ABITARE

VICENZA E PROVINCIA

28 OTTOBRE 2024 / 04

DEBITI IN CONDOMINIO:
si possono staccare le utenze?

IMMOBILE DATO IN AFFITTO:
diritti del proprietario

FIAIP
Abitare una casa protetta

VOGLIA DI CASA
a cura di Tania Radici

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE

BAT
SER
SERRAMENTI — TENDE

BATSER – Udine | info@batser.it | www.batser.it | M. 347 5967015 | T. 0432 760097

LA VERA FORZA DI UN GRUPPO

MASSIMO PASTORE
CREDIT COACH

Massimo Pastore agente Credipass S.r.l. iscrizione OAM n. M12

Perché pagare un affitto quando comprare casa costa meno?

La tua casa su misura senza anticipo di denaro!

MUTUI 100%

www.creditoprofessionale.it

Tel. 0444 1442098 | Piazza Matteotti, 17 - Vicenza

Editoriale

Casa, 8 su 10 pronti a ristrutturare con gli incentivi. Secondo un'indagine circa il 70% dei proprietari di casa in Italia ha pianificato di ristrutturare entro il 2034, ma la presenza di un sistema di bonus è decisiva nella scelta di procedere.

In Italia ristrutturare casa si conferma un trend in crescita, mentre risulta limitata la conoscenza delle norme sulla sicurezza antincendio e della classe energetica della propria abitazione. Il 70% dei proprietari di casa in Italia ha pianificato di ristrutturare entro il 2034 mentre una parte ha dichiarato di averlo già fatto negli ultimi 10 anni. In particolare, sono i proprietari che risiedono in unità immobiliari singole e plurifamiliari ad avere una maggiore propensione alla ristrutturazione rispetto a chi vive in condominio, indipendentemente dalla dimensione della casa. I proprietari di immobili meno recenti si dimostrano maggiormente interessati alla ristrutturazione e molto sensibili al tema dell'efficientamento energetico, a favore di una maggiore attenzione alla riduzione dei consumi. Ancora molto scarsa l'attenzione verso la sicurezza antincendio, su cui è emersa anche una conoscenza molto limitata rispetto alle normative, indice di un tema su cui è necessario creare maggiore consapevolezza e cultura. La polizza assicurativa è risultata, invece, essere la strategia di protezione antincendio preferita.

Se per un proprietario su due gli investimenti necessari per la realizzazione degli interventi sono il principale ostacolo per la ristrutturazione dell'abitazione, la disponibilità di pacchetti di incentivi favorisce la spinta a ristrutturare. Una buona fetta dei proprietari di abitazione, infatti, ha dichiarato di aver usufruito di incentivi per realizzare interventi di ristrutturazione, con una maggiore frequenza dell'utilizzo del Bonus Casa, seguito da Superbonus 110% ed Ecobonus. La presenza di un sistema di agevolazioni rafforzerebbe significativamente la scelta di ristrutturare per chi è già intenzionato a farlo nei prossimi 10 anni (8 proprietari su 10) e anche una parte di coloro che sono restii a farlo potrebbe decidere di affrontare la ristrutturazione con un adeguato incentivo.

Risulta evidente una crescente consapevolezza dell'importanza dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale, vissuti dai proprietari di casa italiani anche come un'opportunità economica per ridurre i costi energetici nel lungo termine. Tuttavia, molto resta ancora da fare sul fronte della sicurezza antincendio, tanto che appena il 20% dei proprietari si ritiene sufficientemente informato sull'argomento. La scelta di intervenire sulla propria abitazione è infine anche condizionata dalla presenza di incentivi, tanto che si dichiara interessato la maggior parte di coloro che ristrutturerannno nei prossimi 10 anni.

In questo numero di **ABITARE Vicenza & Provincia** nell'articolo riservato all'informazione di **FIAIP** grazie al prezioso contributo di **Renato Guglielmi**, *Presidente del Collegio Provinciale FIAIP di Vicenza*, sviluppa un'interessante approfondimento sull'obbligo di assicurare le abitazioni sui rischi ambientali.

In questo numero di **ABITARE Vicenza & Provincia** gli approfondimenti sul diritto e fisco immobiliare sono sempre attuali e di grande importanza per proprietari, inquilini e condomini. Il diritto del proprietario di accedere all'immobile dato in affitto. Si può staccare luce e gas a un condominio per debiti altrui?

Tania Radici la nostra Interior Designer nella sua rubrica **"Voglia di Casa"** ci parla della sfida che devono affrontare architetti ed interior designer mettendo a fuoco soluzioni salvaspazio orientate soprattutto per piccole abitazioni.

Come sempre troverete gli Annunci Immobiliari dei nostri inserzionisti, caratterizzati da una grafica moderna, un piano editoriale innovativo accompagnato dall'utilizzo sia dell'infografica che dei Qr-code per un approfondimento immediato delle informazioni relative ad ogni immobile. Offriamo poi un ventaglio delle abitazioni di pregio e maggior fascino del territorio di riferimento in **"Case da Sogno"** dove è dato particolare risalto alle proposte esclusive grazie ad una impaginazione più dettagliata da foto e testo.

A completare la nostra proposta **www.abitaremagazine.it** è il riferimento on-line del magazine dove ogni nostro lettore può trovare tutti gli annunci immobiliari dei nostri inserzionisti, maggiori approfondimenti ed informazioni del mondo immobiliare.

AugurandoVi una piacevole lettura colgo l'occasione per ringraziare i nostri Clienti, i nostri lettori e tutti quelli che insieme a me collaborano quotidianamente nella realizzazione di questo progetto editoriale.

Alessandro Mattiazzi
Direttore Editoriale

ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE

COPIA OMAGGIO

Quindicinale di informazione immobiliare

Periodico di annunci ed informazione del settore immobiliare, iscritto al N° 321/2023 del Registro Stampa della Cancelleria del Tribunale di Treviso

Editore
Arckeos S.r.l. - iscrizione al ROC N° 35414
Corso Vittorio Emanuele II, 9
31015 Conegliano Veneto - Treviso
Tel. 0422 6977
mail info@arckeos.com

Redazione e Amministrazione
Via Fossaggera, 24
31100 Treviso
Tel 0422 6977
mail vicenza@abitaremagazine.it
mail amministrazione@arckeos.com

Direttore Responsabile
Silvano Piazza

Direttore Editoriale
Alessandro Mattiazzi

Progetto e Realizzazione Grafica
Adriana Cobianchi

Per la Tua Pubblicità
Tel. 0422 6977
Mail info@abitaremagazine.it

Stampa
L'Artegrafica Casale sul Sile (TV)
www.lartegrafica.com

Arckeos srl non è responsabile della provenienza e della veridicità degli annunci, né di tutte le conseguenze che ne possano derivare.

MODALITÀ PER L'INVIO
DEL MATERIALE PUBBLICITARIO

I testi, le foto e le eventuali istruzioni relativi agli spazi pubblicitari, dovranno pervenire in redazione:
entro e non oltre le ore 12:00 del giovedì precedente l'uscita (consultare il calendario 2024 di Abitare Magazine), via mail all'indirizzo: **vicenza@abitaremagazine.it**

SOMMARIO

08 Von Poll Real Estate

10 SìCasa Soluzioni Immobiliari

12 Arcastudio

14 Agenzia Vicenza

16 Grandi Agenzie

19 Gruppo Stabilia

24 Bellieni Immobiliare

28 Rubrica Voglia di Casa

37 Case da Sogno

ABITARE UNA CASA PROTETTA

No all'obbligo di assicurare la Casa contro i rischi ambientali

L'acquisto di una casa o la ricerca di un'abitazione in affitto così come la scelta di locali dove poter esercitare la propria attività professionale o commerciale rappresentano momenti importanti della vita di ciascuna persona.

Il tema dell'assicurazione delle abitazioni contro calamità naturali è di crescente rilevanza, soprattutto alla luce degli eventi climatici estremi che stanno diventando sempre più frequenti. La proposta di estendere l'obbligo di stipulare polizze catastrofali alle abitazioni private, avanzata anche dal Governatore della Regione Veneto, Luca Zaia, potrebbe sembrare una soluzione efficace per affrontare i rischi legati a eventi sismici e alluvionali. Tuttavia, come sottolineato nel testo, questa misura rischia di trasformarsi in un ulteriore onere fiscale per i proprietari, in un momento già critico dal punto di vista economico. Invece di introdurre obblighi che potrebbero gravare ulteriormente sulle famiglie, sarebbe più opportuno pensare a incentivi fiscali che incoraggino la stipula di polizze assicurative. Tali incentivi potrebbero stimolare la cultura della prevenzione e la gestione del rischio, senza però costringere i proprietari a una spesa obbligatoria. La promozione di una cultura della responsabilità condivisa, che coinvolga anche lo Stato come riassicuratore di ultima istanza, potrebbe risultare più

vantaggiosa e sostenibile nel lungo termine.

Sappiamo che comprare una casa è da sempre considerata per gli italiani una priorità, il cosiddetto "mattone" è sinonimo di solidità oltre che una forma di investimento e costituisce una parte rilevante di ogni patrimonio familiare. E' proprio per questo motivo che assicurarlo significa trasferire ad una compagnia assicurativa il rischio di dover intervenire economicamente per il ristoro di danni che possano compromettere l'immobile. Pensiamo ad esempio al cambiamento climatico che sta generando fenomeni atmosferici impensabili solo qualche anno fa. A solo titolo di esempio la grandinata del 24 luglio dell'anno scorso ha prodotto in regione danni che le compagnie assicurative hanno risarcito per circa 2 miliardi e mezzo, una cifra non sostenibile dai privati per i danni arrecati alle proprie abitazioni.

Risulta quindi fondamentale effettuare una corretta valutazione del tipo di rischio, tenendo conto di fattori come le caratteristiche costruttive dell'immobile, la sua ubicazione ed il valore di ricostruzione. Importante stabilire il valore dell'immobile che è sempre riferito al valore di ricostruzione a nuovo che, solitamente è differente dal valore commerciale ed è stabilito sulla base di un valore euro al metro quadro o metro cubo e dipende dal costo dei materiali, dalla manodopera e dall'ubicazione dell'immobile. La garanzia principale richiesta, anche in sede di stipula di un mutuo per l'acquisto, è la garanzia incendio, scoppio ed esplosione, ma questa non può essere ritenuta sufficiente per tutto ciò che ci siamo detti. In questo momento particolare attenzione va riposta sulle coperture da eventi atmosferici e catastrofali come il terremoto e l'allagamento, senza dimenticare i danni da responsabilità, i danni da acqua, il furto e l'insieme di quelle garanzie accessorie che rendono completa un'offerta adeguata. Pertanto, è importante che i proprietari si avvalgano di professionisti del settore, in grado di analizzare i bisogni specifici e proporre soluzioni personalizzate.

In conclusione obbligare i proprietari di case ad assicurarsi contro il rischio di calamità naturali significherebbe aumentare le tasse sulla proprietà, scelta quanto mai inopportuna in questo delicato periodo storico, servono invece, solide infrastrutture, una più incisiva cultura della prevenzione e incentivi proporzionati al grado di criticità dell'area, che stimolino, non obblighino, i proprietari ad assicurarsi contro i rischi ambientali.

Diversamente, parrebbe inerzia delle istituzioni nella salvaguardia del territorio, che a livello provinciale e regionale dimostra purtroppo molte criticità al punto tale che ogni fenomeno di pioggia fuori dall'ordinario provoca smottamenti e allagamenti con danni a persone e cose.

Renato Guglielmi
Presidente Provinciale FIAIP Vicenza

FIAIP COLLEGIO PROVINCIALE DI VICENZA

Obbligo già introdotto, in sede di legge di Bilancio 2024, per le imprese, con la previsione del ruolo dello Stato, come riassicuratore di ultima istanza.

"Si tradurrebbe in un ulteriore tassa sulla Casa. Servono, invece, incentivi fiscali che favoriscano la scelta di assicurarsi soprattutto in certe aree, particolarmente assoggettate a rischi catastrofali"

VON POLL REAL ESTATE®

VICENZA | Contra' Porta Padova, 132
+39 0444 317652

3 2 1+ F 110.000 m²

Rustico a Sossano (VI)

€ 1.630.000

Rif. IT 24 355 1320 – Incastonata tra i dolci declivi di una valle senza tempo, questa magnifica proprietà si estende su oltre 6 ettari di vigneti meccanizzati DOC, che si srotolano con geometrica precisione, raccontando storie di tradizione e passione. A completare questo quadro di rara bellezza, vi sono circa 2,5 ettari di terreni seminativi, pronti a essere modellati dalla mano esperta dell'agricoltore, e 2 ettari di bosco che circondano la tenuta con il loro abbraccio verdeggiante, offrendo rifugio

Scopri di più

a una ricca biodiversità. Al centro di questo paradiso agreste, sorge l'abitazione, un autentico rifugio dal sapore rustico, che accoglie con il suo calore e il suo carattere unico. Parzialmente ristrutturata, mantiene intatta l'essenza delle antiche case di campagna, con travi a vista e pavimenti in legno, dove ogni dettaglio è un inno alla tradizione e alla semplicità. All'esterno, la piscina si offre come un'oasi di freschezza e relax, perfetta per immergersi nella serenità circostante. Poco distante, un capannone funzionale, cuore pulsante dell'attività agricola, testimonia l'operosità di chi vive e lavora in armonia con la natura. Questa proprietà è un luogo dove il tempo sembra sospeso, un luogo dove si può riscoprire il piacere della vita semplice, immersi nella bellezza di un paesaggio bucolico e incantato, lontani dal frastuono del mondo moderno. Un angolo di paradiso che invita a sognare e a lasciarsi cullare dal ritmo lento e armonioso della natura.

sicasa
SOLUZIONI IMMOBILIARI

Via G. La Pira, 3 – Cavazzale, Monticello Conte Otto (VI)
Tel. **0444 595348** **+39 329 497 2724**
info@sicasaimmobiliare.it | www.sicasaimmobiliare.it

ATTICO A DUEVILLE IN PIAZZA MONZA — € 360.000

Nel cuore del centro storico una nuova palazzina. L'intervento principale si concentra sull'ultimo piano, ATTICO, ampia zona giorno di 48mq con caminetto, ampia terrazza abitabile coperta da pompeiana per pranzi e cene all'aperto, servizio finestrato con antibagno in zona giorno, camera matrimoniale con servizio privato finestrato, e altre due camere spaziose.

150 m² | 3 | 2 | 1 | A+

MINI A DUEVILLE — € 150.000

Nel cuore del centro storico di Dueville, in Piazza Monza, si avvicina alla conclusione un nuovo progetto edilizio destinato a valorizzare ulteriormente il fascino architettonico del paese. Si tratta della ristrutturazione di una palazzina. Tra le soluzioni abitative proposte, spicca un appartamento Mini con un design scenografico e unico che ne esalta il carattere distintivo. L'intero progetto è stato concepito con un forte impegno verso la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica, impiegando materiali e tecnologie all'avanguardia per ridurre l'impatto sull'ambiente e garantire il massimo comfort abitativo.

59 m² | 1 | 1 | 1 | A+

MONOLOCALE - CORSO PADOVA — € 130.000

Nuova Costruzione - In vendita eleganti MONOLOCALI in Corso Padova, situati in una posizione strategica a pochi passi dal centro storico.
Gli appartamenti offrono ampi spazi e un design moderno, perfetti per chi cerca comfort e praticità.
Ideali per studenti, lavoratori aziendali o per chi desidera fare un investimento sicuro.

40 m² | 1 | 1 | A

Piazza Monza, 15 – Dueville (VI)
Tel **0444 595348** **+39 329 497 2724**
info@sicasaimmobiliare.it | www.sicasaimmobiliare.it

CASA BIFAMILIARE - QUINTO V.NO € 359.000

Il tuo sogno di una casa spaziosa e accogliente diventa realtà! Immagina di varcare la soglia di questa splendida casa bifamiliare e di essere avvolto da un'atmosfera di calore e comfort. Situata in lottizzazione comoda a Quinto Vicentino, questa dimora è stata progettata pensando alle esigenze delle famiglie moderne che desiderano spazi generosi e dettagli di alta qualità.

260 m² 3 2 1 A1

VILLETTA - ANCONETTA VICENZA € 455.000

In una posizione privilegiata e tranquilla, questa splendida villetta a schiera di testa del 2015, rappresenta un'eccezionale opportunità per chi cerca una residenza moderna, efficiente ed elegante. Realizzata interamente in legno, distribuita su tre livelli offre un'ampia gamma di comfort e servizi pensati per garantire il massimo del benessere abitativo. Tre camere, ognuna con accesso a un terrazzo abitabile, tre bagni moderni con tutti i comfort. Cucina e soggiorno open space luminoso e accogliente, questa villetta è ideale per chi cerca spazi ben organizzati e funzionali. Garage doppio, taverna e bagno di servizio al piano interrato.

265 m² 3 3 doppio A

VILLA UNIFAMILIARE - LUGO DI VICENZA € 550.000

In vendita a Lugo di Vicenza, splendida villa indipendente immersa nel verde, costruita nel 2005, che coniuga eleganza, comfort e ampi spazi, ideale per chi cerca una dimora esclusiva.
L'immobile, sviluppato su più livelli, è composto da oltre cinque locali luminosi e ben distribuiti, tra cui ampie camere da letto e quattro bagni raffinati, tutti rivestiti in pregiato marmo.

454 m² 3 4 doppio F 10.000 m²

VILLETTA A SCHIERA - ALBETTONE (VI) € 160.000

Si accede ad un ampio e luminoso soggiorno con cucina open-space, perfetto per vivere la zona giorno in un ambiente moderno e accogliente. La zona notte comprende due camere da letto: una spaziosa camera matrimoniale con accesso a un comodo balcone, una camera singola. Il bagno è finestrato e dotato di vasca, offrendo un ambiente luminoso e confortevole.

120 m² 2 1 1 1 E

CORTE CORRADIN – QUINTO VICENTINO

Nel cuore del paese, vicinissimo al polo scolastico ed agli impianti sportivi, procedono spediti i lavori di esecuzione del nuovo complesso residenziale CORTE CORRADIN 3.0 composto di sei case a schiera sviluppate ai piani terra e primo.

Tutte le soluzioni sono caratterizzate da ampie zone giorno, tre bagni, tre camere, lavanderia, due terrazze, ingressi pedonale e carraio indipendenti, garage, posto auto coperto da pompeiana e giardino.

Le abitazioni saranno rifinite con materiali di prima scelta, certificate secondo le ultime normative edilizie ed edificate secondo i requisiti per ottenere la Certificazione Energetica A4.
Rif. COR3

da € 370.000

243 m²	3	3	A4		1

0444 351313

Bolzano Vicentino (VI) – Via Roma 49
Quinto Vicentino (VI) – Via Martiri della Libertà 30

info@arcastudioimmobiliare.it
www.arcastudioimmobiliare.it

VILLETTA A SCHIERA - QUINTO VICENTINO

Il tuo sogno che diventa realtà! Accogliente e spaziosa villetta a schiera sapientemente ristrutturata disposta su tre livelli con grande zona giorno, giardino dotato di pompeiana, tre introvabili camere matrimoniali e per finire una splendida grande mansarda open space al piano secondo dove potrai trascorrere piacevoli momenti di relax in compagnia dei tuoi numerosi amici.

Rif. AR4637

€ 278.000

256 m² | 3 | 3 | E

Via Legione Antonini, 146 - Vicenza

0444 96 39 00

marchetti@agenziavicenza.it

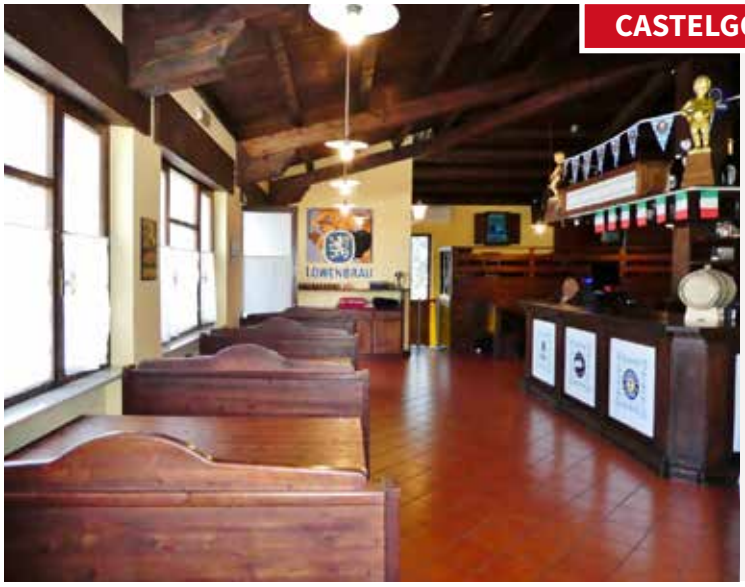
www.agenziavicenza.it

VICENZA € 150.000

Scopri di più

Rif. M8160 – Luminoso **TRICAMERE SU DUE LIVELLI CON GIARDINO** in piccolo contesto di sole 4 unità a Vicenza Ovest. Ingresso indipendente e ampi spazi da personalizzare e valorizzare in base alle vostre esigenze! Sono circa 200 mq abitativi più 400 mq di giardino! Al piano terra spazioso vano d'ingresso, salone, soggiorno/pranzo, cucina separata abitabile collegata a giardino e portico sul retro, bagno/lavanderia. Al primo piano tre camere, un bagno e un poggiolo con vista aperta. Due posti auto scoperti. Cantina al piano terra.

247 m² 3 2 2 In def.



CASTELGOMBERTO PREZZO RIBASSATO!! € 390.000

Scopri di più

Rif. M7970 – Scopri una rara opportunità nel mondo della ristorazione e intrattenimento. Un **RISTORANTE- PIZZERIA** completamente attrezzato con **DISCO-PUB** e **ABITAZIONE PRIVATA**, in posizione collinare nel comune di Castelgomberto. Si vende in blocco a prezzo eccezionale, inclusi arredi, impianti e ampia area di proprietà!
Una rara occasione per realizzare il tuo sogno imprenditoriale! Chiedici i dettagli!

790 m² 3 - C

SALCEDO € 100.000

Scopri di più

Rif. M8132 – Opportunità: vendesi **CASA SINGOLA** in posizione collinare in centro paese, sviluppata su tre livelli e con interessanti spazi accessori. Al piano terra ingresso, soggiorno, sala da pranzo, grande spazio ripostiglio, altra sala da pranzo con ampie vetrate e stufa, cucina semiabitabile. Garage di generose dimensioni. Al piano primo tre grandi camere, bagno finestrato, una stanza jolly. Al piano interrato numerosi spazi accessori e di magazzino, tutti attualmente al grezzo, più piccolo scoperto esclusivo.

255 m² 4 2 1 In def.

CORNEDO VICENTINO € 350.000

Scopri di più

Rif. M7841 – Cereda di Cornedo Vicentino a inizio collina: **VILLA OTTOCENTESCA** di 818 mq più adiacenti annessi rustici per ulteriori 1.433 mq e parco di oltre 16.000 mq. Il complesso è completamente da ristrutturare e le destinazioni possibili sono molteplici: qualificata residenza, sede di rappresentanza aziendale, attività socio-sanitaria, casa di riposo, albergo con abitazione, centro benessere. Venite a scoprire il fascino di questo immobile!

2951 m² Esente

ALTAVILLA € 143.000

Scopri di più

Rif. M8158 – Elegante **BICAMERE SEMI-ARREDATO** pronto da abitare in centro ad Altavilla, posizione interna. Piano rialzato con ingresso diretto nella zona giorno con cucina a vista arredata e bella terrazza abitabile di 12 mq! Disimpegno notte con comodo ripostiglio, bagno finestrato con doccia e lavatrice, camera matrimoniale e camera singola.
Cantina e garage inclusi nel prezzo.

90 m² 2 1 1 In def.

COSTOZZA DI LONGARE € 420.000

Scopri di più

Rif. M8156 – Nel meraviglioso borgo storico di Costozza, **RAFFINATO APPARTAMENTO** di 155 mq in Villa Seicentesca con parco all'inglese. Ingresso indipendente su salone con caminetto, cucinotto, sala da pranzo, 2-3 camere, 2 bagni più ampia soffitta e ottima **DEPENDANCE** di 64 mq per ritrovi con gli amici. Più area esterna ad uso esclusivo per piacevoli soste all'aria aperta e parcheggio. Una residenza per gli amanti dell'arte e della storia che cercano un contesto raffinato ed esclusivo!

290 m² 2-3 3 2 In def.

Visita **www.agenziavicenza.it** per altre interessanti proposte!

VICENZA
GRANDI AGENZIE
LA PRIMA AGENZIA CHE TI CERCA CASA

VICENZA – Corso SS Felice e Fortunato, 257/S
Tel. **0444 305077**

RUSTICO – LOCALITÀ LAGHETTO – VICENZA € 450.000

m² 574 m² | 4 | 3 | 1 | In def.

RIF. NPV344 – Bellissimo casale signorile immerso nel verde del tranquillo quartiere di Laghetto. Costruito nella seconda metà del 1800, questo antico casale offre un'opportunità unica per una famiglia che desideri godersi gli spazi all'aperto, passando del tempo unita e continuando la storia di questa dimora, lunga 150 anni. Dispone di un ampio giardino di oltre mille metri quadri, la proprietà è completamente da ristrutturare, ma offre enormi potenzialità per creare la casa dei vostri sogni.
Si sviluppa su due livelli, offrendo ampi spazi.

VICENZA – PORZIONE DI BIFAMILIARE CON TERRAZZO E GIARDINO € 435.000

m² 247 m² | 3 | 2 | 2 | A4

RIF. DZV1005 – Due porzioni di bifamiliare, completamente rinnovate e in posizione strategica vicino al Piazzale Tiro a Segno. Ogni aspetto di queste abitazioni è stato pensato con attenzione: dalla struttura completamente demolita e ricostruita per soddisfare i più elevati standard antisismici e di efficienza energetica, fino all'adozione delle più moderne tecnologie per garantirti un'abitazione sicura e sostenibile. Ogni unità offre spazi ben organizzati, giardini privati, terrazzi vivibili e rimesse.
Incentivo sisma bonus di 81.600 € per unità.

segreteriavicenza@grandiagenzie.it | vicenza.grandiagenzie.it

CENTRO STORICO - AMPIO BICAMERE RISTRUTTURATO IN CLASSE A1 € 297.000

98 m² 2 2 A1

RIF. FFV092 – Nel cuore del centro storico, a pochi metri da piazza dei Signori, appartamento appena ristrutturato al primo piano di una palazzina signorile e ben abitata. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno e cucina open space, terrazzo con scorcio sulle "due colonne" di piazza dei Signori, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, ampio bagno finestrato con doccia, secondo bagno cieco.Possibilità di cantina o soffitta. Finiture di pregio, classe energetica A1. Non dispone né di garage né di posto auto.

TERRATETTO UNIFAMILIARE A GOGNA – VICENZA € 259.000

290 m² 3 2 doppio E

RIF. DZV1018 – Scopri la pace e la tranquillità lungo la Strada di Gogna, dove la natura si mostra in tutto il suo splendore. Questa casa singola, perfetta per la tua famiglia, offre un ampio giardino e un garage doppio per le tue esigenze di spazio e praticità. Al piano terra troverai una spaziosa area living, perfetta per il relax e l'intrattenimento. Le camere al primo piano offrono comfort e privacy, ideali per il riposo di tutta la famiglia. Due ampie cantine al piano seminterrato. Attualmente l'immobile necessita di una ristrutturazione.

Trova la tua casa

ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE

www.abitaremagazine.it

Stabilia®
Agenzie immobiliari

...ed è subito casa!

A Vicenza, da oltre 20 anni nel settore immobiliare

STABILIA
IMMOBILIARE MOTTA

S.S. Pasubio, 12/E
Costabissara - Vicenza
T. +39 0444 557692

STABILIA
NORDIMMOBILIARE

Via del Mercato Nuovo, 13
Vicenza
T. +39 0444 961166

STABILIA
IMMOBILIARE OLMO

Viale Italia, 217
Creazzo - Vicenza
T. +39 0444 341010

STABILIA
ZOSO IMMOBILIARE

Viale Trento, 326
Vicenza
T. +39 0444 570366

Stabilia®
Immobiliare Motta

Costabissara (VICENZA) – S.S. Pasubio, 12/E
0444 557692
immobiliaremotta@stabilia.it www.stabilia.it

VILLA AIDA - COSTABISSARA (VI) da € 419.000

Nel cuore di Costabissara sta nascendo un esclusivo residence con 6 tricamere dalle metrature ampie e introvabili.
Innovazione, tecnologia ed efficienza si uniscono per offrire il massimo comfort e sicurezza.
Scegli la tua nuova casa tra le diverse soluzioni disponibili in questo progetto all'avanguardia!
Classe energetica A4.
Rif. 31087

215 m² 3 2 X2 A4

RESIDENCE ALICE - COSTABISSARA (VI) da € 375.000

Scopri il nuovo progetto immobiliare nel cuore di Costabissara: Residenza Alice, un'esclusiva opportunità abitativa.
Composta da due case a schiera e un elegante appartamento tricamere, ogni unità è progettata con stile moderno e massima funzionalità. Perfetta per chi cerca una casa raffinata e pratica, in una zona centrale e servita.
Classe energetica A2.
Rif. 31022

163 m² 3 2 1 A2

BIFAMILIARE - DUEVILLE (VI) € 335.000

A Dueville, esclusiva porzione di quadrifamiliare terra cielo con ingresso indipendente, luminoso living open space, 2 camere, 2 bagni e studio. Giardino privato, garage doppio e taverna.
Un'opportunità imperdibile a due passi dal centro.
Classe energetica A1.
Rif. 31031

189 m² 4 2 X2 A1

BIFAMILIARE – COSTABISSARA (VI) € 340.000

Ampia bifamiliare con giardino in una zona tranquilla e residenziale di Costabissara. L'immobile, dalle finiture tradizionali e dalle caratteristiche particolari e molto ricercate, è composto da soggiorno e cucina separati, piccola taverna con bagno/lavanderia, tre camere, ulteriori due bagni. Garage posto auto e giardino.
Classe energetica E.
Rif. 30852

219 m² 3 3 1 E

Stabilia®
Immobiliare Olmo

Creazzo (VICENZA) – Viale Italia, 217
0444 341010
immobiliareolmo@stabilia.it www.stabilia.it

CREAZZO **€ 185.000**

Zona piazza del Comune, Stabilia propone un appartamento parzialmente ristrutturato sito all'ultimo piano, composto da ingresso, soggiorno, zona cottura, poggiolo, camera matrimoniale con bagno finestrato, cameretta e altro bagno finestrato.
Garage singolo al piano interrato.
Ape classe energetica F.
Rif. 30945

125 m² 2 2 1 F

CREAZZO **€ 285.000**

Creazzo centro, bellissima riqualificazione della famosa 'trattoria San Marco'. Appartamento al pian terreno con ingresso indipendente, soggiorno-cucina, tre ampie camere, studiolo e doppi servizi. Posto auto coperto.
Classe energetica A.
Rif. 31108

179 m² 3 2 - A

CREAZZO **€ 435.000**

In posizione centralissima ed in contesto signorile proponiamo un vero attico sviluppato su due livelli con terrazze meravigliose. Dal piano terra si arriva direttamente con l'ascensore in appattamento al piano secondo. Ampia sala divisa in due ambienti oltre a cucina, terrazza di oltre 30 mq con vista sui colli di Creazzo; al piano secondo due camere, doppi servizi ed altra terrazza. Al piano mansardato camera matrimoniale con terrazza riservata, cabina armadio e bagno. Ampio garage con cantine al piano interrato. Ape classe energetica C. Rif. 31067

227 m² 3 3 doppio C

CREAZZO **€ 285.000**

Nelle vicinanze del Golf Club, villetta a schiera composta da ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano terra; due camere, studio, bagno e due poggioli al piano primo; mansarda al piano secondo. Taverna con garage e lavanderia al piano seminterrato.
Giardino esclusivo.
Ape classe energetica E ep81,14 kwh/mc.
Rif. 31071

305 m² 3 4 1 E

Stabilia® Nordimmobiliare

VICENZA – Via del Mercato Nuovo, 13
0444 961166
nordimmobiliare@stabilia.it www.stabilia.it

TORRI DI ARCUGNANO - TRICAMERE € 210.000

Nella bellissima piazza di torri di arcugnano, tricamere con vista sul verde del monte crocetta. Al piano primo un appartamento composto da soggiorno e cucinotto separato, tre camere, doppi servizi e grande terrazzo. Termoautonomo. Dotato di impianto di aria condizionata. Garage doppio al piano interrato. Con ascensore. Possibilità di acquistare un secondo garage doppio.
Rif. 31059

132 m² 3 2 1 In def.

VICENZA - CASA SINGOLA € 240.000

Casa singola indipendente con giardino così composta: piano terra taverna, cantina, garage doppio e giardino su tutti i lati.
Al piano primo cucina, soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, 2 camere singole, 2 bagni finestrati e ampio poggiolo.
Rif. 31126

178 m² 4 2 doppio

COSTABISSARA - APPARTAMENTO € 290.000

Bellissimo appartamento in elegante contesto condominiale ottimamente rifinito con giardino così composto: ingresso, soggiorno, cucina. Da un disimpegno si accede alla zona notte dove troviamo ripostiglio/lavanderia, una camera armadi, una camera doppia, bagno finestrato ed una camera matrimoniale con un secondo bagno. Termoautonomo. Dotato di impianto di aria condizionata. Al piano interrato cantina e due grandissimi. Con ascensore.
Classe En. B.
Rif. 31103

154 m² 2 2 doppio B

VICENZA - VILLA DI TESTA € 590.000

Situata in posizione interna a Saviabona, questa villa di testa vanta ampi spazi interni e spazi esterni esclusivi. Piano terra: luminoso soggiorno con camino a ventilazione forzata, aria condizionata e una splendida vista sul soppalco del primo piano, cucina, bagno con finestra, ripostiglio, lavanderia. Accogliente taverna con camino. Primo piano: soppalco affacciato sul soggiorno, tre camere, una master suite con spogliatoio e bagno con finestra e vasca idromassaggio. Studio e secondo bagno finestrato. Rifinita con materiali di alta qualità. Giardino ben curato, garage doppio.
Rif. 31016

310 m² 4 3 doppio

Stabilia®
Zoso Immobiliare

VICENZA Viale Trento, 326
0444 570366
zoso@stabilia.it www.stabilia.it

VICENZA - APPARTAMENTO € 255.000

Proponiamo in vendita un ampio appartamento situato nel cuore del centro di Vicenza, al terzo ed ultimo piano di un edificio senza ascensore. L'appartamento dispone di ampio ingresso, soggiorno, una spaziosa cucina, tre camere da letto due bagni finestrati, ripostiglio e due terrazze, ampi spazi luminosi ideali per una famiglia che desidera vivere nel centro storico della città senza dover rinunciare alle comodità di tutti i giorni.
Cod. 31134

150 m² 3 2 In def.

VICENZA - UFFICI € 550.000

Importante spazio direzionale/commerciale con un ottimo livello di finitura in posizione strategica nel cuore della città, nelle vicinanze della stazione ferroviaria e del nuovo tribunale, ideale per locali espositivi o uffici professionali di rappresentanza. L'immobile è dotato di tre ingressi completamente indipendenti, disposto su due livelli collegati internamente da un ampia scala, la ripartizione degli spazi interni è facilmente rimodulabile grazie ai divisori che non sono pareti portanti. Cod. 31137

800 m² 4 In def.

CREAZZO/OLMO - VILLE A SCHIERA € 385.000

La vostra casa del futuro è arrivata... nel centro di Creazzo-Olmo vi presentiamo questa soluzione abitativa costruita con le migliori tecnologie del mercato, struttura in legno XLAM, antisismica, fotovoltaico da 4,5 Kwp, Cappotto in lana di roccia, finestre/serramenti PVC con triplo vetro a bassissima trasmittanza termica, VMC Ventilazione Meccanica Controllata, avvolgibili motorizzati, Sezionale Motorizzato per garage, e finitura interne di altissimo livello.
Classe energetica A4, il massimo a livello normativo europeo.
Cod. 30823

154 m² 3 3 1 A4

VICENZA - PALAZZETTO € 890.000

Centro Storico – Contrà Porta Santa Lucia Interessantissima soluzione da investimento Proponiamo la vendita di un intero palazzetto composto da 6 appartamenti disposti due per piano, l'immobile è dotato di un cortile privato con 5 posti auto esclusivi di proprietà.
Cod. 31006

603 m² - - 5 In def.

BELLIENI IMMOBILIARE®

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20
e-mail: info@bellieni.com www.bellieni.com
UFFICIO VENDITE: 0444 525262

MINI APPARTAMENTO IN SANTA BERTILLA - RIF. M569 € 105.000

In palazzina elegante e ben abitata, miniappartamento al piano secondo con ascensore: ingresso, zona giorno con angolo cottura e balconcino, camera matrimoniale, bagno con vasca e un comodo ripostiglio. Termoautonomo. Venduto arredato.

65 m² | 1 | 1 | E

APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO - RIF. T003 € 670.000

Interno Corso Fogazzaro - Splendido appartamento in fase di ristrutturazione in palazzetto dell'800. Ingresso, ampio salone, cucina di 30 mq, 3 camere, 3 servizi, un terrazzino. Cantina e ampio garage. Termoautonomo a pavimento.

195 m² | 3 | 3 | 1 | A

APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO - RIF. T500 TRATT. RIS.

In palazzo di sole 2 unità, completamente ristrutturato, delizioso piano nobile secondo: ingresso, ampio salone, cucina abitabile, 3 camere matrimoniali, 3 servizi, lavanderia, studio, cantina, posto auto scoperto e garage. Termoautonomo a pavimento.

250 m² | 3 | 3 | 1 | A1

APPARTAMENTO IN ZONA ISTITUTO ROSSI - RIF. B450 € 288.000

In palazzina di recente costruzione, appartamento composto da ingresso, zona giorno con terrazza abitabile, soggiorno con cucina separata, 2 camere e 2 bagni. Termoautonomo a pavimento. Con arredo cucina. Garage singolo.

100 m² | 2 | 2 | 1 | C

APPARTAMENTO INTERNO VIA QUADRI - RIF. T900 € 360.000

In palazzina di poche unità, appartamento in villa ristrutturato, con ampio ingresso, salone, cucina separata, 3 camere, 2 servizi, ripostiglio/lavanderia. Garage al piano interrato e 2 posti auto scoperti. Termoautonomo a pavimento.

150 m² | 3 | 2 | 1 | D

APPARTAMENTO IN ZONA FERROVIERI - RIF. B756 € 165.000

In contesto di recente costruzione appartamento bicamere, al terzo piano con ascensore: ingresso, soggiorno con angolo cottura, terrazza abitabile, 2 camere, 1 servizio con finestra e terrazza. Posto auto coperto. Termoautonomo.

90 m² | 2 | 1 | 1 | F

BELLIENI IMMOBILIARE®

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20
e-mail: info@bellieni.com www.bellieni.com
UFFICIO VENDITE: 0444 525262

ATTICO CON GARAGE IN ZONA FERROVIERI - RIF. A601 € 228.000

Attico al terzo piano con ascensore e terrazza di 50 mq. Ingresso, soggiorno con terrazza panoramica, cucina separata, camera matrimoniale con bagno, due camere, secondo bagno ed un ulteriore terrazzo. Garage triplo di 38mq.

140 m² | 3 | 2 | triplo | In def.

LOFT IN ZONA TEATRO NUOVO - RIF. L004 TRATT. RISERVATA

Splendido loft stile industriale, su 2 livelli con terrazza abitabile. Piano terra ingresso, salone, cucina con zona pranzo di 60 mq, bagno, ripostiglio, lavanderia. Piano primo due camere con bagno, zona padronale con suite, cabina armadio e bagno, palestra.

300 m² | 4 | 4 | doppio | In def.

APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO - RIF. GH-1 € 550.000

Spazioso appartamento in ristrutturazione: ingresso, ampia e luminosa zona giorno con salotto, cucina a vista e zona pranzo. Zona notte una suite matrimoniale con cabina armadio e servizio, due camere e altro servizio, ripostiglio.

145 m² | 3 | 2 | a parte | A

PALAZZINA IN SANTA CHIARA - CSC-3 € 395.000

Palazzina terra cielo ristrutturata con giardino privato. Soluzione composta da un'ampia zona giorno con bagno/lavanderia; al piano primo soggiorno più un locale studio; al piano secondo due ampie camere, servizio e terrazzino. Due posti auto.

150 m² | 2 | 2 | 2 | A2

ATTICO IN CENTRO STORICO - RIF. A400 € 700.000

Corso Palladio - Lussuoso attico con ingresso, salone di oltre 60 mq, cucina separata, terrazza abitabile con vista sul centro storico. Zona notte 3 camere, 3 bagni e 2 cabine armadio.
Possibilità di acquistare un garage a parte.

200 m² | 3 | 3 | a parte | In def.

APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO - RIF. T119 € 395.000

Piazza Castello - In elegante palazzina con ascensore, appartamento tricamere al piano terzo, così composto: ampio ingresso, salone di 40 mq con terrazza, cucina abitabile, lavanderia adiacente, tre camere da letto e due servizi finestrati.

175 m² | 3 | 2 | a parte | In def.

BELLIENI IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20
e-mail: info@bellieni.com www.bellieni.com
UFFICIO VENDITE: 0444 525262

VILLA IN VICENZA NORD - RIF. V7 **TRATTATIVA RISERVATA**

Vendesi villa singola con giardino in fase di costruzione, in classe A4. La villa si sviluppa su un unico piano, ed è composta da un ampio salone open-space con cucina, 3 camere, 3 servizi, una lavanderia, ampio portico coperto e garage doppio.
Possibilità di realizzare una piscina.

240 m² | 3 | 3 | doppio | A4

VILLA CON GIARDINO IN ZONA ANCONETTA - RIF. V790 € 490.000

Anconetta – Proponiamo villetta in trifamiliare, dal moderno design, in classe A4. L'immobile si sviluppa in un unico livello, e si compone di ampio ingresso, salone con cucina di 48mq open-space, con accesso alla pompeiana esterna, 3 camere da letto, 3 servizi ed una lavanderia. Completano la soluzione un garage doppio e 2 posti auto scoperti. Tutte le stanze danno sul giardino esclusivo attraverso ampie vetrate.

200 m² | 3 | 3 | doppio | A4

VILLINO CON GIARDINO A BERTESINA - RIF. V84 **€ 500.000**

Bertesina – In zona tranquilla, proponiamo un villino con giardino esclusivo. Al piano terra ingresso, ampio salone, cucina abitabile, ripostiglio e servizio; al piano primo camera matrimoniale soppalcata, bagno padronale, cabina armadio, altra suite con cabina armadio e bagno con doccia. Al piano interrato lavanderia con centrale termica, cucinino, bagno, ampia taverna con camino. Completano la soluzione un garage doppio e due posti auto scoperti.

300 m² | 2 | 4 | doppio | In def.

VILLA SINGOLA IN VIALE TRENTO - RIF. V19 **€ 540.000**

Interno Viale Trento - In zona riparata dal traffico proponiamo elegante villa singola con giardino privato e grande terrazza. Al piano terra è composta da una taverna di circa 50 mq con camino, cucina completa e zona salotto, uno studio, una palestra, un bagno, un locale stireria e la centrale termica. Al piano primo la zona giorno composta da cucina separata con camino, salotto e zona pranzo, il tutto servito dalla terrazza abitabile. Nella zona notte troviamo 4 camere e 2 bagni. Garage doppio.

360 m² | 4 | 3 | doppio | D

BELLIENI IMMOBILIARE AFFITTI

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20
e-mail: info@bellieni.com www.bellieni.com
UFFICIO LOCAZIONI: 0444 322818 | affitti@bellieni.com

CENTRO STORICO – Rif. MA82 Tratt. riservata

Splendido e luminosissimo mini appartamento al secondo piano con ascensore, finemente arredato con posto auto coperto, aria condizionata e riscaldamento autonomo. Cucina elettrodomestici, ampio soggiorno, una camera, un bagno con doccia e un ripostiglio.

1 1 1 E

ZONA ERETENIA – Rif. TPA85 Tratt. riservata

In contesto di pregio, disponiamo di un tricamere ristrutturato disponibile da dicembre. L'appartamento è sito al secondo piano ed è composto da ingresso, ampia zona giorno con cucina open space, due camere, uno studio e un servizio finestrato.

2 1 G

SANT'ANDREA – Rif. USA-BA32 Tratt. riservata

In Villa dell'800 appartamento bicamere parzialmente arredato con ingresso su ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina arredata, camera matrimoniale con servizio (doccia Jacuzzi e sauna), seconda camera matrimoniale, servizio finestrato con vasca idromassaggio.

2 2 doppio 2 C

CENTRO STORICO – Rif. BA269 € 890/mese

Nel cuore della città attico con ampia terrazza servito da ascensore. Completamente arredato si compone da salone open space con soggiorno e cucina, due camere matrimoniali, doppi servizi con vasca e doccia entrambi finestrati ed una mansarda da adibire a studio.

2 2 In def.

MERCATO NUOVO – RIF. TA21 € 1.000/mese

Tricamere arredato sito al piano quinto servito da ascensore, ideale per affitti a tre studenti o per uso foresteria, composto da ingresso, soggiorno, cucina separata, due camere doppie, una singola, ripostiglio, due servizi, due terrazze abitabili.

3 2 In def.

IST. ROSSI/SANT'ANDREA - Rif. TA110 € 1.250/mese

In contesto residenziale, appartamento tricamere arredato sito al quarto piano servito da ascensore composto da: ingresso, soggiorno con terrazza abitabile, cucina separata, tre camere, due servizi e due cabine armadio. Ideale per studenti, famiglie o lavoratori (fino a 4 persone).

3 2 1 G

CORSO PADOVA – BF02 trattativa riservata

A due passi dal centro, proponiamo elegante porzione di bifamiliare con grande giardino privato. Ingresso indipendente, salone, zona pranzo con cucina separata, due camere matrimoniali, due servizi, cabina armadio, studio, taverna, servizio, ripostiglio, lavanderia e cantina.

2 2 3 In def.

CENTRO STORICO - Rif. MA09 € 900/mese

In contesto signorile, splendido appartamento al piano terra, composto da zona giorno con angolo cottura, camera e un servizio. Pavimento in veneziana e travatura a vista, finiture di lusso, completamente arredato. Spese condominiali e utenze comprese nella quota d'affitto.

1 1 B

OSPEDALETTO - Rif. MA12 € 515/mese

In villa settecentesca immersa nel verde, spazioso mini appartamento arredato composto da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale con ripostiglio, un servizio con doccia e lavatrice, soppalco con studio. Possibilità di avere un secondo posto auto all'interno della corte da conteggiare a parte.

1 1 1 E

ARREDAMENTO: soluzioni salvaspazio per appartamenti piccoli

a cura di Tania Radici | Interior Designer

Negli ultimi tempi, le abitazioni di dimensioni contenute sono diventate particolarmente ambite nel mercato immobiliare, portando a significativi cambiamenti anche nel settore dell'arredamento interno.

Oggi, architetti e interior designer devono spesso affrontare la sfida di garantire il massimo comfort anche in spazi ridotti, sviluppando progetti con soluzioni salvaspazio creative che si integrano perfettamente in qualsiasi ambiente, migliorandone sia la funzionalità che lo stile.

È fondamentale orientarsi verso prodotti di alta qualità, realizzati con materiali pregiati e certificati, per ottenere soluzioni salvaspazio non solo pratiche e attraenti, ma anche durevoli.

Per arredare efficacemente uno spazio ridotto, è importante prestare attenzione anche alla scelta delle porte interne, in modo da massimizzare la superficie calpestabile disponibile per l'arredamento.

Si consiglia di optare per porte scorrevoli, che sono soluzioni salvaspazio ideali per ogni ambiente della casa, dalla zona giorno alla cucina, fino al bagno. Le porte scorrevoli possono essere esterne a muro, con binario o guida nascosta, scorrendo lungo la parete.

Per creare ambienti pratici, vivibili e funzionali anche in spazi limitati, è essenziale valutare attentamente i mobili e i complementi d'arredo da inserire nella zona living e nella camera da letto.

Tra le soluzioni salvaspazio più apprezzate ci sono i mobili modulari, che permettono di definire diverse configurazioni in base ai momenti della giornata e alle esigenze. Ad esempio, i mobili con tavolo da pranzo pieghevole sono perfetti per una zona giorno aperta o una cucina piccola, consentendo di riporre il piano quando non è necessario, evitando ingombri.

Anche i mobili integrati stanno acquisendo un ruolo sempre più rilevante nei progetti di interior design, in particolare per l'allestimento della zona notte. Questo consente di soddisfare le nuove esigenze dell'home office anche in camere di dimensioni ridotte, come i letti a scomparsa integrati negli armadi, creando spazi ibridi dedicati sia al riposo che al lavoro da remoto.

Un altro elemento cruciale per ottimizzare gli spazi nella zona notte è il guardaroba, che non è solo un contenitore di vestiti ma anche un elemento significativo nell'architettura degli interni, sia dal punto di vista strutturale che estetico. Le ultime tendenze lo vedono come un protagonista, non solo in camera da letto, ma anche in corridoi o come

cabina armadio, adattandosi a qualsiasi contesto grazie alle infinite possibilità compositive e alle numerose finiture. Progettato per moduli accostabili, l'armadio può essere collocato ovunque, dalla camera da letto di piccole dimensioni a corridoi stretti, fino a mansarde o spazi sotto scala.

Se disponete di una casa piccola o con una pianta irregolare, è consigliabile contattare un interior designer esperto in diverse tipologie di arredamento e sistemi modulari. Con le sue competenze, può sfruttare ogni centimetro della vostra abitazione e, se necessario, realizzare elementi di design su misura. Un interior designer lavora su tutto il progetto della vostra casa, creando un equilibrio armonioso con il vostro stile.

Tania Radici

RE·HOUSE
BY TANIA RADICI INTERIOR DESIGNER
RE-HOUSE di Tania Radici
www.re-house.it mail: info@re-house.it

Il diritto del proprietario di accedere all'immobile dato in affitto

Locazione: il locatore può entrare in casa? Quando l'inquilino deve consentire la visita?

Il proprietario ha il diritto di accedere all'immobile concesso in locazione sia per verificarne lo stato, sia per mostrarlo a potenziali nuovi conduttori o acquirenti. Tuttavia, tali visite devono essere concordate in anticipo con il conduttore, definendo giorni e orari.
Di norma, i giorni dedicati alle visite sono già stabiliti e regolati da una clausola contrattuale nel contratto di locazione. In caso di rifiuto ingiustificato da parte del conduttore, il locatore può intraprendere un'azione legale.

Questo non toglie però che il locatore non possa mai entrare nella propria casa senza autorizzazione dell'affittuario, seppure abbia conservato un duplicato delle chiavi. Difatti l'immobile è ormai la dimora e domicilio del conduttore e ogni ingresso abusivo integrerebbe il reato di violazione di domicilio.
In questo articolo approfondiremo tutti questi argomenti. Vedremo quando il proprietario dell'immobile può entrare in casa propria e a che condizioni. Ma procediamo con ordine.

Diritto di accesso del locatore: cosa prevede la legge?
Sebbene il locatore rimanga proprietario dell'immobile, con la stipula del contratto di locazione egli cede al conduttore il possesso e il godimento esclusivo del bene. Di conseguenza, il proprietario non può entrare nell'immobile senza preavviso e senza il consenso dell'inquilino, e potrà accedervi solo in presenza di quest'ultimo.

Da una parte, infatti, il conduttore ha diritto al rispetto della propria privacy e al pieno godimento dell'immobile (art. 1575, n. 3, cod. civ.), ma dall'altra non può essere negato al locatore, in quanto proprietario, il diritto di visita.
Sebbene non esista una norma specifica che sancisca il diritto del locatore a visitare l'immobile locato, tale diritto si deduce implicitamente dall'art. 1587 del Codice civile a norma del quale il conduttore deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi dell'appartamento. In queste situazioni, il conduttore potrebbe essere tenuto a risarcire il danno subito dal locatore, ai sensi dell'art. 1218 del Codice civile, se si dimostra che il suo comportamento illegittimo ha impedito al proprietario di trovare un nuovo conduttore in tempi ragionevoli. Il danno consiste nella mancata percezione dei canoni di locazione, configurabile come perdita di guadagno. Spetta al locatore l'onere di dimostrare il danno, seguendo le normali regole di risarcimento per inadempimento contrattuale, poiché non esiste un automatismo nella quantificazione del danno.
Un rifiuto ripetuto e ingiustificato da parte del conduttore di consentire le visite a possibili acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, costituisce un grave inadempimento del contratto e può giustificare la sua risoluzione.

È comunque sempre consigliabile inserire nel contratto di affitto una clausola specifica che autorizzi il locatore, o una persona da lui designata, a visitare l'immobile per esigenze specifiche e secondo modalità prestabilite.

Come deve fare il locatore che voglia entrare in casa propria?
Il diritto di accesso in casa propria del locatore, se non già regolato dal contratto, deve comunque rispettare specifiche condizioni:

- la presenza e il consenso del conduttore sono sempre necessari, salvo circostanze eccezionali e urgenti (ad esempio, situazioni di pericolo imminente per cose o persone) che autorizzino il locatore a entrare senza preavviso o consenso;
- le visite devono essere concordate con un congruo preavviso, preferibilmente in forma scritta; il locatore non può presentarsi senza avvisare;
- il locatore non può mai accedere all'immobile usando le proprie chiavi, poiché non ne detiene più il possesso; anzi, le chiavi dovrebbero essere consegnate interamente al conduttore;
- le visite di terzi interessati all'affitto o all'acquisto, così come le visite di tecnici per eseguire lavori, devono avvenire solo con il consenso del conduttore e in sua presenza, concordando le modalità con un adeguato preavviso.

Del resto il locatore ha l'obbligo di garantire al conduttore il pacifico godimento dell'immobile locato, non solo rispetto a comportamenti direttamente connessi con il bene stesso,

ma anche rispetto ad altri beni del locatore, purché questi ultimi abbiano un impatto materiale sull'immobile locato.

Obblighi dell'inquilino

Durante la locazione, l'inquilino non può comunque impedire al locatore di accedere all'immobile per verificare lo stato di manutenzione o per proporlo a nuovi inquilini al termine del contratto. Sebbene il possesso e il godimento dell'immobile passino al conduttore al momento della consegna, ciò non esclude totalmente il diritto del locatore di controllare che l'uso del bene da parte dell'inquilino sia conforme a quanto previsto nel contratto. Tuttavia, tali controlli devono essere eseguiti nel rispetto del principio di buona fede che deve governare l'esecuzione del contratto. Ciò significa che le visite del locatore devono essere non solo giustificate, ma anche preventivamente concordate con il conduttore.

Anche in assenza di una disposizione legislativa specifica, il locatore ha il diritto di effettuare visite periodiche all'immobile, purché queste non si trasformino in molestie che impediscano il pacifico godimento del bene da parte del conduttore. Garantire il pacifico godimento significa, infatti, assicurare al conduttore un utilizzo sereno dell'immobile, anche rispetto a eventuali comportamenti invadenti del locatore, che non può pretendere di entrare nell'immobile senza un valido motivo.

Che fare se l'inquilino si rifiuta di far entrare il locatore?

Il rifiuto reiterato e ingiustificato del conduttore di consentire al locatore la visita dell'immobile costituisce un grave inadempimento, che può legittimare la richiesta di risoluzione del contratto, non già con la procedura accelerata dello sfratto (limitata solo ai casi morosità e di scadenza della locazione), ma con una normale causa civile.

Il locatore, tuttavia, dispone di rimedi per superare l'ostinato diniego del conduttore di permettere l'accesso all'immobile. In particolare, la necessità del locatore di far visitare l'immobile può essere rapidamente tutelata attraverso un ricorso d'urgenza all'autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile. Questo ricorso è possibile se il locatore riesce a dimostrare non solo la fondatezza del proprio diritto, ma anche il rischio di subire un danno irreparabile qualora la visita dell'immobile non avvenga entro i tempi ritenuti necessari.

Il diritto di visita, dunque, può essere tutelato anche con provvedimenti d'urgenza, in considerazione del pregiudizio imminente e irreparabile che il locatore potrebbe subire se costretto ad attendere l'esito di un lungo giudizio ordinario. Tale tutela è particolarmente rilevante quando il proprietario intenda mostrare l'immobile a potenziali nuovi inquilini o acquirenti.

Per ottenere l'emissione di un provvedimento cautelare, la parte interessata deve presentare un ricorso presso la cancelleria del giudice competente. La tutela d'urgenza prevista dall'art. 700 del Codice di Procedura Civile è caratterizzata dalla sua natura atipica e richiede la contemporanea presenza di due condizioni: il fumus boni iuris e il periculum in mora.

Il fumus boni iuris consiste in una valutazione probabilistica della fondatezza della pretesa avanzata, mentre il periculum in mora rappresenta il rischio di un pregiudizio irreparabile ai beni o interessi primari in attesa dei tempi del giudizio ordinario.

L'irreparabilità del danno sussiste quando il pregiudizio potenziale non può essere riparato tramite una reintegrazione in forma specifica, né compensato con un risarcimento economico. Pertanto, il diritto per cui si richiede tutela deve essere definito in maniera preventiva, e la sua violazione, durante l'attesa del giudizio ordinario, deve essere tale da non consentire di attendere la sentenza di merito senza subire un grave pregiudizio. Questo requisito è oggettivo e si basa sulle argomentazioni presentate dalle parti, sottoposte a una valutazione sommaria da parte del giudice, a cui non è richiesta una cognizione piena ed esaustiva come nel giudizio ordinario.

Riguardo al contenuto dei provvedimenti che il giudice può emettere, questi, dopo aver ascoltato le parti ed omesso ogni formalità non essenziale al contraddittorio, procede a compiere gli atti istruttori indispensabili in relazione ai presupposti e agli obiettivi del provvedimento richiesto.

Infine, il giudice decide con un'ordinanza, accogliendo o respingendo la domanda. Se il giudice decide senza ascoltare l'altra parte (*inaudita altera parte*), il provvedimento assume la forma di un decreto motivato.

In alternativa al procedimento cautelare, il locatore potrebbe avvalersi del procedimento semplificato di cognizione, previsto dall'art. 281-decies del Codice di Procedura Civile (introdotto con la Riforma Cartabia), nei casi in cui i fatti della causa non siano controversi, o la domanda sia basata su prova documentale, sia di facile risoluzione o richieda un'istruttoria non complessa. Il ricorso, insieme al decreto di fissazione dell'udienza, deve essere notificato al convenuto a cura dell'attore. Tra la data di notifica e quella dell'udienza devono intercorrere almeno quaranta giorni, se la notifica avviene in Italia, o sessanta giorni, se avviene all'estero.

Il convenuto deve costituirsi depositando la comparsa di risposta, in cui è tenuto a esporre le proprie difese in modo chiaro e specifico sui fatti indicati dall'attore, a fornire i mezzi di prova di cui intende avvalersi e i documenti rilevanti, oltre a formulare le sue conclusioni.

A pena di decadenza, deve inoltre proporre eventuali domande riconvenzionali e sollevare eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio. Se intende chiamare un terzo, il convenuto deve dichiararlo nella comparsa di costituzione e richiedere il rinvio dell'udienza. Il giudice, tramite decreto comunicato dal cancelliere, fisserà una nuova udienza e assegnerà un termine perentorio per la citazione del terzo.

fonte: laleggepertutti.it

Si può staccare luce e gas a un condominio per debiti altrui?

Interruzione delle utenze intestate al condominio: quali tutele per i condomini in regola coi pagamenti.

Può succedere che, in un condominio, la società fornitrice della corrente elettrica interrompa l'erogazione dell'energia a causa del mancato pagamento delle bollette. Ciò accade quando l'amministratore non riesce a riscuotere le quote ordinarie da alcuni proprietari degli appartamenti e non c'è sufficiente liquidità sul conto. Il problema non riguarda solo la luce, ma anche le altre utenze gestite a livello condominiale, come l'acqua o il gas. Si tratta peraltro di un fenomeno abbastanza frequente: i tempi dei pagamenti delle bollette infatti non sono minimamente paragonabili con quelli che la giustizia richiede per avviare le azioni legali contro i morosi. Immancabilmente, in tali ipotesi, ci si chiede se si può staccare luce e gas a un condominio per debiti altrui, specie se si tratta di uno anziano che, magari, non può fare le scale a piedi.

Cosa si può fare in queste ipotesi?

Purtroppo, per legge, quando il contratto viene concluso dal condominio (così come succede per la corrente nelle scale o per il riscaldamento centralizzato), il creditore può sospendere l'erogazione del servizio anche se il mancato pagamento della fattura dipende dalla morosità di uno o più specifici condomini. Quali sono le tutele che può adottare chi invece è sempre stato puntuale nei pagamenti? Le vedremo qui di seguito.

Azione legale contro i morosi

L'amministratore deve avviare le azioni legali contro i debitori che non hanno pagato le quote, entro massimo 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio di bilancio. A tal fine deve nominare un avvocato di sua fiducia, senza dover passare prima dal voto dell'assemblea, affinché richieda in tribunale un decreto ingiuntivo. Con la notifica di tale decreto il debitore è obbligato a pagare immediatamente, se non vuol vedersi pignorare i suoi beni. Il pignoramento può riguardare anche la prima casa, contrariamente a quanto si crede, anche se questa è inserita in un fondo patrimoniale. Si può poi pignorare ogni tipo di reddito del condomino moroso: dallo stipendio alla pensione, per finire al conto corrente.

Indicazione ai creditori del nome dei morosi

Semmai il creditore del condominio dovesse agire e chiedere, a sua volta, un decreto ingiuntivo per ottenere il pagamento delle fatture emesse, l'amministratore deve conse-

gnargli l'elenco dei condomini non in regola coi pagamenti. Il creditore infatti (dopo aver verosimilmente tentato il pignoramento del conto corrente) dovrà avviare le azioni esecutive prima contro i morosi e poi contro tutti gli altri condomini.

L'istituzione di un fondo morosità

L'assemblea di condominio può deliberare l'istituzione di un fondo apposito con cui coprire i buchi di bilancio lasciati dai morosi. Se, di norma, per una tale decisione è richiesta l'unanimità, quando invece c'è il rischio di danni gravi (come appunto la sospensione di un'utenza), è sufficiente la maggioranza dei presenti che abbiano almeno 500 millesimi.Naturalmente non si tratta di una erogazione "a fondo perduto", ma solo di una anticipazione, che verrà poi conguagliata con le somme che, in futuro, il condominio riuscirà a riscuotere dai morosi.

IL CREDITORE PUÒ SOSPENDERE L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO ANCHE SE IL MANCATO PAGAMENTO DELLA FATTURA DIPENDE DALLA MOROSITÀ DI UNO O PIÙ SPECIFICI CONDOMINI.

fonte: laleggepertutti.it

EXLIDE®

Il Solo limite?
La Vostra Immaginazione

La tua nuova vetrina per gli annunci pubblicitari

Totem multimediale 75”

SEMPLICE | RAPIDO | INTUITIVO

Comunica in modo chiaro ed efficace

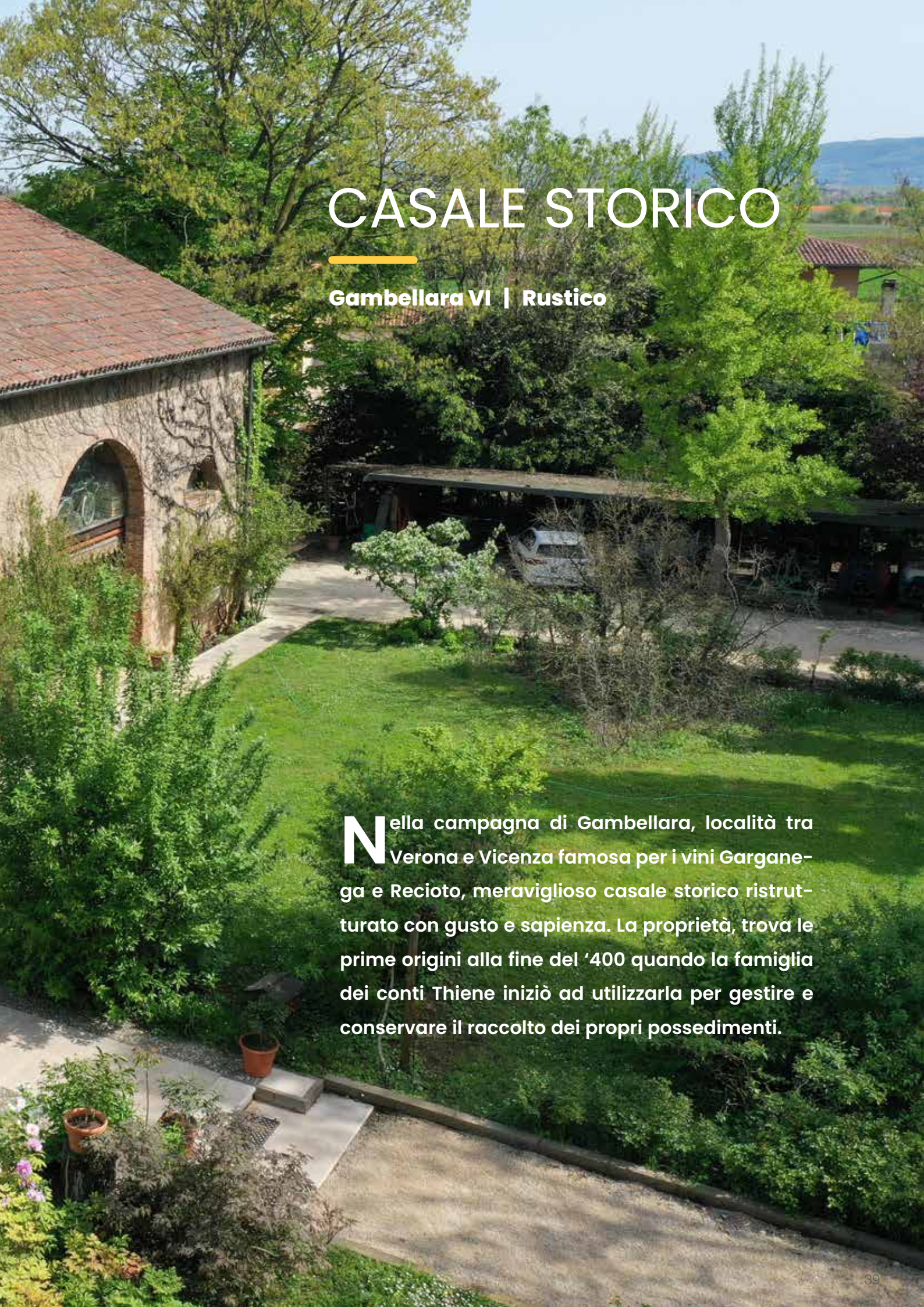
Exlide® è l’innovativo sistema per visualizzare i tuoi annunci in modo semplice, costantemente aggiornato e tecnologicamente avanzato.

Grazie alle nuove tecnologie e all’utilizzo di monitor di ultima generazione dal design moderno ed elegante, garantiamo un grande impatto emozionale.

Passa anche tu alla presentazione dei tuoi annunci utilizzando una qualità d’immagine perfetta 24h al giorno 7 giorni su 7

Per informazioni contattaci: **0422 6977** mail: **info@arckeos.com**

CASE da SOGNO



CASALE STORICO

Gambellara VI | Rustico

Nella campagna di Gambellara, località tra Verona e Vicenza famosa per i vini Garganega e Recioto, meraviglioso casale storico ristrutturato con gusto e sapienza. La proprietà, trova le prime origini alla fine del ‘400 quando la famiglia dei conti Thiene iniziò ad utilizzarla per gestire e conservare il raccolto dei propri possedimenti.

GAMBELLARA VI

Casale | € 1.350.000

m²				
954	8	10	3.000	D

scopri i dettagli

Rif. IT 24 355 1267 – Il casale è stato oggetto di un sapiente restauro conservativo curato dal famoso Architetto Soltan, a partire dal 2007, che ha consentito di conservare le caratteristiche principali dell'immobile e valorizzarne la bellezza ed unicità, con piacevoli contrasti tra il moderno e lo stile antico veneziano. Attualmente la struttura è adibita ad abitazione privata, ad azienda rurale di produzione di alimenti biologici e ad attività agrituristica. La proprietà si compone al piano terra di un'area dedicata alla ristorazione, con ampi spazi e sale di ricevimento in cui dominano gli antichi focolari, oltre ad un magnifico porticato. Cucina professionale a norma di legge ed

organizzata con specifiche aree di lavoro e una piccola cantina. Al piano superiore del corpo padronale della proprietà è stato ricavato un bellissimo appartamento bicamere con 3 bagni oltre ad un'area giorno con cucina a vista. Una seconda unità indipendente dotata di cucina, soggiorno, camera e bagno finestrato si pone tra il corpo centrale del casale e le barchesse. Con affaccio sul porticato della barchessa, accessibili anche tramite ascensore ed entrata indipendente, sono state ricavate 3 ampie suite molto eleganti con bagno privato e zona soppalcata pensate per l'attività di hospitality.

Per informazioni:

VON POLL REAL ESTATE®

Vicenza | Contra' Porta Padova, 132
+39 0444 317652
www.vicenzaresidenze.it
vicenza@von-poll.com

m²				
210	4	3	1	A4

MONTE BERICO - A due passi dal centro storico di Vicenza, è in fase di ristrutturazione un complesso residenziale di poche unità dal sapore antico, con progetto innovativo in classe A. La posizione strategica consente facili spostamenti grazie alla vicinanza dei mezzi pubblici e ai principali servizi commerciali nelle immediate vicinanze. Questa dimora rappresenta l'opportunità ideale per chi desidera vivere in un contesto tranquillo senza rinunciare alla comodità della vita cittadina.

L'attico offre spazi ben distribuiti e confortevoli, e si compone di: ingresso, soggiorno/sala da pranzo accogliente con cucina in open space con accesso all'ampia terraz-

RESIDENZA PORTA MONTE

Attico | Trattativa riservata

za, una camera singola con servizio privato, due camere matrimoniali, servizio e lavanderia.
Al piano superiore troviamo la mansarda con un bagno con possibilità di una seconda terrazza a tasca, ideale per creare una zona hobby o una camera per gli ospiti.
Completano l'appartamento un posto auto coperto ed una cantina a parte.
Rif. A340

Per informazioni:

BELLIENI® IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20
0444 525262
www.bellieni.com
info@bellieni.com

SPLENDIDI APPARTAMENTI NUOVI IN CLASSE A2 DA 180 A 400MQ, CANTINA E GARAGE

Nel pieno centro storico di Vicenza sono in corso i lavori di ristrutturazione dell'antico ed elegante **Palazzo Delle Poste**, situato in una delle più belle piazze della città. L'edificio è stato progettato nel 1935 con una facciata impreziosita da marmi pregiati nella parte inferiore e verrà interamente restaurato esternamente rispettando i dettami dell'epoca mentre tutte le parti interne avranno dettagli modernissimi sia di finitura sia di soluzioni tecnologiche. Previste unità residenziali uniche, persona-

VICENZA

Lussuosi appartamenti | Tratt. riservata

varie | 3+ | 3+ | a parte

lizzabili con finiture di pregio, tecnologia all'avanguardia e sistemi di domotica. Alcuni appartamenti sono caratterizzati da ampie terrazze abitabili con la possibilità di creare meravigliosi giardini pensili. Consegnati in Classe energetica "A" con attenzione alla sostenibilità. Completano gli appartamenti garage singoli o doppi con colonnine di ricarica elettrica e comode cantine.

Rif. CP2B

scopri i dettagli

Per informazioni:

BELLIENI IMMOBILIARE®

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

0444 525262

www.bellieni.com

info@bellieni.com

PER VENDERE CASA A VICENZA **SCEGLI**

ZUCCON
GRANDI AGENZIE
LA PRIMA AGENZIA CHE TI CERCA CASA

VICENZA
Corso SS Felice e Fortunato, 257/S
Tel. **0444 305077**
vicenza.grandiagenzie.it