



Anno 1 - Numero 1 - Ottobre 2019

# MAGAZINE

MORABITO IMMOBILIARE

MORABITO IMMOBILIARE - Tel. 349 2795950 | o2 33497095 | info@immobiliaremorabito.it



## Home Automation: a Milano arriva lo SMAU

Approfondimenti e novità  
a cura di



## Editoriale



FRANCESCO MORABITO

Agente Immobiliare

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

Cari Clienti e cari Lettori,

torniamo dopo qualche tempo con questa pubblicazione mensile, il nostro Magazine, che qualcuno di voi ha apprezzato in passato suggerendoci di proseguire insieme per informarvi e chiarire i tanti aspetti, spesso oscuri, che caratterizzano una compravendita immobiliare, le tante leggi, i diritti e i doveri di chi compra o vende un immobile.

Ma non solo.

Il nostro Magazine vuole essere anche uno strumento di divulgazione emotiva, vi racconteremo le più belle dimore in vendita con l'intento di farvele vivere accompagnandovi pian piano negli ambienti che le caratterizzano.

Per il mese di Ottobre 2019 partiamo con un numero di approfondimenti, ricco di tecnologia: parliamo di SMAU a Milano, dove l'innovazione incontra privati e pubblica amministrazione, anche in materia di home automation.

Innovazione e tecnologia che rivoluzionano i sistemi di isolamento termico, riscaldamento e raffrescamento, strizzando l'occhio all'ambiente in un'ottica sempre più green con la nuova facciata termoattiva.

Dedichiamo anche un articolo alla sempre più crescente domanda di affitti a medio breve termine ed inizieremo ad affrontare anche la complessità della compravendita parlando di Rogito Notarile.

E poi ci sono io e mi presento a chi desiderasse affidarsi a noi, sempre con lo stesso entusiasmo dettato dalla passione, con la stessa serietà e con sempre più trasparenza per fornire tutto il supporto necessario alla vendita e all'acquisto di una casa. Oggi anche con l'ausilio di questo Magazine.

Buona lettura

Francesco Morabito

OTTOBRE 2019

IN QUESTO NUMERO:

Home Automation:  
a Milano arriva lo SMAU >> pag.3

---

Facciata Termoattiva:  
addio alla Caldaia >> pag. 5

---

Il Boom degli  
Affitti Brevi >> pag. 7

---

Il Rogito Notarile, momento  
fondamentale della compravendita  
immobiliare >> pag. 9

---

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

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

## Home Automation: a Milano arriva lo SMAU

Parola d'ordine: Open Innovation. A Milano dal 22 al 24 ottobre 2019 arriva lo SMAU, la principale piattaforma italiana di business matching per l'innovazione e le tecnologie digitali, rivolta a imprese e pubblica amministrazione.

Una kermesse molto diversa dalle prime edizioni, con modalità innovative anche per ciò che riguarda l'incontro tra domanda e offerta, e percorsi guidati che coinvolgono maggiormente e in modo più diretto il visitatore: esperienze tecnologiche da toccare con mano.

In programma oltre 250 workshop gratuiti, che propongono aggiornamenti sugli ultimi trend digitali, ed eventi di networking che mettono in comunicazione i protagonisti dell'era digitale con i privati e le imprese pubbliche.



Home Automation: a Milano  
arriva lo SMAU

Il mercato della robotica, anche in campo domestico, della domotica e della smart home in Italia registra una crescita di oltre il 52% nell'ultimo periodo, il 41% degli italiani possiede un oggetto connesso, con particolare attenzione ai sensori di sicurezza.

Il cosiddetto "Internet of Things", l'internet delle cose, è un trend in continua crescita anche nel nostro Paese; nei workshop dedicati si parlerà di come i dispositivi smart - Alexa e Google Home - siano ormai entrati a far parte della vita di tutti i giorni, fornendo una panoramica reale di ciò che sta accadendo e le prospettive future.



**MILANO** 22-23-24 OTTOBRE 2019

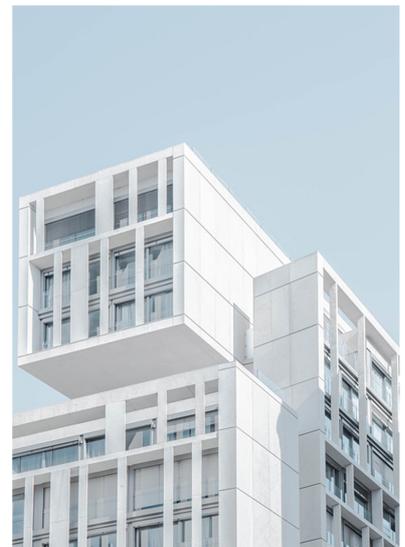


## Facciata Termoattiva: addio alla Caldaia

Un progetto importante e rivoluzionario nella promozione della salvaguardia ambientale è questo nuovo brevetto che applica la sua innovazione sull'utilizzo di una facciata termoattiva, i muri e le pareti degli edifici si trasformano in veri e propri catalizzatori naturali di caldo e freddo, gli edifici diventano Nzeb (Edifici Energia Quasi Zero). Con l'utilizzo di questa nuova tecnologia si prevede di ridurre notevolmente la quantità di CO2 immessa in atmosfera, utilizzando una fonte rinnovabile e gratuita: il Sole.

### NZEB - Nearly Zero Energy Building

Sono gli edifici a energia quasi zero, una decisa svolta nel futuro delle energie rinnovabili. Vennero ipotizzati già alla fine degli anni settanta e oggi finalmente diventano una soluzione concreta.



## Come Funziona

L'innovazione sta principalmente nello speciale termointonaco, la sua formula è stata brevettata per conto di StudioDbm dalla Società Cugini di Bergamo ed ha capacità di mantenere una temperatura tra i 25 e i 30 gradi isolando da dispersioni. Una serpentina è collocata all'interno dei muri in cui circola acqua calda o fredda a seconda delle esigenze, funziona per attivazione termica delle stesse pareti dell'edificio, con il riscaldamento e il raffrescamento delle superfici opache della parte esterna utilizzando il Sole come fonte di energia naturale. Il sistema è dunque collegato ai pannelli solari installati sul tetto e l'energia prodotta viene indirizzata a una pompa di calore che attiva il sistema di facciata termoattiva, il tutto regolato da un sistema domotico che controlla costantemente la temperatura interna ed esterna dell'edificio.

Questo, in aggiunta ad un ottimale e tradizionale isolamento termico, garantisce massime prestazioni al minimo dispendio energetico.

Diciamo definitivamente addio alla caldaia e la casa stessa ci scalda e rinfresca.

## Dove

La facciata termoattiva è stata già testata nel caso pilota in un edificio residenziale ristrutturato a Paderno Dugnano (MI) con risultati soddisfacenti, sarà presto sfruttata nel Comune di Certosa di Pavia, dove la Sede del Municipio, la Sede della Direzione e Segreteria Didattica, il nido d'infanzia, le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo livello e gli ambulatori medici saranno tutti trasformati in edifici Nzeb. È la ESCo Samso che si è aggiudicata un bando pubblico da 1,8 milioni di euro e si occuperà della messa in opera anticipando completamente i costi, non gravando sull'Amministrazione Pubblica e rientrando dell'investimento grazie ai risparmi garantiti dagli interventi di efficientamento energetico. Ci sono progetti anche per un edificio scolastico a Monza (MI).

In collaborazione con l'Università di Bergamo si sta anche studiando la possibilità di inspessire l'intonaco rafforzandolo in modo da ottenere anche una funzione antisismica.

Questa nuova tecnologia non è adatta a tutti i tipi di edifici: i più affini sono quelli con struttura in cemento o al massimo in mattone pieno, meno con il forato. La muratura dello stabile deve essere insomma abbastanza massiva per poter funzionare al meglio.

L'ammortamento dell'investimento è della metà del tempo rispetto ad un'installazione di un cappotto tradizionale, ovviamente aspirando ad un isolamento migliore, abbattendo a zero i consumi e facendo conseguentemente acquistare valore all'immobile.

## Il Boom degli Affitti Brevi

Il trend degli affitti brevi negli ultimi anni ha segnato un incremento non indifferente dovuto a diversi fattori: lasciare un'abitazione sfitta, innanzitutto, è fonte di esborsi di tasse, spese condominiali e altro senza alcun riscontro e i contratti di affitto tradizionali a lunga durata sono spesso poco flessibili oltre che più rischiosi nel caso in cui l'affittuario risultasse inadempiente. Per questo chi ha deciso di investire lo ha fatto proprio sullo Short Term Rental.

Le variabili più importanti di cui tener conto sono sicuramente l'occupazione media in città e il prezzo medio di affitto per notte, quindi la redditività, che varia molto a seconda della città in cui si decide di investire.

Il mercato oggi ci fornisce dati interessanti: il RevPar (Revenue Per Available Rental), cioè la redditività degli appartamenti per ogni giorno disponibile cresce a Milano (+7,9%), Bologna (+9,6%) e Firenze (+9,9%) e scende a Roma (-4,9%).



## Milano da bere e non solo

Milano è tra le città che offrono il maggior numero di quartieri nella classifica delle zone più care: ben 5 su 10, tutti molto centrali, contro i 2 di Roma e di Firenze e 1 di Bologna.

Basti pensare al Quadrilatero della Moda, dormire una notte qui costa quasi il doppio rispetto alla più cara zona di Firenze, anche se quest'ultima ha il prezzo giornaliero più alto; questo si spiega perchè mentre Firenze ha una domanda/offerta che si concentra soprattutto nella parte centrale o semicentrale in quanto meta turistica, per Milano essa si sposta capillarmente in più zone della Città, anche meno centrali, come le zone fieristiche, industriali, universitarie. Quindi non solo Movidà ma anche Business.

I tre quartieri più cari in assoluto sono a Milano, Montenapoleone, Navigli, Duomo, a seguire Roma con Trevi e Bologna centro.

## Last minute

Nel primo semestre del 2019 si è notato come siano incrementati i prezzi medi giornalieri per appartamento e il tasso di occupazione, mentre è spiccato un elemento curioso, il calo della Booking Window, il tempo intercorrente tra la data di prenotazione e la data di arrivo. Chi prenota lo fa anche last minute e questo è un dato da non sottovalutare, ci conferma che il nuovo trend dello short term rental consolida una concorrenza più ampia e il cliente non ha paura di



prenotare con meno anticipo, che si tratti di business o turismo.

La booking window cala soprattutto a Milano (-12%), a seguire Firenze (-5%), Roma (-4%) e Bologna (-1%).

## Soggiorni più brevi

Oltre al preavviso di prenotazione cala anche la percentuale di permanenza media, si soggiorna per periodi più brevi. Milano è sempre la capolista con il -25%, seguita da Roma (-19%), Bologna (-18%) e Firenze (-7%). Milano batte tutte anche per quanto riguarda il tasso di occupazione, ben il 79% delle case in affitto breve occupate, seguita da Bologna, non di misura, con il 66%. In poche parole anche se Milano rimane tra le più care, si può affermare con certezza che è la città più redditizia per un investitore di affitto a breve termine, il RevPar è di 89 euro, il più alto delle 4 città analizzate.

## Il Rogito Notarile, momento fondamentale della compravendita immobiliare

L'acquisto e la vendita di una proprietà sono sottoposti a controlli effettuati da un notaio, per verificare che tutti gli elementi oggetto della compravendita non presentino irregolarità.

Oggi ai classici controlli eseguiti fino a questo momento se ne aggiungono di nuovi, per garantire la massima trasparenza e il perfezionamento dell'atto di acquisto.

### I principali controlli di legalità

1. Accertamento dell'identità personale delle parti, per verificare la capacità stessa di compiere l'atto controllando il regime patrimoniale tra coniugi, la legittimazione ad intervenire e lo status dei soggetti (stranieri, minori, inabilitati, interdetti, ecc.).
2. Accertamento sull'esistenza o meno di ipoteche, vincoli o pignoramento presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate sugli immobili oggetto della compravendita, verificando anche la regolarità urbanistica e catastale degli immobili, oltre ad altri vincoli come il diritto di prelazione in particolari casi.

segue da pag. 9 - principali controlli di legalità

3. In base al caso specifico il notaio individua il relativo regime fiscale ed accerta la possibilità di usufruire di agevolazioni fiscali (acquisto prima casa, credito d'imposta, esenzioni, ecc.).
4. Controllo sulla regolare certificazione della prestazione energetica (APE) in conformità con le norme regionali e nazionali.
5. Verifica dell'osservanza delle norme in materia di antiriciclaggio, di tracciabilità dei pagamenti e sulle eventuali provvigioni per intermediazione.

L'atto notarile rappresenta il punto di arrivo, frutto e perfezionamento dei controlli che abbiamo elencato e, nella gran parte dei casi, contestualmente alla sua sottoscrizione avviene anche la consegna del bene immobile.

È opportuno che al momento della consegna l'Amministratore di Condominio predisponga una dichiarazione che attesti la regolarità dei pagamenti delle spese condominiali della parte venditrice, perché in caso di mancato pagamento è il nuovo proprietario a risponderne saldando le spese dovute nell'anno precedente all'acquisto.

È possibile concordare una consegna non contestuale dell'immobile, con due possibilità:

- consegna anticipata, dove il venditore resta però il proprietario e responsabile;
- consegna differita, specificando nell'atto un termine entro il quale dovrà avvenire la consegna effettiva, prevedendo eventuali penali per ritardo.

Ad ulteriore garanzia per l'acquirente, la legge n. 124/2017 (articolo 1, commi 142 e 143) ha istituito la facoltà di richiedere il deposito del prezzo al notaio fino alla conclusione della trascrizione del contratto di compravendita.

## Le Tutele

Esistono elementi fondamentali per tutelare i cittadini che sottoscrivono un atto di compravendita:

1. Il notaio è tenuto a spiegare e a leggere integralmente il contenuto dell'atto alle parti contraenti e ad eventuali testimoni, necessari ad esempio in caso di menomazioni sensoriali di una delle parti. Il notaio deve accertarsi che i soggetti abbiano compreso il contenuto dell'atto e i suoi effetti giuridici; in mancanza di ciò egli è reponsabile penalmente (falso in atto pubblico).
2. L'atto deve essere sottoscritto dalle parti e dagli eventuali testimoni davanti al notaio che, a sua volta, lo sottoscrive.
3. L'atto notarile e il contenuto attestato dal notaio costituiscono piena prova a tutti gli effetti anche davanti a un giudice, a patto che non sia accertato un falso in atto pubblico.



## Dopo il Rogito

Dopo la conclusione dell'atto notarile il notaio deve, per legge, registrarlo presso l'Agenzia delle Entrate, pagando le relative imposte per conto del cliente. Il deposito dell'atto garantisce la collettività, in quanto permette di conoscere chi sia il proprietario dell'immobile, oltre a fornire informazioni su eventuali ipoteche e altri vincoli.

L'ultimo passaggio di competenza notarile è la voltura catastale che aggiorna il Catasto.

la nostra fonte: NOTARIATO.it



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

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



Approfondimenti e novità  
a cura di

