ABITARE magazine

N. **12** | FEBBRAIO 2025 | **VICENZA E PROVINCIA**

DOMICILIO E RESIDENZA
quando sono diverse

ACQUA IN CONDOMINIO
chi controlla la qualità?

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa

FIAIP
L'interesse degli stranieri per il mercato immobiliare di Vicenza

ortogiardino

Lo Spettacolo della Primavera

In contemporanea

CUCINARE
SALONE DELL'ENOGASTRONOMIA DI QUALITÀ

1-9 marzo 2025

Fiera di Pordenone

12° Festival dei Giardini

L'Emporio Verde

Pordenone Orchidea

carecom.it

Pordenone Fiere
Exhibitions since 1947

www.ortogiardinopordenone.it

Banca Partner: INTESA SANPAOLO

Partner: Camera di Commercio Pordenone - Udine | Io sono Friuli Venezia Giulia | Confartigianato Imprese Pordenone

ABITARE
magazine

FEBBRAIO 2025 / N. **12**

MUTUI CASA: TRA SFIDE E OPPORTUNITÀ NEL 2025 EROGAZIONI IN CRESCITA GRAZIE AL TAGLIO DEI TASSI

Il mercato dei mutui è da sempre un termometro della salute economica di un Paese e del potere d'acquisto delle famiglie. Negli ultimi anni, abbiamo assistito a un'altalena dei tassi di interesse, influenzata dall'inflazione, dalle politiche monetarie e dall'andamento del mercato immobiliare.
Oggi, il mutuo rappresenta ancora la chiave d'accesso alla casa per milioni di italiani, ma a quali condizioni?

• La tendenza a voler sottoscrivere un mutuo risulta marcata tra i giovani fra i 18 e i 34 anni.
• Circa 8% degli italiani sottoscrive un mutuo per il 100% del valore dell'immobile. Il contesto attuale

Dopo i picchi di rialzo dei tassi imposti dalla BCE per frenare l'inflazione, il 2025 si apre con segnali contrastanti. Considerando i tassi di interesse, il mercato prevede un calo entro il primo trimestre 2026, questo lascia prevedere erogazioni in crescita nel 2025, con una stabilizzazione tra il 2026 e 2027. Da un lato, un lieve rallentamento dell'inflazione ha favorito un primo alleggerimento della stretta monetaria, riportando speranze per chi deve sottoscrivere un mutuo. Dall'altro, il costo del denaro resta superiore ai livelli pre-pandemia, mantenendo elevati i tassi fissi e rendendo più rischiosi quelli variabili.

Quali scelte per chi vuole acquistare?
Secondo uno studio, le famiglie italiane che vogliono acquistare con mutuo prevede di farlo per comprare o sostituire la prima casa, scegliendo in primis un'abitazione usata ma in buone condizioni. Le preferenze si orientano su metrature tra 70 e 90 metri quadrati (27% del totale) e tra 90 e 110 metri quadrati (33%), preferibilmente luminose, silenziose e con terrazze o balconi. Inoltre, l'elevata efficienza energetica è considerata un fattore importante nel 64% dei casi. La domanda che molti si pongono è: conviene comprare oggi? La risposta dipende da diversi fattori, tra cui la stabilità lavorativa, il capitale iniziale e la propensione al rischio. I mutui a tasso fisso offrono sicurezza a lungo termine, ma con rate ancora impegnative. I tassi variabili, invece, potrebbero scendere, ma con l'incognita di futuri rialzi. Ecco perché i mutui a tasso misto o con opzioni di rinegoziazione stanno guadagnando terreno.

Il ruolo delle banche e delle istituzioni
Gli istituti di credito stanno cercando di rispondere a un mercato più selettivo, offrendo prodotti più flessibili e agevolazioni per giovani e famiglie. Tuttavia, resta fondamentale un maggiore supporto istituzionale: incentivi all'acquisto della prima casa, garanzie statali per i più giovani e una regolamentazione più chiara sui tassi di interesse potrebbero favorire una ripresa più solida del settore.

Mutui e mercato immobiliare: un equilibrio delicato
L'andamento dei mutui ha un impatto diretto sul mercato immobiliare: tassi elevati frenano le compravendite e spingono verso un mercato della locazione più dinamico. Di fronte a questo scenario, i costruttori e gli investitori devono ripensare strategie e offerte, puntando su soluzioni più accessibili e sostenibili.

Conclusione
Il 2025 potrebbe segnare una fase di transizione per il mercato dei mutui, con nuove opportunità ma anche nuove sfide. Informarsi, pianificare e valutare con attenzione le proprie possibilità sarà sempre più determinante per chi sogna di acquistare casa.

La redazione di ABITARE MAGAZINE
Alessandro Mattiazzi

ABITARE
magazine

Anno II - N. 12
COPIA OMAGGIO

Quindicinale di informazione immobiliare

In collaborazione con

FIAIP COLLEGIO PROVINCIALE DI VICENZA

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

Editore
Arca Editore
Corso Vittorio Emanuele II, 9
31015 Conegliano Veneto - Treviso
Tel. 0422 6977
mail info@arcaeditore.it
numero di iscrizione al ROC n° 42434

ARCA EDITORE

Amministrazione
Via Fossaggera, 24
31100 Treviso
Tel 0422 6977
mail amministrazione@arcaeditore.it

Direttore Responsabile
Silvano Piazza
silvano.piazza@abitaremagazine.it

Direttore Editoriale
Alessandro Mattiazzi
alessandro.mattiazzi@abitaremagazine.it

Redazione e Marketing
Lucia Tosolini
lucia.tosolini@abitaremagazine.it

Progettazione e realizzazione grafica
Adriana Cobianchi
vicenza@abitaremagazine.it

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

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

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

SOMMARIO

06 Scaduto Immobiliare

08 Grandi Agenzie

10 Von Poll Real Estate

13 Gruppo Stabilia

18 Agenzia Vicenza

22 Bellieni Immobiliare

26 Abitare Informa

31 Case da Sogno

FIAIP
COLLEGIO
PROVINCIALE DI
VICENZA

Delegato Regionale Estero
Luciano Zanini

L'INTERESSE DEGLI STRANIERI PER IL MERCATO IMMOBILIARE DI VICENZA: UN'OPPORTUNITÀ IN CRESCITA

Quando si parla delle mete più ambite dagli acquirenti stranieri in Italia, i primi nomi che vengono in mente sono Venezia, Cortina, Portofino, i Laghi del Nord o la Toscana.

Tuttavia, Vicenza sta emergendo sempre più come una destinazione di grande interesse per chi desidera investire in un immobile nel nostro Paese.

Grazie alla sua posizione strategica, nel cuore di una delle regioni più affascinanti d'Italia, Vicenza offre un perfetto equilibrio tra arte, cultura, paesaggi suggestivi e un'elevata qualità della vita. Questi elementi la rendono sempre più attraente per gli investitori internazionali in cerca di opportunità nel mercato immobiliare italiano.

Secondo i dati di Gate-Away.com, portale di riferimento per la promozione di immobili destinati agli acquirenti stranieri, l'interesse verso Vicenza è in costante crescita. Le richieste di acquisto provengono principalmente da Stati Uniti, Germania e Regno Unito, confermando il fascino che la provincia esercita su una clientela internazionale.

Le tipologie di immobili più ricercate dagli acquirenti stranieri comprendono ville (24,04%), appartamenti (22,12%), casolari (15,38%) e case indipendenti (12,5%). Inoltre, il 73,08% degli investitori manifesta una preferenza per immobili già ristrutturati o immediatamente abitabili, segnale di un mercato che deve farsi trovare pronto a rispondere ad esigenze specifiche.

L'attrattività di Vicenza rappresenta una grande opportunità per il mercato immobiliare locale. La provincia offre un'alternativa meno inflazionata rispetto ad altre aree turistiche più celebri, con prezzi più accessibili e un'alta qualità della vita, supportata da un'infrastruttura efficiente e da una vasta gamma di servizi.

Per gli operatori del settore, questi dati evidenziano la necessità di potenziare la promozione internazionale del territorio, migliorando la visibilità delle offerte immobiliari e facilitando il processo di acquisto per gli investitori stranieri.

L'analisi delle richieste immobiliari dimostra che Vicenza sta consolidando il proprio ruolo come destinazione di interesse per gli acquirenti esteri. Per sfruttare al meglio questo trend, sono fondamentali strategie di valorizzazione e promozione mirate.

La **FIAIP** continuerà a impegnarsi per amplificare le opportunità offerte dal mercato immobiliare vicentino, supportando gli agenti nel cogliere al meglio le nuove prospettive di crescita e contribuendo a rendere Vicenza sempre più competitiva sulla scena internazionale.

3 soluzioni a ridosso del CENTRO STORICO

Introvabile BICAMERE con 150 mq di cortile privato - VB41

Grazioso **BICAMERE** di 75 mq composto da piccolo soggiorno, angolo cottura, 2 camere, 2 bagni, rip. e prezioso cortile dove poter parcheggiare l'auto. Classe B

€ 205.000

Spazioso BICAMERE di 110 mq - VB42

Piacevole **BICAMERE** ristutturato di 110 mq al piano primo composto da ingresso, ampio soggiorno con accesso al terrazzo, cucina semiabitabile già arredata, 2 camere matrimoniali, bagno con vasca finestrato e 2° bagno con doccia. Riscaldamento a pavimento. Aria condizionata installata. Classe B.

Possibilità di acquistare **garage extra** a partire da €. 30.000

scopri
di più

€ 245.000

Vieni a vivere in Via EGIDIO di VELO!

Luminoso TRICAMERE di 140 mq - VT28

Bellissimo **TRICAMERE** ristrutturato sito al piano primo e composto da ingresso, ampio e luminoso soggiorno con accesso alla terrazza abitabile interna, cucina abitabile, 2 ampie camere matrimoniali dotate entrambe di altre 2 terrazze private, una 3° camera singola spaziosa, bagno finestrato con doccia e 2° bagno finestrato con vasca idromassaggio.
Riscaldamento pavimento e aria condizionata installata.
Classe B.

Garage extra da € 30.000.

€ 305.000

SCADUTO IMMOBILIARE
studio immobiliare di Paola Scaduto

0444.525439

Contra' della Catena, 5 (VI)
www.scadutoimmobiliare.it

GRANDI AGENZIE VICENZA
LA PRIMA AGENZIA CHE TI CERCA CASA

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

VICENZA VIALE TRENTO:
PORZIONE DI BIFAMILIARE CON GIARDINO € 435.000

DZV1005 - Ogni aspetto di queste abitazioni è stato pensato con attenzione: dalla struttura completamente demolita e ricostruita per soddisfare i più elevati standard antisismici ed energetici, fino all'adozione delle più moderne tecnologie per garantirti un'abitazione sicura e sostenibile. La ventilazione meccanica controllata (VMC) favorirà un ricircolo costante dell'aria, mantenendo l'ambiente salubre. Ogni unità offre spazi ben organizzati, giardini privati e terrazzi vivibili, perfetti per godere di momenti di relax in un contesto di tranquillità e comfort. Consegna prevista per Dicembre 2025 e incentivo sisma bonus per unità.

247 m² | 3 | 2 | 2 | A4

VICENZA – CENTRO TORRI DI ARCUGNANO:
NUOVA PORZIONE DI BIFAMILIARE CON GIARDINO € 420.000

DZV1001 – In una posizione unica, immersa nella splendida cornice dei Colli Berici, prossima realizzazione di due porzioni di bifamiliare con giardino privato. L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con l'utilizzo delle più moderne tecnologie antisismiche ed energetiche.
Consegna prevista primavera 2026.
Ogni porzione si sviluppa su due livelli. Piano terra: ampia zona living con vista sul giardino, e un comodo bagno/lavanderia. Piano primo: zona notte con tre camere e due bagni, progettata per garantire funzionalità e privacy.

240 m² | 3 | 3 | In def.

SANT'ANDREA:
CASA INDIPENDENTE € 335.000

EBV155 – Splendida casa indipendente, affiancata solo da un lato, nel cuore del quartiere più richiesto di Vicenza: Sant'Andrea. Disposta su tre livelli, al piano terra ampia zona giorno, luminoso soggiorno, sala da pranzo e una cucina abitabile con suggestivo camino. Una pratica lavanderia. Al primo piano tre camere, due delle quali con spaziose cabine armadio. Qui un comodo ripostiglio e due bagni – di cui uno padronale con vasca idromassaggio. Al terzo piano il sottotetto si trasforma in un'ampia zona living con terrazza a tasca. Completamente ristrutturata nel 1994, questa casa è pronta ad accogliere nuovi ricordi e sorrisi.

187 m² | 3 | 3 | 1 | In def.

CASALE:
VILLA INDIPENDENTE CON GIARDINO ESCLUSIVO € 250.000

ASV09 - Villetta singola nel rinomato quartiere di Casale, Vicenza, quartiere noto per la sua tranquillità e il prestigio. Questa proprietà è ideale per chi desidera creare una casa personalizzata, adattandola ai propri gusti e alle proprie esigenze. Si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo piano e un ampio sottotetto. Il giardino esclusivo di circa 600 mq che circonda la proprietà offre un'oasi di verde e serenità, perfetta per momenti di relax in famiglia o per organizzare attività all'aperto. Oltre agli ampi spazi interni ed esterni, l'immobile dispone di un garage comodo per il parcheggio e utile come spazio di deposito.

360 m² | 2 | 1 | 1 | F

Seguici

segreteriavicenza@grandiagenzie.it | vicenza.grandiagenzie.it

GOGNA:
CASA SINGOLA CON GARAGE DOPPIO E GIARDINO € 249.000

DZV1018 - Scopri la pace e la tranquillità lungo la Strada di Gogna, dove la natura si mostra in tutto il suo splendore. Al piano terra troverai una spaziosa area living, perfetta per il relax e l'intrattenimento. Le camere da letto al primo piano offrono comfort e privacy, ideali per il riposo di tutta la famiglia.
Completano l'unità due ampie cantine al piano seminterrato.
Attualmente l'immobile necessita di una ristrutturazione, questo ti offrirà la possibilità di personalizzare gli spazi secondo i tuoi gusti, sfruttando i bonus di efficientamento energetico disponibili.

290 m² 4 2 2 E

VICENZA ZONA OVEST:
ELEGANTE BICAMERE CON GARAGE € 240.000

ASV17 – In un contesto residenziale curato e ben abitato, proponiamo in vendita un luminoso e raffinato appartamento trilocale al secondo piano di una palazzina dei primi anni 2000 con ascensore. L'ingresso si apre su una spaziosa e accogliente zona giorno open space, dove la pavimentazione in veneziana conferisce un tocco di classe ed eleganza, una cucina moderna e funzionale e piccolo terrazzino.
La zona notte è composta da due ampie camere matrimoniali e due bagni, uno con doccia e uno con vasca.
Venduto completamente arredato.

107 m² 2 2 1 D

ZONA STADIO: MINI APPARTAMENTO RISTRUTTURATO CON CANTINA € 120.000

FFV079 – Luminoso miniappartamento al primo piano con ascensore in condominio signorile e ben tenuto. Consegnato completamente ristrutturato internamente. Completa la proprietà un'utilissima cantina di facile accesso al piano terra. E' situato in una posizione strategica data la vicinanza all'università, all'ospedale, al tribunale e al centro storico; comodo a tutti i servizi e a tutte le linee di autobus, corriere e alla stazione ferroviaria. Disponibili più unità con leggere differenze (monolocali e mini) anche con terrazzino. A fine lavori gli appartamenti saranno portati in Classe energetica B. Consegna: giugno 2025.

51 m² 1 1 prevista A o B

VICENZA - VIALE MILANO:
BICAMERE AD USO INVESTIMENTO € 97.000

NPV398 – A pochi passi dal Centro Storico, in una palazzina appena ristrutturata con interventi di efficientamento energetico, proponiamo in vendita un luminoso appartamento bicamere al quinto piano con ascensore. L'ingresso si apre su un ampio corridoio che conduce alla zona giorno, composta da un moderno soggiorno con angolo cottura e comodo terrazzo. Zona notte ampia camera matrimoniale, camera singola e un bagno con antibagno, ideale per ospitare lavatrice e asciugatrice.
Riscaldamento centralizzato con contabilizzatori di consumo, e due split di climatizzazione con pompa di calore.

58 m² 2 1 A1

VON POLL REAL ESTATE®

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

RIF. IT 24 355 1502 | 228 m² | 3 | 3 | 3 | In def.

Scopri di più

VICENZA

€ 375.000

In zona Ospedaletto a Vicenza, proponiamo in vendita una graziosa villetta a schiera, ideale per famiglie in cerca di confort e tranquillità. La casa si sviluppa su tre livelli e dispone di ampi spazi interni ben distribuiti. Il piano terra vanta una grande taverna, ideale per trascorrere momenti di convivialità, completamente rifinita con un grande camino, dalla quale si accede alla pompeiana esterna, sfruttabile sia come spazio esterno per pranzi

e cene all'aperto che come posto auto coperto. Completano il piano un ampio bagno finestrato, un'ulteriore stanza multifunzione, versatile e utilizzabile in base alle proprie esigenze e una cantina interrata. Al primo piano troviamo un'ampio salotto con termo-camino, una cucina abitabile dalla quale si accede ad un terrazzino, una stanza da utilizzare come disbrigo/dispensa ed un bagno finestrato completo di doccia e spazio per lavatrice. Il secondo piano ospita tre camere, ed una quarta stanza sfruttabile come studio o cabina armadio, oltre ad un bagno completo e finestrato. Un bel giardino privato, perfetto per i momenti di relax all'aperto circonda i tre lati liberi dell'abitazione.
DETTAGLI: Climatizzatore su ogni piano, Termo camino per riscaldamento, Pompeiana esterna, Taverna con camino di generose dimensioni.

Sfoglia ABITARE magazine online!

Scopri
Abitare Magazine
direttamente sul
tuo dispositivo:

Ogni mese in anteprima,
sfoglia la nostra
rivista digitale dove
e quando vuoi!

Scansiona il
QR code

e ricevila direttamente
via e-mail

Non perdere le novità,
gli approfondimenti
e le ispirazioni di
Abitare Magazine:
il punto di riferimento,
per le nuove tendenze
sulla casa!

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

VICENZA - TRICAMERE € 340.000

Splendido tricamere ristrutturato recentemente in Zona Banche al secondo piano con ascensore con due cantine e due garage. L'immobile si compone di un ampio soggiorno che affaccia su un terrazzo abitabile in loggia, moderna cucina separata, un bagno/ lavanderia, due bagni ciechi, una camera doppia
e due spaziose camere matrimoniali. Rif. 31162

170 m² 3 3 doppio A1

VICENZA – CASA A SCHIERA € 485.000

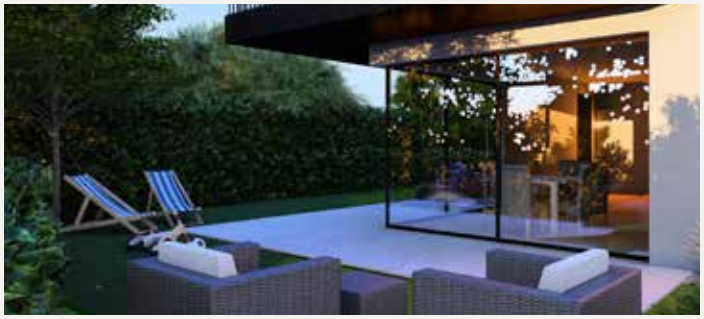
Ampia casa a schiera originata dalla ristrutturazione di un antico casale in una zona tranquilla e a pochi passi dal Centro Storico con oltre 500 mq di giardino privato e con l'opportunità di dividere l'immobile in due unità abitative. La casa dispone di piattaforma elevatrice interna e pannelli fotovoltaici.
Rif. 31164

398 m² 5 4 3 In def.

COSTABISSARA (VI) - TRICAMERE € 285.000

Moderno ed elegante tricamere in zona centrale a Costabissara posto al primo piano con ascensore. Zona giorno open space con cucina separata, due terrazzi abitabili, doppi servizi finestrati, tre camere, posto auto ad uso esclusivo e garage singolo interrato.
Rif. 31120

145 m² 3 2 1 A



COSTABISSARA (VI) - BIFAMILIARE € 440.000

In zona centrale al paese proponiamo Residenza Alice composta da tre unità abitative di alta qualità. Elegante porzione di bifamiliare su due livelli con vista sul verde circostante composta da ampio open space di 50 mq con bagno finestrato e lavanderia al piano terra, tre camere, terrazzi, due bagni al piano primo.
Garage e il posto auto. Rif. 31020

193 m² 3 3 1 A2

VERONA (VR) - BICAMERE € 870.000

Nel cuore del centro storico, a soli 200 metri dal Balcone di Romeo e Giulietta proponiamo un elegante e prestigioso appartamento bicamere al primo piano servito da ascensore, sviluppato su un unico livello e dalle ampie metrature. Al piano interrato introvabile garage doppio in lunghezza e cantina.
Rif. 31082

205 m² 2 2 doppio F

COSTABISSARA (VI) - CASA A SCHIERA € 435.000

Loc. Motta, proponiamo villa di testa con giardino esclusivo e spaziosa taverna. La casa offre grandi spazi ben distribuiti, ottima esposizione solare, immersa nella tranquillità della campagna ma a pochi passi da tutti i servizi. Dotato di posto auto, riscaldamento a pavimento con pompa di calore, impianto fotovoltaico, camino ed aria condizionata. Rif. 31090

211 m² 4 4 doppio A4

Stabilia® Nordimmobiliare

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

VICENZA **€ 97.000**

Centro storico, appartamento al piano primo, composto da soggiorno/ angolo cottura, due camere e bagno. Riscaldamento autonomo. Nessuna spessa condominiale perché fabbricato composto da solo 2 appartamenti.
Rif. 31188

2 1 In def.

VICENZA **€ 219.000**

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

215 m² 4 2 doppio F

VICENZA **€ 549.000**

Situata in posizione interna a Saviabona villa di testa dagli ampi spazi interni e spazi esterni esclusivi. Al piano terra luminoso soggiorno con camino a ventilazione forzata, aria condizionata e una splendida vista sul soppalco del primo piano, cucina ben attrezzata, bagno con finestra, ripostiglio, lavanderia e taverna. Al primo piano tre camere, di cui una master suite con spogliatoio e bagno personale finestrato, uno studio e secondo bagno finestrato. Al piano terra due ampi portici. Circondata da un giardino ben curato. Garage doppio completa i comfort di questa casa. Rif. 31016

310 m² 4 3 doppio

VICENZA **€ 410.000**

Casale, In una zona riparata dal traffico con vista sulla Rotonda palladiana, porzione di villa bifamiliare con ottime rifiniture. Su tre livelli, al piano terra luminoso open space con grandi vetrate su entrambe le zone, bagno. Al piano primo una camera matrimoniale con terrazzo e spazio studio, camera doppia soppalcata e terrazzata e camera singola, due bagni. Ampia taverna con bagno e lavanderia. Garage doppio con cantina. Giardino di proprietà circonda la casa con presente uno spazio piastrellato e un camino.
Classe En. C. Rif. 30520

3 4 doppio C

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®
Zoso Immobiliare

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

VICENZA CENTRO — € 145.000

Contrà Porta S. Lucia in posizione interna, all'interno di un piccolo palazzo di 6 unità, grazioso appartamento bicamere, posto al piano 3° ed ultimo e composto da ingresso, salottino, cucina, disimpegno, camera matrimoniale e camera singola, bagno finestrato, e terrazzino. Disponibilità di un posto auto scoperto nel cortile interno al prezzo di euro 15.000.
Serramenti sostituiti recentemente.
Rif. 30946

84 m² 2 1 a parte In def.

VICENZA — € 255.000

Ampio appartamento nel cuore del centro di Vicenza, al terzo ed ultimo di un edificio senza ascensore. Ampio ingresso, soggiorno, una spaziosa cucina, tre camere, 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. Posto auto coperto compreso nel prezzo. Su richiesta è possibile acquistare anche un'ampia soffitta. Per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita, non esitate a contattarci. Rif. 31134

150 m² 3 2 In def.

ARZIGNANO — € 160.000

Centralissimo in Arzignano, attico da ristrutturare con terrazza di 200 mq che avvolge tutto il perimetro dell'abitazione, una vista e un panorama straordinario.
Un immobile veramente 'unico', un attico nell'autentico significato del termine, una soluzione che con un'attenta ristrutturazione può dare risultati straordinari per posizione e panorama.
Rif. 31066

225 m² 4 2 In def.

CREAZZO — € 385.000

La vostra casa del futuro è arrivata.. Nel centro abitato di Creazzo-Olmo vi presentiamo questa soluzione abitativa costruita con le migliori tecnologie del mercato e con finitura interne di altissimo livello. La soluzione centrale si compone di un'area di ingresso con posto auto privato, ampia zona giorno open-space con cucina a vista. Bagno finestrato. Area giorno con ampie vetrate e accesso diretto al giardino con area di patio lastricato. Al primo piano ampia camera padronale con due zone guardaroba e bagno finestrato con doccia, due ulteriori camere ed un bagno finestrato. Rif. 31157

154 m² 3 3 1 A4

CAMISANO VICENTINO — € 390.000

Rif. M8118 – In splendido e tranquillo **quartiere residenziale del centro paese**, **villa singola** realizzata nei primi anni '80 e quasi interamente ristrutturata nel 2020. La casa si sviluppa su due livelli: al piano terra bellissima veranda con grandi vetrate che dà accesso al salone a doppia altezza. Ampia cucina con sala da pranzo. Grande taverna con caminetto, lavanderia e bagno di servizio. Spazioso garage singolo ed un posto auto coperto. Al piano primo ampia camera matrimoniale con bagno padronale e antibagno, due camere doppie e bagno con doccia. Cantina interrata, ampio giardino di circa 825 mq che circonda l'immobile sui 4 lati.

225 m² | 3 | 3 | 1 | 1 | 825 m² | E

VICENZA — € 205.000

Rif. M8186 – **Tricamere biservizi,** piano alto, con terrazzo abitabile e garage, a **Vicenza quartiere Laghetto** - al terzo piano su 4 di bella palazzina ben abitata e dotata di ascensore, in posizione tranquilla a pochi passi dai servizi di quartiere. Appartamento di circa 90 mq interni, gli spazi risultano razionali e ben distribuiti: ingresso su ampio soggiorno con cucina a vista (facilmente separabile), ripostiglio/dispensa, bel terrazzo abitabile, due bagni (uno con vasca non finestrato e uno finestrato corredato di box doccia), tre camere (due buone singole e una matrimoniale), più garage singolo spazioso al piano terra. L'appartamento gode di una piacevole vista aperta verso la campagna, e si trova in uno dei quartiere tra i più richiesti e serviti della città.

114 m² | 3 | 2 | 1 | D

Via Legione Antonini, 146 - Vicenza
0444 96 39 00
marchetti@agenziavicenza.it www.agenziavicenza.it

VICENZA

INFO IN AGENZIA

Rif. M8202 – Dimora storica completamente ristrutturata in vendita a Vicenza zona Gogna – immersa in una posizione panoramica e privilegiata, a pochi minuti dal centro storico, questa prestigiosa villa del XVI secolo, con parco di 5.000 mq, rappresenta un perfetto equilibrio tra storia, eleganza e comfort moderno. Gode di tranquillità e privacy assoluta grazie alla strada privata e al parco interamente recintato. Ristrutturazione di pregio: i lavori di restauro eseguiti negli anni 2000 hanno valorizzato gli elementi storici, come le travi a vista e la struttura in pietra, integrandoli con finiture moderne di alto livello. Ampio parco privato: 5.000 mq di verde suddivisi tra giardino, bosco e frutteto.
Ampio parco privato: 5.000 mq di verde suddivisi tra giardino, bosco e frutteto, più due posti auto coperti.
L'immobile si sviluppa su tre livelli più bellissima taverna seminterrata.
Piano terra: elegante zona giorno con un imponente salone caratterizzato da grandi altezze e travi a vista, un accogliente salottino e una spaziosa cucina abitabile. Completano il piano un bagno, una lavanderia/stireria con ingresso indipendente (potenziale spazio per il personale di servizio).
Piano primo: grande camera padronale con una lussuosa sala da bagno privata, due ulteriori camere matrimoniali e un secondo bagno. Sottotetto con buone altezze: ideale come quarta camera o stanza multifunzionale.
Piano seminterrato: affascinante taverna in mattoni e pietra, perfetta per creare un ambiente conviviale o un'area relax.
Questa proprietà è un autentico gioiello architettonico che unisce il fascino delle dimore d'epoca alla praticità di una distribuzione interna funzionale.

500 m² 3 3 2 5.000 m² In def.

Via Legione Antonini, 146 - Vicenza

0444 96 39 00

marchetti@agenziavicenza.it

www.agenziavicenza.it

CESSIONE DI NUDA PROPRIETÀ

VICENZA € 83.000

Rif. M8213 – Eccezionale opportunità: cessione di nuda proprietà: ottimo **mini completamente arredato e con garage**: acquisti oggi a un prezzo inferiore al valore di mercato e diventi proprietario dell'immobile alla cessazione dell'usufrutto. A pochi passi da via Legione Antonini ottimo mini appartamento completamente ristrutturato nel 2018, al piano primo di piccola palazzina di sole 4 unità. Composto da ingresso su corridoio, zona giorno con angolo cottura, ampio bagno finestrato con doccia e camera. Poggiolo a 'L' che abbraccia l'intero appartamento, arricchito da bellissime vasche con piante fiorite.

Scopri di più

54 m² 1 1 1 E

VICENZA € 169.000

Rif. M8197 – Tricamere in Zona Banche con garage, cantina e ascensore, al piano 1° in piacevole contesto con parco condominiale. L'abitazione è composta da:
ingresso, cucina, ampio soggiorno, tre camere, tre terrazze, due servizi e al piano interrato cantina e garage singolo. Lo stabile è adiacente le mura del centro storico di Vicenza a pochi passi dalla questura, da porta Santa Croce e comodo alla stazione; è interno e riparato rispetto Viale Mazzini ed è inserito in un contesto residenziale costruito a fine anni '60 con vari edifici collegati da bel parco/giardino pubblico.

Scopri di più

135 m² 3 2 1 G

GAZZO € 100.000

Rif. M8180 – Due case a schiera affiancate da ristrutturare con ingresso indipendente e scoperto esclusivo di circa 150 mq a Gazzo **località Villalta,** in zona tranquilla. Con i suoi 320 mq e senza spese condominiali, questa proprietà ti offre la libertà e l'autonomia che cerchi. Gli immobili si presentano come un terratetto da ristrutturare completamente. Attualmente su tre livelli presentano per lo più finiture originali, tranne per l'impianto elettrico che è stato revisionato e sistemato qualche anno fa. Generosa area esterna esclusiva, dove poter trascorrere piacevoli momenti immersi nella natura circostante.

Scopri di più

344 m² 6 2 1 In def.

VICENZA NORD € 225.000

Rif. M8211 – Lotto edificabile per villa singola o bifamiliare tra Vicenza e Cavazzale in posizione interna, tranquilla e con splendida vista aperta sulla campagna, con superficie di circa 2.200 mq. L'indice di edificabilità permette di costruire 387 mq fuori terra, più interrato e realizzare quindi una bella villa singola oppure una bifamiliare per due nuclei familiari. Il lotto è a pronta edificazione si trova all'estremità di una lottizzazione in fase di ultimazione e gode di circa 1.300 mq di area agricola. La posizione è strategica perché siamo a circa 4 km dal centro di Vicenza, che si può raggiungere in bicicletta tramite pista ciclabile.

Scopri di più

2.200 m²

VICENZA **€ 150.000**

Rif. 4513 – Zona Ca' Balbi: appartamento duplex ultimo piano con terrazza e garage. Soluzione ultimo piano su due livelli in un contesto del 2005 con ascensore. Su due livelli con zona giorno angolo cottura con uscita su terrazza abitabile, bagno finestrato con vasca e secondo bagno con doccia, camera matrimoniale e camera singola. Al piano superiore ulteriore superficie munita con bagno. Garage doppio di mq. 25 e possibilità di acquistare a parte un posto auto scoperto nel cortile interno.

Scopri di più

115 m² | 2 | 3 | doppio | 1 | D

VICENZA **€ 299.000**

Rif. 4395 – Zona Duomo: tricamere ristrutturato con terrazza, soffitta e cantina. Possibilità di abbinare un posto auto coperto in affitto. Una bella soluzione ristrutturata con gusto nei dettagli. L'ambiente risulta estremamente accogliente grazie alla sua luminosità e alla vista aperta di cui gode. Grande zona giorno e ampia vetrata del terrazzo. Nella zona notte tre camere e bagno finestrato con antibagno ad uso lavanderia. Predisposizione per il secondo bagno. Al piano interrato cantina esclusiva e posto bici comune. All'ultimo piano soffitta e terrazza comune. Caldaia nuova a condensazione.

Scopri di più

120 m² | 3 | 1 | D

VICENZA CENTRO **Info in agenzia**

Rif. 4515 – Signorile appartamento con loggia abitabile, posto auto coperto con cantina. In zona residenziale del **centro storico (no ztl)** proponiamo in locazione un affascinante ed esclusivo appartamento completamente ristrutturato all'inizio degli anni 2000, in signorile contesto inizio '900 di sole 4 unità. L'abitazione di circa 200 mq, con importante altezza del soffitto (altezza 3,50), al primo piano con ascensore. Zona living con grande cucina (arredata), sala da pranzo e salone affacciato sulla bellissima loggia di 30 mq. Tre i reparti notte tutti dotati di proprio disimpegno e bagno. Posto auto coperto, cantina e altro posto auto.

Scopri di più

250 m² | 3 | 3 | 1 | C

VICENZA **€ 700.000**

Rif. 4326 – Terreno edificabile di mq 7.000 in ottima posizione, le destinazioni ammesse sono: residenza, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, strutture terziarie, attrezzatura per lo svago e divertimento fino a mq. 250 di superficie lorda di pavimento purchè non arrechino disturbo al vicinato, artigianato di servizio, attività produttive già insediate e in attività. Info e dettagli previo appuntamento in ufficio.
Telefono **340 1135832**.
I rendering sono generici e l'indirizzo non rappresenta la reale posizione dell'immobile.

Scopri di più

7.000 m²

BELLIENI IMMOBILIARE®

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

B251: AMPIO BICAMERE RISTRUTTURATO **€ 225.000**

SANTA BERTILLA - Bicamere accuratamente ristrutturato al sesto e ultimo piano e servito da ascensore. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con cucina open-space, due disimpegni, due camere e due bagni.

m² 117 m² 2 2 In def.

Q75: TRICAMERE CON STUDIO E AMPIA TERRAZZA **€ 375.000**

MERCATO NUOVO - Appartamento al piano terzo servito da ascensore e sviluppato su unico livello, composto da ingresso, salotto con zona pranzo e studio, cucina, tre camere, lavanderia e due servizi.
Completano l'immobile una grande terrazza di 80 mq e un garage doppio.

m² 65 m² 3 2 doppio C

T98: TRICAMERE IN PALAZZO STORICO **€ 395.000**

CENTRO STORICO - Appartamento ristrutturato sviluppato su due livelli e composto da ingresso, zona living con angolo cottura, disimpegno, quattro camere, cabina armadio, tre servizi, due ripostigli, lavanderia.
Inclusi un posto auto coperto e una cantina.

m² 220 m² 4 3 1 E

M187: MONOLOCALI RISTRUTTURATI **€ 130.000**

CORSO PADOVA - Eleganti monolocali da mq 50 a mq 100 situati in una palazzina completamente ristrutturata e composti da ingresso, zona giorno divisibile, zona notte e un bagno. Gli immobili sono rifiniti con materiale di alta qualità e vantano un design moderno e funzionale.
Ottima soluzione anche come investimento.

m² 50 m² 1 1 In def.

T900: TRICAMERE PIANO NOBILE IN VILLA **€ 360.000**

VIALE QUADRI - Appartamento sito al piano nobile di una villa in corso di ristrutturazione, composto da ingresso, zona giorno con cucina e sala da pranzo separati, soggiorno, tre camere, due servizi, ripostiglio.
Possibilità di acquistare a parte un garage a piano interrato.

m² 150 m² 3 1 1 D

B285: BICAMERE IN PALAZZO STORICO **€ 465.000**

PONTE DEGLI ANGELI - Appartamento sito in palazzo storico, disposto su tre piani, composto da ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina, due camere matrimoniali, due bagni, ulteriore salotto, lavanderia e due terrazze.
Presente una cantina al piano interrato.

m² 150 m² 2 2 C

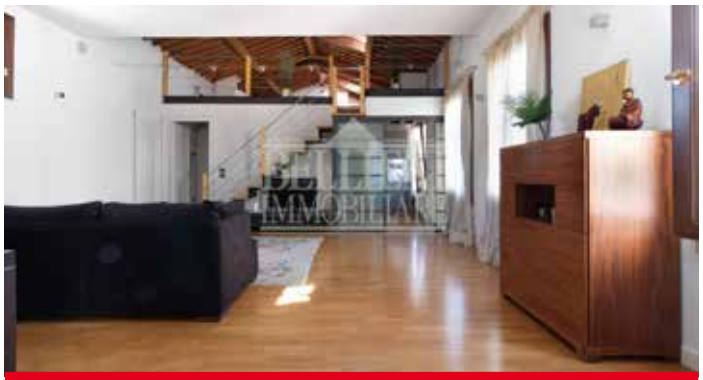
BELLIENI IMMOBILIARE®

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

A600: ATTICO CON TERRAZZE **€ 740.000**

S. ANDREA - Elegante attico con due grandi terrazze, di cui una di 100mq con vista su Monte Berico, composta da ingresso, zona giorno, cucina, zona relax, tre camere, due bagni, lavanderia.
Presenti un garage doppio, un posto auto coperto e un posto auto scoperto.

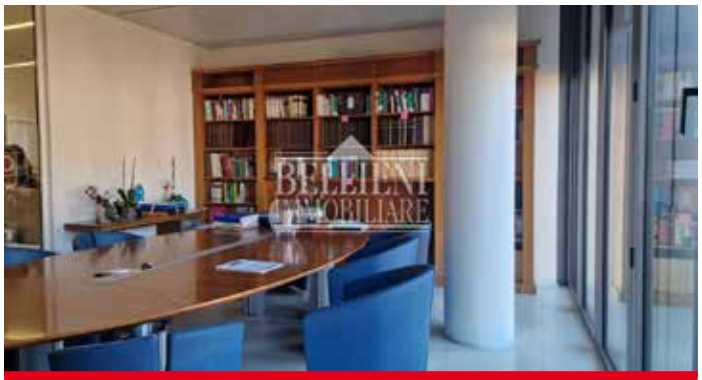
210 m² | 4 | 2 | doppio | 1 | 1 | In def.



B66: BICAMERE CON SOPPALCO **€ 470.000**

PONTE DEGLI ANGELI - Appartamento al secondo e ultimo piano sito in palazzo storico rinnovato, composta da ingresso, zona giorno con cucina, due camere matrimoniali, due servizi e ampio soppalco.
Possibilità di acquistare a parte un posto auto scoperto.

140 m² | 2 | 2 | 1 | D



U114: UFFICIO IN COMPLESSO BORGO BERGA **€ 550.000**

BORGO BERGA - Ufficio posto al piano primo, servito da ascensore e composto da ingresso, zona di attesa con ampio front office, tre uffici indipendenti, sala riunioni, ufficio archivio, due bagni e locale tecnico.
Al piano -2 presente posto auto scoperto di proprietà.

170 m² | 5 | 2 | 1 | A1

B559: BICAMERE AL PIANO TERRA CON CORTILE **€ 215.000**

S. ANDREA: Appartamento posto al piano terra composto da ingresso indipendente con accesso all'ampio cortile di proprietà, zona giorno con angola cottura, camera con cabina armadio e bagno, seconda camera e secondo bagno.

100 m² | 2 | 2 | B

T837: APPARTAMENTO TRICAMERE CON GARAGE **€ 370.000**

CENTRO STORICO - Ampio tricamere sito nel cuore del centro storico di Vicenza, recentemente ristrutturato con finiture di alto livello. L'immobile si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto e doppi servizi finestrati. Possibilità di acquistare un garage a parte.

160 m² | 3 | 2 | 1 | G

B756: BICAMERE CON AMPIE TERRAZZE **€ 165.000**

VICENZA OVEST - Appartamento al terzo piano servito da ascensore composto da ingresso, zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e due generose terrazze abitabili. Completa l'immobile un posto auto coperto.

90 m² | 2 | 1 | 1 | F

BELLIENI IMMOBILIARE®

UFFICIO VENDITE:
0444 525262

VILLE

V20: VILLA IN CLASSE A4 — **INFO IN UFFICIO**

MONTICELLO CONTE OTTO - In quartiere residenziale di sole ville ed immerso nel verde, prestigiosa porzione di villa bifamiliare in costruzione, sviluppata su due piani e caratterizzata da in design moderno e alta efficienza energetica. al piano terra, un ampio soggiorno con cucina open space che si affaccia sul porticato adatto a cene e momenti di svago in famiglia, bagno per ospiti, lavanderia e centrale termica. Al primo piano, tre camere da letto, di cui una con bagno padronale e cabina armadio, un ulteriore bagno e una terrazza panoramica.
Dotata di impianto fotovoltaico da 6 kWh, riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore, e VMC con deumidificazione.
Completano la proposta garage doppio e giardino esclusivo con possibile piscina.

m² 250 m² | 3 | 3 | doppio | A4

V183: VILLA IN CLASSE A2 — **€ 850.000**

In posizione esclusiva e semi collinare, a soli 5 minuti da Sovizzo colle e facilmente raggiungibile dalla nuova Pedemontana, elegante villa caratterizzata da un design moderno e raffinato.
La soluzione offre una spaziosa zona living con cucina open space, salotto accogliente che si integra perfettamente con gli spazi esterni, ideali per pranzi e serate all'aperto. Al piano terra si trovano anche un bagno, una lavanderia e un comodo garage doppio. Il piano superiore è composto da tre camere da letto, con una suite padronale dotata di cabina armadio, due bagni.
La classe energetica A2 garantisce un ottimo risparmio energetico e un basso impatto ambientale.

m² 280 m² | 4 | 3 | doppio | A2

V67: VILLA DI LUSSO — **INFO IN UFFICIO**

LAGHETTO - Villa completamente ristrutturata nel 1990 che si sviluppa su due piani e gode di un ampio giardino esclusivo. Si compone di un doppio ingresso, un salotto con camino, una zona pranzo, cucina che si affaccia sul giardino con locale ripostiglio - ora adibito a camera da letto con bagno - ampio disimpegno e un ulteriore bagno. Attraverso un'ampia scala in Pietra di Vicenza si accede al piano primo con due suite matrimoniali di cui una con cabina armadio, l'altra con uno studio, tre terrazzini, due servizi, un locale sottotetto dal quale si accede ad un ripostiglio, un ulteriore locale ripostiglio e due disimpegni.
Completa la villa un locale deposito di 38 mq nel giardino.
L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a doppia condensazione.

m² 520 m² | 4 | 4 | D

V53: VILLA SINGOLA IN STILE CLASSICO — **INFO IN UFFICIO**

NOVENTA VICENTINA - A a due passi dal centro e dalle vicine Montagnana e Este, la villa si presenta come un immobile nuovo appena ultimato, con finiture di pregio tra cui il pavimento in veneziana e legno, la scala in marmo e porte interne diamantate a doppia specchiata. Si sviluppa su due piani fuori terra ed è composta al piano terra da un ampio ingresso, numerose stanze adibite a salotti, un salone con camino, una cucina abitabile, lavanderia e due servizi. Completano il piano terra un appartamento con ingresso indipendente e un doppio garage. Al piano primo troviamo ampie camere da letto matrimoniali, servizi e un locale mansardato da adibire a palestra o zona hobby.
La villa è circondata da un'incantevole e curassimo giardino dove passare piacevoli momenti di relax.

m² 580 m² | 4 | 4 | In def.

BELLIENI IMMOBILIARE
AFFITTI

UFFICIO LOCAZIONI:
0444 322818

AFFITTI

USA-BA114: BICAMERE **€ 1.600**

CENTRO STORICO – Moderno appartamento sito al piano ammezzato interamente ristrutturato di palazzo palladiano servito da ascensore. Si compone di ingresso, zona living con cucina open space, due camere, servizio e disimpegno.

80 m² 2 1 ND

N20: NEGOZIO MODERNO **Info in ufficio**

CENTRO STORICO - Splendido negozio con due grandi vetrine e doppio ingresso, formato da due grandi vani, un servizio, ripostiglio/spogliatoio e terrazzina sul retro. Illuminazione presente in tutto il negozio e luce esterna con timer.

120 m² 2 1 ND

MA191: BILOCALE CON GARAGE **€ 650**

VIA ASTICHELLO - In condominio di recente costruzione e comodissimo al centro città, luminoso mini appartamento all'ultimo piano, servito da ascensore, composto da ingresso, soggiorno con cucina, camera, bagno e terrazza.
Presente garage al piano interrato.

55 m² 1 1 1 C

BA141: BICAMERE ARREDATO + GARAGE € 1.100

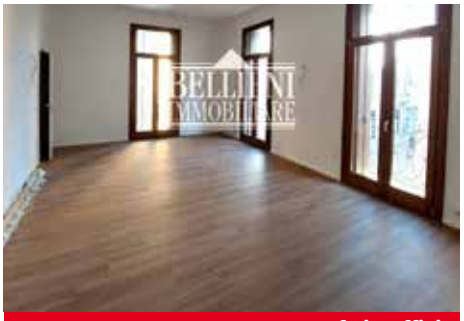
CA' BALBI - In zona comoda alla città, appartamento sito al terzo e ultimo piano, composto da soggiorno, cucina separata, due camere, un servizio, due terrazze.
Completano l'immobile un garage al piano terra.

80 m² 2 1 ND

U350: UFFICIO CON GARAGE **Info in ufficio**

CORSO PADOVA - In posizione strategica e di grande passaggio, ufficio disposto su due livelli composto da ingresso, sei uffici, due servizi, vano tecnico e sei grandi vetrine che abbracciano l'immobile, deposito. Completano l'immobile due garage al piano interrato.

297 m² 6 2 2



USA-B09: TRILOCALE **Info in ufficio**

CORSO PALLADIO - Nel cuore del centro storico, appartamento ristrutturato sito al piano primo composto da ingresso, zona giorno, cucina separata, due camere matrimoniali, due bagni e lavanderia. Possibilità di locare un posto auto nelle vicinanze.

135 m² 2 2 C

VS10: VILLA CON GIARDINO **Info in ufficio**

MONTEVIALE - Villa singola circondata dal verde disposta su più piani composta da ingresso con veranda, soggiorno, cucina separata, tre camere, due bagni, studiolo, locale caldaia, dispensa e cantina.
Presente garage al piano interrato.

200 m² 3 2 1

USA-BA199: BICAMERE **Info in ufficio**

SAN MARCO - In pieno centro storico, luminoso appartamento recentemente ristrutturato composto da ingresso su sala da pranzo con angolo cottura e soggiorno, due camere matrimoniali e un servizio.

200 m² 2 1

U2035: UFFICIO **€ 1.550**

PONTE DEGLI ANGELI – Sito in palazzo storico, splendido ufficio travato composto da ingresso con accettazione, ufficio principale con generosa stanza adiacente, sala riunioni e ulteriore ufficio.
Completano l'immobile un ripostiglio e un servizio.

132 m² 3 1 ND

ACQUA IN CONDOMINIO: CHI CONTROLLA LA QUALITÀ E QUANDO?

L'amministratore è responsabile della qualità dell'acqua in condominio? A chi spettano gli obblighi di controllo, analisi e su chi ricadono le sanzioni?

L'acqua che sgorga dai nostri rubinetti è un bene prezioso e la sua qualità è fondamentale per la nostra salute. Ma chi è responsabile di garantire che ciò che arriva nelle nostre case, in condominio, sia sicuro e potabile? Come noto, svariate sentenze consentono di ottenere una riduzione della bolletta idrica se i depuratori dell'ente di gestione non funzionano. Tuttavia in molti si chiedono **chi controlla la qualità dell'acqua in condominio e quando**? In questa guida, analizzeremo in dettaglio gli obblighi del capo condomino, le sue responsabilità, le analisi da effettuare, le sanzioni previste e come i condòmini possono tutelare la propria salute.

L'amministratore di condominio è responsabile della qualità dell'acqua?

L'amministratore di condominio è il "**gestore della distribuzione idrica interna**", responsabile della qualità dell'acqua dal punto di consegna (il contatore generale) fino al punto di utenza.

Il Decreto Legislativo 23 febbraio 2023, n. 18 (il cosiddetto "Decreto Acque"), che recepisce la direttiva europea sulla qualità delle acque destinate al consumo umano, attribuisce a tale professionista la responsabilità di garantire la qualità dell'acqua potabile all'interno del condominio. L'articolo 2 del D.Lgs. 18/2023 definisce il gestore della di-

stribuzione idrica interna come "il proprietario, il titolare, l'amministratore, il direttore o qualsiasi soggetto, anche se delegato o appaltato, che sia responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno ai locali pubblici e privati, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua". Nel caso del condominio, questa figura coincide con l'amministratore.

Poiché tuttavia la formulazione della norma non è particolarmente cristallina, dobbiamo anche riconoscere che, sul punto, si registrano opinioni contrastanti.

Cerchiamo di comprendere meglio cosa si intende per "punto di consegna" e "punto d'uso":

- **punto di consegna:** è il punto in cui l'ente gestore del servizio idrico (es: ACEA, Publiacqua, ecc.) consegna l'acqua al condominio. Di solito, coincide con il contatore generale dell'acqua;
- **punto d'uso:** sono i punti in cui l'acqua viene utilizzata all'interno delle singole unità immobiliari (rubinetti, docce, ecc.).

Quali sono gli obblighi dell'amministratore in base al Decreto Acque?

L'amministratore ha l'obbligo di assicurare che "i valori di parametro stabiliti dal decreto, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto di utenza all'interno dei locali pubblici e privati". In pratica, deve:

- effettuare controlli periodici: verificare la qualità dell'acqua attraverso analisi di laboratorio;
- adottare misure correttive: se i controlli evidenziano problemi (es: presenza di batteri, inquinanti, ecc.), l'amministratore deve intervenire per risolvere il problema (es: pulizia e disinfezione dell'impianto, sostituzione di tubature, ecc.);
- informare i condòmini: comunicare ai condòmini i risultati delle analisi e le eventuali misure adottate;
- mantenere aggiornato un registro in cui annota le verifiche, le analisi e gli interventi.

Si ritiene che, su mandato dell'assemblea, l'amministratore potrebbe anche proporre un'azione legale contro l'ente che gestisce la distribuzione dell'acqua al fine di ottenere lo sgravio dalla bolletta del canone di depurazione se l'acqua non rispetta gli standard relativi alla sicurezza. Non poche volte, ad esempio, è stata rilevata un'eccessiva concentrazione di arsenico.

L'amministratore deve effettuare una "valutazione e gestione del rischio"?

La "valutazione e gestione del rischio" prevista dall'articolo 9 del D.Lgs. 18/2023 è un obbligo specifico per le strutture prioritarie (ospedali, scuole, case di cura, ecc.), non per i condomini. Tuttavia, l'amministratore deve comunque effettuare i controlli ordinari sulla qualità dell'acqua, come previsto dall'articolo 5, comma 3.

Il Decreto Acque stabilisce i parametri da controllare (es: batteri, metalli pesanti, nitrati, ecc.) e la frequenza delle analisi. L'amministratore deve rivolgersi a un laboratorio accreditato per effettuare le analisi. È importante che i prelievi siano eseguiti in punti significativi dell'impianto (es: rubinetti di diversi appartamenti, serbatoio di accumulo, autoclave, ecc.).

Cosa succede se l'acqua non è potabile?

Se le analisi rivelano che l'acqua non è potabile, l'amministratore deve:

- informare immediatamente i condòmini e l'ASL competente;
- adottare misure urgenti per ripristinare la potabilità dell'acqua (disinfezione, sostituzione di tubature, ecc.);
- fornire acqua potabile alternativa ai condòmini, se necessario (es: tramite autobotti).

I condòmini hanno il diritto di essere informati sulla qualità dell'acqua e di richiedere all'amministratore di effettuare i controlli previsti dalla legge.

Possono anche segnalare eventuali problemi (es: acqua torbida, cattivo odore, ecc.). Pertanto, in caso di inerzia del professionista, l'assemblea può revocarlo dall'incarico per giusta causa, senza dover attendere la scadenza del mandato.

Quali le sanzioni per l'amministratore inadempiente?

L'amministratore che non rispetta gli obblighi previsti dal Decreto Acque è soggetto a sanzioni amministrative pecuniarie da 5.000 a 30.000 euro.

Cosa dice la giurisprudenza sul ruolo dell'amministratore?

La Cassazione (sentenza 25251 del 16/102008) ha chiarito che l'amministratore ha il dovere di vigilare sulla manutenzione dell'impianto idrico e sulla qualità dell'acqua.

ESEMPIO PRATICO

L'acqua che esce dai rubinetti ha un colore giallastro. I condòmini segnalano il problema all'amministratore. L'amministratore deve:

richiedere analisi di laboratorio per verificare la qualità dell'acqua;

se le analisi confermano il problema, individuare la causa (es: tubature arrugginite) e intervenire per risolverla;

informare i condòmini dei risultati delle analisi e delle misure adottate.

Fonte: laleggepertutti.it

COSA COMPORTA AVERE IL DOMICILIO DIVERSO DALLA RESIDENZA?

Agevolazioni sull'acquisto della prima casa, esenzione IMU e altri casi pratici: a cosa bisogna prestare attenzione.

Una persona che vorrebbe comprare la sua prima casa fruendo delle agevolazioni fiscali previste si chiede se può fissare la sua residenza in quel Comune – come è necessario per ottenere il bonus – ma stabilire il domicilio altrove, cioè in un Comune diverso da quello in cui è ubicato l'immobile. Vediamo cosa comporta avere il domicilio diverso dalla residenza e se questa circostanza potrebbe far perdere le agevolazioni fiscali concesse.

Residenza e domicilio: differenze

Fissiamo, innanzitutto, i concetti essenziali. La residenza, è il luogo in cui una persona ha la sua dimora abituale, cioè dove vive stabilmente o almeno per la maggior parte dell'anno, e in tale luogo deve essere registrata all'Anagrafe del Comune di riferimento.

Si tratta, dunque, di un concetto materiale prima ancora che giuridico. Il domicilio, invece, è il luogo in cui una persona «ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi»: un concetto, dunque, che riguarda la volontà, le intenzioni, la destinazione, e che presuppone anche la libertà di scelta di un determinato luogo in cui svolgere abitualmente la propria attività lavorativa o nel quale mettere al centro i propri affari o anche soltanto alcuni di essi.

Esempi di domicilio diverso dalla residenza

Ad esempio, si può indicare un domicilio alla banca presso il proprio ufficio, anziché a casa, per le comunicazioni relative ai rapporti intrattenuti (conti correnti, depositi finanziari e di titoli, ecc.) e domiciliarsi presso il proprio avvocato per tutte le comunicazioni inerenti una causa giudiziaria civile o un procedimento penale. In entrambi i casi la residenza resterà invariata.

Cambio di residenza e di domicilio

Il Codice civile, all'articolo 44, stabilisce che: «Quando una persona ha nel medesimo luogo il domicilio e la residenza e trasferisce questa altrove, di fronte ai terzi di buona fede si considera trasferito pure il domicilio, se non è stata fatta una diversa dichiarazione nell'atto in cui è stato denunciato il trasferimento della residenza».

Ciò implica che si può trasferire disgiuntamente la residenza rispetto al domicilio, o viceversa: tutto dipende dalla volontà della persona e dagli elementi materiali (rispettivamente, la dimora abituale ed il centro dei propri affari ed interessi). L'uno segue l'altra soltanto se nella dichiarazione non è diversamente specificato: si tratta, praticamente, delle elezioni, o dichiarazioni, di domicilio per determinate categorie di atti o di rapporti, cui abbiamo accennato nel paragrafo precedente.

Residenza diversa dal domicilio: conseguenze pratiche

La residenza è tendenzialmente più "importante" del domicilio e prevale su di esso in quanto:

- le notifiche degli atti giudiziari o amministrativi vengono inviati al luogo di residenza dell'interessato, salvo diversa elezione di domicilio in un altro luogo, che deve essere preventivamente comunicata;
- per il Fisco conta principalmente la residenza, salve situazioni particolari (ad esempio, i liberi professionisti che vivono in una città e hanno lo studio in un'altra), e in ogni caso deve essere specificato nelle apposite dichiarazioni il domicilio fiscale, se diverso dalla residenza, altrimenti coincide con essa;
- la residenza determina il Comune di iscrizione nelle liste elettorali e l'accesso a una molteplicità di servizi pubblici, come la sanità (medico di base) e la scuola, nonché per fruire di una serie di agevolazioni, come quelle previste dagli Enti locali (Comuni, Province e Regioni) che (salvi casi eccezionali) condizionano i benefici alla località di residenza, non al domicilio.

Agevolazioni prima casa: conta la residenza o il domicilio?

Ai fini delle agevolazioni fiscali sulla prima casa, l'elemento essenziale è la residenza, non il domicilio. Ricordiamo che tra i requisiti necessari previsti dalla legge c'è quello di trasferire la residenza (se non la si ha già lì) nel Comune in cui si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato entro 18 mesi dalla data di stipula del rogito notarile di compravendita, e in tale atto deve essere contenuta un'apposita dichiarazione di impegno. Precisiamo anche che la residenza deve essere stabilita in quel Comune, e non precisamente nell'immobile acquistato con le agevolazioni. Se non si trasferisce la residenza entro quei 18 mesi, si perdono le agevolazioni già concesse al momento dell'acquisto: l'Agenzia delle Entrate revoca i benefici e chiede il pagamento della differenza d'imposta dovuta più interessi e sanzioni. Pertanto, avere, o trasferire, il solo domicilio nel Comune in cui si trova l'immobile non è sufficiente per godere delle agevolazioni, e d'altro canto nulla impedisce a chi ha fissato la propria residenza in quel Comune – così rispettando il dettato normativo – di avere, o porre successivamente, il proprio domicilio (o anche più diversi domicili per i propri vari affari) altrove.

Se cambio il domicilio mantenendo la residenza perdo le agevolazioni?

In pratica, se hai comprato la tua prima casa con le agevolazioni devi necessariamente trasferire la residenza entro 18 mesi in quel Comune (dopo tale termine puoi anche stabilirla altrove); il domicilio non influisce né sul conseguimento, né sulla perdita, di tali agevolazioni.
Perciò puoi spostare liberamente il tuo domicilio (prima o dopo l'acquisto, e anche durante i suddetti 18 mesi o in un momento successivo al loro compimento) senza timore di perdere il bonus fiscale sull'acquisto della tua abitazione principale.

Il domicilio vale per l'esenzione IMU?

Per ottenere l'esenzione IMU sulla prima casa – intesa come abitazione principale del contribuente – è necessario avere fissata nell'immobile (e non genericamente nel Comune in cui si trova, come avviene per le agevolazioni sull'acquisto della prima casa che abbiamo esaminato sopra) la propria residenza, ed, inoltre, occorre anche che il proprietario viva stabilmente in quell'abitazione, ossia che essa costituisca la propria effettiva dimora abituale.
In tutto questo, il domicilio non conta: da un lato non serve, perché occorre la residenza anagrafica, e dall'altro non basta, perché è necessaria la dimora abituale (che il domicilio non richiede affatto). Se i coniugi hanno residenze diverse in immobili situati nel medesimo Comune l'esenzione IMU vale soltanto per uno, ma se le loro residenze si trovano in Comuni diversi una storica sentenza della Corte Costituzionale, la n. 209 del 2022, consente di avere l'esenzione IMU per entrambi, se ognuno di essi costituisce la sua dimora abituale. Secondo la Consulta, infatti, non si può presumere che un nucleo familiare debba avere un'unica ed esclusiva abitazione principale, perché le esigenze di vita, lavoro e salute possono portare i coniugi a vivere in Comuni diversi. Anche in questa situazione, però, il domicilio non ha alcuna rilevanza.

Fonte: laleggepertutti.it

ABITARE CASA mia

SCATTA **LA FOTO** DELLA TUA **STANZA** PREFERITA

Invia le foto a: **vicenza@abitaremagazine.it**

Pubblicheremo la stanza
con più personalità, quella che,
fotografata meglio,
racconti, più delle altre,
la bellezza dell'ABITARE!
Se la tua stanza sarà entrata
anche nei nostri cuori,
ti contatteremo per pubblicarla
e condividerla con tutti
i lettori di ABITARE!
Sarà un modo unico
per averci tuoi ospiti!

CASE
da
SO
GNO

VON POLL
REAL ESTATE®

Immerso nel suggestivo paesaggio alpino di Reith bei Kitzbühel, questo straordinario chalet di nuova costruzione incarna il perfetto equilibrio tra il fascino del tradizionale stile tirolese e il lusso contemporaneo. Con 483 m^2 di superficie abitabile, ogni dettaglio è stato pensato per offrire un'esperienza abitativa senza compromessi, in cui materiali pregiati e soluzioni tecnologiche d'avanguardia si fondono con l'armonia della natura circostante.

UN RIFUGIO ESCLUSIVO NEL CUORE DELLE ALPI

Sin dall'ingresso, lo chalet accoglie con calore e raffinatezza: il profumo del legno antico, il calore avvolgente del rovere sotto i piedi e la maestria delle finiture artigianali creano un'atmosfera unica, dove ogni ambiente racconta una storia di eleganza senza tempo. Il piano terra è un'oasi di intimità e comfort, dominata dalla maestosa suite padronale, un autentico rifugio privato con cabina armadio e bagno en suite. Qui, ogni risveglio è un momento di puro benessere, mentre una seconda camera con bagno privato completa il piano con discrezione ed esclusività.
Scendendo al piano inferiore, il lusso si esprime in tutta la sua essenza:

438 m² | 5 | 4 | 2 | B

REITH BEI KITZBÜHEL

CHALET DI NUOVA COSTRUZIONE
INFO IN AGENZIA

scopri i dettagli

un raffinato wellness & spa invita a rigenerarsi tra la sauna e la spettacolare piscina interna con corrente controcorrente, mentre la zona lounge, il bar privato e l'home cinema trasformano ogni serata in un'esperienza su misura, da vivere in totale riservatezza. Le tre camere da letto, immerse nella quiete e illuminate da eleganti cortili, garantiscono agli ospiti lo stesso livello di comfort e prestigio che caratterizza l'intera dimora.

Al piano attico, il cuore pulsante della casa si apre su un ampio spazio living, dove il design raffinato si unisce alla funzionalità di una cucina da chef. Le linee essenziali e sofisticate si fondono con la qualità delle attrezzature all'avanguardia, tra cui una postazione Teppanyaki e una cucina secondaria, perfette per accogliere cene esclusive e momenti conviviali. Il grande camino aperto aggiunge un tocco di romanticismo, mentre la terrazza panoramica regala una vista impareggiabile sulle vette del Wilder Kaiser.

Soluzioni tecnologiche più avanzate garantiscono un comfort impareggiabile. Rif. AU 0441281

PER INFORMAZIONI:

VON POLL REAL ESTATE®

Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

+39 0444 317652

www.vicenzaresidenze.it

vicenza@von-poll.com

scopri i dettagli

RARA VILLA STORICA A VICENZA

Rif. M8121 – Rara e pregevole VILLA STORICA su area esclusiva di circa 7.000 mq, a 3,5 Km dalle mura del centro storico.
Si compone di un corpo padronale di circa 460 mq più sottotetto, il tutto sapientemente restaurato con ottime finiture.

790 m² | 6 | 3 | doppio | In def. | 7.000 m²

VICENZA

TRATTATIVA RISERVATA

Collegato al corpo principale si sviluppa poi un annesso di circa 450 mq da ristrutturare, con ottime potenzialità, si tratta di una splendida abitazione utilizzabile con più finalità: come casa singola, bi-trifamiliare o spazio direzionale per chi cercasse un ufficio di pregio.

PER INFORMAZIONI:

VENDITE - VALUTAZIONI - LOCAZIONI

AGENZIA VICENZA

AGENZIA IMMOBILIARE DAL 1971

Vicenza | Via Legione Antonini, 146

+39 0444 96 39 00

www.agenziavicenza.it

marchetti@agenziavicenza.it

RESIDENZA PORTA MONTE

APPARTAMENTI IN VILLA LIBERTY DA MQ 60 A MQ 250: MINI, TRICAMERE, QUADRICAMERE E ATTICO.

MONTE BERICO - A pochi passi dal centro storico di Vicenza, un affascinante complesso residenziale in fase di ristrutturazione, composto da poche unità abitative, sarà trasformato in un moderno esempio di abitare in classe A, con un progetto innovativo che conserva il fascino del passato.

La posizione strategica offre una grande comodità grazie alla vicinanza ai mezzi pubblici e ai principali servizi commerciali.

m²					
210	4	3	doppio	A1	

VICENZA

APPARTAMENTI IN VILLA LIBERTY
INFO IN AGENZIA

scopri i dettagli

Residenza Porta Monte rappresenta la scelta perfetta per chi desidera vivere in un contesto tranquillo, senza rinunciare alla comodità e alla vivacità della vita cittadina.
Le cinque sistemazioni propongono diverse soluzioni abitative, studiate per soddisfare ogni esigenza con spazi ben organizzati e pensati per il massimo comfort. Al piano terra si trovano due appartamenti, mentre il primo e il secondo piano sono dedicati a una spaziosa residenza ciascuno. Al terzo piano si trova un elegante attico, che si completa con una mansarda al quarto piano. Alcune unità presentano ampie terrazze abitabili e giardino privato. Rif. A340

PER INFORMAZIONI:

BELLIENI® IMMOBILIARE

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

VILLA SINGOLA CON PISCINA E GIARDINO DOTATA DI FINITURE DI ALTA QUALITÀ E PANORAMI MOZZAFIATO, QUESTA DIMORA RAPPRESENTA L'EPITOME DELL'ELEGANZA E DEL PRESTIGIO.

VICENZA EST - Villa contemporanea immersa in 20.000mq di giardino, disposta su tre livelli e composta al piano terra da ingresso, zona giorno con cucina e sala da pranzo separati da un salotto, bagno. Mediante un disimpegno si entra nell'altra ala della villa, composta da palestra, cantina, ripostiglio, bagno e taverna. Sempre dall'ingresso, tramite la scala in mar-

m²					
900	6	5	5	D	

VICENZA EST

VILLA CON PISCINA E GIARDINO
INFO IN AGENZIA

mo, si accede al piano primo con quattro camere matrimoniali, due bagni, due cabine armadio, una sala e un soggiorno. Al secondo ed ultimo piano presente una sala cinema. Nel meraviglioso giardino, una piscina riscaldata. La villa è caratterizzata da finiture di pregio quali boiserie azzurra, pavimento in listoni di rovere sbiancato, ampie finestre a cinque vetri, nove camini, riscaldamento a pavimento, domotica automatizzata e pannelli solari con batterie di accumulo. Completa la soluzione un garage per cinque auto e ulteriori posti auto esterni. V036

PER INFORMAZIONI:

BELLIENI®
IMMOBILIARE

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

VILLA STORICA RISTRUTTURATA

In oasi immersa nel verde e in posizione panoramica, splendida villa padronale con giardino all'italiana e uliveti.

m²				
800	7	7	D	

MONTECCHIO MAGGIORE

VILLA STORICA RISTRUTTURATA
INFO IN AGENZIA

MONTECCHIO MAGGIORE - La villa è stata completamente ristrutturata e ed è composta al piano terra da zone di rappresentanza; al piano primo una zona notte con cinque camere da letto e quattro servizi, cabina armadio e terrazza solarium. Al piano secondo mansardato troviamo una seconda unità immobiliare composta da ingresso indipendente con scala esterna, salone con terrazza, due camere e due servizi - il tutto anche collegabile alla villa.
Possibilità di acquistare anche un rustico/foresteria completamente da ristrutturare all'interno della proprietà, ma lontano dalla villa, ideale per uffici, o altra unità immobiliare con giardino e con accesso indipendente. V700

PER INFORMAZIONI:

BELLIENI® IMMOBILIARE

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

PALAZZO DELLE POSTE

LUSSUOSI APPARTAMENTI IN CLASSE A DA MQ 180 A MQ 600 CON TERRAZZE, CANTINE E GARAGE.

CENTRO STORICO - Nel cuore di Vicenza sono in corso i lavori di ristrutturazione dell'antico ed elegante Palazzo Delle Poste, situato in una delle piazze più belle della città. Progettato nel 1935, l'edificio presenta una facciata arricchita da marmi pregiati nella parte inferiore e verrà restaurato esternamente secondo i canoni dell'epoca, mentre gli interni saranno caratterizzati da finiture moderne e soluzioni tecnologiche avanzate.

290 | 3 | 4 | A

scopri i dettagli

VICENZA

LUSSUOSI APPARTAMENTI
INFO IN AGENZIA

Sono previste unità residenziali uniche, personalizzabili con materiali di pregio e dotate di tecnologia all'avanguardia e domotica sicura. Alcuni appartamenti vantano ampie terrazze abitabili, ideali per meravigliosi giardini pensili.
A completamento, sono disponibili garage singoli o doppi, dotati di colonnine per la ricarica elettrica, e comode cantine. CP2B

PER INFORMAZIONI:

BELLIENI® IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

0444 525262

www.bellieni.com

info@bellieni.com

aikon

QUANDO TECNOLOGIA E DESIGN SI FONDONO A MATERIALI DI PRIMA QUALITÀ

PRODUZIONE ITALIANA

dalla fabbrica direttamente a casa tua

Specializzati nella produzione e installazione di serramenti su misura, con 30 anni di esperienza, rappresentiamo una realtà dinamica e sempre attenta alle esigenze di un mercato in costante evoluzione, in grado di offrire ai clienti prodotti innovativi e dal design ricercato.

Dove trovarci

aikon

UDINE – Via Deganutti 2 – 0432 507338

info@aikonitalia.com www.aikonserramenti.it

ORARI: da lunedì a venerdì 8.30 - 12.30 15.00 - 19.00 Sabato e domenica chiuso