convivenza, che regolano, con una legislazione specifica, i rapporti patrimoniali e personali tra soggetti che vivono insieme senza essere sposati.

Il magazine di Settembre apre con un argomento di grande attualità, il Superbonus del 110% (nella versione online del nostro Magazine trovate il link con il testo completo) che riguarda tutte le novità in materia di detrazioni per interventi di efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici. E che comprende, fino al 31 dicembre 2021 anche tutte le agevolazioni precedenti in caso di ristrutturazione.

Come si può rendere la stanza da bagno, indipendentemente dalle dimensioni, un locale accogliente e gradevole, e perfettamente integrato nella propria casa? Lo Studio Revolver suggerisce tipo di sanitari, disposizione, colori e materiali che garantiscono un assoluto benessere.

Bolgheri è la destinazione di settembre: l'antico borgo circondato da cantine dove si producono i vini più prestigiosi d'Italia, offre tra le tante meraviglie da scoprire, oltre ai 5 chilometri di cipressi in fila che accolgono i visitatori e il Castello del 1200, anche la prima riserva naturale del Paese, protetta dal WWF.

Puntare sulla tecnologia nell'edilizia e sul web per commercializzare abitazioni e luoghi turistici, promuovere locali e ristoranti può essere un modo per uscire dalla crisi in modo vincente, cogliendo le opportunità che questi mezzi offrono.

Alla scoperta dei quartieri di Milano: questo mese è di scena il Portello, il District 67, sviluppatosi nel corso di vent'anni sullo spazio della vecchia fabbrica dell'Alfa Romeo: uffici, abitazioni, negozi e un centro commerciale costruiti secondo i più nuovi criteri del rispetto dell'ambiente e sostenibilità, circondati da un parco di 80.000 mq.

Anche senza sposarsi, si possono regolare legalmente i rapporti personali e patrimoniali di coppia attraverso il Contratto di Convivenza, che sarà molto utile in caso di separazione. Ecco cosa prevede.

Grazie per l'attenzione, buona lettura e buona rentrée.

Francesco Morabito



FRANCESCO MORABITO

Agente Immobiliare

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

## SETTEMBRE 2020 IN QUESTO NUMERO:

**Superbonus 110%:**  
la nostra mini guida >> pag.3

**La Sala da Bagno:**  
colore, stile, benessere >> pag. 6

**Destinazione Bolgheri >> pag. 9**

**Uscire dalla crisi: tecnologia, turismo  
e opportunità >> pag. 11**

**Milano Districts - Portello:**  
il Distretto 67 >> pag. 13

**I Contratti di Convivenza >> pag. 15**

Mensile di approfondimento a cura di  
**Morabito Immobiliare**  
[www.morabitoimmobiliare.it](http://www.morabitoimmobiliare.it)

Progetto grafico, impaginazione ed  
edizione a cura di **WebKey.80**  
[www.broadweb80.it](http://www.broadweb80.it)

## Superbonus 110%: la nostra mini guida

Se ne parla tanto, la possibilità è davvero ghiotta, ma bisogna capire bene in cosa consiste, chi può accedervi e se il vantaggio c'è sul serio.

Il Decreto Rilancio ha di fatto incrementato al 110% (in 5 anni) la detrazione per le spese di ristrutturazione sostenute ai fini dell'efficientamento energetico a partire dal 1° Luglio 2020 fino al 31 Dicembre 2021 (questo non implica la fine dei lavori entro questa data, l'importante è che il pagamento sia effettuato entro quest'ultima perchè vale il principio di cassa), questa si aggiunge alle detrazioni già vigenti per ristrutturazione, sismabonus ed ecobonus.

Nel Superbonus non rientrano gli interventi effettuati su unità immobiliari residenziali cosiddetti di lusso, accatastati A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

Una delle novità principali sta nel decidere la modalità di godimento della detrazione, questa infatti può avvenire oltre che tramite rimborso annuale con la dichiarazione dei redditi in 5 anni, in altre due modalità, cioè sia sotto forma di sconto diretto in fattura dai fornitori, quindi con un contributo anticipato, sia sotto forma di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante verso gli stessi fornitori, banche o altri soggetti in carico. Questa modalità è rivolta anche a chi usufruisce del bonus di recupero edilizio, bonus facciate o bonus per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Con la seconda opzione però, se la detrazione rientra nel superbonus al 110%, non si paga effettivamente nulla, ma non si recupera il 10% eccedente che viene invece recuperato solo dall'ente al quale si cede il credito.

Superbonus 110%:  
la nostra mini guida

Detta così sembrerebbe davvero una possibilità da non lasciarsi scappare, ma oltre alle regole complesse alle quali stare attenti, bisogna valutare i possibili svantaggi che in alcuni casi possono rendere nulla o sconveniente la misura.

Per beneficiare del Superbonus per la riqualificazione energetica è necessario rispettare infatti alcuni adempimenti, prima di tutto occorre il rilascio dell'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che certifichi che l'intervento che intendiamo realizzare è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese che verranno sostenute.

Inoltre, nel caso in cui si eserciti l'opzione della cessione o dello sconto in fattura, il beneficiario dovrà anche ottenere il visto di conformità sui presupposti che danno diritto alla detrazione fiscale che è rilasciato dai professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF.

### Innanzitutto, conviene o no?

Nella maggioranza dei casi è vantaggioso, ma i lavori devono essere pianificati attentamente, infatti occorre valutare se i lavori possono essere detratti per intero perché ci sono casi in cui i tetti di detrazione potrebbero essere troppo bassi per l'impegno preso e di fatto questo porterebbe ad un esborso extra consistente.

Ad esempio in caso di coibentazione dell'edificio in un condominio, il tetto equivale a 40mila euro per gli edifici fino alle 8 unità immobiliari, 30mila per quelli oltre le 8 unità. A tal proposito si evidenzia che la ripartizione dei costi non deve obbligatoriamente essere suddivisa proporzionalmente per millesimi di proprietà, questo comunque lo si può decidere in sede di assemblea condominiale.



## Superbonus 110%: la nostra mini guida

Nel caso di coibentazione l'utente potrebbe decidere di effettuare anche il cambio dei serramenti, sempre che si rientri nel tetto massimo detraibile. Il rifacimento della pavimentazione invece non rientra nel superbonus, ma nel bonus ristrutturazione al 50% in 10 anni e solo se compiuto in concomitanza con un altro intervento di manutenzione straordinaria.

Altro fattore da considerare è il valore indicato dal Mise, su quello si dovrà fare riferimento. Nell'eventualità in cui il fornitore carichi un costo maggiore, l'eccedenza sarà automaticamente a carico del consumatore finale.

Nel superbonus non rientra nemmeno il cambio caldaia in caso di riscaldamento autonomo. Per quello esiste già il bonus energetico sempre al 50% in 10 anni nel caso di cambio caldaia ad alta efficienza.

Non c'è altresì limite all'agevolazione su più unità immobiliari (non di lusso), naturalmente contando il tetto massimo di detraibilità e possono usufruirne sia i proprietari che gli eventuali affittuari dell'immobile che sosterranno la spesa, con il benessere del proprietario stesso o, viceversa, dell'inquilino in affitto. L'unico limite alle due unità immobiliari esiste nel caso di proprietà indipendenti anziché condominiali.

### Superbonus, Ecobonus, Bonus Ristrutturazione, sono cumulabili?

La cumulabilità, quindi l'assorbimento alla stessa percentuale del 110% del superbonus con altre agevolazioni vigenti che invece già prevedono un bonus che va dal 50 all'85%, spetta solo se gli interventi 'trainati' sono

eseguiti in concomitanza con quelli previsti già dal superbonus, ad esempio:

- L'isolamento termico (cappotto);
- L'intervento antisismico;
- La sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o su unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari indipendenti;

Rientrano nel superbonus, fanno da interventi 'trainanti' e fanno sì che si possa godere del superbonus anche i seguenti interventi 'trainati' se uno di questi viene effettuato congiuntamente:

- Efficientamento energetico;
- Installazione di colonnine per la ricarica elettrica;
- Installazione di impianti fotovoltaici per l'energia elettrica e contestualmente o successivamente di sistemi di accumulo per l'energia fotovoltaica;

Per gli interventi trainati non effettuati congiuntamente da quelli aderenti al superbonus si può comunque usufruire dell'ecobonus esistente dal 50 all'85% in 10 anni.



## La Sala da Bagno: colore, stile, benessere

La Sala da Bagno: appena passato il mese dei tuffi al mare, a settembre facciamo un tuffo nella stanza che vorrei immaginare come quella più giocosa ed "estiva" presente nelle nostre case. Possiamo dire addio ai bagni da nascondere, da dividere, da chiudere in un angolo della stanza, perché, in fin dei conti, meno si notavano meglio era

### A cura di REVOLVER - Home Staging e Relooking

La cura di sé e la sensazione di benessere e comfort devono essere invece un MUST per questa stanza.

Ecco che diventa fondamentale trovare soluzioni flessibili, in grado di conciliare spazi ed esigenze per rendere il bagno un tutt'uno con la stanza che lo ospita.

Il bagno al di là dello stile: minimale, lussuoso, classico o personalizzato è sempre più caratterizzato dal COLORE.

Superfici iridescenti, linee sinuose e palette vivaci. Dai sanitari alle pareti o nei piccoli dettagli, la cromaticità arreda e dà personalità alla nostra stanza del benessere.

La rivincita del colore nella sala da bagno può tutto, dalla versione matt dalle sfumature polverose, a quella più shock nel trend glossy, lucida e vivace, la decorazione è sempre più protagonista.

La Sala da Bagno:  
colore, stile, benessere

Come scegliere il giusto colore, soprattutto in un bagno piccolo, lungo e stretto o irregolare? Se lo spazio è ridotto, meglio prediligere toni neutri e chiari che danno maggiore respiro agli ambienti, sfruttando l'inserimento calibrato di tonalità più forti, nei dettagli, per arricchire di personalità la stanza.

I sanitari compatti, di forma tondeggiate, sospesi oppure no, sono ormai un must che garantisce più aria nei volumi della stanza.

Si deve poi giocare con riflessi e specchi, trucchi efficaci per dare maggiore profondità e luce e sfruttare al massimo la funzionalità e il comfort.

Se questa stanza diventa la stanza in cui osare di più, con lo stile personale, si dovrà allora farla sposare con la zona notte e allora anche la pavimentazione acquisisce importanza e stile.

Ecco che possiamo scegliere gli smalti di ultima generazione che rendono le superfici lucidissime, oppure super-opache, con sfumature profonde e diverse da piastrella a piastrella. Si ottengono così pareti e pavimenti con un'impronta molto personale, grazie a ceramiche igieniche, frutto di tecnologie eco-sostenibili.

Non trascuriamo l'opzione dei materiali sintetici.

Interessanti opzione sono le resine: resistenti come la pietra, trasparenti come il vetro, un materiale che rende il tutto unico e audace. Le leggere differenze di colore o le eventuali piccole bolle d'aria, danno autenticità ad ogni pezzo.

Anche in questo caso la palette, fanno la differenza: evocano la profondità degli oceani, o la materia e il calore della terra, dell'uva matura o il verde degli alberi.

Se si ha lo spazio di una vasca a centro stanza o un lavabo a colonna, ecco che diventano oggetti-scultura da esibire.

Infine rubinetti e soffioni partecipano al total look all'insegna del colore: toni rame old fashion, sfumature bronzo per un look industrial, infine il nero blu per chi non teme il lusso e la sensualità.

Fra i nuovi trend, inimmaginabili fino a qualche tempo fa, oltre alle tradizionali piastrelle nei più diversi formati sono ora contemplate nuove soluzioni, come la carta da parati, che oggi grazie a materiali performanti non teme umidità e usura.

La Sala da Bagno:  
colore, stile, benessere

Con i suoi pattern geometrici, floreali o figurativi è possibile creare delle piccole scenografie che catturano l'attenzione e trasformano il bagno in un microambiente che ne modifica radicalmente la percezione visiva dello spazio e ci fanno entrare in una stanza dal forte impatto sensitivo.

Di seguito inoltre qualche accorgimento per chi, con una spesa contenuta, vuole fare un po' di relooking per la sala da bagno, magari cambiando semplicemente i sanitari o alcuni componenti fondamentali o ripitturando le vecchie piastrelle:

- Lavabi: ci sono varie opzioni, da appoggio, integrato, free standing, a parete. Cambia la modalità di installazione, ma anche l'estetica. È il primo elemento da scegliere e vincola gli altri;

- Rubinetti: anche in questo caso si può scegliere fra quelli a parete, sul top, sul lavabo, a colonna. Forma, tipo di posa e dimensioni devono però essere sempre integrati con il lavabo in termini di proporzioni e stile;

- Specchio: quadrato, ovale, rotondo, irregolare. Oggi molto più "indipendente" dalla relazione con il lavabo, per forma e misure, ha un sorprendente potenziale decorativo e di personalità all'intera stanza;

- Luci: da terra, sospensione, applique, ai lati. Assicurate funzionalità e sicurezza (prioritarie) poi si può optare per soluzioni che puntano anche sull'impatto estetico;

- Sanitari: sono disponibili anche modelli con particolari tubi di scarico che si adattano agli attacchi esistenti, senza alcuna modifica;

- Vasche e docce: quando possibile, sempre meglio prevedere entrambe le opzioni, perché nel tempo possono mutare le esigenze. Anche se negli ultimi anni si sono moltiplicate le proposte per passare dalla vasca alla doccia, per piatti doccia e chiusure in cristallo si possono ora anche trovare soluzioni su misura, a volte da tagliare direttamente in opera.

Infine come anticipato vi ricordo che esistono speciali pitture da applicare su tutte le superfici, ceramica compresa, per incredibili interventi di relooking.

Allora che ne pensate? Non vi viene voglia di stravolgere la vostra sala da bagno? Vi lascio con l'augurio di un buon bagno RIGENERANTE E RIGENERATO.

Anastasia Bellegoni  
Revolver - Home Staging e Relooking  
di Anastasia Bellegoni & Giovanna Girardi



REVOLVER

hsrevolver.com CASE DA VIVERE





## Destinazione Bolgheri

Bolgheri - I cipressi di carducciana memoria disegnano da secoli il "Viale" di quasi 5 chilometri che accompagna i viaggiatori dall'Aurelia al centro del borgo, il più famoso dell'Alta Maremma insieme a Castagneto Carducci (a pochi chilometri), residenza fin da bambino del poeta che nel 1874 scrisse "Davanti San Guido". A meno di 10 chilometri dal mare, su una collinetta che svetta sopra l'Aurelia, è una meta di interesse turistico sia per quello che la natura offre, sia per le importanti aziende vinicole (alcune visitabili) situate nei suoi dintorni.

### Collegamenti

**Strade Statali:** percorrendo la Vecchia Aurelia, da nord o da sud, girare al bivio per Bolgheri

**Autostrade/Superstrade:** da nord, A1, poi Cisa, proseguire verso Livorno e Roma; percorrendo la SS1 Variante Aurelia, nel tratto fra Cecina e San Vincenzo, prendere l'uscita per Bolgheri (circa 5 km). Da sud, prendere la A12 Roma-Civitavecchia e poi la SS1 Variante Aurelia verso Livorno, uscita Bolgheri

**Treni:** Bolgheri non ha stazione ferroviaria, la più vicina è Donoratico, sulla Linea Genova-Roma

**Aeroporti:** dista 72,8 km dallo scalo di Pisa



## Location Storiche

Il castello di Bolgheri, [www.castellodibolgheri.eu](http://www.castellodibolgheri.eu), di origine medioevale, dal 1200 è stato di proprietà della famiglia Della Gherardesca. Nella seconda metà del 1700 viene restaurato e vengono costruite le cantine. Nel 1895 viene modificata la facciata, con la realizzazione della torre e dei merli, è ancora così. Per questioni ereditarie, l'edificio e i terreni circostanti sono oggi proprietà della famiglia dei conti Zileri Dal Verme. Intorno al castello si estende l'azienda agricola di 130 ettari, di cui 60 coltivati a vigneti, e il resto a ulivi e seminativi, oltre al bosco. I tre poderi all'interno dell'azienda agricola sono organizzati come agriturismi e possono ospitare fino a 27 persone.

## Curiosità

Questa terra è il regno dei vini più preziosi prodotti in Italia, per varietà e per qualità. Le cantine, quasi tutte visitabili, offrono, oltre alla vendita dei prodotti, superbe degustazioni. Ve ne segnaliamo due classiche, ma, girando un po' nella zona, potrete scoprirne di altrettanto interessanti.

Quella dell'Ornellaia, [www.ornellaia.com](http://www.ornellaia.com), è una tra le più iconiche cantine al mondo, grazie all'impulso e allo sviluppo dato dalla proprietà, la famiglia Frescobaldi. La visita prevede una sosta alla barricaia, con le botti in rovere francese che custodiscono e affinano i vini base che danno vita a Ornellaia e Le Serre Nuove dell'Ornellaia, e termina con la degustazione guidata dell'annata in corso dei vini.

Nella Tenuta San Guido, [www.tenutasanguido.com](http://www.tenutasanguido.com), il re incontrastato è il Sassicaia, nato su impulso e intuizione di Mario Incisa della Rocchetta che, negli anni Venti sognava di

creare un vino di razza. Stabilitosi poi con la moglie Clarice nella Tenuta, sperimentò alcuni vitigni francesi, da cui nel 1948 nacque il Sassicaia. Fino al 1967 fu bevuto solo nella Tenuta e l'annata 1968 fu la prima a essere messa sul mercato, con un'accoglienza strepitosa. Vale una visita.

## Green

Il Rifugio Faunistico Padule di Bolgheri, [www.wwf.it/oasi/toscana/padule\\_di\\_bolgheri/](http://www.wwf.it/oasi/toscana/padule_di_bolgheri/)

si estende su circa 500 ettari ed è stata, nel 1959 la prima oasi naturale privata in Italia (grazie al Marchese Mario Incisa della Rocchetta, che fu anche presidente del WWF), e dal 1968 è riconosciuta Oasi WWF. Oltre alla palude con fitti canneti, è ricca di ginepri, pini domestici, lecci e frassini. Non mancano gli animali: caprioli, conigli, scoiattoli, storni, falchi pellegrini, gufi, gru, germani reali, istriaci, testuggini terrestri ecc. Il rifugio è aperto al pubblico da ottobre ad aprile, solo su prenotazione

## Food & Wine

In questa zona è difficile non mangiare più che bene. Osteria Magona, [www.osteriamagona.com](http://www.osteriamagona.com), in aperta campagna con vista sul mare, offre un plus: dalle 15 alle 17.30 serve la Merenda con ribollita, salumi, formaggi e carne alla griglia. La carne è di Dario Cecchini, il miglior macellaio d'Italia; in più, salumi e formaggi da acquistare, prodotti sul posto.

## Uscire dalla crisi: tecnologia, turismo e opportunità

Cogliere le opportunità che questa, come ogni crisi, può offrire: la sfida della tecnologia e del digitale per il turismo, il mercato immobiliare e le aziende è già iniziata.

Deflazione, che ci si aspettava a seguito della pandemia, ma anche sorpresa: si evincono dall'ultimo convegno online "Evoluzioni" organizzato lo scorso luglio da Osservatorio T6. Ciò che meraviglia infatti sono i dati che arrivano da Nomisma e Rur sul panorama immobiliare.

Inaspettatamente, tra crisi aziendali ed economia vacillante – dove si registrano comunque un'economia familiare invariata per quasi il 70% e una capacità di risparmio invariata – circa 2,4 milioni di italiani, soprattutto da Milano, Roma e Firenze, pensano a comprare casa. Dati che non si discostano insomma dal 2019.

### L'impatto sul Mercato Immobiliare

Di pari passo non manca la parte preoccupata della crisi, quelle famiglie che nutrono

timori nel futuro lavorativo e che hanno paura dell'incapienza nel pagamento di rate di mutuo e canoni di affitto.

L'incertezza del domani a livello economico manterrà comunque i prezzi delle case abbastanza bassi e cautela da parte delle Banche nell'erogazione di nuovi finanziamenti, nonostante il costo del denaro che si manterrà molto basso.

Anche lo smartworking sortirà i suoi effetti ancora non chiari sul real estate.

Basti pensare come il Coronavirus e il conseguente lockdown hanno cambiato la prospettiva personale nel vivere la casa. Si coglie anche da un intervento del Presidente di Rur, la Rete Urbana delle Rappresentanze, in cui spiega che lo smartworking 'forzato' e l'isolamento hanno causato in alcuni casi anche un senso di insoddisfazione della pro-

Uscire dalla crisi: tecnologia,  
turismo e opportunità

Turismo e tecnologia possono essere una chiave di volta

Nelle grandi crisi si devono cercare nuove e grandi opportunità. Da situazioni palesemente negative bisogna cercare di trovare l'appiglio per uscirne e sfruttarlo per essere più forti di prima.

Non è mera ideologia, sono dati reali, come nel turismo, uno dei settori maggiormente impattati. Guardando verso una futura ripresa si può approfittare del tax credit al 110% per riqualificare gli immobili ricettivi e c'è voglia di case di vacanza, di proprietà o anche in affitto, si sta tornando ad un trend che c'era negli anni 60.

Che ruolo ha la tecnologia nella ripresa? L'80% del nostro territorio è a rischio calamità naturale, usiamo il digitale per prevenirla, migliorare le costruzioni inventando nuovi materiali e controllare le nostre abitazioni.

Per uscire da crisi come quella che stiamo vivendo si deve puntare sul digitale: basti pensare alle opportunità che le applicazioni, i siti web e gli e-commerce stanno offrendo ai ristoratori, albergatori e a tanti settori merceologici che ne stanno giustamente approfittando.

Secondo il circuito Broadweb.80 negli ultimi mesi stiamo assistendo a un aumento delle richieste per applicazioni e siti di vendita online da parte dei ristoranti e aziende di varia natura, oltre a una tendenza all'ammodernamento di piattaforme già esistenti per renderle maggiormente competitive e più facilmente fruibili.

L'emergenza sanitaria ha accelerato la digitalizzazione del nostro Paese, sarebbe dannoso e pericoloso non approfittarne in questo momento in vista di un futuro indubbiamente incerto, ma che potrà offrire grandi opportunità in un guizzo verso l'alto che tutti auspicano. E noi non potremo restare a guardare.



## Portello: il Distretto 67



Il suo nome deriva dalla "strada al Portello", l'antica via rurale che collegava Milano a Rho, partendo da piazza Sempione, sostituita a inizio '800 dalla strada del Sempione.

Quest'anno il quartiere festeggia un anniversario importante: il 24 giugno del 1910, ben 110 anni fa, viene infatti fondata l'A.L.F.A. - Anonima Lombarda Fabbrica Automobili. Lo stabilimento è nel cuore del Portello e da questo momento la sua storia e quella dell'Alfa (che nel 1915 diventa Alfa Romeo) sono indissolubilmente legate. Nel 1986 la fabbrica viene definitivamente spostata ad Arese e dal 2001 inizia la riqualificazione di questo distretto a Nord-Ovest di Milano, che si è formato in due decenni con uffici, abitazioni, negozi e un centro commerciale costruiti secondo i più nuovi criteri del rispetto dell'ambiente e sostenibilità. Non manca un parco "di design" di 80.000 mq.

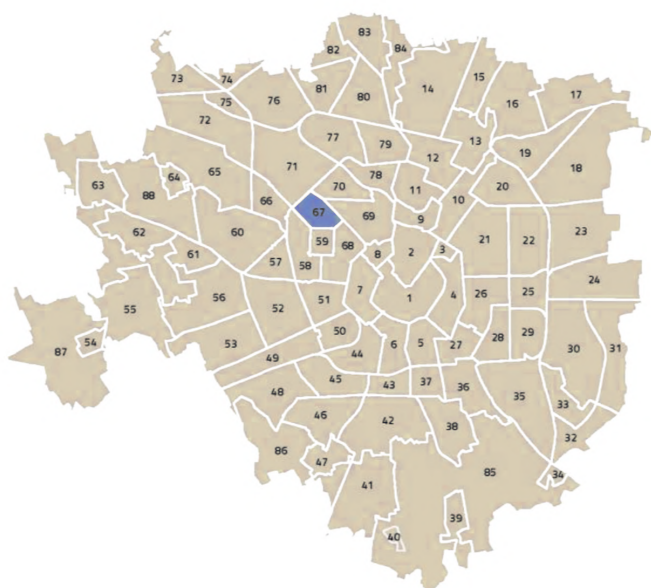
Questi elementi contribuiscono a rendere la zona una residenza gradevolissima, una location avveniristica dove si respira aria di un glorioso passato, a meno di 10 chilometri dal centro.

### 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/FieraMilano-City - M5 Portello



## Arte, Architettura e Design

Prestigiosi studi di architettura hanno contribuito alla realizzazione di questo insediamento, che ruota intorno all'area commerciale di Piazza Portello, progettata dallo Studio Valle, e alle torri disegnate da Cino Zucchi, edifici di residenza convenzionata di grande interesse architettonico.

Non manca il recupero dell'edificio della mensa Alfa Romeo, di cui è stata restaurata e mantenuta la facciata. Si fanno notare il palazzo di Casa Milan, sede della società calcistica dal 2013, progettata da Fabio Novembre e le torri bianche di Parco Vittoria, la parte abitativa del Portello, affacciate lungo via Serra e progettate da Guido Canali.

## Shopping

Piazza Portello, [www.piazzaportello.com](http://www.piazzaportello.com), è il centro commerciale e punto d'incontro della zona: ipermercato, 50 negozi e nella piazzetta comfort food, dai gelati alla pizza, dal cibo fusion ai panini.

Oltre 500 biciclette in pronta consegna da La Bicicletteria, [www.labicicletteria.it](http://www.labicicletteria.it): il punto vendita di via A. Papa 22 propone marche prestigiose, abbigliamento, accessori. Solo online, l'angolo delle occasioni.

## Food & Wine

Un aperitivo cool&charity al Chiosco San Patrignano all'interno dell'Iper Portello, [www.sanpatrignano.org/prodotti-qualit-san-patrignano-all-iper-milano-1](http://www.sanpatrignano.org/prodotti-qualit-san-patrignano-all-iper-milano-1), uno spazio dove fare la spesa, bere un bicchiere di vino e gustare salumi e formaggi con una vera piadina: tutto prodotto dalla comunità sulle colline di Rimini.



## Green

Cuore verde del Portello è il parco-scultura progettato da Charles Jencks e Andreas Kipar, con una spettacolare collina artificiale da cui si domina il quartiere. Un polmone verde arricchito da uno specchio d'acqua, e da un anfiteatro e tre grandi sculture green che vogliono rappresentare le 4 fasi della storia dell'uomo: Preistoria, Storia, presente e Futuro.



## I Contratti di Convivenza

La legge 76/2016 (cosiddetta Legge Cirinnà) ha riformato il diritto di famiglia introducendo la possibilità di regolamentare le unioni civili e le convivenze di fatto anche tra persone dello stesso sesso.

Premesso che "dall'unione civile 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." (art. 11), le parti possono comunque decidere di stabilire alcune o più regole per la propria convivenza.

Questo sia al fine di regolamentare i reciproci rapporti patrimoniali durante la convivenza, sia per disciplinare le conseguenze patrimoniali in caso di cessazione della stessa.

Detti accordi possono essere stipulati da

tutti coloro che, legati da un vincolo affettivo, decidono di vivere insieme stabilmente al di fuori del legame matrimoniale (c.d. convivenza more uxorio), o per scelta oppure perché è loro preclusa giuridicamente la possibilità di sposarsi (ad esempio, due conviventi dello stesso sesso).

Si consiglia, quindi, di rivolgersi ad un Professionista (Avvocato o Notaio) PRIMA di iniziare la convivenza o, se già instaurata la convivenza, quando sorge l'esigenza (per motivi personali o patrimoniali) di pianificarne ed organizzarne lo svolgimento, ad esempio in fase d'acquisto di un immobile o nell'ambito di una vicenda successoria.

Il Professionista valuterà le esigenze concrete delle parti per disciplinare al meglio i diversi aspetti patrimoniali, ad esempio:

- la scelta del regime patrimoniale della coppia (art. 13) "Il regime patrimoniale

## I Contratti di Convivenza

dell'unione civile tra persone dello stesso sesso, in mancanza di diversa convenzione patrimoniale, è costituito dalla comunione dei beni"), che può essere modificata in qualsiasi momento

- la partecipazione alle spese comuni
- l'attribuzione della proprietà dei beni acquistati nel corso della convivenza
- l'utilizzo della casa adibita a residenza comune o delle case di vacanza
- il mantenimento, l'istruzione e l'educazione dei figli (esclusivamente dal punto di vista patrimoniale): in questo caso le clausole saranno sempre suscettibili di modifica nell'interesse della prole
- la definizione dei reciproci rapporti patrimoniali in caso di cessazione della convivenza, al fine di evitare pendente giudiziarie
- la facoltà di assistenza reciproca, in tutti i casi di malattia fisica o psichica (o qualora la capacità di intendere e di volere di una delle parti risulti comunque compromessa)
- la designazione reciproca ad amministratore di sostegno.

È possibile anche introdurre apposite clausole relative alla facoltà di recesso dall'accordo, che potrà anche essere subordinata al verificarsi di determinati eventi o condizioni, e/o essere gratuita o subordinata al pagamento, all'altra parte, di una penale.

Tutti gli accordi istituiti nei contratti di convivenza costituiscono quindi obbligazioni giuridiche a carico delle parti, con la conseguenza che, in caso di violazione da parte di un convivente, l'altro convivente potrà rivolgersi al giudice per ottenere quanto concordato.

Il contratto di convivenza, le sue modifiche e la sua risoluzione devono essere redatti in forma scritta, a pena di nullità, con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata da un Notaio o da un Avvocato che ne attestano la conformità alle norme imperative e all'ordine pubblico.

Il Professionista che ha ricevuto l'atto o ne ha autenticato la sottoscrizione, dovrà provvedere entro i successivi dieci giorni a trasmetterne copia al Comune di residenza dei conviventi per l'iscrizione all'anagrafe.

Essendo contratti ai sensi di legge, anche gli accordi di convivenza possono essere affetti da nullità insanabile, se conclusi ad esempio:

- in presenza di un altro vincolo matrimoniale, di un'unione civile o di un altro contratto di convivenza;
- da persona minore di età;
- da persona interdetta giudizialmente.

Essendo contratti a tutti gli effetti di legge, gli accordi di convivenza possono essere sciolti per:

- accordo delle parti, da redigere in forma scritta davanti al Professionista;
- recesso unilaterale, da redigere in forma scritta davanti al Professionista. In questo caso il Professionista che riceve o che autentica l'atto è tenuto anche a notificarne copia all'altro contraente all'indirizzo risultante dal contratto. Altresì, 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;



## I Contratti di Convivenza

- matrimonio o unione civile tra i conviventi o tra un convivente ed un'altra persona; in questo caso il novello sposo / convivente dovrà notificare all'altro contraente, nonché al professionista che ha ricevuto o autenticato il contratto di convivenza, l'estratto di matrimonio o di unione civile;

- morte di uno dei contraenti. In questo caso il contraente 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.

Nel caso in cui il contratto di convivenza preveda il regime patrimoniale della comunione dei beni, la sua risoluzione determina lo scioglimento della comunione medesima (resta in ogni caso ferma la competenza del Notaio per gli atti di trasferimento di diritti reali immobiliari comunque discendenti dal contratto di convivenza).

In ogni caso di cessazione della convivenza di fatto, il giudice stabilisce il diritto del convivente di ricevere dall'altro convivente e gli alimenti qualora versi in stato di bisogno e non sia in grado di provvedere al proprio mantenimento. In tali casi, gli alimenti sono assegnati per un periodo proporzionale alla durata della convivenza e nella misura determinata dalla legge.





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

Tel. 02 33497095  
[info@immobiliaremorabito.it](mailto:info@immobiliaremorabito.it)  
[www.morabitoimmobiliare.it](http://www.morabitoimmobiliare.it)