

CONSUMATORI
a cura di Marco Migliorati
INFORMA

Compravendita: le verifiche da fare

Eccovi il riepilogo delle altre verifiche da fare, quando trattiamo una compravendita immobiliare, oltre quelle precedentemente dette negli articoli passati:

verifiche inerenti il regime patrimoniale delle parti;

verifiche inerenti la capacità giuridica e di agire delle parti (ad esempio nel caso di minori, interdetti, stranieri, enti); verifiche inerenti la conformità degli impianti (elettrico, idraulico, di riscaldamento, etc.) alle norme di sicurezza; verifiche inerenti la necessità della dotazione dell'attestato di certificazione energetica per gli edifici ossia del documento che attesta la loro efficienza energetica; verifiche del rispetto delle normative che prescrivono specifiche modalità costruttive (ad esempio le normative in materia antisismica); verifiche inerenti la specifica disciplina prevista per i preliminari di immobili da costruire (fideiussione, polizza assicurativa decennale inderogabile); verifiche inerenti eventuali vincoli urbanistici gravanti sui terreni (ad esempio terreni soggetti a Piano Urbanistico Attuativo o disciplinati da apposite convenzioni urbanistiche); verifica catastale dalla quale si desume se la consistenza dell'immobile da acquistare corrisponde alla realtà, la regolarità dell'intestazione dell'immobile da acquistare, il valore catastale; verifica alla Conservatoria dei registri immobiliari per accertare chi sia il proprietario reale dell'immobile per verificare se ci sono ipoteche, sequestri, pignoramenti, ecc; verifica della provenienza dell'immobile e se è un costruttore chi è il proprietario del terreno verifica al Comune se l'immobile è conforme al progetto rilasciato se sono state fatte domande di condono edilizio se è stato rilasciato il certificato di abitabilità o meno, verificare cosa prevede il PRG anche per gli edifici adiacenti per sapere se modifiche saranno la destinazione; verifica sul posto con il rilievo; verifica presso altre agenzie del reale valore di mercato del bene e che l'agente sia iscritto alla camera di commercio quali sono i documenti essenziali che l'immobile deve possedere (contratto di acquisto o di provenienza, certificato di agibilità, di conformità urbanistica, regolamento condominiale, di isolamento termico, della caldaia ecc.) quali attenzioni vanno tenute sui vari acquisti (casa nuova costruzione, vecchia, ristrutturata ecc.).

Marco Migliorati
Confconsumatori di Prato
confconsumatori.po@libero.it

LETTERE AL DIRETTORE

Ma quale amor patrio?
L'amara riflessione di un
lettore nell'ascoltare Benigni



Ascoltando Roberto Benigni, riguardo il Risorgimento e la poesia dell'Inno di Mameli, come mai ho ascoltato dai nostri insegnanti, come del resto lo è stato per la Divina Commedia, il sentire romantico, poetico ma vero, della Unità d'Italia, come descritto da Roberto mi fa riflettere e purtroppo arrabbiare perché vedo che il sentimento che c'era in quel periodo come lo è nel fidanzamento, è cessato come succede nel matrimonio.

Questo fenomeno si è ripetuto durante la resistenza e la liberazione, sentita, si è trasformata in una incatenazione che nonostante le varie celebrazioni, non ci entusiasma. Io non sono entusiasta. Solo i soliti babbei fanno di questo fatto il tiritera delle banalità come la democrazia, solidarietà e amor patrio.

Ma quale amor patrio ci accomuna quando tutte le leggi contro le distruzioni dei nostri patrimoni, paesaggistico, culturale, artistico, faunistico, boschivo, geologico e acquifero, sono state ridotte a frasette inutili e pure offensive al nostro sentire comune, come la depenalizzazione dei reati ambientali e come i condoni sull'abusivismo edilizio. Come possiamo avere un amor patrio quando sotto terra e sotto il mare, nonostante che atti criminali abbiano avvelenato vaste zone, nessuno paga veramente o nessuno va in galera veramente. Ad essere buoni!

Come possiamo avere un amor patrio quando, mentre intere zone sono state cementificate in modo abusivo, quando veleni dei depuratori vengono riversati nelle acque superficiali, quando intere colline vengono distrutte dagli incendi, vediamo ogni tanto, qualche Panda, della forestale o polizia provinciale, che come uno zombi perlustra vastissime zone con la speranza vana di colpire qualche bracciatore o piromane o scaricatore abusivo di rifiuti.

Come possiamo avere un amor patrio quando attendiamo con angoscia, nelle lunghe file sanitarie (volute dai politici), il giorno del fatidico esame. Come avere un amor patrio quando, tutti i giorni, leggendo sui giornali notizie talmente aberranti e scioccanti da invocare la forza, dopo due giorni non ne sappiamo più nulla.

Fate voi e dite tutto voi. Con Benigni mi sono commosso ma mi sono pure arrabbiato.

Marco Della Gonfolina



“Grazie Mario”, la Berlinale ha reso omaggio a Monicelli

Un amico pratese residente a Berlino ci tiene aggiornati sulle iniziative che riguardano l'Italia

Il 12 febbraio 2011, si è conclusa la Berlinale (il Festival internazionale del cinema) qui a Berlino.

Sono stati solo due i film italiani a rappresentare il Belpaese, ma nessuno dei due in concorso: nella sezione Special c'è stato "Gianni e le donne" di G. Di Gregorio, una commedia incentrata sul rapporto di un uomo 60enne con le donne che lo circondano, dalla moglie alla figlia, dalla mamma alla badante della stessa, dalla vicina al primo amore ai tempi delle medie. Nella sezione Panorama, invece, "Qualunque" di G. Manfredonia con A. Albanese, il cui personaggio, politico ignorante, sessista e corrotto è stato paragonato dalla critica tedesca - chissà perché - al nostro Presidente del Consiglio. Un terzo film - In Memoriam - ha rappresentato il cinema italiano alla Berlinale: "Il Marchese del Grillo".

Tino, un amico tedesco che appartiene alla categoria dei "fratelli figli unici" di cui cantava Rino Gaetano (per lavoro scrive recensioni di film che non ha ancora visto!), mi ha mandato un sms per dirmi che aveva comprato i biglietti per l'omaggio che la 61esima mostra del cinema ha fatto a Mario Monicelli.

Il 12 Febbraio, alle 11 di sabato mattina,

in un giorno di primavera anticipata, davanti al cinema International in Karl-Marx-Allee, c'era la fila - con mia grande sorpresa per entrare a vedere il film che, nel 1982, è valso un Orso d'Oro alla regia di Monicelli.

Altra gradita sorpresa è stata la presenza in sala di Isabella Rossellini che, nelle vesti di presidente della giuria della mostra, ha introdotto la proiezione raccontando della sua amicizia con il regista romano: fra i vari aneddoti ha ricordato di quando la scorsa estate, alle sue parole: «Sono stanca di essere definita dai giornali "l'ancora bella Isabella Rossellini", Monicelli aveva replicato dicendo "Beata te, pensa che di me scrivono l'ancora lucido!"».

Con il sorriso sulle labbra, sottolineando l'ineguagliabile ironia tragicomica del regista, la Rossellini ha poi preso posizione sul suo gesto suicida dello scorso Novembre, definendolo "traumatico ma ammirevole". Gli applausi della sala, prima della traduzione in tedesco, hanno svelato la presenza dei tanti italiani che, come me, sono corsi a rendere omaggio al grande Monicelli, a vedere un bel film che non avevano visto al cinema e a godersi quel che di buono c'è (o c'era) nell'essere italiani.

Ettore von Berlin

IL CUORE NELLE MANI DELL'ESPERTO

Diabete, cuore e chirurgia



Sono una paziente diabetica e recentemente ho scoperto di avere una cardiopatia ischemica per la quale dovrò sottopormi ad un intervento cardiocirurgico. Volevo chiederle che ruolo ha il diabete nella mia malattia?

Prima di tutto chiariamo quali sono i tipi di diabete: esistono due tipi, più un terzo che può comparire in gravidanza.

Diabete di tipo 1. Si manifesta nei giovani e nei bambini e si sviluppa indipendentemente dal peso corporeo e dall'alimentazione. La malattia viene considerata autoimmune, cioè legata ad un "errore" delle difese immunitarie, che attaccano le cellule del pancreas perché non le riconoscono come facenti parte dell'organismo. Sicura con un'alimentazione controllata e con la somministrazione di insulina. Diabete di tipo 2. Che interessa oltre il 95% dei diabetici, compare in età adulta, anche se recentemente con l'aumento dell'obesità infantile sono stati osservati casi anche nei bambini. E' legato alla presenza del tessuto adiposo che ostacola il corretto impiego dell'insulina da parte del corpo. Di solito il diabete quando viene scoperto ha già creato danni sulle piccole arterie (microangiopatia) e soprattutto ai vasi più importanti, come le arterie coronarie che irrorano il cuore (macroangiopatia). Per questo il diabete viene oggi considerato un pericolosissimo fattore di rischio cardiovascolare che può moltiplicare fino a cinque volte la probabilità di ammalarsi rispetto a un soggetto non diabetico. Inoltre il soggetto diabetico può avere maggiori complicanze e anche mortalità durante e dopo l'intervento cardiocirurgico rispetto alla persone affette da infarto miocardico acuto che non soffrono di diabete. Le complicanze comprendono le infezioni postoperatorie, che il più delle volte comportano un difetto di guarigione delle ferite chirurgiche e in alcuni casi danno luogo a scompenso cardiaco nonostante la correzione chirurgica. Gli interventi nel paziente diabetico hanno risultati peggiori non solo

per la malattia diabetica in se stessa ma per la iperglicemia perioperatoria. Infatti la glicemia alta funge da potente mediatore dell'infiammazione, creando i maggiori problemi negli interventi. Nell'esperienza comune cardiocirurgica è fondamentale controllare il rischio operatorio del paziente diabetico principalmente ottimizzando il controllo glicemico prima dell'intervento, successivamente utilizzando correttamente tutte le misure preventive per ridurre l'incidenza di infezioni prima dell'intervento. A questo proposito è essenziale una consulenza diabetologica preoperatoria in modo da approntare una terapia antidiabetica, prendendo in considerazione l'eventuale passaggio da una terapia orale a una terapia con insulina. In alcuni casi è preferibile differire l'intervento chirurgico in attesa di raggiungere un migliore compenso glicemico anche se però in alcuni casi l'indicazione chirurgica è urgente e quindi non è possibile far seguire al paziente un'adeguata preparazione. Fa parte delle norme preventive delle complicanze infettive del paziente diabetico la doccia con antisettico la sera precedente e la mattina prima dell'intervento. Nella pratica standard la tricotomia (depilazione preoperatoria) va eseguita entro un'ora prima dal trasporto in sala operatoria, quindi prima della preanestesia e questa va limitata all'area da depilare nella zona interessata dall'intervento. Anche il digiuno preoperatorio gioca un ruolo importante per ridurre i rischi di complicanze anestesiologiche aiutando anche a controllare il diabete. Per ridurre l'incidenza di infezioni della ferita nel periodo perioperatorio cardiocirurgico è essenziale controllare e limitare l'iperglicemia.

a cura di Fabio de Luca
specialista in cardiocirurgia
scrivete a fabiodeluca@hotmail.it
o a redazione@metropoliweb.it