

ABITARE

N. 5 | MAGGIO 2026 | UDINE E PROVINCIA

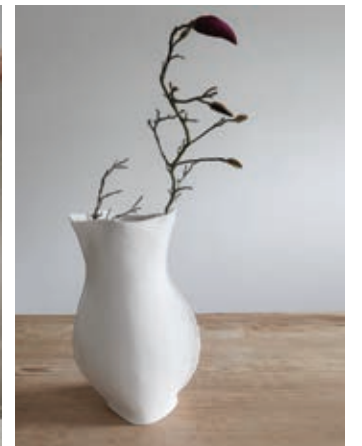
magazine

UNA CASA
CHE SCEGLIE
DI APRIRSI
DALL'INTERNO

SCOPRI LE
**PROPOSTE
IMMOBILIARI**
di Udine e
provincia

LA NUOVA
SCALA DOMESTICA

UN CAFFÈ CON
MICHIELIZANATTA



ABITARE

magazine

MAGGIO 2026 / N. 5



Cari lettori,

Maggio porta con sé nuove energie progettuali e questo numero di *Abitare Magazine* ne raccoglie le espressioni più attuali, tra visioni internazionali e radici territoriali. Dal Salone del Mobile di Milano, osservatorio privilegiato sulle evoluzioni dell'abitare contemporaneo, fino ai contesti diffusi della creatività italiana, il progetto si conferma come strumento capace di intrecciare estetica, funzione e cultura.

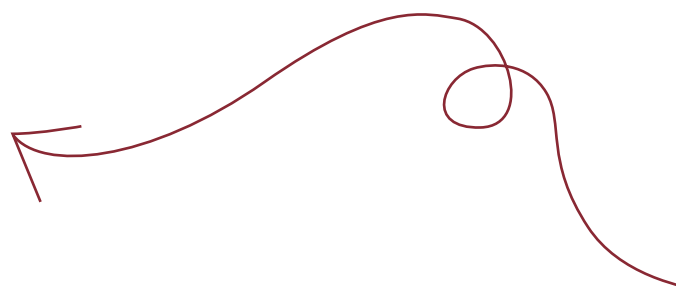
In questa prospettiva si inserisce *Buongiorno Ceramica!*, in programma il 23 e 24 maggio 2026: una festa corale che coinvolge 60 città e oltre 500 eventi, restituendo alla ceramica il suo ruolo di linguaggio vivo, in equilibrio tra tradizione e sperimentazione. Un racconto che si riflette anche nella dimensione più intima dell'artigianato, come nel lavoro di Maria Chiara Polisca con *L'Avventurina*, dove l'argilla diventa materia narrativa e gesto irripetibile, lontano da ogni logica seriale.

Il tema del mese approfondisce invece un elemento spesso dato per scontato ma oggi al centro di una nuova attenzione progettuale: la scala. Non più semplice collegamento tra piani, ma segno architettonico capace di definire lo spazio, dialogare con la luce e contribuire all'identità degli interni. Leggera, sostenibile, talvolta quasi invisibile, diventa un dispositivo narrativo dell'abitare contemporaneo.

Questa visione prende forma nel lavoro dello studio *michielizanatta*, protagonista dell'intervista del mese e della casa selezionata per questo numero. Un progetto residenziale alle porte di Udine che sceglie la misura, la trasparenza e l'ascolto del contesto, dove interno ed esterno si fondono in un equilibrio coerente e consapevole. Completa il numero una seconda realizzazione firmata dall'architetto Michela Romana Fini, che evidenzia il valore della personalizzazione come elemento centrale del progetto d'interni.

La redazione di ABITARE MAGAZINE

*abbonati
gratis*



ABITARE magazine online!

abbonati
gratis



CLICCA QUI



IL TUO **MENSILE**
free
SULLA **CASA**

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

SOMMARIO

1 EDITORIALE

EVENTI

- 6 Buongiorno Ceramica!
- 10 Exposure

ABITARE CASA

- 13 Il compimento silenzioso dell'abitare contemporaneo
- 26 Casa GG

UN CAFFÈ CON...

- 35 michielizanatta

ARREDO

- 41 La nuova scala domestica

ARTE/ARTIGIANATO CONTEMPORANEO

- 46 L'istinto della materia

- 56 ANNUNCI IMMOBILIARI
DI UDINE E PROVINCIA



anteprima
giugno



ABITARE

magazine

Anno III - N. 5

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

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

Direttore Responsabile

Silvano Piazza
silvano.piazza@abitaremagazine.it

Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazi
alessandro.mattiazi@abitaremagazine.it

Redazione e Marketing

Lucia Tosolini
lucia.tosolini@abitaremagazine.it

Progettazione e realizzazione grafica

Annalisa Petri
Adriana Cobianchi
udine@abitaremagazine.it

Amministrazione

Viale Vittorio Veneto, 35
31100 Treviso
Tel 0422 6977
mail amministrazione@arcaeditore.it

Stampa

Luce srl - Udine
www.lucegroup.it

Per la realizzazione di questo volume Arca Editore ha deciso di adottare una carta conforme ai criteri FSC®



Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977
Mail info@abitaremagazine.it

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

 **friulsalotti**
by Ferrante

L'eccellenza della tappezzeria artigianale dal 1962

DIVANI E POLTRONE RELAX | DIVANI SU MISURA | RIFODERATURA



VENDITA DIRETTA



Ti aspettiamo nel nostro Show Room
in via Malignani a Buttrio – UD | 0432 674119 | info@friulsalotti.it



LA CERAMICA ITALIANA SI RACCONTA: TORNA BUONGIORNO CERAMICA!

Il 23 e 24 maggio 2026 la festa diffusa promossa da Associazione Italiana Città della Ceramica coinvolge 60 città in tutta Italia con oltre 500 eventi dedicati all'arte ceramica tra tradizione, creatività e sperimentazione contemporanea.

Sabato 23 e domenica 24 maggio 2026 torna Buongiorno Ceramica!, la manifestazione organizzata da Associazione Italiana Città della Ceramica (AiCC), giunta quest'anno alla sua dodicesima edizione. Un appuntamento ormai consolidato che coinvolge contemporaneamente 60 comuni italiani in una grande festa diffusa dedicata alla ceramica artistica e artigianale, capace di unire territori, artigiani, artisti e istituzioni culturali impegnati nella valorizzazione di uno dei saperi più rappresentativi del patrimonio manifatturiero italiano. Per due giorni l'Italia della ceramica si racconta e si apre al pubblico attraverso un fitto calendario di appuntamenti che trasformano città e borghi in un grande laboratorio a cielo aperto, dove tradizione,

creatività e innovazione si incontrano. Sono 48 ore dedicate alla scoperta della straordinaria ricchezza di un patrimonio vastissimo, nato da una tecnica che attraversa i secoli mantenendo intatta la propria capacità di dialogare con la contemporaneità. Il percorso si snoda tra borghi storici e città di ogni dimensione riconosciuti come territori di consolidata tradizione ceramica, con le loro botteghe artigiane, atelier, musei, scuole, gallerie d'arte e spazi pubblici. Durante il fine settimana visitatori e appassionati potranno entrare nei luoghi in cui la ceramica prende forma, osservando da vicino le diverse fasi della lavorazione e scoprendo le storie, i gesti e le competenze che si tramandano di generazione in generazione. Il programma propone un



calendario ricchissimo di iniziative: laboratori per adulti e bambini, mostre, installazioni artistiche, visite guidate, performance, degustazioni e appuntamenti enogastronomici, dimostrazioni dal vivo, incontri e conferenze. In totale saranno oltre 500 gli eventi distribuiti nell'arco del fine settimana, pensati per coinvolgere appassionati, turisti e curiosi alla scoperta della ceramica italiana. La manifestazione rappresenta anche un'occasione privilegiata per conoscere da vicino i protagonisti del settore – maestri artigiani, giovani artisti e designer – seguendo itinerari tematici che mettono in dialogo tradizioni secolari e nuove forme di sperimentazione creativa. Un viaggio che permette di scoprire non solo tecniche e linguaggi della ceramica contemporanea, ma anche il profondo legame tra questo sapere artigianale e i territori che lo custodiscono. “Buongiorno Ceramica è la grande festa diffusa promossa dall'Associazione Italiana Città della Ceramica che ogni anno celebra la tradizione ceramica italiana. L'Associazione continua a





crescere e oggi riunisce 60 città, una comunità sempre più ampia che riconosce nella ceramica un patrimonio di identità, saperi artigianali e creatività contemporanea – sottolinea la direttrice di AiCC, Nadia Carboni – Per un intero fine settimana botteghe, laboratori, musei e spazi urbani si aprono al pubblico: un invito a visitare le città della ceramica, entrare nelle botteghe, incontrare gli artigiani e lasciarsi sorprendere dalla bellezza e dalla vitalità di un'arte che continua a parlare al presente con uno sguardo al futuro". Le iniziative, in continuo aggiornamento, sono consultabili sul sito ufficiale www.buongiornoceramica.it e si svolgono in contemporanea nelle città italiane della ceramica, con eventi collaterali organizzati in tutta la penisola. Un weekend speciale per scoprire, vivere e celebrare insieme l'arte della ceramica italiana, valorizzando una delle eccellenze culturali e produttive più rappresentative del Paese.



Interior Design | Furniture design | Interior staging

Elisa Campana
Dott. Magistrale in Architettura
Interior & Furniture Designer
Interior Stager

info@ebellstudio.com
☎ +39 0432 471642
Udine - Italy
ebellstudio.com

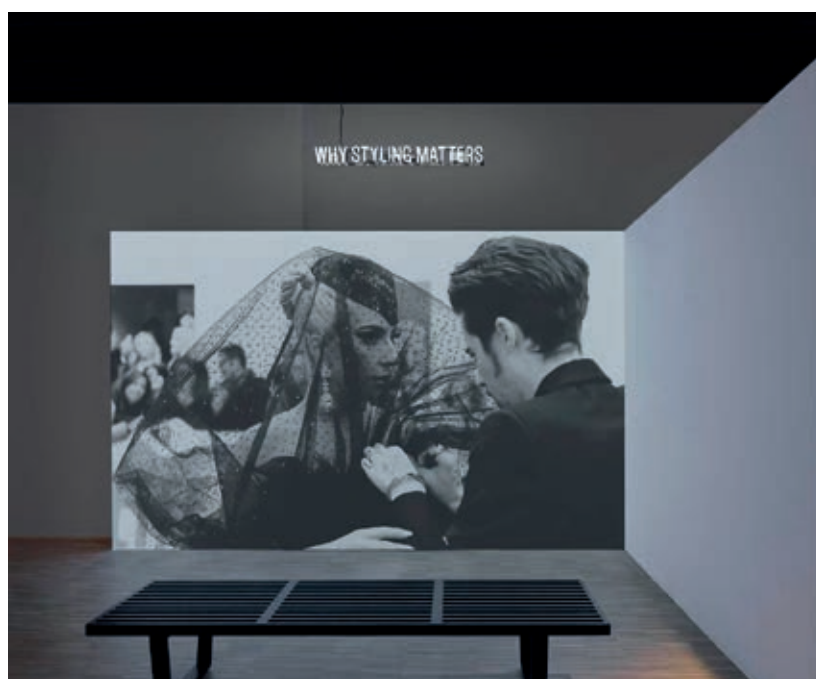


ADMEMBER

EXPOSURE

QUANDO IL MONDO TI GUARDA, DA HARRY STYLES A LADY GAGA

Lo styling diventa linguaggio del contemporaneo



Curata dallo stylist belga Tom Eerebout, collaboratore di lungo corso di Lady Gaga, la mostra porta al centro della scena una figura spesso invisibile: lo stylist. Non più semplice selezionatore di abiti, ma autore di visioni, mediatore tra corpo, identità e rappresentazione pubblica. Attraverso una selezione di capi iconici indossati da star della musica e dello spettacolo – da Beyoncé a Harry Styles, da Madonna a Damiano David – il percorso espositivo svela il processo creativo che trasforma un look in un'immagine globale. ()

EXPOSURE si configura così come un viaggio nel backstage dell'immagine contemporanea: un'indagine sul momento in cui l'identità prende forma visibile, tra fitting, sperimentazioni e dialoghi tra artisti, designer e stylist. In un'epoca dominata dalla circolazione istantanea delle immagini, l'abito diventa parte integrante della performance, contribuendo a definirne significato e impatto. ()

Accanto alla dimensione spettacolare, la mostra propone una riflessione più ampia sul potere simbolico della moda: ogni scelta estetica diventa atto politico, ogni apparizione pubblica un racconto stratificato che parla di genere, identità e società. Non è un caso che EXPOSURE sia la prima esposizione museale interamente dedicata alla figura dello stylist, segnando un passaggio importante nel riconoscimento di questa pratica come forma autonoma di creatività. ()

Nel panorama culturale contemporaneo, dove moda, identità e comunicazione visiva si intrecciano sempre più profondamente, la mostra "EXPOSURE – Quando il mondo ti guarda, da

Harry Styles a Lady Gaga", ospitata all'ITS Arcademy di Trieste,

si impone come uno degli appuntamenti più significativi della stagione 2026.

Aperta al pubblico dal 26 marzo 2026 al 3 gennaio 2027, l'esposizione indaga il ruolo dello styling come linguaggio culturale e dispositivo narrativo capace di costruire immaginari collettivi. ()



L'esperienza si estende inoltre nello spazio urbano, trasformando il centro di Trieste in un museo a cielo aperto attraverso installazioni fotografiche che amplificano il dialogo tra corpo, abito e sguardo. ()

Con EXPOSURE, ITS Arcademy – primo museo della moda contemporanea in Italia – consolida il proprio ruolo di piattaforma internazionale capace di raccontare i linguaggi del presente.

Più che una mostra, un dispositivo critico che invita il visitatore a interrogarsi su cosa significhi, oggi, essere visti.

Trieste - ITS Arcademy – Museum of Art in Fashion

Apertura: 26/03/2026

Conclusione: 03/01/2027

Curatore: Tom Eerebout

Indirizzo: Via Cassa di Risparmio 10 - 34121 Trieste (TS)

Durata: 26 marzo 2026 – 3 gennaio 2027

Sito web per approfondire:

<https://www.itsarcademy.com>





Meduno, *17 Maggio 1891*



Totalmente FVG. *Già dalla nascita.*

IL COMPIMENTO SILENZIOSO DELL'ABITARE CONTEMPORANEO



PROGETTO: MICHELA ROMANA FINI
MICHELIZANATTA

FOTO: CLAUDIO CESCUTTI

TESTO: LUCIA TOSOLINI



A Udine, in un contesto residenziale consolidato, un'abitazione unifamiliare rimasta a lungo incompiuta trova oggi una nuova identità grazie al progetto dell'architetto Michela Romana Fini dello studio michielizanatta.



Un intervento che non si impone con segni evidenti sull'esterno, ma che agisce con precisione all'interno, lavorando per sottrazione, misura e chiarezza. Non si tratta di una trasformazione radicale dell'immagine architettonica, bensì di un'operazione più profonda: portare a compimento ciò che era rimasto sospeso, restituendo alla casa una piena abitabilità e una nuova qualità spaziale.









Gli interni sono stati completamente riconfigurati secondo una logica fluida e continua. La zona giorno si sviluppa oggi come un unico ambiente attraversato dalla luce naturale, dove la demolizione delle partizioni tra cucina e soggiorno costruisce un paesaggio domestico contemporaneo. Qui, le relazioni visive diventano protagoniste, favorendo una continuità funzionale che rispecchia le esigenze dell'abitare attuale.

La luce è l'elemento ordinatore dell'intero progetto: guida lo sguardo, dilata gli spazi e ne amplifica le proporzioni.

A sostenerla, una palette materica essenziale e calibrata: il legno, caldo e naturale, definisce le superfici principali; la ceramica caratterizza i servizi; gli intonaci neutri costruiscono uno sfondo discreto e misurato. Ne deriva un equilibrio armonico, capace di trasmettere una diffusa sensazione di ordine e calma.

La zona notte, più raccolta e intima, è stata ripensata in chiave funzionale: meno ambienti, ma meglio proporzionati, progettati per rispondere con precisione alle necessità quotidiane.









Anche gli spazi di servizio e il piano interrato sono stati oggetto di una riorganizzazione coerente, superando la frammentazione originaria a favore di una maggiore leggibilità e continuità distributiva.

Nel sottotetto, il progetto introduce invece una dimensione aperta e flessibile: uno spazio non completamente definito, pensato per adattarsi nel tempo a funzioni diverse, mantenendo una forte carica potenziale.

Elemento centrale dell'intervento è il lavoro di interior design, inteso come progetto di riqualificazione complessiva. Alcuni arredi sono stati realizzati su misura su disegno, in stretta collaborazione con la Falegnameria Fratelli Picco. In questo contesto, la falegnameria si è occupata anche dei serramenti esterni, della realizzazione del mobile contenitore bianco, della posa del pavimento in parquet, inclusa la realizzazione del rivestimento della scala interna.







Un dialogo virtuoso tra progettista e artigiani che ha permesso di ottimizzare ogni elemento, trasformando l'esecuzione in parte integrante del progetto.

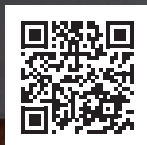
Il risultato è un esempio riuscito di progettazione integrata, dove ogni dettaglio contribuisce alla qualità complessiva dello spazio. Un'architettura che non cerca gesti iconici, ma costruisce valore attraverso proporzione, luce e continuità.

Più che trasformata, questa casa è stata finalmente compiuta.

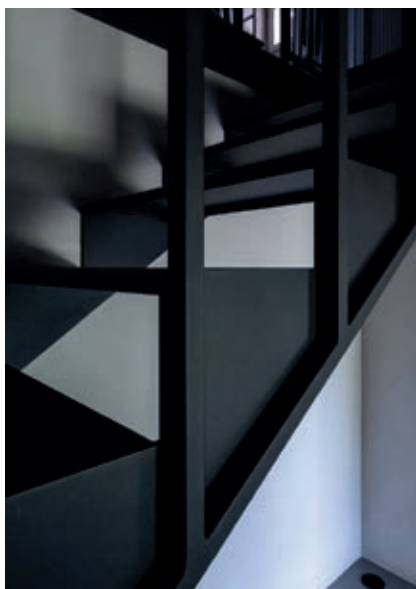
FALEGNAMERIA FRATELLI PICCO

DALL'IDEA DIRETTAMENTE ALLA SUA REALIZZAZIONE

picco
FRATELLI



SERRAMENTI IN LEGNO
SERRAMENTI LEGNO E ALLUMINIO
PORTE / SCALE / PAVIMENTI
CUCINE SU MISURA / ARREDI SU MISURA



FALEGNAMERIA ARTIGIANA
FRATELLI PICCO
Via S. Odorico, 5 - Flaibano (UD)

SHOWROOM DESIGN D'INTERNI
FRATELLI PICCO
Piazza Monumento ai Caduti, 9
Flaibano (UD)

Visite su appuntamento:
0432 869098 | info@fratellipicco.it

CASA GG

UNA CASA CHE SCEGLIE
DI APRIRSI DALL'INTERNO:
TRASPARENZA, MISURA
E IL CORAGGIO DELL'ESSENZIALE.

PROGETTO: MICHELIZANATTA
FOTO: MASSIMO CRIVELLARI



A Campoformido, nella prima periferia di Udine, dove la lottizzazione lascia ancora spazio al verde e il paesaggio conserva una sua respiro autentico, una residenza unifamiliare sceglie di non competere con il contesto ma di accordarsi con esso. Non un'architettura che si impone, ma una che ascolta: il luogo, la luce, e soprattutto le persone che la abiteranno. Il giardino non è sfondo — è presenza, misura, materia viva che entra negli spazi attraverso grandi vetrate e si mescola con la quotidianità di chi ci vive.





Progettata da michielizanatta per una giovane coppia, Casa GG prende forma durante gli anni della pandemia, in quel tempo sospeso in cui l'abitare ha riacquisito un peso e un significato che sembravano dimenticati. In quel momento, progettare una casa è diventato un atto di fiducia: non rispondere ad una domanda prestazionale, ma a una più difficile esistenziale. È da questo che nasce tutto: la scelta della misura, l'essenzialità del linguaggio, la volontà di costruire non metri quadri efficienti ma condizioni di benessere, di scoperta, di vita espansa.

Due volumi, un dialogo tra protezione e apertura

L'abitazione si sviluppa su un unico livello, organizzata secondo un impianto lineare composto da due volumi distinti e complementari. Il primo è un corpo compatto, chiuso, silenzioso: ospita la zona notte e gli spazi di servizio, con aperture ridotte allo stretto necessario. È un volume che comunica introversione e protezione — una presenza rigorosa che definisce un limite, che garantisce intimità e raccoglimento. Le sue superfici intonacate dia-



logano con la luce radente, restituendo geometrie precise e ombre nette che si spostano lentamente nel corso della giornata. Il secondo volume si manifesta come un padiglione di cristallo, leggero e permeabile, dove cucina, pranzo e soggiorno confluiscono in un unico ambiente fluido e luminoso. Qui le pareti scompaiono, sostituite da grandi vetrate scorrevoli che, una volta aperte, eliminano fisicamente la soglia tra interno e giardino. La trasparenza non è un espediente tecnico ma un dispositivo progettuale consapevole: costruisce relazioni, moltiplica le



prospettive visive, rende il paesaggio una presenza attiva e costante. Il prato rasato, la siepe densa che segna il confine del lotto, le piante che abitano il soggiorno e si confondono con il verde esterno — tutto concorre a fare del giardino non un'appendice ma una stanza a cielo aperto, parte integrante dell'esperienza domestica.

La soglia come rivelazione progressiva

Il riferimento all'architettura giapponese non è una citazione culturale ma una scelta progettuale precisa e visibile. Come nell'architettura tradizionale giapponese, la casa si chiude verso la strada e si apre verso l'interno: l'involucro compatto e opaco del fronte d'ingresso non anticipa nulla di

ciò che riserva, ma funziona come una soglia che prepara, che filtra, che trasforma il passaggio dall'esterno all'interno in una rivelazione progressiva. Solo una volta dentro, il padiglione vetrato si dischiude completamente verso il giardino, e la circolazione perimetrale continua consente di vivere lo spazio in modo fluido, senza interruzioni, come un percorso che non finisce mai nello stesso punto.

La copertura come gesto unificante

Elemento centrale della composizione è la grande copertura in aggetto — una lama orizzontale scura e sottile che si estende oltre i volumi, li unifica visivamente e li proietta verso il verde. Non è solo protezione solare, ma un dispositivo spaziale e compositivo di





primaria importanza: definisce una soglia generosa tra interno ed esterno, sospende la transizione tra il riparo della casa e l'apertura del paesaggio, crea uno spazio intermedio in cui si può stare dentro e fuori simultaneamente. Sotto quella copertura sospesa, quasi galleggiante, lo spazio domestico si espande verso l'esterno senza cesure. La luce naturale filtra in modo controllato, scandisce le ore, modella le superfici con una qualità che cambia stagione dopo stagione.

Un'architettura che insegna a stare

Casa GG non cerca la spettacolarità. Rifugge il gesto eclatante e privilegia pochi segni essenziali, coerenti dall'involucro al dettaglio. La sua forza si rivela nell'uso, nel

tempo, nella capacità degli spazi di trasformarsi e adattarsi alle diverse modalità dell'abitare: il padiglione si raccoglie attorno al tavolo la sera, si dilata verso il giardino nella fine settimana, accoglie senza che nulla debba essere preparato o spostato. L'architettura si fa disponibile, docile — capace di lasciar spazio alla vita invece di imporle una forma.

È questa forse la qualità più rara e più ricercata: non la casa che si mostra, ma quella che si abita così profondamente da non volerla più lasciare. Una residenza che non si limita a ospitare la quotidianità, ma la espande — rendendola più fluida, più luminosa, più connessa con il paesaggio e con il senso di ciò che significa davvero stare bene in un luogo.



SCEGLI
IL MIGLIOR COMFORT
per la Tua casa!

CAMINETTI SU MISURA | CONSULENZA E PROGETTAZIONE

IL FOCOLARE 
GROUP



Il Focolare Group srl
Fagagna – via spilimbergo 210
0432.808620
info@il-focolare.com



un caffè con



michielizanatta

OLTRE LA FORMA:
LO SPAZIO COME ESPERIENZA,
RELAZIONE E VITA

Per il numero di maggio, ABITARE MAGAZINE dedica l'intervista del mese a michielizanatta, realtà progettuale attiva tra Friuli Venezia Giulia e Veneto che interpreta l'architettura come pratica critica e relazionale.

Fondato sull'incontro tra esperienze e territori differenti, lo studio sviluppa un approccio che mette al centro le persone, il contesto e il processo, con una ricerca costante sul significato contemporaneo dell'abitare e sul ruolo dell'architettura nel migliorare la qualità della vita quotidiana.

1. Come nasce lo studio e quali sono i principi che guidano oggi il vostro approccio progettuale?

Lo studio nasce dall'incontro tra due percorsi professionali e due territori distinti, uniti dalla volontà di superare i limiti di una pratica isolata attraverso il confronto continuo. Questa origine ha definito un metodo fondato sul



foto Massimo Crivellari



dialogo e sulla contaminazione di sguardi. Oggi il principio guida è la creazione di spazi che non si limitano a rispondere a esigenze funzionali, ma che generano condizioni di benessere, crescita e relazione, riconoscendo all'architettura un ruolo attivo nella vita delle persone.

2. Come interpretate oggi il progetto dello spazio domestico come esperienza quotidiana, oltre la semplice funzione abitativa?

Il progetto domestico viene affrontato partendo dai modi di vivere piuttosto che dalla distribuzione degli ambienti. La casa è intesa come costruzione identitaria, uno spazio che accompagna le trasformazioni della vita e ne riflette i ritmi. Grande attenzione è posta alla possibilità di appropriazione da parte degli abitanti, con l'obiettivo di creare ambienti flessibili, accoglienti e capaci di generare un benessere profondo e duraturo.

3. In che modo la casa può essere pensata come un ecosistema e quale ruolo attribuite all'involucro edilizio in questa visione?

La casa viene concepita come un organismo in relazione costante con l'ambiente naturale e urbano. L'involucro edilizio assume un ruolo centrale come elemento di mediazione, regolando luce, clima e rapporto tra interno ed esterno. Allo stesso tempo, diventa espressione verso la collettività, contribuendo alla

foto Massimo Crivellari



qualità del paesaggio e instaurando un dialogo responsabile con il contesto.

4. Nei vostri progetti, come dialogano materiali, dettagli costruttivi e processo realizzativo per definire la qualità finale dell'architettura?

Materiali e soluzioni costruttive derivano da un processo continuo di ricerca e sperimentazione, in cui ogni progetto alimenta il successivo. La qualità architettonica si costruisce nel tempo, attraverso il confronto diretto con il cantiere e con le sue variabili. Lo studio attribuisce valore anche all'imperfezione controllata, intesa come segno dell'artigianalità e della realtà del costruire, capace di restituire autenticità agli spazi.

5. Nella progettazione degli spazi di lavoro, come si traduce l'idea di "seconda casa" in termini architettonici?

Gli spazi di lavoro sono progettati con la stessa attenzione riservata alla dimensione domestica, ponendo al centro il benessere delle persone. L'obiettivo è creare ambienti che favoriscano concentrazione, relazione e senso di appartenenza, superando



la logica del contenitore neutro. Ne derivano spazi con una forte identità, in cui architettura e funzione si integrano per migliorare l'esperienza quotidiana.

6. Come affrontate il tema degli edifici landmark nel contesto del Nord Est, caratterizzato da paesaggi segnati dalla velocità e dall'infrastruttura?

In un contesto complesso e spesso disordinato, lo studio adotta un approccio misurato, privilegiando interventi essenziali e leggibili. I landmark non sono pensati come

foto Matteo Lavazza Seranto



foto Paolo Zardo



oggetti iconici autoreferenziali, ma come presenze capaci di costruire identità attraverso semplicità, chiarezza formale e relazione con il paesaggio, mantenendo efficacia anche nella percezione in movimento.

7. Il vostro metodo progettuale sembra fondarsi su ascolto e dialogo: come si struttura concretamente questo processo con il cliente?

Il processo progettuale si basa su una fase iniziale di ascolto approfondito, volta a comprendere le reali esigenze e aspirazioni del cliente. Il concept rappresenta il momento di sintesi di questo percorso e introduce una visione spesso inaspettata ma coerente. Lo sviluppo successivo rimane aperto e flessibile, fondato su fiducia reciproca e collaborazione continua fino alla realizzazione.

8. Lo studio si sta evolvendo verso nuovi ambiti: quali direzioni progettuali state esplorando oggi e con quali obiettivi?



michielizanatta.net

foto Massimo Crivellari



foto Elia Falaschi



Lo studio sta ampliando il proprio raggio d'azione attraverso progetti in contesti internazionali, interventi legati allo sport e al tempo libero e un costante approfondimento del tema residenziale. L'obiettivo è consolidare un metodo progettuale capace di adattarsi a scale e programmi diversi, integrando competenze e mantenendo un'attenzione costante alla sostenibilità, all'innovazione e alla dimensione culturale dell'architettura.

BLUENERGY

Solidità
e affidabilità
sempre con te



Gas



Luce



Servizi



Sostenibilità

BLUENERGY, TUTTA LA COMODITÀ E LA GARANZIA DI UN UNICO FORNITORE GAS, LUCE E SERVIZI SUL TUO TERRITORIO.

- gas e luce
- subentro
- voltura utenze
- modifica potenza
- impianti di climatizzazione e riscaldamento
- impianti fotovoltaici
- erogatori d'acqua

Il partner per l'efficienza energetica della tua casa.

Per maggiori informazioni chiama subito o vieni a trovarci in uno dei nostri punti vendita. Ci trovi a:

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 📍 UDINE (UD)
Viale Venezia, 426
T. 0432 632961 | 📍 UDINE - FSS (UD)
Via Savorgnana, 19
T. 0432 510020 | 📍 AZZANO DECIMO (PN)
Via Mores di Sotto, 21
T. 0434 642001 | 📍 CAMPOFORMIDO (UD)
Via Roma, 39
T. 0432 632913 | 📍 CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)
Via Trieste, 52/1
T. 0431 32058 |
| 📍 CIVIDALE DEL F. (UD)
Largo Boiani, 14
T. 0432 732975 | 📍 CODROIPO (UD)
P.zza della Legna, 1
T. 0432 901147 | 📍 FELETTO UMBERTO (UD)
Via IV Novembre, 3
T. 0432 643157 | 📍 GORIZIA (GO)
Corso Italia, 129
T. 0481 547376 | 📍 GRADO (GO)
Riva S.Slataper, 9
T. 0431 81239 |
| 📍 LATISANA (UD)
Via E. Gaspari, 26
T. 0431 513127 | 📍 PORDENONE (PN)
Viale Dante, 15
T. 0434 012564 | 📍 TOLMEZZO (UD)
Piazza Mazzini, 17
T. 0433 14721715 | 📍 TRIESTE (TS)
Piazza G.Verdi, 2c
T. 040 3481144 | |

**Sei un'agenzia
Immobiliare?**

**Diventa partner Bluenergy
per offrire un servizio completo
ai tuoi clienti.**

Per maggiori informazioni contatta consulente dedicato: **T. 347 6672868** abitare@bluenergygroup.it

PORTE
PORTE BLINDATE
SCALE
PAVIMENTI
SERRAMENTI
ARREDO
BOISERIE

ARChedil

Via Cottonificio, 47 – Loc. Feletto Umberto
33010 Tavagnacco (Ud)
Tel. 0432 570047
E-mail info@archedilsrl.it



SCOPRI
TUTTE LE
COLLEZIONI



LA NUOVA SCALA DOMESTICA: LEGGERA, SOSTENIBILE, INVISIBILE

ZIG ZAG DI SILLER

Da elemento tecnico a segno architettonico capace di definire lo spazio: la scala domestica attraversa oggi una trasformazione profonda.

Nelle abitazioni contemporanee non è più soltanto un collegamento tra piani, ma una presenza progettuale che incide sull'identità degli interni, dialogando con luce, volumi e materiali. In molti casi diventa il primo elemento percepito entrando in casa, un dispositivo capace di orientare lo sguardo e costruire una narrazione coerente dell'ambiente. Questo cambio di paradigma si inserisce in un'evoluzione più ampia dell'interior design, dove ogni componente è chiamato a contribuire a un equilibrio complessivo. La scala, per sua natura verticale e strutturale, assume così un ruolo strategico: può alleggerire o appesantire lo spazio, amplificare la

luce o interromperla, creare continuità o segnare una cesura. Il progetto contemporaneo tende sempre più verso la prima direzione, privilegiando soluzioni che combinano leggerezza visiva, qualità materica e integrazione discreta della tecnologia.

Leggerezza, materia, tecnologia: i nuovi codici del progetto

Il minimalismo che caratterizza le scale contemporanee non è più freddo o radicale, ma evolve in una versione più sofisticata e accogliente. Le strutture si riducono all'essenziale: gradini a sbalzo, supporti nascosti, parapetti trasparenti.

L'effetto è quello di una scala "sospesa", capace di lasciare fluire lo sguardo e la luce naturale senza ostacoli. Questo approccio risponde a una delle esigenze più sentite dell'abitare contemporaneo: massimizzare la percezione dello spazio, soprattutto negli ambienti open space. Accanto alla leggerezza strutturale, è la dimensione materica a definire oggi il carattere del progetto. La scala diventa un punto di contatto tra superfici diverse, un luogo in cui il dialogo tra materiali costruisce un'esperienza non solo visiva ma anche tattile.

Materiali protagonisti: tra natura e tecnologia

• **Legno naturale**

Rimane il materiale più amato, ma cambia linguaggio. Si abbandonano le finiture lucide e le tonalità rossastre a favore di essenze come rovere, frassino e noce trattate in modo opaco, con venature visibili. Il legno introduce una dimensione domestica, calda e autentica, ed è spesso utilizzato per i gradini o per

rivestire intere strutture. La crescente attenzione alla sostenibilità orienta verso legni certificati, filiere corte e trattamenti naturali.

• **Vetro strutturale**

Il vetro, soprattutto nella versione extrachiaro, è oggi una presenza quasi imprescindibile. Utilizzato per parapetti a tutta altezza o come elemento di protezione minimale, consente di eliminare le barriere visive e rafforzare la continuità dello spazio. La sua trasparenza amplifica la luce e contribuisce a quell'effetto di "invisibilità" sempre più ricercato.

• **Metallo verniciato e finiture evolute**

Acciaio e ferro definiscono la struttura portante o i dettagli. Il nero opaco resta una scelta dominante, ma si affermano finiture più sofisticate come brunito, canna di fucile o effetti ossidati. Il metallo introduce una componente grafica e contemporanea, creando un contrasto equilibrato con la matericità del legno.

• **Microcemento e resine**

Sempre più presenti nei progetti recenti, permettono di ottenere superfici continue, prive di giunti, ideali per scale monolitiche o integrate nell'architettura. Il loro aspetto materico ma uniforme si adatta perfettamente agli interni minimali e contemporanei.

• **Pietra naturale e gres porcellanato**

La pietra, utilizzata soprattutto in contesti di pregio, conferisce solidità e valore tattile. Il gres porcellanato, invece, offre una grande versatilità: può riprodurre fedelmente pietra, cemento o legno, garantendo resistenza e facilità di manutenzione.

• **Materiali innovativi e sostenibili**

Si diffondono superfici tecniche, compositi e materiali riciclati che uniscono prestazioni elevate e ridotto impatto ambientale. La durabilità diventa un fattore centrale: una scala è un investimento destinato a durare nel tempo.

Il risultato è un equilibrio attentamente costruito tra caldo e freddo, naturale e artificiale, opaco e trasparente. Ogni materiale contribuisce a definire il carattere della scala e, di conseguenza, dell'intero ambiente.

Scala in legno su disegno di
FALEGNAMERIA **FRATELLI PICCO**



Parallelamente, la tecnologia si integra in modo sempre più invisibile. L'illuminazione viene incassata nei gradini o nelle pareti, creando atmosfere morbide e diffuse. Le superfici antiscivolo sono integrate nei materiali stessi, senza alterarne l'estetica. Anche l'ergonomia migliora, con proporzioni più studiate e maggiore attenzione al comfort quotidiano. La tecnologia non è più esibita, ma silenziosamente incorporata nel progetto.

Nuove abitazioni: la scala come architettura nello spazio

Nelle nuove abitazioni, la scala è sempre più concepita come parte integrante dell'architettura. Inserita spesso in ambienti open space, contribuisce a organizzare lo spazio senza dividerlo. Diventa un elemento di connessione visiva e funzionale, capace di accompagnare il passaggio tra diverse zone della casa.

In molti progetti la scala agisce come un filtro leggero, definendo le aree senza chiuderle: tra soggiorno e cucina, tra zona giorno e studio, tra pubblico e privato. Questa capacità di articolare lo spazio senza interromperlo è uno dei tratti distintivi del design contemporaneo. Accanto a queste soluzioni integrate, resistono le scale a forte valore espressivo, vere e proprie "sculture domestiche". Forme elicoidali, strutture monolitiche o configurazioni geometriche complesse diventano punti focali dell'ambiente. Tuttavia, rispetto al passato, si ricerca un maggiore equilibrio: l'effetto scenografico è sempre calibrato all'interno di un progetto coerente, evitando eccessi decorativi.

Un'altra tendenza significativa è quella delle scale multifunzionali. In abitazioni sempre più compatte, ogni elemento deve rispondere a più esigenze. La scala integra contenitori, librerie o superfici d'appoggio, trasformandosi in un sistema d'arredo completo. Questo approccio consente di ottimizzare lo spazio senza rinunciare alla qualità estetica. Fondamentale è anche la continuità materica. Quando la scala riprende



le stesse finiture del pavimento o degli arredi, si genera un effetto di fluidità che rafforza la percezione di unità. L'architettura diventa così un sistema coerente, in cui ogni elemento contribuisce a un linguaggio comune.

Ristrutturazioni: alleggerire, aggiornare, valorizzare

Nel contesto delle ristrutturazioni, la scala rappresenta uno degli interventi più efficaci per rinnovare l'immagine della casa. Spesso si tratta di strutture datate, caratterizzate da volumi pesanti, parapetti pieni e finiture ormai superate. Intervenire su questi elementi consente di ottenere risultati sorprendenti anche senza modifiche strutturali radicali. L'operazione più frequente è l'alleggerimento visivo. Sostituire parapetti pieni con soluzioni in vetro, eliminare decorazioni superflue e semplificare le linee permette di trasformare completamente la percezione dello spazio. Anche la scelta cromatica gioca un ruolo decisivo: tonalità chiare e neutre contribuiscono ad amplificare la luce e rendere gli ambienti più ariosi.

Il restyling materico è altrettanto centrale. Rivestire i gradini in legno chiaro, microcemento o gres consente di aggiornare l'estetica della scala senza demolirla. Le finiture opache sostituiscono quelle lucide, mentre le tonalità naturali prendono il posto dei



colori più datati. In molti casi è sufficiente intervenire su pochi elementi per ottenere un risultato contemporaneo. L'illuminazione viene ripensata in chiave più discreta e progettuale. La luce si integra nei gradini o nelle pareti, creando atmosfere accoglienti e migliorando la sicurezza. A questo si affianca una crescente attenzione all'accessibilità: corrimano ergonomici, superfici antiscivolo e proporzioni più confortevoli rispondono a esigenze trasversali, legate a un'abitazione più inclusiva. Infine, molti interventi puntano a ridurre l'impatto visivo della scala. Aprire una

struttura chiusa, trasformarla in una scala "a giorno" o alleggerirne i volumi consente di guadagnare spazio percepito e migliorare la qualità complessiva degli interni. È un approccio che dimostra come anche un elemento esistente possa essere reinterpretato in chiave contemporanea.

Leggera, sostenibile e sempre più integrata, la scala domestica si conferma oggi come un vero strumento di progetto. Non solo collega i livelli della casa, ma contribuisce a definirne l'identità, diventando uno degli elementi più significativi dell'abitare contemporaneo.

Scala in legno e vetro su disegno di **ARCHEDIL**



LAGO STORE
VICENZA



Scopri la collezione presso il **LAGO Store Vicenza**
via Levà degli Angeli, 19 - Vicenza.

L'ISTINTO DELLA MATERIA.

LA CERAMICA VIVA DI L'AVVENTURINA

C'è una materia primordiale che, più di altre, conserva la memoria del gesto umano: l'argilla. Nelle mani di Maria Chiara Polisca questa materia si fa racconto, superficie sensibile, luogo di trasformazione continua.



Ogni pezzo nasce lentamente, interamente a mano, seguendo un processo che rifiuta la ripetizione seriale e abbraccia l'imprevedibilità come valore. Nulla è identico, nulla è replicabile: ogni oggetto è unico, vivo, attraversato da una tensione costante tra intenzione e accadimento.

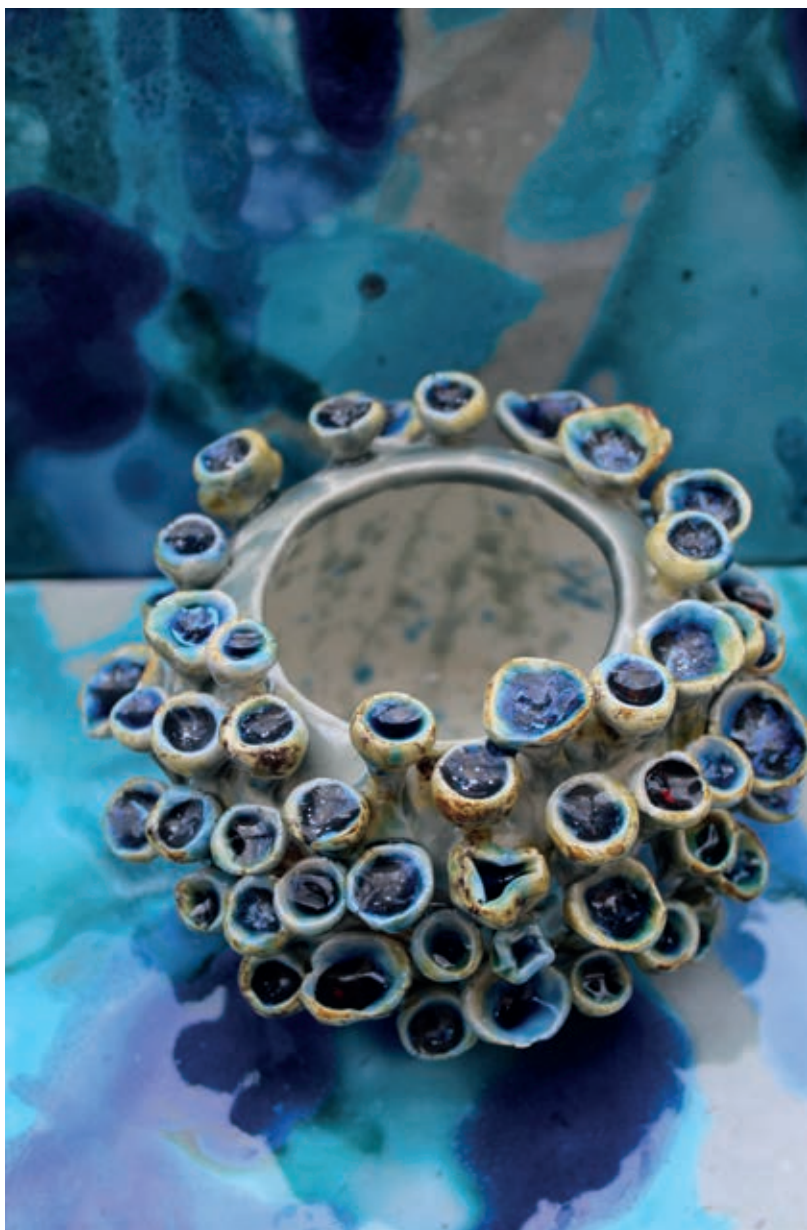
Nel lavoro di Polisca il controllo non è mai totale. Il fuoco, i pigmenti, gli smalti partecipano attivamente alla creazione, seguendo un loro istinto autonomo. È in questo dialogo con gli elementi che prendono forma superfici intense, cromie profonde, effetti inattesi. Crepe, colature, irregolarità emergono come tracce evidenti del processo, non come difetti da nascondere. L'imperfezione

diventa linguaggio, firma riconoscibile, testimonianza di una manualità consapevole che accetta il rischio e lo trasforma in espressione. Un gesto apertamente contrario all'uniformità industriale, un atto di libertà artigiana che rivendica il valore dell'errore come possibilità creativa.

L'Avventurina, il progetto ceramico di Maria Chiara Polisca, prende il nome dalla pietra omonima, da sempre associata alla scoperta, alla metamorfosi, al cambiamento. Un nome che racchiude una filosofia precisa: ogni opera nasce come esito di un percorso, di una trasformazione che avviene nel tempo e nello spazio del fare. Alla base c'è un dialogo costante tra tradizione e sperimentazione contemporanea. Le tecniche ceramiche antiche, apprese e studiate con rigore, vengono reinterpretate con uno sguardo attuale, libero, capace di sovvertire le regole senza rinnegarle. Ne derivano opere che raccontano memoria, natura e mito, senza mai scivolare nella citazione nostalgica.

Gli oggetti firmati L'Avventurina non cercano di imitare la realtà, ma di interpretarla. Le forme sono fluide, organiche, spesso ispirate a elementi naturali, ma sempre filtrate da una sensibilità personale che le rende evocative più che descrittive. Sono oggetti che parlano al tatto prima ancora che allo sguardo, invitando a rallentare, a instaurare un rapporto fisico e sensoriale. In un tempo dominato dalla velocità e dalla superficie, queste ceramiche chiedono attenzione, presenza, ascolto.

La manualità è il cuore pulsante di questo lavoro, ma non si tratta di un gesto isolato: ogni movimento delle mani custodisce una genealogia del sapere. Nella pratica quotidiana di Maria Chiara Polisca riaffiora una memoria familiare, una tradizione trasmessa e rielaborata, che si intreccia con l'intuizione personale e con una continua ricerca formale. È un sapere che non resta immobile, ma si rinnova attraverso l'esperienza,





trasformando l'argilla in racconto, in testimonianza di un percorso umano oltre che artistico.

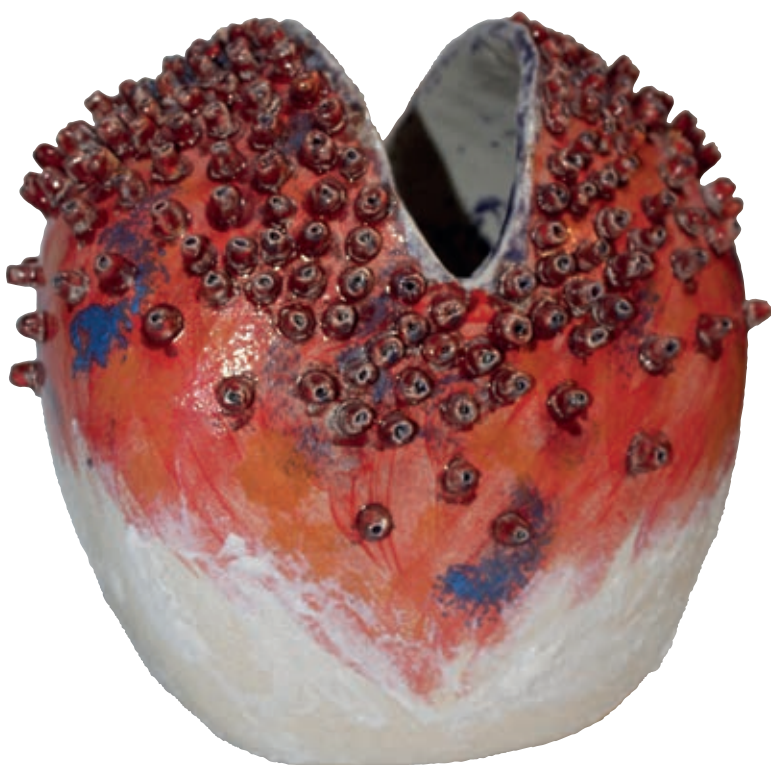
Le superfici delle opere sono luminose, smaltate, attraversate da una ricchezza cromatica che ne amplifica la forza espressiva. I colori spaziano dal verde smeraldo all'azzurro, dal blu intenso al rosso profondo, fino a combinazioni cromatiche uniche, nate dall'incontro imprevedibile tra materiali e temperature. Ogni tonalità sembra trattenere la luce, restituendola in modo vibrante e mai uniforme. Anche il colore, come la forma, è il risultato di un equilibrio delicato tra scelta e casualità.

Le collezioni di L'Avventurina si collocano in una zona di confine



fertile, dove funzionalità e scultura convivono senza gerarchie. Ogni pezzo è pensato per essere utilizzato nella vita quotidiana, ma al tempo stesso concepito come esperienza sensoriale e contemplativa. Superfici brillanti, forme fluide e volumi dinamici evocano movimento ed energia, trasformando l'uso in un gesto consapevole. L'oggetto non è mai neutro: diventa presenza, compagno silenzioso, elemento narrativo dello spazio domestico.

In questo senso, L'Avventurina non è solo ceramica. È un invito a vivere gli oggetti come parte di una storia più ampia, fatta di mani, di tempo, di trasformazioni lente. È arte che vibra sotto le dita, che si lascia attraversare dall'esperienza quotidiana senza perdere la propria intensità. Un linguaggio che restituisce dignità al fare artigiano e lo proietta in una dimensione contemporanea, dove l'unicità non è un lusso, ma una necessità culturale.



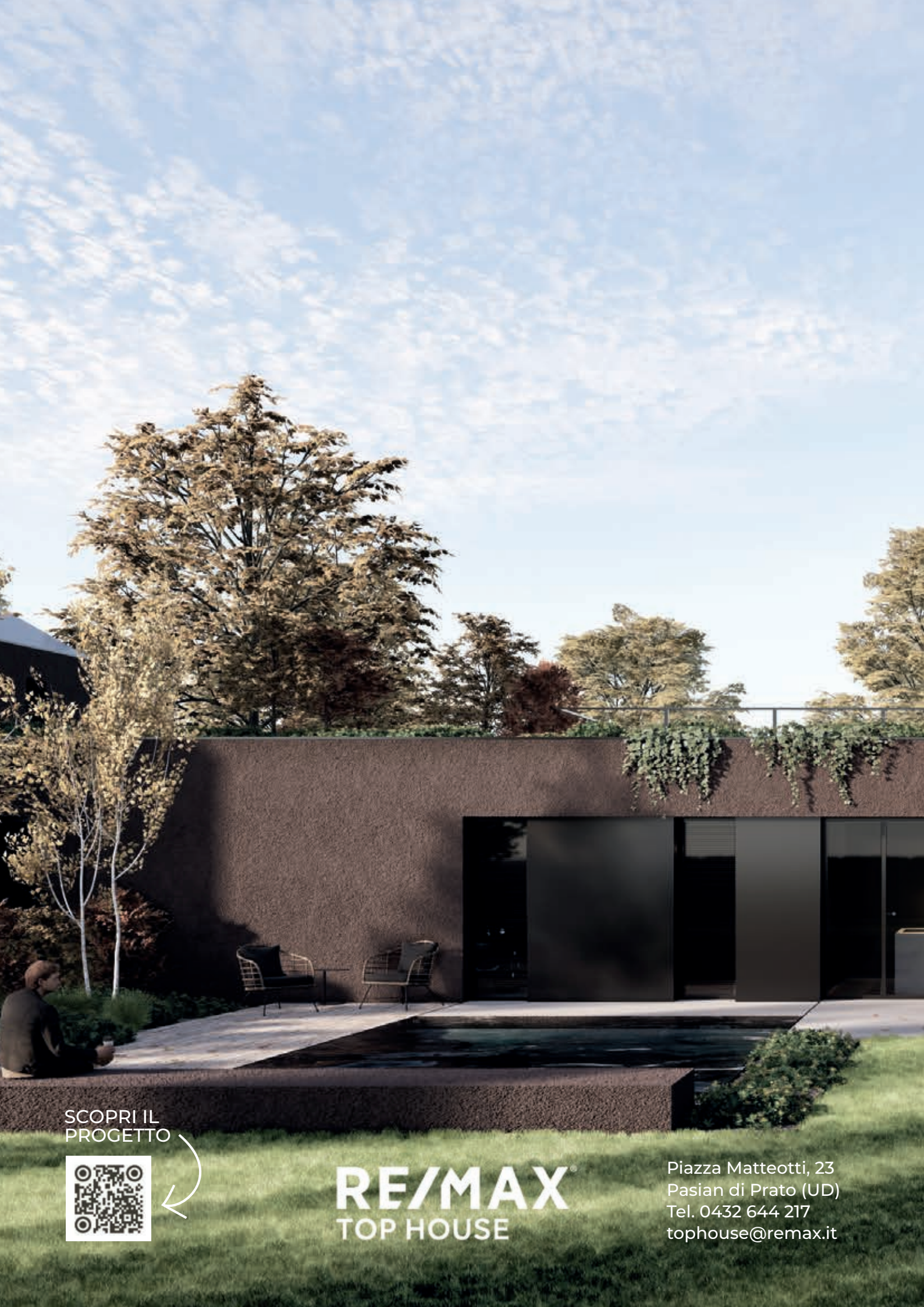
www.lavventurinaceramiche.com



@lavventurina_ceramiche



lavventurina.ceramiche@gmail.com
chiarapolisca@gmail.com

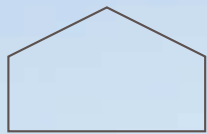


SCOPRI IL
PROGETTO



RE/MAX
TOP HOUSE

Piazza Matteotti, 23
Pasian di Prato (UD)
Tel. 0432 644 217
tophouse@remax.it



LE VILLE CIVIDINA

IL TUO SPAZIO



Concept

 **ORANGE HOME**
REAL ESTATE - PIÙ SPAZIO ALLA VITA

Sviluppo

spazi  architetture di
identificazione
personale



Mutuo Casa fino al 100% in 30 anni

Quando credi pienamente in un progetto, lo facciamo anche noi. Rivolgiti ai nostri consulenti per trovare la soluzione ideale e dare inizio al tuo futuro.

Inquadra il QR code per prenotare il tuo appuntamento in filiale.



 **BCC BANCA DI UDINE**

GRUPPO BCC ICCREA

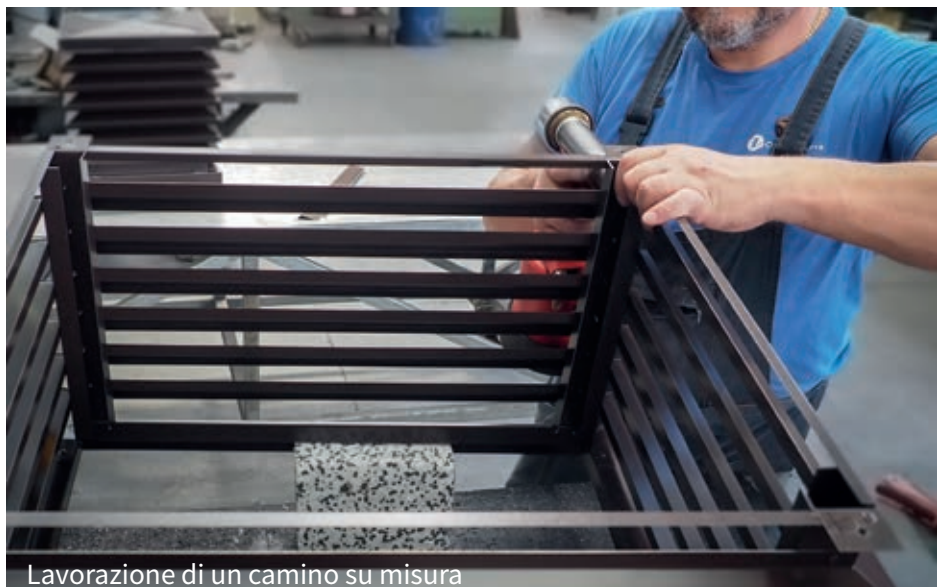
Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per le condizioni economiche e le principali clausole contrattuali dei prodotti di mutuo, e per quanto non espressamente indicato, è necessario fare riferimento alle Informazioni Generali pubblicate nella sezione "Trasparenza" del sito internet www.bancadiudine.it (sezioni "Credito immobiliare" e "ESG") o presso tutte le filiali. La concessione dei prodotti di mutuo è subordinata alla sussistenza dei necessari requisiti in capo al richiedente, nonché all'approvazione della BCC Banca di Udine Credito Cooperativo Soc. Coop.

OFFICINE NUOVE

SOLUZIONI IN METALLO SU MISURA PENSATE PER IL CLIENTE PRIVATO: PROTEZIONE, EFFICIENZA E **PERSONALIZZAZIONE** DELL'ABITARE

Non prodotti standard, ma elementi unici che garantiscono funzionalità, estetica e qualità nel tempo.

Da oltre cinquant'anni, Officine Nuove rappresenta un punto di riferimento in F.V.G. nel settore della lattoneria e della carpenteria metallica leggera, unendo tradizione artigianale e innovazione tecnologica. Nata nel 1973, l'azienda ha costruito la propria identità sulla capacità di trasformare la lamiera in elementi su misura, rispondendo con precisione e flessibilità alle esigenze di imprese di costruzione e professionisti. Oggi Officine Nuove continua a evolversi, investendo in impianti avanzati e materiali sostenibili, senza rinunciare al valore della competenza manuale e dell'attenzione al dettaglio.



Lavorazione di un camino su misura



Finitura in lattoneria su pannello coibentato



Dettaglio di schermatura metallica



Lamiere grecate per coperture

Il valore distintivo dell'azienda è l'**approccio su misura**, pensato per chi desidera intervenire sulla propria abitazione con soluzioni personalizzate. Ogni progetto nasce dall'ascolto delle necessità del cliente privato e dall'analisi delle caratteristiche specifiche dell'edificio.

Un approccio che le consente di offrire prodotti affidabili, durevoli e personalizzati, contribuendo concretamente allo sviluppo del settore edilizio e industriale.



LATTONERIA

Per il cliente privato, la lattoneria rappresenta un elemento fondamentale per la protezione della casa. Officine Nuove realizza grondaie, pluviali, scossaline e converse su misura, studiati per assicurare il corretto deflusso delle acque meteoriche e prevenire infiltrazioni. Ogni elemento viene progettato in base alla configurazione dell'immobile, garantendo efficienza e durata.



LAMIERE GRECATE E AGGRAFFATO

Officine Nuove realizza lamiere grecate e lastre per aggraffatura su misura, offrendo un'ampia scelta di materiali e finiture, dalle soluzioni più tradizionali a quelle più innovative.

Le lavorazioni consentono di realizzare coperture e rivestimenti verticali resistenti, durevoli e sostenibili, ideali per i privati che desiderano riqualificare o rinnovare il tetto della propria abitazione

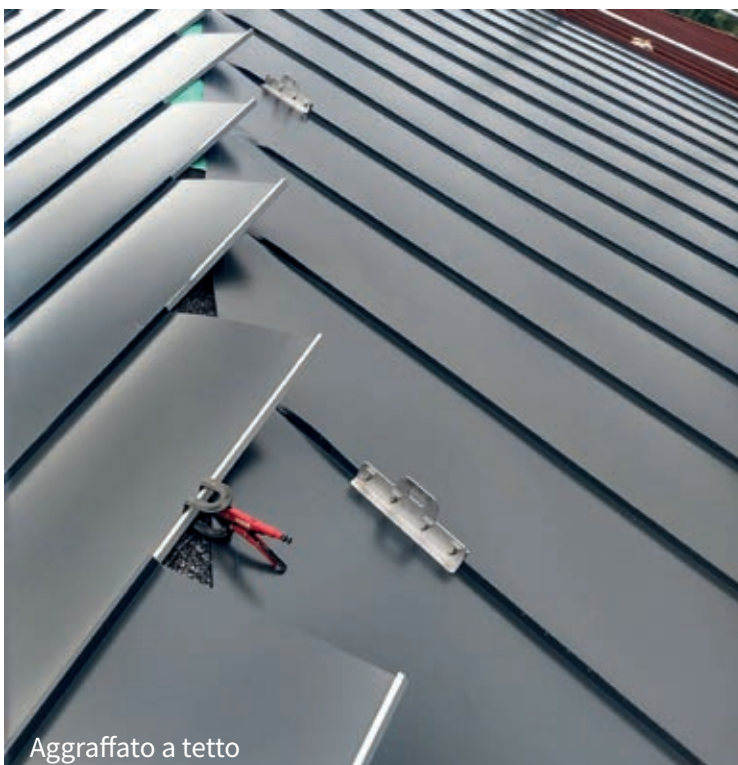


PANNELLI COIBENTATI E FINITO COPPO

I pannelli coibentati rappresentano una soluzione efficace per la semplicità e



Copertura in Finto coppo



Aggraffato a tetto

velocità di posa. Officine Nuove offre sistemi per coperture metalliche e finto coppo che migliorano l'isolamento termico, proteggendo l'abitazione da freddo, caldo e umidità e contribuendo a ridurre i consumi energetici.



LAVORAZIONI SU MISURA

Il vero punto di forza per il cliente privato è la possibilità di ottenere lavorazioni completamente personalizzate.

Officine Nuove realizza su disegno camini, elementi di schermatura per condizionatori, armadiature per le batterie negli impianti fotovoltaici, oltre a soluzioni frangisole ed elementi decorativi per parapetti e recinzioni. Questi prodotti rappresentano alcune delle soluzioni sviluppate per il settore residenziale.



novità

LAVORAZIONI LASER PERSONALIZZATE

Oggi la personalizzazione si estende anche agli aspetti decorativi grazie alle lavorazioni laser. Officine Nuove offre al cliente privato la possibilità di arricchire i propri elementi in metallo con incisioni e forature su disegno, trasformando componenti funzionali in dettagli di design unici e distintivi.

Per info:
Via della Croce, 40
33030 Basaldella di Campoformido (UD)
T. 0432 561 586 | www.officinenuove.it



30 GENNAIO >
30 AGOSTO 2026

CASA CAVAZZINI |
MUSEI CIVICI DI UDINE

MONET

VAN GOGH

PICASSO

KANDINSKY

MAGRITTE

IMPRESSIONISMO E MODERNITÀ

CAPOLAVORI DAL KUNST MUSEUM WINTERTHUR

UNA MOSTRA

IN COLLABORAZIONE CON

TICKETING PARTNER



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

IO SONO
FRIULI
VENEZIA
GIULIA

UDINE
Sentirsi a casa

UDINE
MUSEI

CASA
CAVAZZINI

MoMo
Mondo Mostre

Kunst Museum
Winterthur

VIVATICKET

CASE
da
SO
GNO





VILLA CONTEMPORANEA INDIPENDENTE

VICINANZE PALMANOVA

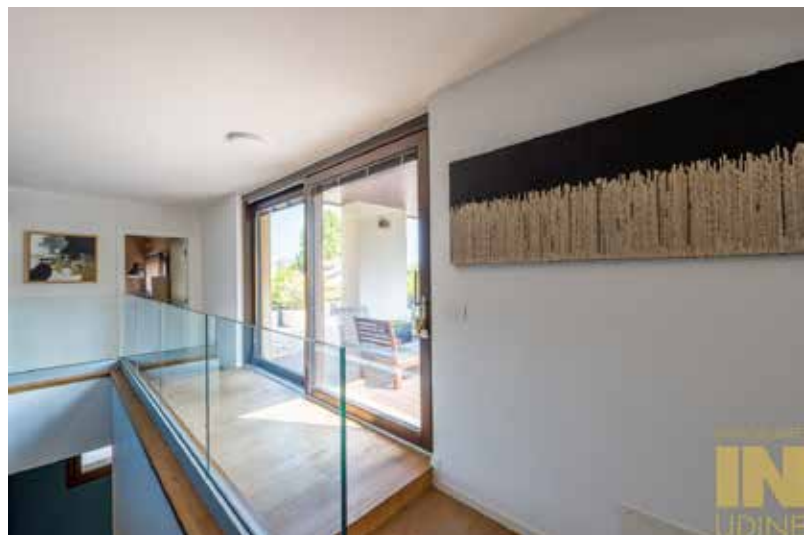
In posizione strategica tra Udine, Palmanova e Grado, meravigliosa e recentissima villa indipendente dalle forme moderne e dal design ricercato.





Villa realizzata nel 2015, inserita in un contesto residenziale molto verde e tranquillo, dalle ottime condizioni di manutenzione e lo sviluppo su due livelli, per una superficie interna complessiva di mq. 250.

Generosa zona living con ampie vetrate affacciate sullo splendido giardino piantumato, cucina di impronta moderna con ampia isola attrezzata, studio, due camere matrimoniali





m²
250 m²

3

3

2



scopri i dettagli

VICINANZE PALMANOVA

VILLA CONTEMPORANEA
INFO IN AGENZIA

(una padronale con bagno privato e cabina armadio), tre bagni, bella terrazza solarium con vasca idromassaggio. Doppio posto auto coperto e ulteriori posti auto all'interno della proprietà.

Completamente arredata, risponde appieno agli standard costruttivi contemporanei ed i costi di gestione sono davvero molto contenuti (certificata in classe "A4", abitazione "full electric").

Di primo livello anche le finiture d'interni che uniscono qualità e design e rendono questa offerta immobiliare particolarmente accattivante e ricercata.

PER INFORMAZIONI:



Udine | P.zza Garibaldi, 5

☎ 0432 502100

🌐 immobiliareinudine.it

✉ info@immobiliareinudine.it





 **760 m²**  **4**  **4**  **In def.**  **2.850 m²**

CORMONS (GO)


NUDA PROPRIETÀ VILLA D'EPOCA TRATTATIVA RISERVATA

Vendita nuda proprietà di prestigiosa villa d'epoca austriaca della seconda metà dell'800, immersa in un suggestivo parco di proprietà, sita nel cuore della splendida cittadina di Cormons. Disposta su 3 piani. Al P.T. locali della zona giorno con ampia cucina separata e caminetto, sala da pranzo, salotto e salottino, bagno di servizio ed ampi corridoi. Al P.I. zona notte con 3 camere, 2 bagni, 1 camera matrimoniale con bagno padronale e 2 terrazzi. All'ultimo piano bellissimo e spazioso sottotetto con travi a vista di 250 mq. Soluzione unica nel suo genere dal fascino elegante di altri tempi, per amanti del lusso, con finiture signorili e generose metrature degli spazi. Occasione interessante! Rif. 881

PER INFORMAZIONI:



Cividale del Friuli UD – Borgo di Ponte, 20

 0432 1599847 | 340 2756363

 www.cividalecasa.it

 info@cividalecasa.it



**TRIESTE | THE VILLA (SM 460)
+ TWO OUTBUILDING (SM 148 AND SM 156)**

Suspended between the blue sea and the green Mediterranean vegetation, this splendid charming villa on the Trieste coast offers an enchanting view and an atmosphere of absolute tranquillity. The property, elegantly integrated into the natural landscape, is spread over several levels and offers large panoramic terraces overlooking the Gulf of Trieste, ideal for enjoying unforgettable sunsets and moments of relaxation in total privacy. Immersed in a lush park of Mediterranean essences, the property offers a perfect balance between privacy, comfort and landscape: each room opens onto enchanting views of the Gulf of Trieste, offering light, silence and a sense of absolute harmony. The main villa features bright and refined rooms: a large living area with large windows overlooking the sea, a kitchen, convivial spaces and bedrooms with panoramic views. The finishes are of high quality, with attention to detail to offer comfort and style. The property is completed by two delightful independent annexes, surrounded by greenery and equipped with all comforts: perfect solutions for welcoming guests, family members or for creating a small accommodation facility. Outside, a well-kept terraced garden surrounds the house, offering private spaces with a swimming pool overlooking the sea, ideal for fully enjoying the beauty of the location.

The property also has convenient private parking and direct access to the sea, a rare privilege along this picturesque Triestina's coastline.



TRIESTE COSTIERA

VILLA SINGOLA (MQ 460)
+ 2 DÉPENDANCE (MQ 148 E MQ 156)

Sospesa tra il blu del mare e il verde della vegetazione mediterranea, questa splendida villa di charme sulla Costiera Triestina regala un panorama incantevole e un'atmosfera di assoluta tranquillità. La proprietà, elegantemente inserita nel paesaggio naturale, si sviluppa su più livelli e offre ampie terrazze panoramiche affacciate sul Golfo di Trieste, ideali per godere di tramonti indimenticabili e momenti di relax in totale privacy. Immersa in un parco rigoglioso di essenze mediterranee, la proprietà offre un perfetto equilibrio tra privacy, comfort e paesaggio: ogni ambiente si apre su scorci incantevoli del Golfo di Trieste, regalando luce, silenzio e un senso di armonia assoluta. La villa principale accoglie ambienti luminosi e raffinati: un'ampia zona giorno con grandi vetrate vista mare, una cucina abitabile, spazi conviviali e camere da letto con affacci panoramici. Le finiture sono di pregio, curate nei minimi dettagli per offrire comfort e stile. Completano la proprietà due deliziose dependance indipendenti, immerse nel verde e dotate di tutti i comfort: soluzioni perfette per accogliere ospiti, familiari o per creare una piccola struttura ricettiva. All'esterno, un curato giardino terrazzato circonda la casa, offrendo spazi riservati con piscina vista mare, ideale per vivere appieno la bellezza del luogo. La proprietà dispone inoltre di comodo parcheggio privato e di accesso diretto al mare pied - dans - l'eau, un privilegio raro lungo questa suggestiva costa. Completano la proprietà un comodo parcheggio interno e ampi spazi dedicati alla vita all'aperto, ideali per cene al tramonto o momenti di relax assoluto.



467 m²



4



4



doppio



In def.



Un luogo unico, dove eleganza e natura si fondono in perfetta armonia: la dimora ideale come residenza principale o raffinato pied-à-terre vista mare, per chi desidera vivere la bellezza autentica della Costiera Triestina.



PER INFORMAZIONI:



Udine | Via Mercatovecchio, 11/3

☎ 348 3169713 | 0432 501464

🌐 immobiliarecastello.ud.it

✉ valentina@immobiliarecastello.ud.it





CANNES: MERAVIGLIOSA PROPRIETÀ DEL 1920

Un tempo residenza estiva della regina dei cosmetici Estée Lauder, questa splendida villa è stata ristrutturata con gusto per diventare una confortevole e moderna casa per famiglie.









Ricca di fascino, la proprietà fu costruita nel 1900 e successivamente trasformata in una villa in stile Belle Époque nel 1920. I Lauder acquistarono la casa nel 1963 e vi abitarono fino al 2004. Nella sua biografia, la brillante imprenditrice la descrive come la sua “casa delle vacanze preferita”. Si dice che Estée Lauder abbia creato alcuni dei suoi profumi più celebri proprio in questa straordinaria villa mediterranea.

Situata in una zona tranquilla della ricercata Cannes Californie, a soli 800 metri circa dalla Croisette, la proprietà dispone di numerose aree esterne per intrattenere, un’ampia terrazza con piscina riscaldata, cucina estiva, studio, garage e tettoia per auto.





 400 m²
 5
  6
  2
  D
  1.220 m²

CANNES, CALIFORNIE

VILLA STORICA
INFO IN AGENZIA

Ogni livello della villa offre una magnifica vista sul Mediterraneo. Con una superficie di oltre 400 mq distribuiti su 4 piani, la proprietà comprende: un maestoso ingresso con scala, tre saloni, sala da pranzo con terrazza, cucina completamente attrezzata con elettrodomestici di alta gamma, seconda cucina, bagno per gli ospiti, ufficio, camera padronale con cabina armadio e bagno en-suite, e altre quattro camere da letto con rispettivi bagni privati.

L'intera villa è dotata di riscaldamento a pavimento ed è stata decorata con materiali di alta qualità come marmo e rovere. La ristrutturazione è stata progettata con attenzione per preservare le caratteristiche originali.

Posizione ideale, a pochi passi da beach club, boutique di lusso e ristoranti.

Rif. 82494196



PER INFORMAZIONI:



Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

+39 0444 317652

www.vicenzaresidenze.it

vicenza@von-poll.com

ABITARE **RECASA**
mia



SCATTA
LA FOTO
DELLA TUA
STANZA
PREFERITA



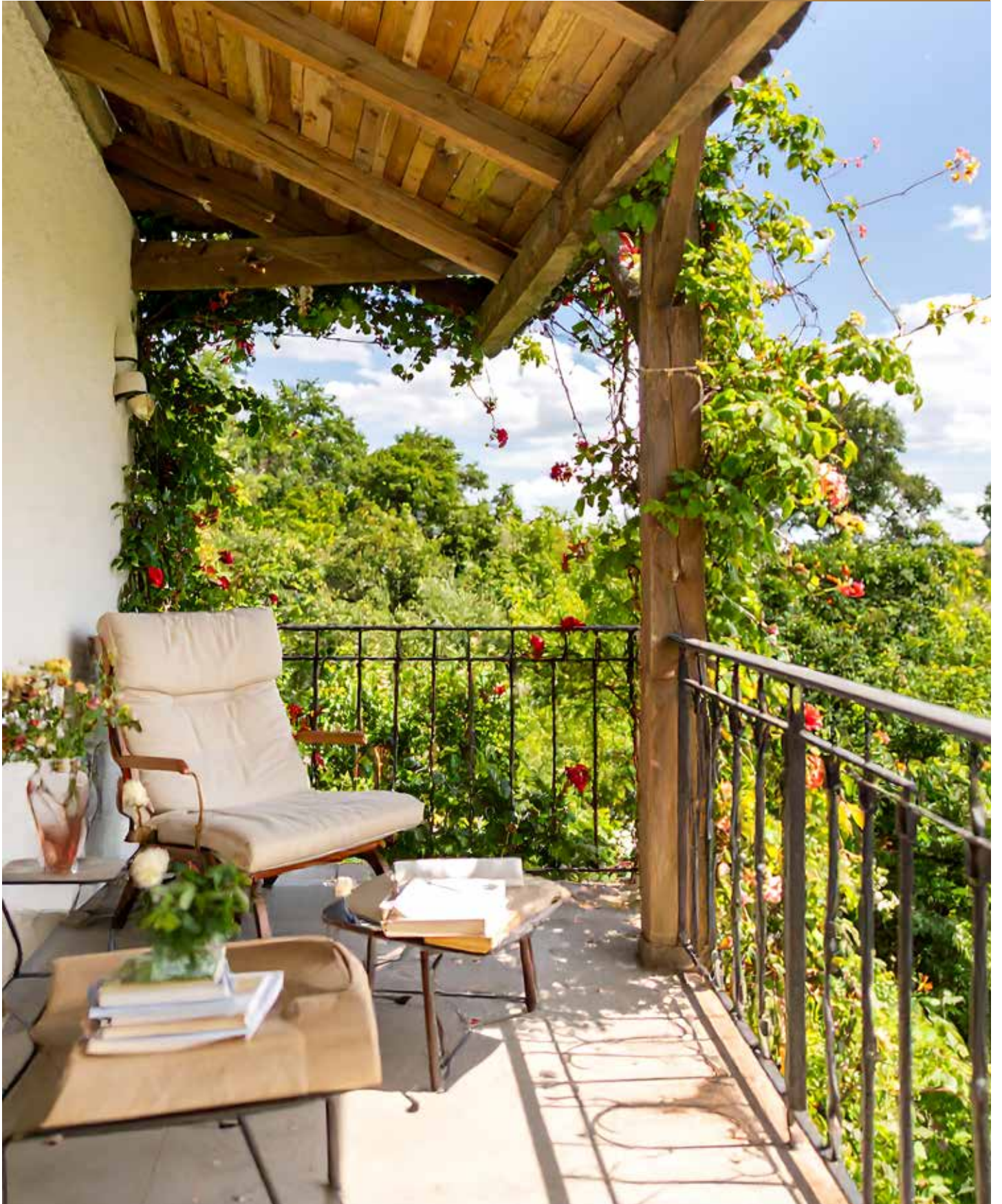
Invia le foto a: udine@abitaremagazine.it



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!

ABITARE

REAL ESTATE






LA CASA COME L'HAI
sempre sognata



INTERIOR
DESIGN

 Progettazione 3D


*Le nostre proposte d'arredo derivano
da uno scrupoloso lavoro di ideazione.*

*Ogni progetto parte dalla ricerca dei materiali,
la cui lavorazione avviene direttamente nella nostra azienda:
legno, ferro, imbottiti, tessuti e illuminazione
sono plasmati con uno straordinario lavoro di equipe.
Il risultato è un arredo del design esclusivo
e su misura per ogni committente.*



Made in Italy



www.gruppo5.it  seguici su

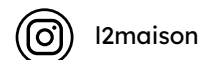
Via Monte Grappa, 27 - Zanè (M)
Tel: +39 0445 314046 - info@gruppo5.it

L²MAISON

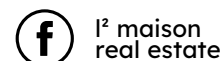
R E A L E S T A T E

info@l2maisonrealestate.com | www.l2maisonrealestate.com

SEDE DI UDINE
tel. 0432 1140382



SEDE DI TRIESTE
tel. 040 9820498



m² 420 m² 4 4 doppio D

Scopri di più ▶



TRICESIMO – VILLA CON GIARDINO € 620.000

Proponiamo in vendita una splendida villa unifamiliare, immersa in un contesto riservato costituito esclusivamente da ville indipendenti a pochi minuti dalla città di Udine. Questa elegante residenza si sviluppa su tre livelli, offre una superficie abitabile generosa ed è realizzata con materiali di pregio e rifiniture con cura artigianale. Il lotto di circa 2.200 mq ospita un ampio giardino piantumato dove realizzare una piscina esterna con deck prendisole e lettini per vivere gli spazi immersi nel verde. Al piano terra si trova un ingresso che introduce ad una cucina abitabile collegata direttamente al porticato attrezzato con cucina esterna, barbecue ed area coperta in policarbonato. L'ampio soggiorno è arricchito da un caminetto Tonini che si affianca ad una sala da pranzo separata. Sempre al piano terra, la proprietà offre una camera matrimoniale per gli ospiti, arricchita da un bagno privato, un ulteriore bagno di servizio, un ripostiglio ed un disimpegno. Al primo piano si sviluppano tre spaziose camere da letto, uno studio che può essere utilizzato come area per lo smart working o zona giochi, oltre a due bagni moderni di cui uno dotato di sauna elettrica per tre persone. Il piano seminterrato ospita taverna, lavanderia, cantina, la centrale termica ed un disimpegno, tutti ambienti ottimamente ventilati e rifiniti con la stessa attenzione ai dettagli presente nel resto della casa.



m² 260 m² 4 4 In def.

Scopri di più ▶

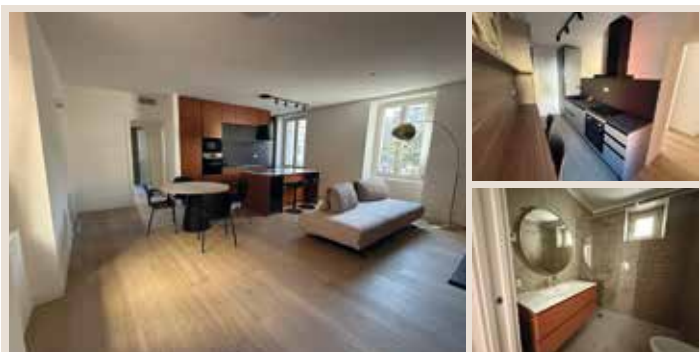


TRIESTE – ATTICO VISTA MARE Info in agenzia

All'ultimo piano di un raffinato palazzo di fine Ottocento, espressione di un elegante stile eclettico, si colloca questa residenza di rara qualità, servita da ascensore e caratterizzata da una posizione dominante sulla città. L'attico si distingue per il balcone panoramico con una vista suggestiva che abbraccia il mare, il tessuto urbano ed il profilo iconico del Castello di Miramare.

La proprietà viene proposta sia nello stato attuale, sia con un progetto di ristrutturazione integrale. L'intervento prevede ampie possibilità di personalizzazione degli spazi consentendo una configurazione su misura. È inoltre prevista la possibilità di frazionamento in un massimo di tre unità indipendenti, soluzione particolarmente interessante anche in ottica di investimento.

Dal punto di vista impiantistico il progetto contempla riscaldamento a pavimento elettrico, sistema di climatizzazione con pompa di calore, serramenti con triplo vetro e sistemi oscuranti integrati.



■ **LOCAZIONE - UDINE, ZONA PIAZZA GARIBALDI**
In palazzetto ristrutturato disponibilità di due bicamere biservizi, al primo piano con ascensore. Completamente arredati, con aria condizionata canalizzata, riscaldamento a pavimento, ottime finiture. € 1.400 mese + 100 spese

🏠 94 m² 🛏 2 🚿 2



■ **LOCAZIONE - UDINE, PIAZZA SAN GIACOMO**
Esclusivo **attico** con splendida altana, completamente arredato con doppia area living, cucina abitabile, spaziosa camera matrimoniale con bagno e ulteriore bagno. Termoautonomo, aria condizionata. € 1.800 + € 100 spese.

🏠 110 m² 🛏 1 🚿 2



■ **LOCAZIONE - UDINE, VIA NIEVO**
In signorile contesto, luminoso e ampio appartamento **tricamere triservizi**, circa mq. 180, arredato solo di cucina, secondo piano senza ascensore, viene locato ad € 950 + € 320 spese cond.

🏠 180 m² 🛏 3 🚿 3



■ **LOCAZIONE - UDINE, VIA LIRUTI**
Affascinante **ufficio** di mq. 90, piano terra, completamente arredato, aria condizionata, termoautonomo, garage. € 1.000 + € 80 spese condominiali.

🏠 90 🏢 2 🚿 1 🏠 1



■ **UFFICIO, UDINE - ZONA POSCOLLE**
In zona raffinata, **ufficio** di circa mq. 80 al piano terra di un palazzo ristrutturato. Molto luminoso, vano principale spazioso, secondo ambiente perfetto come ufficio direzionale o sala riunioni, bagno. Spese condominiali contenute.

🏠 80 🏢 2 🚿 1 🏗️ A3



■ **CASA, RAVASCLETTO**

Tipica **casa unifamiliare** nel centro delle località sciistica, a pochi metri dagli impianti di risalita e da tutti i servizi, su tre piani, completamente e finemente ristrutturata. Cinque camere per oltre 10 posti letto, tre bagni. Ideale anche per investimento. € 290.000

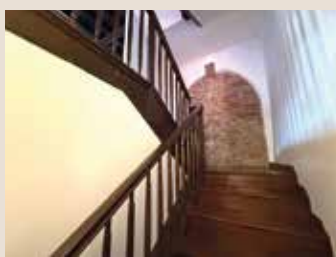
🏠 200 m² 🛏 5 🚿 3



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



CASA TERRA/CIELO, UDINE CENTRO

In una delle vie più suggestive della città, **casa d'epoca** unica nel suo genere, tre livelli oltre alla mansarda, zona giorno caratterizzata da travi a vista decorate e pavimenti in legno originali, due camere più studio/camera, due bagni, angolo lavanderia ed un introvabile comodo garage. € 410.000

m² 175 m² 3 2 1

NUOVO PREZZO!



TRICAMERE, UDINE - V.LE VENEZIA

A due passi da Via Poscolle, in villa liberty trifamiliare, proponiamo un **tricamere** di mq. 145 all'ultimo piano mansardato. Soggiorno con caminetto, cucina con dispensa, romantico terrazzo, comode camere e doppi servizi. Cantina, autorimessa (auto media dimensione) e posto auto esterno. € 255.000

m² 140 m² 3 2 1

DETRAZIONI FISCALI



TRICAMERE CON GIARDINO, UDINE - ZONA PLANIS

In nuovo moderno residence ultima disponibilità di appartamento **tricamere** con splendido giardino privato di mq. 600... finiture personalizzabili, ampio porticato per pranzi/cene, garage e cantina.

Contesto esclusivo, consegna per giugno 2026, ultima possibilità di usufruire del "sisma bonus acquisti".

m² 140 m² 3 3 1



■ VILLA CON VISTA, NORD DI UDINE

Posta sulle prime colline a nord della città, meravigliosa realizzazione architettonica in villa di fine anni '60. Viste incantevoli, posizione soleggiata, ottimamente mantenuta ma bisognosa di un ammodernamento. Circa mq. 350 a soli € 395.000

 300 m²
  3
  3
  1



■ UFFICIO PANORAMICO - CENTRO CITTA'

Posto al piano penultimo della "Torre Astra", spettacolare **ufficio** con vista su tutta la città! Si tratta di un immobile di mq. 160 per professionisti esigenti, data la location top! Varcata la porta di ingresso troviamo la reception con sala accoglienza, una sala riunioni di ampie dimensioni, tre comode stanze lavoro e un bagno finestrato. Le finiture interne sono di ottimo livello, impianto autonomo con clima. Classe energetica "D". Presente una cantina, possibilità di acquisto a parte di un prezioso posto auto coperto.

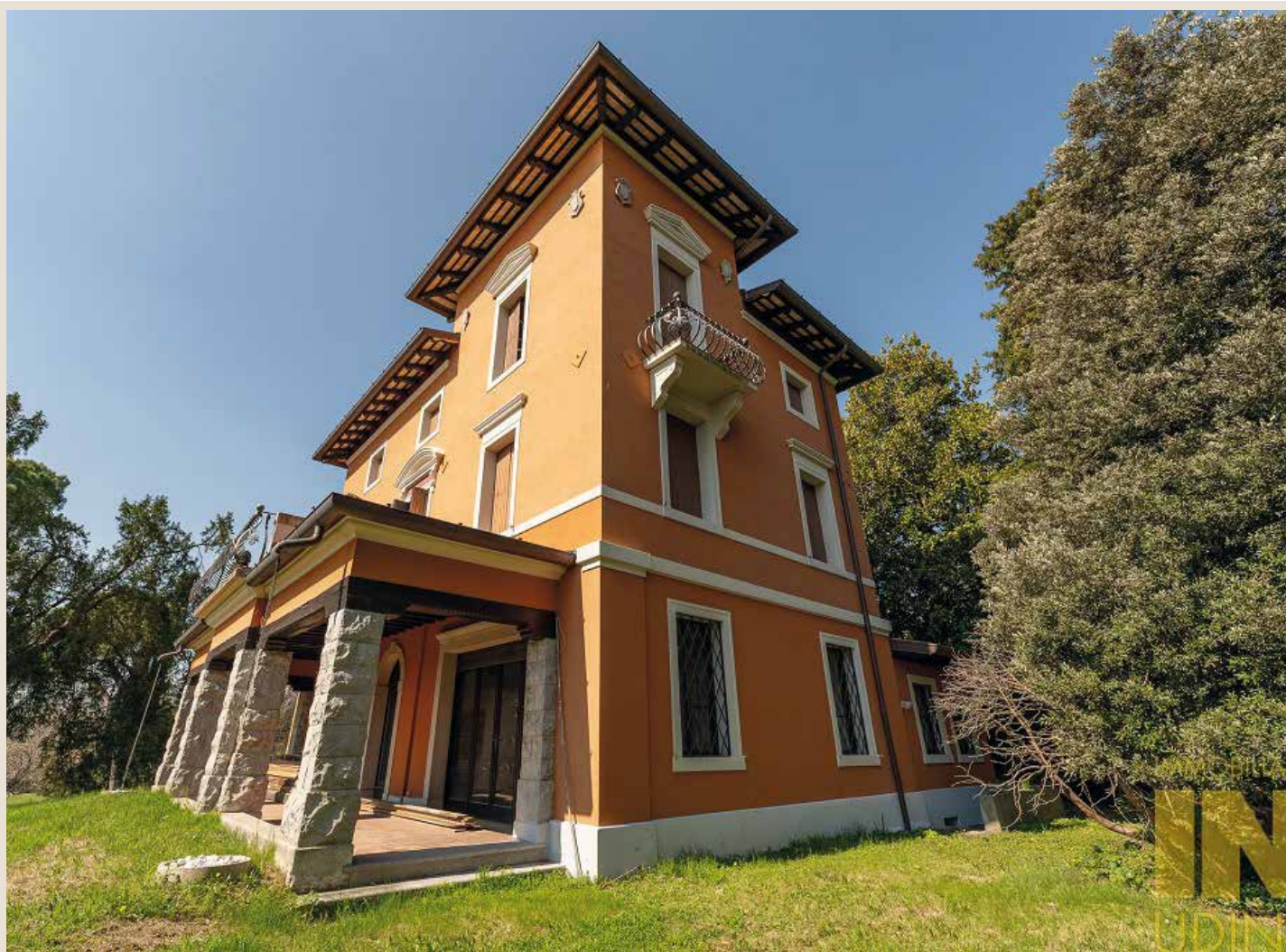
 160 m²
  5
  1
  1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



■ VILLA STORICA A MORUZZO

Nella frazione di Alnicco, proponiamo in vendita un vero diamante grezzo!

Villa anni '30 da ristrutturare e personalizzare internamente. Sviluppata su una superficie di quasi mq. 500 con ampi spazi sia nella zona giorno che nella zona notte, dispone di un ampio parco dove poter ricavare un'altra abitazione di mq. 180, ideale come dependance.

La posizione dominante e panoramica rende unica questa proprietà!

m² 450 m² 7 4 1



UDINE - VIA LARGO GOLDONI

€ 218.000

Appartamento all'8° piano di 165mq, caratterizzato da una straordinaria luminosità e da una vista panoramica a 360°.

Ampio soggiorno e zona pranzo, cucina separata, quattro camere e doppi servizi.

Terrazzo abitabile con vista aperta ed esclusiva. Parzialmente ristrutturato nel tempo.

+ no 165 m²



PAGNACCO

DA € 410.000

Villette bifamiliari di nuova costruzione.

Tricamere, triservizi, ampia zona giorno, giardino di proprietà, garage, doppio posto auto, esposte a Sud. Fotovoltaico, riscaldamento a pavimento con pompa di calore.

4 1 164/187 m²

scopri



POZZUOLO DEL FRIULI

€ 460.000

Ampia e luminosa villa indipendente su due livelli da 150mq ciascuno con scoperto di proprietà. Finemente ristrutturato nel 2018, si dispone con l'unità principale al piano primo con spaziosa zona giorno open space e cucina ad isola, due camere matrimoniali, di cui una con terrazzo e due bagni con idromassaggio. Al piano terra, al grezzo, deposito e garage, ma si presta ad un'ulteriore unità abitativa. Parzialmente arredata.

Cl. En. "C".

5+ 1 300 m²

scopri



UDINE - INT. VIALE VENEZIA

€ 530.000

Appartamento del 2022 sito al terzo ed ultimo piano con finiture di pregio. Ampia zona giorno con angolo cottura, ripostiglio, due camere, due bagni, stanza studio con bagno e cabina armadio, terrazza, garage doppio. Riscaldamento a pavimento, vmc, climatizzato in ogni stanza, Arredata di cucina e bagni. Terrazzo chiudibile con tende elettriche. Cl. En. A3.

3 2 146 m²

scopri





BASILIANO - BLESSANO

€ 66.000

Ampio terreno di ca. 2.600mq, di cui 1.350mq edificabili con indice 1:1 e la restante parte suddivisa in verde di servizio ed agricolo.

Posizione tranquilla, ben collegata e facilmente accessibile. Ideale per villa singola o per più unità immobiliari.

m² 2.600 m²

scopri ▼



UDINE - VICOLO SILLIO

€ 1.600/mese

Negozi vetrinato ad angolo + magazzino. 90 mq al piano terra + 60 al piano interrato, ottima visibilità grazie alle ampie vetrine e finestre su strada, ottimamente tenuto, pavimento in parquet e illuminazione già predisposta.

Posizione strategica raggiungibile in auto, riscaldamento e raffreddamento autonomo.

m² 150 m²

scopri ▼



TAVAGNACCO - COLUGNA

€ 700/mese

Negozi vetrinato situato al centro di Colugna, tavagnacco.

L'immobile, ristrutturato e pronto all'uso, si presenta con vetrina fronte strada, negozio open-space, anti-bagno, bagno per totali 60mq ca. al piano terra ed uscita sullo scoperto ad uso esclusivo di circa 40mq.

Magazzino al piano interrato di oltre 100mq, cantina. Basse spese condominiali, termoautonomo.

1 no m² 115 m²



UDINE - VIA SUPERIORE

€ 900/mese

Casetta semindipendente in corte ristrutturata, disposta su due livelli, al piano terra troviamo ingresso, soggiorno con cucina a vista, mentre al piano superiore una camera matrimoniale con terrazzo abitabile, bagno finestrato e rispostiglio.

Posto auto in corte di proprietà.

Travi a vista, ottime finiture.

Viene affittata arredata.

2 1 m² 60 m²



VIA MORSANO

€ 177.000

Interessante bicamere di 85 mq sito al quarto piano di palazzina di 5 piani. Appartamento composto da ingresso, zona living, pranzo e cucina open space con splendida terrazza coperta di 25 mq, una matrimoniale, una singola, bagno con vasca e altra terrazza panoramica. Completano la proprietà cantina e garage comodo all'americana.

2 1 1 In def.



REMANZACCO

€ 485.000

Importante villa degli anni '90 su lotto di 800 mq con ottima esposizione ad est. Si presenta in ottimo stato, su due livelli fuori terra ed un piano interrato. Piano interrato composto da stanza pluriuso, lavanderia, centrale termica e bellissima taverna arredata con cucina. Al piano terra ampio soggiorno con doppia altezza e caminetto, cucina abitabile, uno studio e bagno con doccia. Al primo piano soppalco a vista sulla zona giorno, un seconda zona living, tre camere di cui una con bagno patronale ed un altro bagno.

360 m² 3 3 In def.

OCCASIONE DEL MESE



VIA CUSSIGNACCO

€ 250.000

Interessante tricamere sito al 5° piano con bella vista panoramica. L'appartamento è composto da disimpegno di ingresso, cucina separata con propria veranda, soggiorno con vista sul Castello di Udine, due matrimoniali, uno studio e due bagni di cui uno con vasca angolare idromassaggio. Completano la proprietà cantina e garage. Pavimenti della casa in legno massello a spina di pesce, bagni in marmo rosa portoghese...

140 m² 3 2 1 In def.



ATTICO ZONA PEDONALE

INFO IN AGENZIA

In piccolissima palazzina in fase di ultimazione vendesi intrigante attico di 130 mq circa con ascensore diretto in casa, riscaldamento e raffrescamento a pavimento, particolare zona living con uscita su bella terrazza intima, soppalco a vista sulla zona living, due camere da letto, cabina armadio, due bagni... un gioiello. Possibilità di acquisto garage a parte.

125 m² 2 2 a parte A



UDINE – VIA BIRAGO

€ 620.000

Interessante casa indipendente in vendita a Udine nel complesso residenziale denominato "Residence Mimosa" progettata nei primi anni '80 su progettazione dell'Arch. Mangani uno dei più illustri interpreti dell'architettura moderna del FVG. La villa è caratterizzata da una disposizione interna a piani sfalsati che rendono davvero piacevole la zona living con doppia uscita sul patio esterno. Tutta la zona giorno è dominata da una grande vetrata che dona davvero una luce meravigliosa a tutto il piano terra e un caminetto centrale in sasso. La villa è così composta: disimpegno di ingresso d'altri tempi con meravigliosa zona giorno e zona pranzo, cucina abitabile con affaccio sul giardino di proprietà, due camere matrimoniali e due bagni al piano. Piano superiore parzialmente mansardato con seconda zona living, un bagno e una camera matrimoniale. Al piano interrato taverna con cucina, bagno lavanderia, centrale termica ed un garage di 50 mq.

3 4 50 m² In def.

L'ÉQUIPE IMMOBILIARE DA 25 ANNI SEMPRE AL VOSTRO SERVIZIO!

🌐 www.mondoedintorni.com ✉ info@mondoedintorni.com



FELETTO UMBERTO € 289.000

Esclusivo attico su due livelli di 170 mq su due livelli alla francese in palazzina ristrutturata nel 2018. Al primo livello la zona notte con tre camere, 1 bagno e una grande scala su misura che porta alla zona giorno, con ampio soggiorno di 54 m², una cucina moderna e funzionale con incantevole terrazzo. Al piano troviamo un bagno con doccia con zona dedicata alla lavatrice. Posizione strategica, a pochi passi dal parco e a pochi minuti da tutti i servizi. Appartamento completamente autonomo e senza spese condominiali.

🏠 170 m² 🛏 3 🚿 2 🏡 In def.



VIA EMILIA € 145.000

Grazioso mini appartamento di 80 mq con 20 mq di terrazze. Disimpegno di ingresso, cucina separata, ampia zona living con uscita diretta su bella terrazza abitabile, disimpegno notte, bagno con vasca, grande camera matrimoniale con propria terrazza, cantina e garage. Riscaldamento autonomo.



🏠 80 m² 🛏 1 🚿 1 🚗 1 🏡 In def.



CAMPOROSSO € 399.000

In piccolo e delizioso contesto, vendesi curatissimo bicamere con ingresso, soggiorno e cucina a vista, splendida stufa a maiolica, due belle terrazze abitabili con splendida vista sulla pista di Prampero, una camera matrimoniale e bagno. Al piano superiore, bellissimo soppalco a vista, con seconda camera, uno studio e terza terrazza della casa. Cantina ed un grande posto auto coperto.



🛏 2 🚿 1 🚗 1 🏡 In def.



ZONA PEDONALE

INFO IN AGENZIA

In contesto d'altri tempi vendesi splendido mini appartamento con ingresso autonomo, finiture interne molto curate, arredo di design interno compreso nel prezzo, riscaldamento autonomo, travi a vista, pavimenti in pietra piacentina, posto auto di proprietà... un piccolo gioiello.

🛏 1 🚿 1 🚗 1 🏡 D



VIA MARGHERA € 530.000

In splendida e autentica residenza Liberty, vendesi appartamento di 270 mq disposto su due livelli. Ampia zona living di oltre 75 mq con caminetto e pavimento originale del 900, bagno con doccia e cucina abitabile.

Al piano primo 4 camere, due bagni ed uno spazio multiuso.

Due garage e cantina.

Ristrutturato recentemente, pavimenti, bagni nuovi, impianto elettrico...

Unica cosa ancora da fare sono i serramenti.

🏠 270 m² 🛏 4 🚿 3 🚗 2



**UDINE - P.ZZA I MAGGIO
CASA INDIPENDENTE**

In pieno centro, abitazione UNICA NEL SUO GENERE, completamente e recentemente ristrutturata. La casa si sviluppa su TRE LIVELLI, di cui il primo composto da cucina e zona living, secondo livello con cinque camere, triservizi, mansarda con travi originali, terrazza abitabile con vista panoramica. Completano la proprietà uno scoperto ed un garage doppio in lunghezza con predisposizione stazione di ricarica per auto elettriche.

TRATTATIVA RISERVATA - Classe energetica "A2"

m² 334 m² 🚗 5 🚿 3 🏠 doppio 🌿 A2



**FELETTO UMBERTO
TRICAMERE BISERVIZI**

Raffinato appartamento al piano terra con giardino privato e zona porticata in PRESTIGIOSA PALAZZINA MODERNA. L'abitazione offre una luminosa zona giorno, cucina abitabile, tre camere da letto, doppi servizi e lavanderia esterna.

Dotato di finiture di pregio, l'immobile è parzialmente arredato e include predisposizione per VMC, allarme e climatizzazione. Completano la proprietà cantina e autorimessa.

€ 475.000,00 - Classe energetica "A4"

m² 139 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🌿 A4



**MANZANO - LOC. MANZINELLO
CASA INDIPENDENTE**

VILLA INDIPENDENTE disposta su due livelli: il piano principale ospita un luminoso salone, cucina abitabile, tre camere da letto, bagno e una terrazza panoramica. Il seminterrato si divide in ampia taverna, secondo bagno e garage doppio di 50 mq. Riscaldamento autonomo.

Arredo compreso.

€ 285.000,00

Classe energetica in fase di definizione



m² 220 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 doppio 🌿 In def.

Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



UDINE - TRICAMERE AL PIANO TERRA PRIMO INGRESSO

In contesto residenziale di NUOVA COSTRUZIONE, proponiamo appartamento tricamere al piano terra di 120 mq. L'immobile si compone di zona giorno ampia e luminosa, tre camere da letto, due bagni, garage doppio e giardino di proprietà esclusiva. Soluzione ideale per chi cerca indipendenza e comfort.

€ 430.000,00

Classe Energetica "A4"



UDINE - VIA MANTICA DUPLEX

Esclusivo appartamento SU DUE LIVELLI di 80 mq, finemente ristrutturato e venduto completamente arredato. Il terzo piano ospita un luminoso open space, mentre il piano superiore è una scenografica suite con cabina armadio e studio. Una soluzione termoautonoma e climatizzata, pronta da vivere!

€ 220.000,00

Classe energetica in fase di definizione



UDINE - VIALE DEL LEDRA BICAMERE BISERVIZI

LUMINOSO TRILOCALE con spazi ben distribuiti. La zona giorno offre un soggiorno, una terrazza abitabile e cucina con veranda. La zona notte comprende due camere da letto e doppi servizi, entrambi finestrati. Riscaldamento termoautonoma, cantina e un ampio garage doppio.

€ 240.000,00

Classe energetica "E"



TARCENTO VIA ARTICO DI CASTELLO

APPARTAMENTO TRICAMERE al piano terra in villa, con ingresso indipendente, soggiorno, cucina abitabile, due bagni, tre camere da letto e 340 mq di giardino. Al piano interrato sono presenti garage, lavanderia, stanza hobby e uno studio/stireria (circa 100 mq), oltre a un secondo garage di 25 mq. Gli impianti sono autonomi e a norma. PREZZO RIBASSATO!

€ 189.000,00 - Classe Energetica "G"



LIGNANO PINETA - PREZZO RIBASSATO VILLA INDIPENDENTE

Situata nel cuore dei "raggi" in una ZONA RISERVATA, questa villa indipendente vanta un ampio giardino e spazi abitabili tutto l'anno. Il piano terra accoglie una luminosa zona living con patio, cucina e due camere matrimoniali, mentre il seminterrato offre ulteriori vani versatili. Dotata di riscaldamento, clima e garage, rappresenta una soluzione ideale sia come casa vacanze che come residenza principale.

€ 420.000,00 - Classe energetica "F"





UDINE - VIA GRAZZANO € 105.000

Monolocale travi a vista all'interno di una caratteristica corte completamente ristrutturata. Terzo ed ultimo piano, libero su tutti i lati ed arretrato rispetto alla strada principale. L'immobile può essere oggetto di grande interesse anche per chi voglia avere una buona rendita con le affittanze brevi.

m² 36 m² 1 1 In def.



LIGNANO SABBIAORO - ZONA RIVIERA € 186.000

Trilocale a pochissimi metri dal lungomare di Lignano Riviera, in zona comoda e ben servita. L'appartamento è dotato di grande terrazza molto fruibile ed accogliente che si affaccia sul verde. Posto auto condominiale.

m² 70 m² 2 1 1 F



SAN DANIELE DEL FRIULI € 249.000 TRATTABILI

Soleggiata villa singola disposta su unico piano immersa nel verde. Garage al piano seminterrato. La proprietà è situata in una delle zone più richieste di San Daniele del Friuli, prossima a tutti i servizi ma prettamente residenziale. Classe energetica in definizione.

m² 198 m² 3 1 1 In def.



GEMONA DEL FRIULI SOLO € 113.000

In posizione soleggiata ottima casa indipendente bicamere interamente ristrutturata post terremoto disposta su tre piani con garage e piccolo scoperto di proprietà. Rara opportunità.

m² 232 m² 2 1 1 In def.



UDINE - ZONA REGIONE € 159.000

Curato bicamerino ben esposto e completamente ristrutturato di recente. L'immobile è caratterizzato da un terrazzo di 50mq ca. interno rispetto alla strada. Cantina.
 Finiture di ottimo livello, aria condizionata.
 Condominio molto ben tenuto con importanti lavori di manutenzione eseguiti negli ultimi anni.
 Ottima soluzione anche come investimento.

m² 87 m²
🛏 2
🚿 1
📺 D




GRADO - A POCHI PASSI DAL CENTRO VISTA CANALE € 295.000


Appartamento di 72mq ca. a 5 minuti a piedi dal centro storico e dalla spiaggia Costa Azzurra, al primo piano di trifamiliare.
 L'appartamento dal taglio bellissimo, luminoso e tranquillo dispone di soggiorno/cucina, corridoio, due stanze, bagno finestrato, lavanderia e terrazza.
 Aria condizionata, riscaldamento indipendente a gas naturale (caldaia recente) e porta blindata.

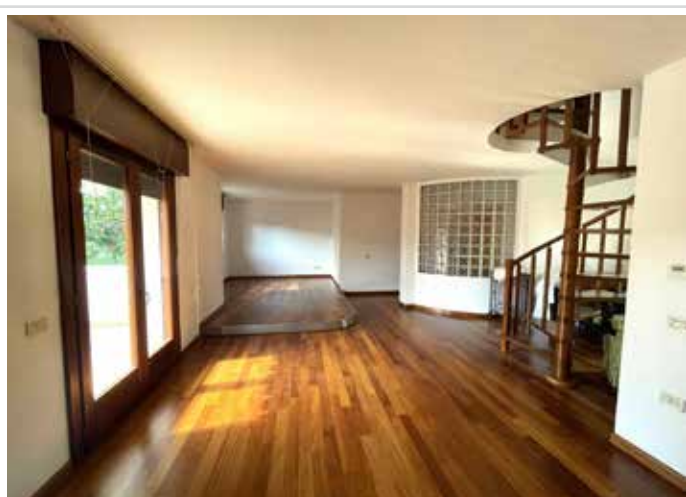
m² 72 m²
🛏 2
🚿 1
📺 D



UDINE - INTERNI VIA BARIGLARIA € 194.000


Ottima villa a schiera centrale dalle buone metrature inserita in un riservato ed urbanizzato contesto residenziale.
 Tricamere, biservizi con posto auto coperto e giardino.
 L'immobile presenta finiture prettamente originali ma risulta ottimamente conservato e manutenzionato nel corso degli anni.

m² 197 m²
🛏 3
🚿 2
🚗 1
📺 F




UDINE - INTERNI VIALE VENEZIA € 230.000

Raffinato tricamere su due livelli, al primo ed ultimo piano di un piccolo condominio di sole 6 unità. La proprietà si distingue per le finiture curate extracapitolato come: bagno in travertino, pavimenti in parquet, porte in legno massiccio, arredi su misura e tende da sole. Ottima luminosità. Grande cantina e garage.
 Soluzione introvabile a parità di prezzo.

m² 189 m²
🛏 3
🚿 3
🏠 1
📺 E




m² 87 m² 🛏️ 2 🚿 1 🏠 1 🏡 D RIF. 1443

CIVIDALE

In comoda zona residenziale, vicinanze stazione e ai principali servizi, appartamento al primo piano con ascensore composto da ampio e luminoso soggiorno con accesso alla veranda con C.T ed al terrazzo, cucina abitabile arredata, disimpegno, camera doppia, camera matrimoniale e bagno con vasca. Cantina e garage al piano scantinato. Termoautonomo, condizioni perfette, libero e disponibile!! € 165.000



m² 400 m² 🛏️ 5 🚿 1 🌱 RIF. 1373

CIVIDALE

Antica casa padronale su 3 piani: P.T. ingresso, cucina, soggiorno deposito e locali cantina; P.I° 5 camere, disimpegno, bagno e locali deposito; P.II° soffitta e granaio. Fabbricati accessori di pertinenza quali garage, deposito attrezzi, fienile e tettoia... ampio cortile con giardino di proprietà recintato. Immobile su lotto di circa mq 2600... da ristrutturare!! Opportunità interessante per realizzare più unità abitative!



m² 92 m² 🛏️ 2 🚿 1 🏠 In def, RIF. 1194

CIVIDALE

Al primo piano di piccola trifamiliare facente parte di una corte residenziale recentemente ristrutturata, impeccabile e curato appartamento con arredamento su misura. Ingresso su ampio soggiorno, cucina, disimpegno con armadiatura a scomparsa, bagno con box doccia, camera matrimoniale con terrazzo e cameretta. Termoautonomo, riscaldamento a pavimento, ottime finiture. Pronto da abitare!!



🛏️ 3 🚿 2 🏠 1 🏡 D RIF. 1376

CIVIDALE

In contesto di sole 6 unità, luminoso ed ampio tricamere (122 mq) al piano secondo più mansardina di 46 mq con ingresso indipendente. Cantina e garage. Classe Energetica D.



m² 400 m² 🌿 3.000 m²

RIF. 1084

CIVIDALE

Zona Castello – Nella zona più prestigiosa di Cividale, in-trovabile casale da ristrutturare con 3.000 mq di giardino. Vista panoramica.

Possibile aumento a due unità immobiliari.

€ 495.000



m² 60 m² 🚗 2 🛁 1 🏡 D

RIF. 1446

CIVIDALE

In zona pedonale dietro alla principale Piazza delle Donne, elegante mini in duplex in corte residenziale. Ingresso dal ballatoio al 1° P. nella zona giorno open-space con travi e sasso a vista, angolo cottura e bagno di servizio finestrato; al 2° P. camera matrimoniale, secondo bagno finestrato e pratico ripostiglio. L'immobile viene venduto completamente arredato. Disponibile da luglio 2026. € 132.000



m² 230 m² 🚗 4 🛁 2 🏠 1

RIF. 1421

ATTIMIS

In bifamiliare appartamento al 1° piano su 2 livelli così dispo-sto: disimpegno, cucina abitabile, bagno, camera, sa-lotto con caminetto e sala da pranzo; 2° piano 3 ampie ca-mere da letto, bagno, c.t. e disimpegno notte. Al piano terra garage con cantina interrata più legnaia ed orto di 150 mq oltre al cortile di manovra. Finiture anni '80, ottimi spazi abitativi e locali accessori! Libera e disponibile!! € 108.000



m² 200 m² 🚗 3 🛁 1 🏡 In def.

RIF. 1394

PREPOTTO

In particolare borgo storico, abitazione accostata su di un lato su 2 piani più soffitta. P.Terra cucina, c.t. ripostiglio, soggiorno ed altra stanza; 1°P. 3 camere, bagno e terrazza; 2°P. soffitta. Cortile di proprietà recintato. Finiture dell'e-poca, alcuni lavori di ammodernamento. In corpo staccato fabbricato in pietra su 2 livelli uso taverna/cantina o depen-dance. Si vende in blocco!! Occasione!! € 90.000

SISTIANA (TS)



In uno dei contesti più esclusivi e riservati di Trieste, proponiamo in vendita un prestigioso appartamento di 236 mq. Si sviluppa su ampie superfici luminose e armoniose, con una zona giorno che si apre su una splendida terrazza panoramica. Zona notte tre camere ben proporzionate. Gli ambienti sono caratterizzati da finiture di qualità e da un'atmosfera elegante e senza tempo. L'immobile è inserito in un complesso signorile con servizio di sicurezza attivo 24 ore su 24. Una residenza unica, ideale per chi cerca lusso discreto, ampi spazi e una vista mare impareggiabile, in una delle location più affascinanti. Classe A!

🏠 236 m² 🚗 3 🚿 2 🏡 A

CAPRIVA DEL FRIULI (GO)



Splendido terreno edificabile di 1.212 mq totali di cui mq 436 verde ed il resto edificabile. Come conformazione, possiamo definirlo un terreno molto performante, perché permette sia di realizzare una bella villa singola piuttosto che una bifamiliare. Già urbanizzato, senza costi aggiuntivi. Esposizione molto interessante, collocato tra ville singole e simili, via tranquilla e silenziosa. Per chi ama vivere nella riservatezza ed autenticità di un bellissimo Paese, ma allo stesso tempo, con i servizi a portata di mano...

€ 87.000

🏠 1.212 m²

TAVAGNACCO AD. (UD) VILLA SINGOLA



CASA SINGOLA, molto luminosa... parzialmente ristrutturata con superbonus (infissi, caldaia sono nuovi, predisposizione clima, terrazze rifatte, cappotto esterno). Impianto elettrico, idraulico e finiture interne da ultimare. Disposta su due livelli + mansarda per un totale di mq 220. Piano rialzato: ingresso soggiorno cucina bagno e secondo ingresso, piano primo: tre camere splendida terrazza con affaccio sul verde, un bagno.. Soffitta, attualmente open - space. Il piano seminterrato è composto da: lavanderia e cantina. Giardino piantumato con garage deposito attrezzi... Classe D. € 270.000

🏠 220 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🏡 D

UDINE CUORE CENTRO



Elegantissimo palazzo primi '400, appartamento arredato solo di cucina, con ampi spazi, ideale per coppia o famiglia che desidera vivere il centro della città, ma con la comodità di poter usufruire di un'ampia terrazza di mq 100, riservata ed autonoma.

Spettacolare salone, cucina abitabile, due bagni, tre camere da letto, con seconda terrazza adibita ad ampio magazzino, oltre ad un comodo garage. Riscaldamento e raffrescamento autonomo.

IN LOCAZIONE. Solo referenziati

🏠 - m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🏡 In def.

ATTICO - UDINE ZONA CENTRO



In posizione strategica, comoda a tutti i servizi, a pochi minuti dal centro, prestigioso appartamento di mq 180, all'ultimo piano su due livelli. Completamente ristrutturato nel 2020 (caldaia nuova, impianti elettrici, idraulici, pavimenti), unisce design moderno, finiture di qualità, comfort e grande luminosità. Zona giorno (4 piano): accogliente e luminosa area living con caminetto, cucina separata offre l'accesso diretto alle splendide terrazze... armadi di ottima qualità inseriti finemente tra la zona giorno ed il bagno (finestrato). Zona notte (5 piano): tre camere spaziose, cabina armadio, due bagni, uno con vasca. Cantina e doppio garage. Possibile acquistare a parte, un secondo doppio garage. Una soluzione esclusiva, ideale per chi desidera vivere in un contesto raffinato, con spazi generosi, vista aperta e riservata. Classe D. € 445.000

🏠 180 m² 🚗 3 🚿 3 🏠 doppio 🏡 D

VIA ARGENTINA - ZONA SAN GOTTARDO



Scopri questo luminoso appartamento a soli 10 minuti dal centro, in zona tranquilla e servita.. Inserito in un complesso degli anni '80, con ascensore, offre accesso a un meraviglioso parco comunale. Composto da ingresso accogliente, cucina con terrazzo e un soggiorno spazioso. Zona notte con due camere intermedie e una matrimoniale con bagno privato, un secondo bagno finestrato, cantina e posto auto coperto. **€ 168.000 con parziale arredo!!!**

🏠 110 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🏡 In def.

ZONA TEATRO



Tricamere + studio biservizi mq 237 luminosissimo appartamento, al sesto piano con ascensore con una vista panoramica mozzafiato grazie alla sua tripla esposizione, a 5 minuti a piedi dal Centro storico... atrio d'ingresso, ampio salone mq 50 con pavimento in seminato di Zavagno e un terrazzino vista Teatro, tre spaziose camere, studio arredato su misura, cucina abitabile arredata con terrazzo verandato, doppi servizi finestrati, ripostiglio, soffitta, cantina spaziosa e garage.

🏠 237 m² 🚗 4 🚿 2 🏠 1 🏡 E

VIA CARDUCCI



Contesto Cossio anni '70 con ascensore, elegante quadricamere triservizi con terrazzone loggiato di mq 100.. Atrio d'ingresso, soggiorno spazioso con terrazzone, soggiorno pranzo, cucina con veranda e terrazzo, 4 camere, tre bagni.. mq 230 + cantina e garage.. riscaldamento con contocalorie - impianto clima - allarme. **€ 360.000!!!**

🏠 230 m² 🚗 4 🚿 3 🏠 1 🏡 In def.

VIA GIUSTI



Luminoso e ampio bicamere mq 105, posto al terzo piano di un signorile edificio con ascensore... Ingresso, soggiorno spazioso con terrazzo circolare, cucina con zona pranzo, veranda con lavanderia, due camere, bagno con finestra (possibilità di ricavare un secondo bagno), cantina e garage.. risc. contocalorie. Classe F. **€ 195.000!!!**

🏠 105 m² 🚗 2 🚿 1 🏠 1 🏡 F

VIA AQUILEIA



Sfizioso appartamento al terzo piano, progettato dall'Architetto Avon... Atrio, ampio e luminoso soggiorno, sala da pranzo con vista sulla cucina, corridoio notte, bagno finestrato, spaziosa camera matrimoniale con terrazzino (mq 120) + soffitta, zona lavanderia e terrazzino condominiale, riscaldamento autonomo. **€ 180.000!!!**

🏠 120 m² 🚗 1 🚿 1

VIALE LEDRA



Originariamente concepito come residenza, attualmente uso ufficio, ma mantiene intatte le potenzialità per ridiventare abitazione... Atrio d'ingresso, cucina con zona pranzo e terrazzo.. soggiorno spazioso con caminetto e terrazzo, quattro camere da letto e uno studiolo, ripostiglio, doppi servizi, mq 187 + cantina e garage. risc. contocalorie. **€ 230.000!!!**

🏠 187 m² 🚗 4 🚿 2 🏠 1 🏡 In def.

POZZUOLO DEL FRIULI



Ristrutturato bicamere di ampia metratura (mq 100).. Ingresso, soggiorno con caminetto, cucina pranzo abitabile, 2 camere spaziose, bagno finestrato, terrazzone + ampia soffitta sovrastante (mq 75) con possibilità di collegamento all'appartamento,

cantina mq 32, posto auto e giardinetto esclusivo... impianto clima, cappotto interno ed esterno.. **€ 185.000!!!**

🏠 100 m² 🚗 2 🚿 1 🏠 1 🚗 1 🏡 In def.

VIALE DUODO INTERNO

Al secondo piano con ascensore, ampio appartamento bicamere ben arredato.. Atrio, cucina con veranda, bagno di servizio, soggiorno con terrazzo pranzo, due camere, bagno, corridoio con armadio guardaroba, garage.

€ 750 + 250 s.c. compreso riscaldamento.
Contratto Agevolato + cedolare secca!!!



UDINE | PALAMOSTRE (ADIAC.)

Udine Palamostre (adiacente.) **ULTIMA UNITÀ** - All'interno di un fabbricato novecentesco, proponiamo un tricamere luminosissimo di 150 mq oltre a un giardino privato. Composto da atrio, cucina e salone a vista con uscita sul verde privato, bagno, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno en suite, 2 camere, bagno, stanza lavanderia.

Inclusi due posti auto scoperti. Classe energetica A3.

€ 450.000 con € 65.000 di detrazioni fiscali in 10 anni.



VIA PORDENONE

In villa storica, grande unità di 210 mq. oltre a terrazzo di 50 mq. più sottotetto di 200 mq. (possibile 2 unità).

Ampio garage.

Un'opportunità unica per chi cerca fascino, luce e prestigio in un contesto davvero meraviglioso.



PAGNACCO

Affascinante proprietà composta da una villa del '900 in perfette condizioni, praticamente a nuovo, un fabbricato accessorio adibito a studio professionale, il tutto circondato da un meraviglioso parco all'italiana, ulivi ed essenze sapientemente messe a dimora di circa 13.000 mq. - la posizione dominante e panoramica inserita in un'oasi di pace e luce, rendono questo immobile un gioiello. Prezzo equilibrato e non eccessivo. Maggiori info previa telefonata.



INVESTIMENTI A REDDITO

UDINE: Via Rialto, zona pedonale - una opportunità unica nel suo genere, **intero fabbricato terra/cielo**. Condizioni eccellenti.

UDINE: Centro storico - grande luminoso **negozio multivetrinato**, attualmente occupato. Rendita 8,50%.

UDINE: Zona pedonale - in un contesto elegante e raffinato, cedesi **ampio negozio** attualmente locato. Una occasione davvero unica! Rendita 9%.

TRIESTE: Posizione centrale - **importante operazione immobiliare** - circa 7000 mq. di unità residenziali in blocco unico da restaurare. Informazioni presso ns. uffici.



VILLA PRIMAVERA

Strepitosa villa indipendente d'architettura, piano unico, salone con caminetto, pranzo, 4 camere, seminterrato con vani accessori, dimensioni perfette e non eccessive, garage per 3 auto, giardino di 1.000 mq. Ottime condizioni! Luminosità, privacy e bellezza rendono questa abitazione davvero unica. Maggiori info previa telefonata.



BALDASSERIA MEDIA

Bellissima posizione per questo lotto edificabile di circa 1.900 mq con indice di 1,2 MC/MQ. con h. Max 9,5 metri. Contesto davvero ideale, immerso nel verde ma contemporaneamente vicino a tutti i servizi della zona quali scuole, autobus, supermercati etc.

OPPORTUNITÀ € 215.000



FAEDIS

Strepitosa panoramica villa indipendente di architettura, cucina, pranzo, salone con caminetto, terrazzo di 150 mq. con vista, tricamere più studio, taverna, cantina, doppio garage e 15.000 mq. di parco privato recintato. Posizione davvero irripetibile.



OPPORTUNITÀ IMPERDIBILE | CESSIONE RISTORANTE A UDINE



Disponibile alla cessione rinomata attività di ristorazione situata nel pieno centro storico di Udine, zona pedonale. Posizione premium, elevata visibilità e flusso costante di visitatori tutto l'anno. Anzianità trentennale.

PUNTI DI FORZA:

- Locale storico, finemente ristrutturato
- Sala interna accattivante e accogliente + grande area esterna ideale per la buona stagione perfettamente attrezzata.
- Cucina completa di attrezzature professionali
- Impianti a norma e operatività immediata
- Ottima reputazione e clientela fidelizzata

OPPORTUNITÀ:

Attività pronta per essere gestita senza ulteriori investimenti.

Contatti e trattativa riservata. Informazioni su richiesta.

A CHI SPETTANO LE RIPARAZIONI DELL'IMMOBILE IN AFFITTO?

Guida completa su chi paga guasti, manutenzione e riparazioni urgenti. Scopri quando puoi sospendere l'affitto e cosa fare se l'immobile si danneggia.



Vivere in affitto significa dividere le responsabilità della casa con il proprietario. Ma quando si rompe un tubo, si scrosta un muro o la caldaia smette di funzionare, nasce spesso il dubbio: chi deve mettere mano al portafoglio? Capire esattamente a chi spettano le riparazioni dell'immobile in affitto è fondamentale per evitare liti e non rischiare di pagare somme non dovute. In questo articolo analizzeremo cosa dice la legge sulla ripartizione delle spese, quando è consentito agire d'urgenza senza avvisare il locatore e come gestire i danni accidentali o causati da terzi.

Chi paga i piccoli guasti di tutti i giorni?

La regola generale è semplice: chi usa la casa deve pren-

dersene cura. Il conduttore (l'inquilino) è responsabile della manutenzione ordinaria e dei piccoli guasti causati dal normale utilizzo del bene. Questo significa che se si rompe la maniglia di una porta, si ottura il lavandino o bisogna sostituire una guarnizione del rubinetto, la spesa è a carico dell'inquilino.

Rientrano in questa categoria i cosiddetti "deterioramenti da uso": sono riparazioni che non richiedono opere murarie o interventi strutturali complessi, ma servono a mantenere l'immobile in buono stato. Attenzione però: se il guasto dipende dalla vecchiaia del bene (vetustà) o da un caso fortuito (un evento imprevedibile), l'inquilino non deve pagare nulla, nemmeno se si tratta di piccola manutenzione.

Si rompe la cinghia della tapparella perché usata ogni giorno. Paga l'inquilino. Se invece la tapparella cade perché il rullo era marcio di vecchiaia, paga il proprietario.

Quando tocca al proprietario intervenire?

Il locatore ha il dovere di mantenere l'immobile in stato da servire all'uso convenuto. A lui spettano tutte le riparazioni straordinarie e quelle necessarie per rimediare a guasti strutturali o alterazioni funzionali gravi. Parliamo di interventi come il rifacimento del tetto, la sostituzione della caldaia rotta, la riparazione di impianti elettrici o idrici interni ai muri o il rifacimento degli infissi esterni. Questi lavori sono a carico del proprietario per tutta la durata del contratto, anche se il danno è causato da terzi (es. un vicino che causa infiltrazioni). Se il locatore si rifiuta di eseguire queste opere necessarie, l'inquilino può fare causa per obbligarlo o chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni.

È bene sapere, però, che le parti possono accordarsi diversamente nel contratto, mettendo a carico dell'inquilino anche spese straordinarie, se c'è una clausola specifica.

Si rompe un tubo dentro il muro e bisogna spaccare le piastrelle per ripararlo. Questa è manutenzione straordinaria e paga il proprietario.

Posso fare i lavori urgenti e poi chiedere il rimborso?

Se capita un'emergenza e il proprietario non è raggiungibile, l'inquilino non deve restare con le mani in mano. L'art. 1577 del Codice civile prevede che in caso di riparazioni urgenti (quelle che non possono essere rinviate senza causare danni maggiori o pericoli), il conduttore può eseguirle direttamente e poi chiedere il rimborso.

La condizione essenziale è dare immediata notizia al locatore. Anche se l'avviso non è strettamente obbligatorio per avere il rimborso (secondo una parte della giurisprudenza), è fondamentale per evitare contestazioni sul prezzo. Se il proprietario dimostra che avrebbe potuto spendere meno intervenendo lui stesso, il rimborso potrebbe essere ridotto. L'inquilino deve conservare tutte le fatture e provare che i lavori erano davvero urgenti e necessari.

Di domenica notte si rompe la serratura della porta blindata e non si può chiudere casa. L'inquilino chiama un fabbro d'urgenza, paga e poi manda la fattura al proprietario chiedendo il rimborso.

Se rompo qualcosa per sbaglio, devo pagare tutto?

L'inquilino è responsabile della distruzione o del deterioramento della casa che avvengono durante l'affitto, anche se causati da incendio, a meno che non provi

che il fatto non è imputabile a lui. Se la colpa è sua (o di ospiti, familiari, dipendenti), deve risarcire il danno. Il risarcimento comprende le spese per ripristinare il bene com'era all'inizio (danno emergente) e anche i canoni di affitto persi dal proprietario nel periodo necessario ai lavori (lucro cessante o mancato guadagno). Tuttavia, non si devono pagare le miglorie: se si rompe un vecchio lavandino economico, l'inquilino deve ripagare quello, non un lavandino nuovo di lusso.

L'inquilino lascia una candela accesa e provoca un piccolo incendio che rovina una parete. Deve pagare la ritinteggiatura della parete e, se la casa diventa inagibile per una settimana per i lavori, deve pagare anche l'affitto di quella settimana.

L'inquilino è responsabile se la causa del danno è ignota?

La legge è molto severa su questo punto. Se la causa del deterioramento o della distruzione della casa rimane sconosciuta o dubbia, la responsabilità ricade automaticamente sull'inquilino. Spetta a lui fornire la "prova liberatoria", dimostrando che il danno è dipeso da un caso fortuito, da forza maggiore o da colpa di terzi estranei.

Non basta dire "io sono stato attento". Bisogna identificare concretamente la causa esterna (es. un corto circuito condominiale non dipendente dall'impianto interno, un fulmine). Se non ci riesce, paga lui.

Si trova un vetro della finestra rotto. Nessuno sa come sia successo. Poiché l'inquilino è il custode della casa, si presume sia colpa sua a meno che non provi, ad esempio, che è stato un sasso lanciato dalla strada.

Posso smettere di pagare l'affitto durante i lavori?

Quando il proprietario deve fare lavori urgenti che rendono la casa parzialmente inagibile, l'inquilino deve sopportarli. Se però i lavori durano più di 20 giorni (o oltre un sesto della durata del contratto), l'inquilino ha diritto a una riduzione del canone proporzionale al disagio e al tempo perso.

Se i lavori rendono la casa totalmente inutilizzabile, l'inquilino può chiedere la risoluzione del contratto o la sospensione totale del pagamento. Attenzione però: l'autoriduzione o la sospensione del canone non possono mai essere decise unilateralmente dall'inquilino. Bisogna trovare un accordo o farsi autorizzare dal giudice. Smettere di pagare di propria iniziativa espone al rischio di sfratto per morosità, a meno che l'immobile non sia davvero completamente inservibile.

QUANDO L'USUCAPIONE NON È VALIDO E NON SI DIVENTA PROPRIETARI?

Scopri i casi in cui l'usucapione non scatta: dalla semplice tolleranza ai beni demaniali, fino agli atti giudiziari che bloccano l'acquisto della proprietà.



Molti credono che basti utilizzare un terreno o un appartamento per anni per poterne rivendicare automaticamente la proprietà. Tuttavia, la legge non premia indiscriminatamente chiunque occupi un bene altrui. Esistono regole ferree e condizioni precise che, se mancano, impediscono il passaggio di proprietà. In questo articolo analizzeremo nel dettaglio quando **l'usucapione non è valido e non si diventa proprietari**, chiarendo dubbi su tolleranza, violenza e beni pubblici.

Basta usare un immobile per diventarne proprietari?

Il primo grande ostacolo all'usucapione è la distinzione tra possesso e detenzione. Non basta avere la disponibilità materiale di un bene (il cosiddetto corpus) per far scattare i termini di legge. È necessario che chi utilizza il bene lo faccia con l'intenzione psicologica di comportarsi come se ne fosse l'esclusivo proprietario (l'*animus possidendi*).

L'usucapione non è valida se il soggetto è un semplice detentore. La detenzione si verifica quando si utilizza un immobile riconoscendo che la proprietà appartiene ad altri, ad esempio perché c'è un contratto di affitto, un comodato o anche solo un accordo verbale.

Per trasformare la detenzione in possesso utile, serve un atto di "interversione", ovvero una manifestazione esterna con cui ci si oppone al proprietario.

Inoltre, il possesso non è valido se deriva dalla mera tolleranza del proprietario. Se un vicino o un amico ti lascia usare il suo terreno per spirito di cortesia o buon vicinato, questo godimento non ti farà mai diventare proprietario, indipendentemente dal tempo che passa.

Se vivi in una casa perché il proprietario te l'ha prestata finché non trovi lavoro, sei un detentore e non usucapisci nulla. Se coltivi l'orto del vicino perché lui "chiude un occhio" per amicizia, c'è tolleranza e l'usucapione è bloccata.

Se occupo una casa di nascosto posso usucapirla?

La legge richiede che il possesso sia palese e pacifico. L'usucapione non scatta se il possesso è stato acquisito in modo violento o clandestino. Finché dura la violenza o la clandestinità, il tempo non scorre a favore dell'occupante. Il termine inizia a decorrere solo dal momento in cui queste condizioni cessano e il possesso diventa visibile a tutti, permettendo al proprietario di accorgersene e reagire.

La clandestinità riguarda le modalità con cui si è preso il bene: se hai agito di nascosto per non farti scoprire dal proprietario, non stai esercitando un possesso valido.

Coltivare un terreno basta per l'usucapione?

Un errore molto comune è pensare che tenere pulito un fondo o raccoglierne i frutti sia sufficiente. La giurisprudenza ha chiarito che il possesso deve manifestarsi attraverso atti inequivocabili. Attività come la mera coltivazione o il pascolo del bestiame sono considerate equivoche, perché potrebbero essere svolte anche da chi detiene il terreno per tolleranza o amicizia.

Perché l'usucapione sia valida, serve qualcosa di più: bisogna dimostrare di aver agito *uti dominus* (come padrone), escludendo gli altri. Recintare il fondo in modo stabile, cambiarne la destinazione d'uso o costruirvi sopra sono indizi molto più forti della semplice agricoltura.

Una lettera di diffida blocca i termini dell'usucapione?

Il proprietario che vuole impedire l'usucapione deve fare molta attenzione al tipo di atto che utilizza. L'usucapione

non è valida se il termine viene interrotto, ma non tutti gli atti hanno questo potere. Le semplici lettere di diffida, le raccomandate di messa in mora o le contestazioni scritte non interrompono l'usucapione.

L'interruzione civile si verifica solo con atti giudiziari che mirano a recuperare materialmente il bene (come l'azione di rivendicazione) o quando è il possessore stesso a riconoscere il diritto del proprietario.

- se il possessore chiede di comprare il bene o chiede il permesso per fare lavori, sta riconoscendo che la proprietà è altrui: questo interrompe l'usucapione;
- se il possessore viene privato del bene per oltre un anno (interruzione naturale), il conteggio si azzera.

Si possono usucapire i beni dello Stato o abusivi?

Non tutti i beni possono cambiare proprietario tramite il possesso. L'usucapione è invalida se ha per oggetto beni demaniali (come spiagge, fiumi, strade) o beni del patrimonio indisponibile dello Stato e degli enti pubblici, finché mantengono la loro destinazione pubblica.

Questi beni sono inalienabili per legge.

Curiosamente, invece, il carattere abusivo di un immobile non impedisce l'usucapione. È possibile usucapire una servitù o la proprietà di una costruzione anche se questa è stata realizzata senza permessi edilizi. L'abuso riguarda il rapporto con il Comune (che potrà sanzionarlo), ma non invalida il possesso tra privati.

Chi deve provare di essere diventato proprietario?

L'ultimo grande scoglio è l'onere della prova.

L'usucapione non è un automatismo che scatta per inerzia del proprietario. Chi agisce in giudizio deve fornire una prova rigorosa e certa.

Il giudice non si accontenta di testimonianze vaghe. Bisogna dimostrare con precisione:

- l'inizio del possesso;
- la continuità per vent'anni;
- l'assenza di atti interruttivi;
- la volontà inequivocabile di escludere il proprietario.

Se manca anche solo uno di questi elementi, la domanda viene respinta e l'usucapione non si perfeziona.

dal 29 maggio al 02 giugno 2026

FRIULI



Spring edition

GRADO

Piazza Biagio Marin e Campo Patriarca Elia



UDINE



Comune di
GRADO

Grado
più di un'isola



Quore

il gruppo immobiliare che crea valore

www.quoreimmobiliare.it



www.officinenuove.it

OfficineNuove

dal 1973

GRONDAIE

LAMIERE GRECATE

CARPENTERIA METALLICA

TAGLIO LASER

LATTONERIA

PANNELLI COIBENTATI



Scansiona il QR Code e parlaci del Tuo progetto

I Tuoi Artigiani del Metallo

33030 Basaldella di Campoformido UD
Via della Croce, 40 | Tel. 0432 561 586

