

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

MARZO 2014 - Anno 5 - N.13

**ADDIO LETTA
SENZA RIMPIANTI**
Editoriale di Alberto Zanni

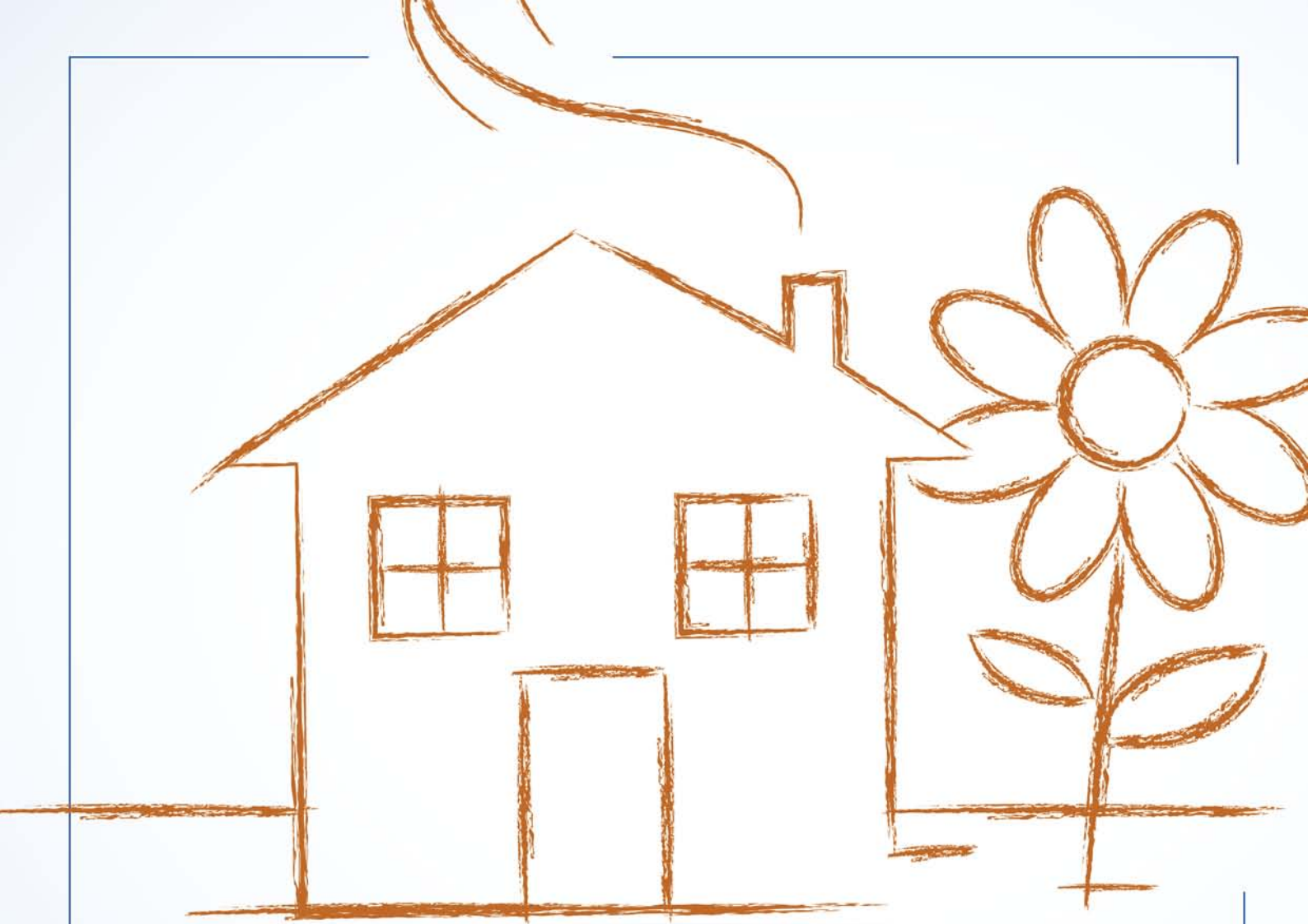
**APPROFONDIMENTI
SULLA LEGGE DI STABILITÀ**

**ANALIZZIAMO
LA RIFORMA
DEL CATASTO**

Poste Italiane Spa - Spedizione in Abbonamento Postale - D.L. 353/2003 (conv. in 27/02/04 n. 46) art. 1 comma 1 - CNBO

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Confamministrare[®]
Associazione Amministratori e Gestori Immobiliari Evoluti



Casamia

Tutta la sicurezza che vuoi,
con qualche attenzione in più.

Casamia, la polizza Reale Mutua che tutela al meglio la tua **casa**, i **beni** e gli **arredi** che si trovano al suo interno. In più, **protegge te e la tua famiglia** anche all'esterno dell'abitazione, nel tempo libero e in vacanza.

**7 DIFFERENTI AREE DI COPERTURA E NUMEROSE GARANZIE:
Incendio, Furto, Cristalli, Responsabilità civile, Infortuni, Tutela legale, Assistenza.**

AGENZIA BOLOGNA SAN FELICE
Merighi Piero, Merighi Riccardo e Fiusco Eupremio srl
Via Lodovico Berti, 6 - 40131 Bologna (BO)
Tel. 051 524083 - Fax 051 524229

**REALE
MUTUA**
ASSICURAZIONI

Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo disponibile in Agenzia e su www.realemutua.it

Parte del tuo mondo.



TUTTA LA SICUREZZA CHE MERITI

La costante evoluzione e la ricerca continua di soluzioni innovative ci consente oggi di proporre una ampia gamma di prodotti che rappresenta il massimo in termini di qualità e tecnologia.

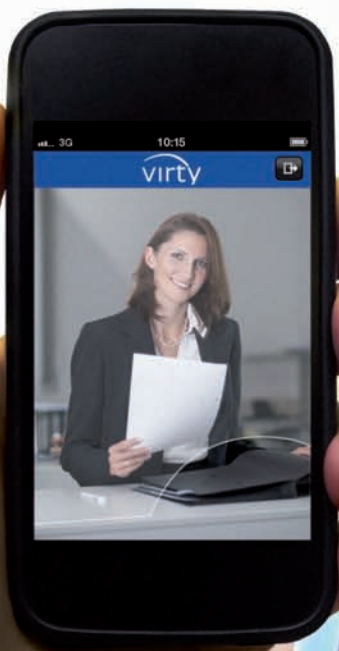
Porte blindate a cilindro, testate antintrusione, con l'esclusivo sistema Antivirus, che aumenta la sicurezza della serratura nascondendo il punto di accesso della chiave.

Per informazioni chiamate:



QUANTO E' SICURA LA TUA CASA? SCOPRILO CON UN SEMPLICE TEST
<http://www.vighidoors.it>

IL NUOVO VIRTY. LA TUA BANCA, OVUNQUE SEI.



L'INTERNET BANKING MIGLIORA, E TI MIGLIORA LA VITA. OGGI ANCHE CON L'APPLICAZIONE GRATUITA PER MOBILE.



Virtù, l'internet banking di Banca Etruria, si è rinnovato. Grazie alla nuova applicazione puoi pagare i bollettini, dimenticandoti della fila alla posta; il canone Rai e l'IMU, senza muoverti da dove sei; effettuare bonifici all'estero e ricaricare il cellulare mentre sei sulla spiaggia o sulla neve, all'aperitivo o sull'autobus. Con Virtù risparmi tempo e guadagni in energia, dimenticandoti dello stress. Perché nessuna banca ti è vicina come Banca Etruria.

 **BancaEtruria**
Popolare davvero



www.bancaetruria.it



Società Internazionale Controllo Impianti Tecnologici
ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE

SICIT effettua le seguenti attività

Verifiche Periodiche e Straordinarie di:

- **Impianti elettrici di messa a terra, dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche ed impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione** (D.P.R. 462/200)
- **Ascensori, Montacarichi, Piattaforme e Montascale** (D.P.R. 162/1999 e s.m.i.)
- **Cancelli e Serrande motorizzate** (D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81)
- **Scale e Tappeti mobili** (UNI EN 115-1/2:2010)
- **Linee vita** (UNI EN 795:2012)
- **Analisi acque destinate al consumo umano** (D.Lgs. 2 febbraio 2001 n. 31)

SICIT è accreditato da Accredia, autorizzato dal Ministero dello Sviluppo Economico e notificato alla Commissione Europea con n. CE 0939



PRD N°137



Comunità Europea



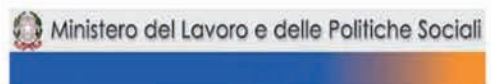
Istituto Italiano per la sicurezza
ORGANISMO DI ISPEZIONE

ISIS effettua le seguenti attività

Prima verifica e Verifiche Periodiche di:

- **Apparecchi di sollevamento materiali non azionati a mano**
(Carrelli semoventi a braccio telescopico fisso o girevole, Argani e Paranchi, Gru a struttura limitata, Gru a ponte, Gru a portale a braccio fisso o girevole, Gru a cavalletto, Gru a torre, Gru a braccio fisso o girevole montata su autocarro, Autogru)
- **Apparecchi di sollevamento persone**
(Piattaforme di lavoro autosollevanti su colonna, Ascensori e Montacarichi da cantiere, Scale aeree ad inclinazione variabile motorizzate, Ponti mobili sviluppabili e Ponti sospesi ad azionamento manuale e motorizzato)
- **Idroestrattori a forza centrifuga**
(Idroestrattori a carica continua o discontinua, con solventi infiammabili)
- **Impianti Gas, Vapore, Riscaldamento**
(Recipienti gas e vapore d'acqua, Generatori di vapore, Impianti di riscaldamento)

ISIS è autorizzato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ai sensi del D.M. 11.04.2011



info@sicitsrl.it
www.sicitsrl.it

Via Stresa n.15, 20125 MILANO
Tel 02.66703254 - Fax 02.66715399



info@isis-sicurezza.it
www.isis-sicurezza.it



2 TORRI ASCENSORI

LA VERA NOVITÀ SUL MERCATO



- Installazione di impianti elevatori o piattaforme elevatrici anche in spazi ristretti
- Manutenzione di ogni tipologia di impianto
- Riparazione, ammodernamento e sostituzioni complete

**SERVIZIO DI REPERIBILITÀ
24 ORE SU 24**

 **800 913740**

Via Gino Cervi, 15 - 40133 Bologna - Tel. 347.7824633 - Fax 051.0544835

www.2torriascensori.it - info@2torriascensori.it



Restauro degli edifici

Impermeabilizzazioni

Risanamenti dell'umidità

Rinforzi strutturali

tecnocem S.R.L.
Professionisti dell'Edilizia

Via del Tuscolano, 7 - 40128 Bologna - Tel. 051.403031 - Fax 051.401836

www.tecnocem.it - info@tecnocem.it

filo —

ph. Beppe Brancato ad. Graphix

t. +39 02 9789248 lualdi.com

lualdi®

UNA NUOVA SOLUZIONE CHE GARANTISCE IL PROPRIETARIO DI FRONTE ALLE DIFFICOLTÀ CHE POSSONO SORGERE IN MERITO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE O NEI RAPPORTI CON L'INQUILINO

Il settore immobiliare è da sempre, come più volte ribadito anche su questa rivista, uno dei più importanti termometri della nostra economia. Questo perché l'italiano è sempre stato attento e predisposto ad investire nella casa piuttosto che in altri strumenti. Una ripresa del mercato immobiliare spesso è da traino anche per gli altri settori economici. La notizia, riportata anche sul Sole 24 Ore del 6 febbraio, che questi primi giorni del 2014 hanno dato piccoli segnali di ripresa, ci fa ben sperare.

In questo articolo affronteremo un aspetto del mercato immobiliare molto importante, quello degli affitti. Infatti, se nel corso degli ultimi anni il prezzo al mq delle compravendite ha subito cali notevoli (attorno al -25% su base nazionale solo nel 2012), il valore medio degli affitti ha subito cali di molto inferiori, attestandosi mediamente attorno a valori tra -5% e -7%. Questo perché molti potenziali acquirenti di immobili avendo difficoltà ad accedere ai mutui (quasi -40% nel 2012 i mutui erogati) alzano la domanda di locazione che negli ultimi due anni, grazie anche all'introduzione della cedolare secca, è aumentata del 15%.

Possiamo quindi affermare che gli effetti della crisi si sono fatti sentire meno nel mercato degli affitti per quanto riguarda la sua dinamicità, ma lo hanno reso più esposto ad una serie di rischi, tra cui l'aumento significativo di morosità con tutti i problemi che questo comporta.

Al fine di tutelare questi rischi abbiamo pensato ad una soluzione che garantisca e assicuri il proprietario per tutte le possibili difficoltà che possano sorgere in merito al contratto di locazione o nei rapporti con l'inquilino, sia in sede civile come ad esempio per recuperare danni arrecati dal conduttore all'immobile o se lo stesso dovesse effettuare modifiche all'immobile non autorizzate dal proprietario o per procedimenti per convalida di sfratto, sia in sede penale come ad esempio imputazioni derivanti o connesse alla proprietà dell'immobile locato. Sarà possibile inoltre recuperare i canoni di locazione non corrisposti dall'inquilino e che dallo stesso non sia possibile recuperare, fino a 12 mensilità.

Inoltre l'utilizzo di questa soluzione ci permette anche di effettuare una analisi preliminare dell'inquilino verificando la capacità di solvibilità in relazione al contratto che si andrà a stipulare. Lo sforzo fatto per ottenere questa opportunità ci ripaga con la soddisfazione dei proprietari che riescono ad affrontare questo particolare momento con maggiore serenità. Ogni associato Confabitare può chiedere approfondimenti od informazioni chiamando la sede di via Marconi 6/2 al numero 051/238645.



COMPRAVENDITA DI IMMOBILI
RISTRUTTURAZIONI EDILI
IMPERMEABILIZZAZIONI
COPERTI - TINTEGGIATURE
IMPIANTI IDRICI E FOGNARI

INTERVENTI URGENTI:

Ricerca e riparazione guasti
Piccole riparazioni



EDILFIORE

Via B. Gigli, 25 - 40137 Bologna
Tel. e Fax 051.442002 - Cell. 339.3354110
edilfiorefrancesco@virgilio.it

ABITARE OGGI

Iscritta con l'autorizzazione del Tribunale di Bologna
al numero 8066 del 1 aprile 2010

Anno 5 numero 13 marzo 2014

Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale

Alberto Zanni

Caporedattore

Cristiana Zappoli

Art Director

Laura Lebro

Redazione

Alberto Aitini, Giovanna Borgia,
Iole Costanzo, Antonello De Marchi,
Silvia Di Persio, Giovanni Gasparini,
Enrico Guerra, Flavio Maria Marziano,
Angela Mascara, Maurizio Pirazzoli,
Marcello Rossi, Alessandro Rubi,
Carlo Salvini, Luca Santarelli,
Federica Setti, Paolo Simonetto,
Mercedes Vescio, Gianfranco Virardi

Hanno collaborato

Manuela Garbarino, Donatella Santoro

Stampa

LITOSEI - Officine Grafiche
Rastignano (Bo)
www.litosei.com

Finito di stampare
in marzo 2014

CONFABITARE

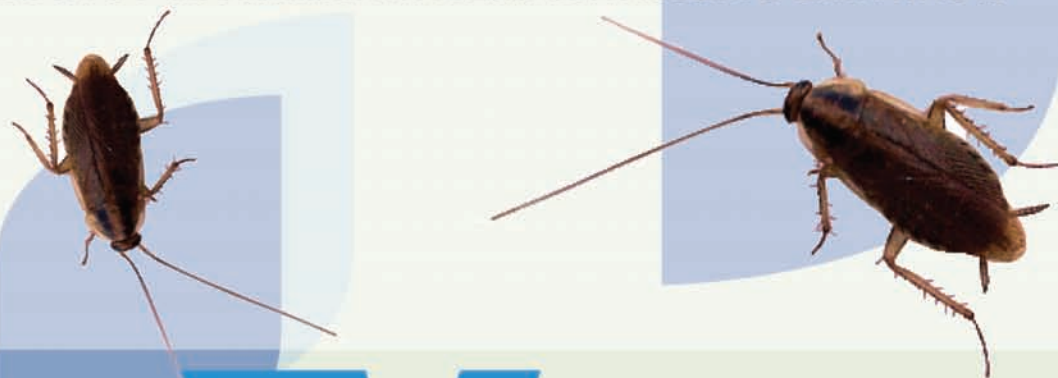
Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna
Tel 051.238645 - Fax 051.227573
www.confabitare.it - info@confabitare.it

LA DISINFESTAZIONE DEGLI SCARAFAGGETTI ROSSI
NON TOSSICA – INODORE – SENZA USCIRE DI CASA

BLATTA ROSSA

LA BLATTELLA GERMANICA E LA SUPELLA LONGIPALPA SONO INSETTI MOLTO
OSTICI DA TRATTARE. AL CONTRARIO DELLE BLATTE NERE,
NON VANNO IN LETARGO. CON I TRADIZIONALI INSETTICIDI I RISULTATI SONO
TEMPORANEI E VI OBBLIGANO A FASTIDIOSI SPOSTAMENTI DI ALIMENTI,
USCITE DAGLI AMBIENTI TRATTATI, FASTIDIOSISSIME OPERE DI PULIZIA. E
PERICOLI PER I VOSTRI CARI !

OGGI SI PUO' RISOLVERE IL PROBLEMA CON RISULTATO GARANTITO !!!



Alca

Servizi di disinfestazione e derattizzazione

2014

PROMOZIONE

CONSERVA QUESTO COUPON E L'ANNO PROSSIMO
USFRUIRAI DI UNO SCONTO PARI AL 50% SUL SERVIZIO
DI MANUTENZIONE.

PROMOZIONE NON CUMULABILE CON ALTRE INIZIATIVE

CONFABITARE AMMINISTRA ANCHE IL TUO CONDOMINIO

MASSIMA GARANZIA DI TRASPARENZA
CON IL CONTO CONDOMINIALE ON LINE
IN SEDE PREVENTIVI SU VOSTRA RICHIESTA



PER INFORMAZIONI

Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna,
Tel. 051-238645 Fax 051-227573
amministrazioni@confabitare.it
www.confabitare.it

Confabitare[®]

Associazione Proprietari Immobiliari

sommario

EDITORIALE

17 *Alberto Zanni*

Addio Letta, senza rimpianti

CONFABITARE

- 18** Riflessioni sulla legge di stabilità
- 22** Prestazione energetica, F24 e altro
- 23** Contratti di locazione: cosa fare
- 24** Per migliorare i nostri condomini
- 25** Il ruolo dell'Energy Manager
- 26** Analisi della riforma del catasto
- 27** Protezione contro le cadute
- 28** Imu, Iuc e altre amenità
- 29** Un aiuto per gli amministratori
- 30** I servizi e le consulenze

PRIMO PIANO

- 32** Tasse sulla casa. Ancora disagi
- 34** Il punto sul settore immobiliare
- 36** Contro i furti da oggi siete protetti
- 38** Perché tenere le piante in casa
- 40** Lavoro occasionale in famiglia



TAVOLA ROTONDA

43 Abitare tra presente e futuro

ARCHITETTURA

52 Capsula di legno ecologica

Da un'idea di Stephen Turner è nato l'Exbury Egg, una struttura galleggiante

55 Abitare dentro e fuori

La Maracanã House è realizzata in blocchi di cemento lasciati a vista

59 Sinuose scenografie familiari

La ristrutturazione di una casa a Greve in Chianti dello studio mdu architetti

63 Una torre nel verde

Ardmore Residence: la nuova torre a Singapore progettata da UNStudio

68 I colori della natura

Un appartamento caratterizzato da una ricca gamma di colori a Stoccolma

ZOOM

74 Idee e soluzioni pratiche per la casa

INTERIOR DESIGN

80 Sobrietà familiarità eleganza

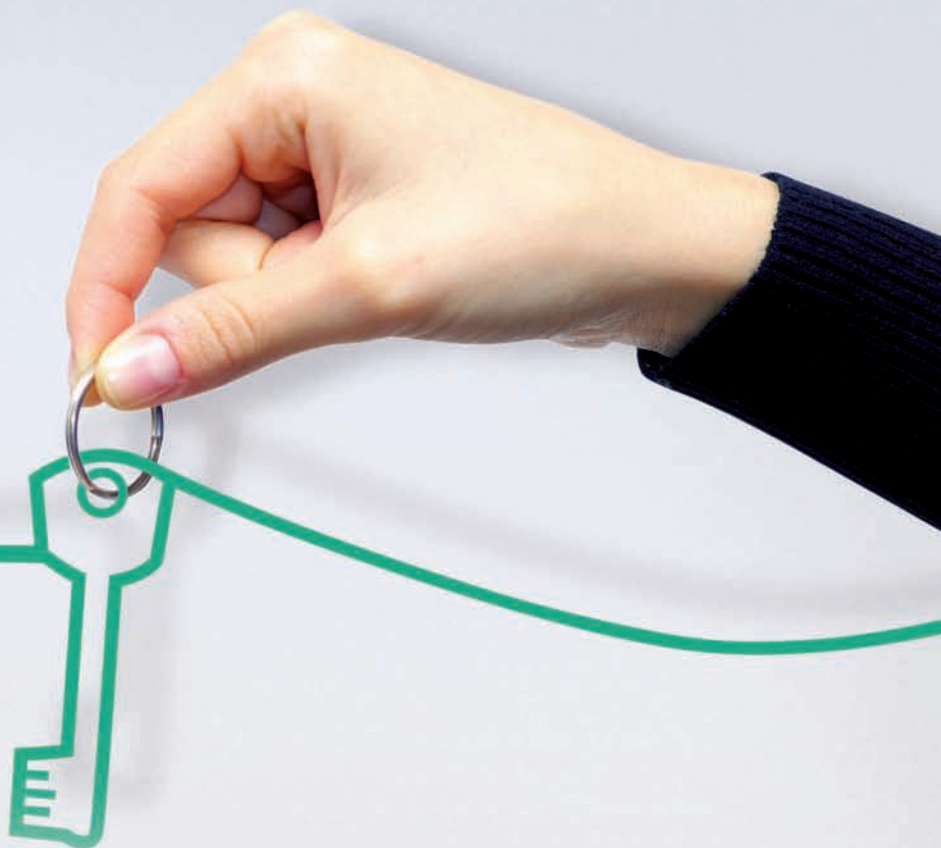
A Torino un appartamento di 100mq viene ristrutturato per ampliare gli spazi

88 Confortevole gioco di luce

Una nuova abitazione nell'hinterland milanese fa della luce il tratto distintivo



Net Insurance →



CONFABITARE
intervista
Gian Luca Bergamini
Consulente
Protezione Affitto
Formula Plus

Domanda: Gian Luca Bergamini, la casa è sicuramente una delle proprietà più importanti che ci sia. Quando decidi di affittarla puoi solo sperare di aver aperto la porta alla persona giusta. Ma può capitare che il nuovo inquilino tradisca le tue aspettative.

Risposta: Certo, la casa che hai dato in affitto deve essere una fonte di reddito, non di problemi.

Domanda: Come è nata l'idea della collaborazione con noi?

Risposta: Per tutelare il proprietario associato e la sua serenità, che è il primo obiettivo di Confabitare. Con questa *mission* è stata avviata la collaborazione tra l'associazione e Net Insurance Spa, compagnia di assicurazione che da anni si è specializzata tra le altre cose nelle coperture fideiussorie per abitazioni.

Domanda: Ci può descrivere velocemente le caratteristiche della collaborazione?

Risposta: Come in tutte le collaborazioni fattive è nato **Protezione Affitto Formula Plus** che aiuta il proprietario associato Confabitare in diverse situazioni: lo aiuta a scegliere l'inquilino; lo

difende in caso in cui si dovesse rivelare moroso; lo assicura con un rimborso del possibile danno economico attraverso:

► la valutazione da parte della Compagnia, mediante un'istruttoria, dell'affidabilità patrimoniale e dell'assenza di pregiudizievoli dell'inquilino (protesti, pignoramenti, etc.) oltre all'accertamento che il reddito netto annuo del conduttore sia sufficiente a "coprire" il canone di locazione annuo;

► in caso di morosità dell'inquilino, **Protezione Affitto Formula Plus** ti offre una doppia tutela, prima legale e successivamente economica: **a)** infatti ti garantisce l'assistenza e le spese legali necessarie per arrivare alla convalida di sfratto e quindi per difendere i tuoi interessi: il massimale previsto è di € 2.500 e, solo per la fase giudiziale, è applicata una franchigia fissa ed assoluta di € 258; **b)** al raggiungimento dell'ordinanza di convalida di sfratto, **Protezione Affitto Formula Plus** corrisponde al locatore una somma pari all'insoluto, in conto canoni e oneri accessori, figurante fino alla data di rilascio dell'immobile fissata nel provvedimento giudiziale di

cui sopra con un indennizzo di massimo dodici mensilità, per un massimale di € 24.000,00.

Domanda: Ma il proprietario associato Confabitare a chi si deve rivolgere?

Risposta: Per avere informazioni, e scoprire tutti i vantaggi, è sufficiente recarsi in una delle sedi di Confabitare dove avranno anche la possibilità di conoscere l'offerta a loro dedicata per la tutela della casa dagli eventuali danneggiamenti del suo inquilino oppure contattandoci, facendo riferimento al numero di tessera Confabitare posto al di sotto del codice a barre della tessera stessa, al numero di telefono 0522.653013, oppure e-mail: bergaminigian@gmail.com, gianlucabergamini@virgilio.it



Protezione Affitto



GianLuca Bergamini
Intermediazioni Assicurative

Taglia subito le bollette della tua casa e guadagna con la riqualificazione energetica. Fa bene a te, fa bene all'ambiente.



Con noi puoi intervenire subito per ridurre le spese energetiche e guadagnare nel tempo, grazie agli Eco Bonus con **detrazioni fiscali fino al 65%** (valido fino al 31/12/2014 per abitazioni indipendenti).

In qualità di associato Confabitare, **puoi richiedere la diagnosi energetica gratuita** della tua casa, per individuare gli sprechi e trovare la soluzione più adatta alla tua casa. Chiama il 348 6540004 per il sopralluogo di un nostro tecnico.

TIPOLOGIA DI ABITAZIONE	CLASSIFICAZIONE DEI PRINCIPALI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO	RISPARMIO ENERGETICO
Abitazione indipendente 	Cappotto termico facciata	Fino al 50% delle bollette termica
	Isolamento copertura	
	Sostituzione caldaia tradizionale con una caldaia a condensazione	Fino al 60% delle bollette termica
	Installazione di testa termostatica elettronica per regolazione dei radiatori	Fino all'80% delle bollette energetica (cumulata termica ed elettrica)
	Installazione di pannelli solari fotovoltaici	
Installazione di pannelli solari termici		
Appartamento in condominio 	Cappotto termico interno	Fino al 50% delle bollette termica
	Isolamento copertura	Fino al 40% delle bollette termica
	Sostituzione caldaia tradizionale con una caldaia a condensazione	
	Testa termostatica elettronica per regolazione autonoma dei radiatori	
	Installazione contabilizzatore di calore e valvole termostatiche radiatori	



PREZZI
AGEVOLATI
RIFACIMENTO
COPERTURE

ASSIMP
ITALIA
Associazione delle Imprese di Impermeabilizzazione Italiane
Imprese specializzate in impermeabilizzazione

Più Valore alla Tua casa!

Euroappalti è una solida azienda edile, dinamica e ben strutturata, opera con staff specializzati in molteplici tipologie di lavorazioni del settore dell'edilizia civile, l'ottimo rapporto qualità, servizio e prezzo sono lo standard che la rendono
da 10 anni un'importante realtà sul territorio.

EUROAPPALTI s.r.l. - Via Bagnaresa 9 - 40054 Budrio (BO) - telefono e fax 051.6927119
tecnici di riferimento - cell. 338.4575020 - info@euroappalti.net - www.euroappalti.net

PRENOTA A CONFABITARE LA TUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

**Modello 730
Unico
Calcolo IMU
Dichiarazione IMU
Calcolo cedolare secca**

Confabitare®
Associazione Proprietari Immobiliari

Telefona ai nostri numeri 051/270444 / 238645
o passa dai nostri uffici di Via Marconi 6/2 a Bologna
per fissare già il tuo appuntamento

MODELLO 730/2014 redditi 2013
di dichiarazione semplificata dei contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale

CONTRIBUENTE
CODICE FISCALE DEL CONTRIBUENTE (obbligatorio)

DATI DEL CONTRIBUENTE
STATO CIVILE
RESIDENZA ANAGRAFICA
TELEFONO E POSTA ELETTRONICA
DOMICILIO FISCALE AL 01/01/2013
DOMICILIO FISCALE AL 31/12/2013
DOMICILIO FISCALE AL 01/01/2014

FAMILIARI A CARICO

QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI - TASSAZIONE ORDINARIA E CEDOLARE SECCA

RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO	CANONE DI LOCAZIONE	ESENZIONE IMU
B1	00	00	00	00
B2	00	00	00	00
B3	00	00	00	00
B4	00	00	00	00
B5	00	00	00	00
B6	00	00	00	00
B7	00	00	00	00
B8	00	00	00	00
B9	00	00	00	00
B10	00	00	00	00

SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE

DATA	ESSENE	INDICAZIONE	DATA	ESSENE	INDICAZIONE
B11					
B12					

SEZIONE C - REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Addio Letta, senza rimpianti

Cari lettori, mentre scriviamo queste note, il governo Letta lascia mestamente la scena. Il prode Enrico, premier per volontà di Re Giorgio, è stato impallinato dal suo stesso partito e in primis da uno scalpitante Matteo Renzi in procinto di sedersi a Palazzo Chigi. Una partita tutta giocata all'interno del Pd in pieno stile Prima Repubblica, che lascia sconcertati noi come gran parte dell'opinione pubblica. Comunque, mentre aspettiamo il "rottamatore" o presunto tale alla prova dei fatti, non possiamo non salutare con sollievo la fine dell'era Letta. In questi dieci mesi l'ex premier non ha fatto altro che ripetere, come un mantra auto consolatorio, che il peggio è passato, la fine del tunnel è vicina e già si intravede un futuro radioso.

E noi lì per sfregarci le mani. Vuoi vedere che è la volta buona? Che i signori del governo hanno trovato la ricetta giusta per portarci a "riveder le stelle"? Poi... poi bastava accendere la Tv e leggere i giornali: la solita solfa. O meglio, la solita drammatica realtà: disoccupazione a livelli record, fabbriche e negozi che chiudono, settori portanti dell'industria in crisi (a partire dall'edilizia), tasse e balzelli che continuano ad alleggerire le tasche di milioni di italiani. E allora la domanda sorgeva spontanea: ma che ci raccontano Letta & C.? La risposta, per quanto ci riguarda, è scontata. Perché è evidente che non basta baloccarsi con qualche numero, con il segno più davanti o qualche investimento degli sceicchi per dipingere di rosa un quadro che resta a tinte fosche. L'Italia è malata, e lo è in modo serio. Non servono aspirine o tisane, né tantomeno medici inadeguati e ricette sbagliate.

Per noi di Confabitare, il governo Letta è stato una delusione e merita un voto decisamente basso in pagella. E dire che le premesse erano buone: ci ricordiamo tutti il solenne impegno preso, al momento dell'investitura, di cancellare la famigerata IMU sulla prima casa introdotta nel 2012 dal professor Monti, il "tassator cortese" con l'ossessione dello spread. Impegno non mantenuto o, a voler essere generosi, mantenuto solo parzialmente con l'abolizione della prima rata dell'IMU dopo rinvii e tentennamenti vari. Quanto alla seconda rata, sappiamo tutti com'è andata. Polemiche, veti incrociati, slittamenti: alla fine i proprietari di prima casa hanno dovuto pagare, nel caos più totale e in tempi ristrettissimi, la mini-IMU a fine gennaio.

Ma non basta. Dietro l'angolo c'è già pronta la nuova imposta sulla casa, la IUC, che è la somma di IMU, TASI (servizi indivisibili) e TARI (rifiuti). Un grottesco balletto di sigle, una cervellotica suddivisione di balzelli e servizi, che nasconde l'ennesima stangata fiscale per quell'80% di italiani rei di possedere una casa.

Speriamo di sbagliarci, ma se così fosse Confabitare saprà fare, come sempre, la sua parte. Saremo in prima linea per combattere con ogni mezzo nuovi assalti fiscali che finiscono per colpire i "soliti noti". Renzi è avvisato: di fronte a una politica che continua a trattare i proprietari come un bancomat per le casse statali, noi rispondiamo che siamo qui e qui resteremo, al fianco dei nostri associati e dei tanti italiani che hanno acquistato una casa con i sacrifici di una vita. "Hic manebimus optime" come dicevano i latini: non si illuda la casta dei privilegiati che pensa di far cassa con i soldi della gente perbene. Sulla sua strada troverà noi di Confabitare.

La nostra sede:

CONFABITARE: VIA MARCONI 6/2 - 40122 BOLOGNA - TEL 051/238645 - FAX 051/227573
www.confabitare.it

Riflessioni sulla legge di stabilità

Ecco cosa prevede per Imu, ristrutturazioni edilizie, IUC, compravendite immobiliari, Ape

La casa resta la protagonista anche della legge di Stabilità 2014 (Legge 147/2013) pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale il 27/12/2013. Analizziamo le novità che coinvolgono i proprietari immobiliari.

IMPOSTA UNICA COMUNALE

Dal 2014 entrerà in vigore una nuova tassazione comunale federale sugli immobili: la IUC (imposta unica comunale). Si tratta di una nuova imposta che sostituirà l'Imu e la Tares (la tassa rifiuti e servizi indivisibili) e che consentirà, ma solo da un punto di vista strettamente letterale, il definitivo e completo superamento dell'Imu sull'abitazione principale.

Sarà costituita da tre componenti: Imu, Tari e Tasi. A differenza di quanto indicato nella bozza del decreto legge solo la Tari e la Tasi saranno quantificate direttamente dai comuni e il pagamento verrà eseguito con bollettino postale o modello F24 precompilato alle scadenze previste dal comune stesso; presumibilmente ci saranno due rate semestrali con la possibilità di pagare anche tutto insieme il 16 giugno. L'Imu continuerà ad essere calcolata autonomamente dal contribuente e sarà corrisposta entro le canoniche scadenze del 16 giugno in acconto e del 16 dicembre a saldo. Già da questo preludio si può affermare che non si può quindi certo parlare di imposta unica come l'acronimo farebbe supporre.

- **L'Imu rimarrà per tutti gli immobili** comprese le abitazioni principali di lusso accatastate in A1, A8 e A9 e quindi non sarà più dovuta per le abitazioni principali non di lusso.

- **La Tari servirà a finanziare il servizio di raccolta** e smaltimento dei rifiuti e sarà dovuta da chi occupa a qualunque titolo locali suscettibili di produrre rifiuti urbani: proprietari o inquilini che siano. In caso di detenzione (esempio affitto) di durata inferiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la Tari è dovuta solo dal proprietario e non dal detentore (esempio inquilino). La Tari sarà commisurata alla superficie calpestabile già utilizzata per pagare fin qui la Tarsu, Tia, Tares. I comuni quantificheranno tale tassa in base a una tariffa nel rispetto del principio di "chi inquina paga" ossia considerando le quantità e le qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie in relazione agli usi e alla tipologia dell'attività svolta e al costo del servizio sui rifiuti. I comuni potranno prevedere riduzioni o esenzioni nel caso di: abitazioni con un unico occupante; abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale o ad altro uso limitato e discontinuo; locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo ma ricorrente; abitazioni occupate da soggetti che risiedono o dimorano all'estero per più di sei mesi all'anno; fabbricati rurali ad uso abitativo nonché al ricorrere di ulteriori casistiche. La Tari non sarà dovuta in relazione alle quantità di rifiuti che il produttore dimostrerà di aver avviato al recupero.

Nel caso in cui il comune abbia realizzato sistemi di misurazione puntuale della quantità di rifiuti conferiti, sarà possibile prevedere,

al posto della Tari, l'applicazione di una tariffa di natura corrispettiva.

- **La Tasi servirà a finanziare i cosiddetti servizi indivisibili** come l'illuminazione, la manutenzione dei giardini pubblici, la polizia municipale. Sarà a carico sia del proprietario che dell'occupante l'immobile (ad esempio l'inquilino) in base ad una percentuale, fissata dai comuni, che andrà dal 10% al 30% per l'occupante e la restante parte in capo al proprietario. La Tasi verrà pagata anche dai proprietari di abitazione principale ed è per questo che non si può parlare di cancellazione dell'Imu sulla prima casa ma di sostituzione. Il problema è che a livello di Tasi non spetteranno quelle detrazioni che erano previste ai fini dell'Imu, ossia i 200 euro e 50 euro a figlio. Morale della favola: molte abitazioni principali potranno vedersi chiedere il 2,5 per mille senza detrazioni e quindi pagare un conto superiore alla vecchia Imu; in particolare la nuova Tasi sarà destinata a colpire quei proprietari che, grazie alle detrazioni, hanno sempre ignorato l'Imu anche ante 2013 perché di modesto valore catastale.

Per scongiurare questo rischio ai comuni è data la possibilità di alleggerire il peso della Tasi prevedendo delle esenzioni o delle detrazioni così come accennato precedentemente.

La base imponibile della Tasi sarà uguale a quella dell'Imu con un'aliquota minima e una massima. L'aliquota minima sarà dell'1 per mille, quella massima (ma solo per il 2014) del 2,5 per mille sia per le abitazioni principali che per gli immobili diversi; per i fabbricati rurali l'aliquota massima non potrà essere superiore all'1 per mille. I comuni avranno la possibilità di ridurre l'aliquota minima fino ad azzerarla. Sono previsti, poi, dei limiti di aliquote sommando le due componenti Imu e Tasi: per l'abitazione principale di lusso l'aliquota è del 6 per mille, per gli immobili diversi è del 10,6 per mille. In termini di aliquota massima Tasi applicabile per il 2014 il governo ha annunciato, con una nota dell'8 gennaio 2014, la decisione di presentare un emendamento in base al quale i comuni potranno decidere un incremento delle aliquote dallo 0,1 per mille allo 0,8 per mille esclusivamente allo scopo di deliberare a favore delle famiglie e dei ceti più deboli ulteriori detrazioni rispetto a quelle previste dalla legge di stabilità. L'aumento delle aliquote massime potrà essere spalmato dai comuni in modo molto flessibile tra abitazione principale e altri immobili. Ciò significa che nel 2014 si potrebbe avere un'aliquota massima Tasi per la prima casa del 3,3 per mille (2,5 previsto dalla legge di stabilità più lo 0,8 di maggiorazione massima da emendamento) e un tetto del 10,6 per mille fra Imu e Tasi per tutti gli altri immobili. Oppure un 2,5 per mille di Tasi per l'abitazione principale e un tetto massimo di Imu e Tasi dell'11,4 per mille per gli altri immobili (10,6 previsto dalla legge di stabilità più lo 0,8 di maggiorazione massima da emendamento). Gli aumenti suddetti saranno comunque obbligatoriamente accompagnati da ulteriori detrazioni Tasi rispetto a quelle ipoteticamente applicabili e già previste dalla legge di stabilità, de-

trazioni che avranno lo scopo di favorire le famiglie e i ceti più deboli in modo tale da “non comportare aumenti della pressione fiscale”. Non ci saranno comunque delle detrazioni di base a livello centrale sul modello della vecchia Imu sulla prima casa (200 euro e 50 euro per ogni figlio) ma saranno direttamente i comuni a definire importi e soggetti ammessi agli sconti sull’abitazione principale. Il meccanismo sarà quindi caratterizzato da aliquote più alte e sconti per le fasce più basse di proprietari che può anche significare: tasse più alte certe e detrazioni incerte. Con la Tasi i comuni cercheranno di raggiungere i livelli di entrate garantiti dalla vecchia Imu, per cui il rischio di detrazioni in formato mini, che lasciano scoperta la maggioranza dei contribuenti, si farà più intenso in quei comuni in cui le aliquote della vecchia Imu erano più alte. Il quadro come si vede è quindi ancora molto mobile. In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dell’anno, la Tasi, così come la Tari, sarà dovuta solo dal proprietario. I comuni potranno poi prevedere riduzioni o esenzioni in termini di Tasi al sussistere delle fattispecie già individuate ai fini Tari ed elencate precedentemente.

Ai fini Tasi e IUC è stato previsto l’obbligo di presentare al comune dove è situato l’immobile una apposita dichiarazione alla quale sono applicabili le stesse disposizioni previste per la dichiarazione Imu. La dichiarazione dovrà essere presentata utilizzando un apposito modello entro il 30 giugno dell’anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione degli immobili assoggettabili alla nuova imposta. Tale dichiarazione avrà effetto anche per gli anni successivi, tuttavia, qualora intervengano variazioni dei dati cui sia collegato un diverso ammontare della tassa, sarà richiesta la presentazione di una dichiarazione entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello in cui è intervenuta la variazione.

Riassumendo

Le prime case non di lusso pagheranno la IUC (Tari più Tasi) e saranno esentati dall’Imu. Gli altri immobili diversi dalla prima casa non di lusso pagheranno la IUC (Tari più Tasi) e l’Imu. Se l’immobile è in affitto i proprietari pagheranno la IUC (Tasi al 70-90%) e l’Imu e l’inquilino pagherà la IUC (Tari più Tasi al 10-30%).

Facendo un parallelo fra 2013-2014

Abitazione principale 2013 non di lusso: il proprietario non ha pagato la prima rata Imu e pagherà entro il 24 gennaio 2014 il saldo Imu per un importo pari al 40% della differenza tra Imu calcolata con l’aliquota minima del 4 per mille e quella prevista dal comune per il 2013. Per i rifiuti ha pagato la 1° rata Tares e sulla seconda rata ha versato il saldo Tares e la maggiorazione di 30 centesimi a metro quadro per i servizi indivisibili.

Abitazione principale 2014 non di lusso: pagherà la IUC con la Tasi con un’aliquota minima dell’1 per mille e una massima del 2,5 per mille (ma già si parla di un possibile innalzamento fino al 3,3 per mille) a meno che i sindaci non l’azzerino o prevedano delle detrazioni. Addio invece all’Imu. Per i rifiuti verserà la Tari calcolata sui metri quadri calpestabili a meno che il comune non abbia previsto criteri alternativi.

Abitazione principale di lusso 2013: il proprietario ha pagato il 1° acconto Imu con le aliquote 2012 e ha pagato il saldo secondo le aliquote 2013. Per i rifiuti ha pagato la prima rata Tares e sulla se-

conda rata ha versato anche la maggiorazione di 30 centesimi a metro quadro per i servizi indivisibili. Abitazione principale di lusso 2014: pagherà la IUC con la Tasi con aliquota minima dell’1 per mille e una massima del 2,5 per mille più la Tari calcolata sui metri quadri calpestabili o sulla base di criteri alternativi previsti dal comune. L’Imu verrà pagata con modalità separate rispetto alla IUC. La sommatoria dell’Imu e Tasi non dovrà essere superiore al 6 per mille.

Secondo case e altri immobili, per esempio negozi 2013: il proprietario ha pagato il 1° acconto Imu con le aliquote 2012 e ha pagato il secondo acconto con le aliquote 2013. Per i rifiuti ha pagato la prima rata Tares e sulla seconda rata ha versato anche la maggiorazione di 30 centesimi a metro quadro per i servizi indivisibili. Se in affitto la Tares era a carico dell’inquilino.

Secondo case e altri immobili 2014: il proprietario pagherà la IUC con la Tasi con un’aliquota non superiore al 2,5 per mille più la Tari calcolata sui metri quadri o sulla base di criteri alternativi. L’Imu continuerà a essere dovuta con modalità di pagamento distinte rispetto alla IUC. La Tasi e l’Imu non potranno superare il 10,6 per mille (forse 11,4 per mille) a meno che non rientrino nei casi di possibili fruitori di detrazioni comunali

Se in affitto l’inquilino non pagherà l’Imu ma sarà chiamato ad effettuare il versamento della IUC con la componente Tari al 100% più Tasi in base ad una percentuale che andrà dal 10 al 30%. Il proprietario pagherà l’Imu e la IUC costituita dalla Tasi nella misura percentuale non pagata dall’inquilino. Pagherò di più o di meno? È la domanda che ci stiamo facendo tutti noi proprietari di immobili. La risposta non la scriverà il governo ma i sindaci che potranno disciplinare nei dettagli i due nuovi tributi Tari e Tasi e vecchia Imu.

FACENDO UN ESEMPIO NUMERICO IPOTETICO

Imposizione fiscale immobile centro storico di Bologna: prima casa di 100 mq occupata da due persone senza figli. Rendita catastale 1.193 euro.

	IMU	TARI	TASI	TOTALE
2012	601	210	0	811
2013	80	210	30	320
2014	0	210	516	771

* (imu al 5 per mille 2013 - imu al 4 per mille) al 40%

** Se aliquota max del 3,3 per mille. Ai fini delle detrazioni non è possibile al momento prevedere quali potranno essere le scelte dei comuni a riguardo. Alle luce delle risorse stanziare ai comuni si è ipotizzato una detrazione media di 100 euro per abitazione principale.

Come si può vedere, la pressione fiscale sul mattone non pare certo destinata a diminuire con l’addio all’Imu per le prime case, cambia solo la distribuzione del carico. C’è da rimpiangere la vecchia Imu. Ciò che davvero produce scoraggiamento e sfiducia è l’indifferenza con la quale vengono cambiate le norme a ridosso delle scadenze, imponendo ai cittadini costosi tour de force contabili; ci vorrebbe almeno un briciolo di rispetto.

NOVITÀ IMU 2014

Dal 2014 l'Imu non si applicherà all'abitazione principale con esclusione di quelle di lusso accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Per le abitazioni principali di lusso soggette a Imu continuerà ad essere applicata la detrazione di 200 euro, ma non più la maggiorazione di 50 euro per ciascun figlio di età inferiore a 26 anni residente e dimorante nell'abitazione principale. Per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali il moltiplicatore ai fini della determinazione della base imponibile sarà ridotto da 110 a 75. Per i terreni agricoli diversi dai precedenti si continua ad applicare il moltiplicatore di 130. Ai fini della qualifica di abitazione principale e dell'esenzione dal pagamento dell'Imu, i comuni potranno considerare assimilabile ad essa anche le unità immobiliari non locate possedute da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari: quelle possedute da cittadini italiani non residenti in Italia purché non locate e quelle concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado che utilizzano l'immobile come abitazione principale per la parte di rendita non eccedente 500 euro oppure se il familiare comodatario appartiene a un nucleo familiare con un Isee non superiore a 15mila euro annui. L'agevolazione si applicherà a un solo immobile.

Nel 2014 l'Imu non sarà dovuta: per i fabbricati rurali strumentali se accatastati come tali; per le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari in godimento; per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali; per la casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio; per un unico immobile non locato e non di lusso e per il quale non sono richieste le condizioni della residenza e dimora abitale posseduto dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare, dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, del Corpo dei Vigili del fuoco, appartenente alla carriera prefettizia.

ERRORI SALDO IMU 2013 SENZA SANZIONI

Nel caso in cui il contribuente abbia pagato il saldo Imu 2013 entro il termine del 16 dicembre ma si sia accorto di aver commesso un errore nella quantificazione del tributo, avrà tempo per rimediare entro il 16 giugno 2014 senza dover corrispondere interessi e sanzioni. L'agevolazione non si estende ai contribuenti che non hanno versato nulla, che potranno comunque utilizzare l'istituto del ravvedimento operoso.

MINI-IMU 2013 PRIMA CASA

Il termine per il pagamento della mini-Imu 2013 sulle prime case è stato spostato dal 16 gennaio al 24 gennaio 2014.

MAGGIORAZIONE TARES 2013 PER SERVIZI INDIVISIBILI

Anche il termine per il pagamento della quota Tares 2013 relativa alla maggiorazione per servizi indivisibili comunali di 0,30 euro a metro quadro è stato spostato al 24 gennaio 2014.

PAGAMENTO AFFITTI IN CONTANTI

Dal 2014 è previsto il divieto di utilizzare il contante per pagare i canoni di locazione di unità abitative qualunque sia l'importo, com-

prese le locazioni turistiche, transitorie e a studenti universitari. La norma si applica ai canoni di locazione di immobili abitativi a prescindere dall'esistenza o meno del contratto (per esempio locazioni turistiche non superiori a 30 giorni). È irrilevante che si tratti di un mese relativo all'anno corrente o di una mensilità arretrata: ad esempio va utilizzato uno strumento tracciabile anche per pagare la mensilità di dicembre 2013. Nel caso di coinquilini sarà necessario individuare un "capofila" che provvederà al pagamento in modo tracciato per conto degli altri. Il pagamento dovrà quindi avvenire utilizzando forme e modalità che ne assicurino la tracciabilità anche ai fini dell'asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore (esempio scomputo dei canoni di locazione dall'irpef come oneri detraibili alle condizioni previste dall'articolo 16 del Tuir). A vigilare, con un'azione di monitoraggio, saranno i comuni. Per gli immobili strumentali (negozi, capannoni, uffici) l'obbligo di pagare in contanti continua a scattare dai 1.000 euro in su. La sanzione in caso di violazione dovrebbe essere compresa dall'1% al 40% dell'importo trasferito con un minimo di 3.000 euro. Si ricorda che per le violazioni suddette di importo non superiore a 250.000 euro dovrebbe essere possibile utilizzare l'oblazione (ex art.16 Legge n.689/81) che comporta il pagamento della sanzione del 2%.

PROROGA AGEVOLAZIONI FISCALI

Proroga delle seguenti agevolazioni:

Eco-bonus: la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili è salita dal 55% al 65% per i pagamenti eseguiti dai privati dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013. La legge di stabilità 2014 ha prorogato tale beneficio fino al 31/12/2014. Per il 2015 l'ecobonus scenderà al 50%. Dal 2016 tale detrazione sarà assorbita dalla normativa prevista per le ristrutturazioni e quindi scenderà al 36%.

Eco-bonus e condomini: la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili relativi alle parti condominiali è salita anch'essa dal 55% al 65% per i pagamenti eseguiti dal 6 giugno 2013, ma il termine entro cui poter beneficiare della detrazione non è il 31 dicembre 2013 ma il 30 giugno 2014 e riguarda in particolare le ristrutturazioni importanti ovvero quei lavori che insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio. La legge di stabilità 2014 ha previsto il prolungamento di tale beneficio sino al 30/06/2015; per le spese sostenute dal 1/7/2015 al 30/06/2016 la detrazione sarà del 50%; dal primo luglio 2016 resterà la possibilità del 36%.

Ristrutturazioni edilizie: i benefici fiscali sui lavori di ristrutturazione sono stati prorogati fino al 31 dicembre 2013 nella misura del 50% restando fermo il tetto di 96mila euro e senza alcuna modifica alle procedure da seguire per ottenere il beneficio fiscale. Con la legge di stabilità 2014 questo beneficio varrà fino al 31/12/2014. Per il 2015 si scenderà al 40% e dal 2016 tutto tornerà al 36%. Il tetto di spesa rimarrà comunque di 96mila euro per unità abitativa fino al 31/12/2015 per poi ritornare a 48mila da 1/1/2016. Relativamente alla detrazione irpef del 50% per gli acquisti delle abitazioni facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati, resta il dubbio sulla proroga per il 2014: se questa non verrà con-

fermata, dal 1° gennaio 2014 la detrazione ritornerà al 36% del 25% del prezzo di acquisto con una riduzione dell'importo massimo che ritornerà a 48mila euro.

Misure antisismiche: la detrazione per le spese relative agli interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche attivate dal 4 agosto 2013 su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2 ex OPCM 20/3/2003 n.3274) riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive, spetterà nella misura del 65% anche per le spese sostenute fino al 31/12/2014 per scendere poi al 50% per quelle sostenute nel 2015.

Bonus-mobili: È prorogata al 31/12/2014 la detrazione del 50% riconosciuta ai soggetti che usufruiscono della detrazione per interventi di ristrutturazione edilizia, per le spese sostenute per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione nonché di grandi elettrodomestici rientranti nella categoria A+ (A per i forni). L'agevolazione è calcolata su un importo non superiore a euro 10mila da suddividere in 10 anni. Con riferimento alla spesa massima oggetto dell'agevolazione in commento si sottolinea che in base al testo definitivo della legge di stabilità 2014, la stessa non poteva essere superiore a quella dei lavori di ristrutturazione cui la stessa doveva essere collegata. Il decreto Mil-leproroghe (DL.151/2013) ha soppresso sul nascere tale limitazione. A proposito della detrazione avente ad oggetto il bonus-mobili va ricordato che per le spese sostenute nel 2013, la norma prevedeva che le spese di "ristrutturazione" ad esse connesse dovevano essere sostenute entro la fine del 2013; non era quindi possibile pagare i mobili nel 2013 e quelle per i lavori di ristrutturazione nel 2014 anche se iniziati prima dell'acquisto dell'arredo: le spese di ristrutturazione dovevano essere pagate nel 2013 almeno per un euro per consentire di ottenere la detrazione totale delle spese del bonus mobili nel 2013 stesso. Il suddetto vincolo tra sostenimento delle spese di ristrutturazione e quelle per l'acquisto dei mobili non è stato previsto per l'agevolazione in vigore per il 2014: le spese di ristrutturazione propedeutiche al bonus arredi 2014 possono quindi essere sostenute in un periodo molto più ampio che va dal 26/06/12 al 31/12/2015 ossia nel periodo durante il quale spetta la detrazione del 50% (fino alla fine del 2014) o del 40% (nel 2015) per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

IMMOBILI SFITTI

Già dal 2013 le seconde case sfitte, limitatamente a quelle situate nel comune di residenza del proprietario, saranno nuovamente oggetto di tassazione Irpef per il 50% della rendita catastale (maggiorata di un terzo); nel 2012 l'Imu aveva assorbito la tassazione Irpef. Tale imposizione fiscale penalizza ancora di più i proprietari degli immobili già colpiti dalla crisi del mercato delle locazioni salvando solo le case di vacanza. Si evidenzia che la condizione di unità immobiliare sfitta si verifica anche per gli immobili concessi in comodato a parenti.

TAGLIO DELLE DETRAZIONI IRPEF DEL 19%

Tra il 15 e il 31 gennaio 2014 il governo deve valutare una riforma sulle detrazioni delle spese da parte del contribuente (spese mediche, interessi sui mutui prima casa ecc...). Le strade sono due:

una revisione selettiva degli sconti, oppure l'abbassamento lineare (al 18% già dal 2013 e al 17% dal 2014) di tutti gli sconti al 19%.

CONTROLLI SUI RIMBORSI IRPEF

Per contrastare i rimborsi illeciti, viene introdotto un nuovo sistema di controlli preventivi, da parte dell'Agenzia delle Entrate, che passerà al setaccio la congruenza dei carichi familiari dichiarati dai contribuenti che chiedono rimborsi Irpef superiori a 4mila euro da mod.730, rimborsi che saranno effettuati non più dal datore di lavoro ma dall'Agenzia delle Entrate stessa.

COMPRAVENDITE TERRENI AGRICOLI

Per le cessioni di terreni agricoli è previsto un aumento di tassazione in termini di imposta di registro tranne il caso in cui l'acquirente sia un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale iscritto nella relativa gestione previdenziale e assistenziale. In sostanza il suddetto trasferimento sconta dal 1° gennaio 2014 l'imposta del 12%. Confermata invece l'agevolazione per l'acquisto di terreni agricoli da parte di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali per i quali continua a essere dovuta la sola imposta catastale dell'1% mentre il registro e l'imposta ipotecaria sono dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

DEBITI FISCALI LOCALI SOTTO 30 EURO

Dal 1° gennaio 2014 è stato soppresso il limite di euro 30 previsto per l'accertamento, l'iscrizione a ruolo e la riscossione dei tributi locali. Tale limite continua ad operare per i tributi erariali e regionali.

NOTAI E COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Per gli atti di compravendita immobiliare stipulati con prezzo superiore a 100mila euro il venditore di un immobile non percepirà più il prezzo il giorno del rogito: sarà il notaio a trasmettere il denaro dovutogli una volta effettuata la trascrizione. Non ci sarà più, quindi, il passaggio di denaro diretto o degli assegni dall'acquirente al venditore; a pagare sarà il notaio che riceverà la provvista dall'acquirente e lo terrà depositato su un conto corrente dedicato fino a quando il contratto non verrà pubblicato nei Registri Immobiliari. Questa nuova modalità di pagamento del prezzo entrerà in vigore non appena sarà emanato il regolamento attuativo (120 giorni dal 1° gennaio 2014). Il motivo della norma va ricercato nella sicurezza: il Codice Civile stabilisce che, in caso ci siano due o più persone che pretendano di avere acquistato lo stesso immobile, prevale chi per primo esegue la pubblicità del suo acquisto nei registri immobiliari. Si verificavano quindi truffe da parte del venditore che vendeva lo stesso immobile più volte in pochi giorni.

DECORRENZA OBBLIGO APE

È modificata la decorrenza dell'obbligo, prevista a pena di nullità, di allegare l'APE (attestato di prestazione energetica) ai contratti di vendita nonché ai contratti di locazione di interi edifici: l'obbligo in origine previsto dal 6 giugno 2013 è ora ancorato alla data di entrata in vigore del Decreto di adeguamento delle linee guida di certificazione energetica degli edifici contenute in un apposito Decreto Ministeriale. (Dott. Alessandro Notari, Presidente Centro studi fiscale nazionale Confabitare)

Prestazione energetica, F24 e altro

Novità 2014 che i proprietari di casa devono tenere presente per non incorrere in sanzioni

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Dal primo gennaio 2014 gli interessi legali saranno ridotti dal 2,5% annuo all'1%. Il costo del ravvedimento operoso diventerà perciò più leggero. La riduzione del tasso legale di interessi è stata disposta dall'articolo 1 del Decreto del Ministero delle Finanze del 12 dicembre 2013.

Per sanare gli omessi versamenti fiscali del 2013, regolarizzati con il ravvedimento operoso nel 2014, si dovranno applicare le due misure del 2,5% fino al 31 dicembre 2013 e dell'1% dal 1° gennaio 2014.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Nel Decreto Destinazione Italia è stata prevista una novità che interessa l'attestato di prestazione energetica (Ape): la temuta e sproporzionata sanzione della nullità del contratto nel caso di sua assenza è stata sostituita con una sanzione amministrativa. L'obbligatorietà dell'Ape a pena di nullità dell'atto, è stata prevista lo scorso giugno 2013: nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e gratuito o nei nuovi contratti di locazione di immobili soggetti a registrazione deve essere inserita una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato deve altresì essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari soggette a registrazione.

Con l'approvazione del Decreto Destinazione Italia, quindi, in caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, la nullità dell'atto è stata sostituita da una sanzione amministrativa, al pagamento della quale concorrono in solido e in parti uguali le parti in causa dell'atto. La misura della sanzione sarà così commisurata: da 1.000 a 4mila euro per i contratti di locazione, se la dura-

ta della locazione non eccede i tre anni è ridotta alla metà; da 3mila a 18mila euro nei casi diversi dalla locazione. L'accertamento e la contestazione della violazione saranno svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione, direttamente dall'Agenzia delle Entrate. È stata anche prevista una mini sanatoria per chi finora ha rischiato la nullità: su richiesta di almeno una delle parti, per le violazioni commesse prima dell'entrata in vigore del Decreto Destinazione Italia, invece della nullità si applicherà la stessa sanzione amministrativa illustrata precedentemente.

Il fatto che l'Ape non vada più allegato ai contratti di locazione di singole unità immobiliari soggetti a registrazione, non vuole dire che il proprietario possa evitare di far redigere l'attestazione stessa: secondo la nuova legge, infatti, nel contratto di locazione va inserita comunque la clausola con cui il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Ape. Ciò significa che il legislatore non vuole più "vedere" l'Ape ma

si accontenta che l'inquilino affermi di averlo visto. Se manca la dichiarazione il contratto è comunque valido ma scatta la sanzione da mille a 4mila euro, sanzione che si dimezza nel caso di locazioni che durano meno di tre anni. L'obbligo di dotazione dell'Ape riguarda anche gli immobili oggetto di contratti di locazione non soggetti a registrazione (esempio, turistici inferiori a trenta giorni) per i quali non occorre però inserire la dichiarazione del conduttore. Si ricorda comunque che l'allegazione continua a essere richiesta per le locazioni di interi edifici.

Sempre nel Decreto Destinazione Italia è stato eliminato l'obbligo di allegare l'Ape ai contratti di cessione di immobili a titolo gratuito per i quali resta comunque l'obbligo di dotazione dell'attestato stesso. Si ricorda comunque che l'obbligo di dotazione dell'Ape è tuttora sanzionato nel seguente modo: per i contratti di compravendita immobiliare con un importo non inferiore a 3mila euro e non superiore a 18mila euro; per i contratti di locazione di edifici e di singole unità abitative con un minimo di 300 euro e un massimo di 1.800 euro.

MODELLO F24 ELIDE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dal 1° febbraio 2014 sarà possibile utilizzare il mod. F24 elide (ossia quello con elementi identificativi), in luogo del mod. F23, per pagare le somme dovute per la registrazione dei contratti di locazione di immobili ossia l'imposta di registro, le imposte di bollo e i tributi speciali a essi relativi. Fino al 31 dicembre 2014 si potrà comunque continuare a utilizzare il mod. F23. Si precisa comunque che l'utilizzo del mod. F24 elide non consente la possibilità di compensazione con crediti del contribuente.

(Dott. Alessandro Notari, Presidente Centro studi fiscale nazionale Confabitare)



Contratti di locazione: cosa fare

Nuovo modello per la registrazione delle locazioni immobiliari e per l'opzione cedolare secca

Dal 3 febbraio 2014 sarà utilizzabile un nuovo modello per registrare i contratti di locazione ed effettuare tutti gli adempimenti fiscali connessi. Si tratta del modello RLI (Registrazione Locazioni Immobili) che sostituirà i modelli 69, Siria, Iris e RR per le registrazioni, le proroghe, le cessioni e le risoluzioni dei contratti di locazione di immobili (fabbricati e terreni) oltre che per esercitare l'opzione o la revoca del regime della cedolare secca e per comunicare i dati catastali dell'immobile locato.

Il modello 69 oggi in uso continuerà ad essere utilizzato per la registrazione dei comodati.

Fino al 31 marzo 2014 potranno ancora essere utilizzati i software dell'Agenzia delle Entrate denominati Contratti di locazione, Iris e Siria, oltre che il modello 69 per le registrazioni su carta delle locazioni.

Il modello potrà essere presentato in modalità telematica (direttamente o per il tramite di intermediari abilitati alla registrazione dei contratti) o cartaceo presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (direttamente o tra-

mite delega a un soggetto terzo con la fotocopia di un documento di identità).

La principale novità del nuovo modello telematico RLI rispetto a quello previsto

The image shows a screenshot of the 'RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI' form for rental contracts. The form is divided into several sections: 'SEZIONE I - INFORMAZIONI GENERALI', 'SEZIONE II - REGISTRAZIONE', 'SEZIONE III - ADEMPIMENTI SUCCESSIVI', and 'SEZIONE IV - RICHIEDENTE'. It contains various fields for entering data such as the type of contract, the parties involved, and the property details. The form is presented in a structured, grid-like layout with blue headers for each section.

dall'attuale software "Contratti di locazione", consiste nell'obbligo di allegare in un unico file in formato Tif, Tiff o Pdf/A la copia del contratto sottoscritto dalle parti e la copia di eventuali ulteriori documenti (ad es. mappe, planimetrie, disegni, scritture private). L'allegazione del file è facoltativa solo in presenza delle seguenti condizioni:

- un numero di locatori e conduttori rispettivamente non superiori a tre;
- una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiore a tre;
- tutti gli immobili devono essere censiti con rendita attribuita;
- il contratto deve contenere esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e non contenere altre pattuizioni;
- il contratto deve essere stipulato tra persone fisiche private che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione;
- l'immobile del contratto deve essere ad uso abitativo;
- il contratto deve essere privo di allegati soggetti all'imposta di bollo.

INCASSO IN CONTANTI AFFITTI IMMOBILI ABITATIVI: TANTO RUMORE PER NULLA

Nella nota prot.DT 10492 del 5 febbraio 2014 il dipartimento del Tesoro ribalta le previsioni dell'art.1 comma 50 della legge di stabilità 2014. In estrema sintesi il dicastero sottolinea come, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni relative all'antiriciclaggio, rilevi unicamente il limite dei mille euro. Ciò significa che nessuna sanzione può essere comminata in caso di pagamento di un canone di locazione in contanti per una somma comunque inferiore a tale limite. L'affermazione del dipartimento del Tesoro trova giustificazione dal fatto che nessuna sanzione è esplicitamente prevista in caso di violazione dell'articolo della legge di stabilità e quindi occorre fare riferimento unicamente alle sanzioni previste dall'art.49 del Dlgs 231/97 in tema di normativa sull'antiriciclaggio. Si ricorda che tale norma prevede una sanzione dall'1% al 40% della somma trasferita soltanto in capo a chi trasferisce denaro contante sopra la soglia di 999,99 Euro. L'affermazione della nota del Tesoro vanifica in tal modo l'articolo della legge di stabilità in merito ai pagamenti dei canoni di locazione per le abitazioni. Per soddisfare la tracciabilità delle transazioni in contanti sotto la soglia dei mille euro è sufficiente, secondo il Tesoro, fornire una semplice prova documentale purché chiara, inequivocabile e idonea ad attestare l'avvenuto pagamento in contanti del canone di locazione (trattasi della classica ricevuta emessa dal proprietario o della copia del bonifico con causale espressa) la quale basterebbe anche a garantire alle parti le agevolazioni e le detrazioni previste dalla legge. Rimane comunque il dubbio se la nota in commento non si ponga in contrasto con le finalità dell'articolo della legge di stabilità 2014.



Per migliorare i nostri condomini

Al via un'iniziativa per spiegare la riforma del condominio e un modo di abitare solidale

La Riforma del condominio "scende in strada" e va letteralmente incontro ai cittadini, con un tour di corsi gratuiti che partono da Milano ma si estenderanno presto ad altre città italiane. I corsi patrocinati dal Comune di Milano e organizzati dalla sede Confabitare Milano e dal suo presidente Giuseppe Bassi, promotore dell'iniziativa, si svolgono a partire dal mese di gennaio in ciascuna delle nove zone della città meneghina, secondo un calendario definito, per dare a proprietari e inquilini la possibilità di avvicinare meglio, comprendere e valutare gli effetti della legge 220/12 entrata in vigore nel giugno 2013. Una riforma in parte già riformata, con i recenti correttivi partiti da quei suggerimenti di associazioni di proprietà e amministratori sviluppati durante il forum organizzato lo scorso mese di maggio da Il Sole 24 Ore e condiviso in streaming. E soprattutto una riforma non ben compresa dai tanti ai quali l'iniziativa si rivolge. Per questo i 32 articoli della legge saranno analizzati e confrontati con la vecchia normativa anche con l'aiuto di esempi pratici di vita e di diritto condominiale, e l'intervento di una serie di esperti e professionisti. «Nella riforma c'è molto più dei contenuti sui quali si è concentrata la maggior parte dei media, come la caduta del veto sugli animali domestici o l'opportunità, a certe condizioni, di distaccarsi dal riscaldamento centralizzato», ha spiegato durante la conferenza stampa, che si è tenuta a Milano lo scorso 19 dicembre presso l'Urban Center all'interno della Galleria Vittorio Emanuele, il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni. «La nostra è la prima iniziativa del genere in Italia, rivolta a tutti, e si affianca a una campagna sociale di sensibilizzazione del condominio condiviso». Una campagna però brand-free, alla quale hanno già aderito oltre a Confabitare, anche Sunia, Sicut, Legambiente, CasaClima. «Da tempo - ha detto Zanni - insistiamo per migliorare i rapporti di condivisione tra condomini, attraverso quelle buone pratiche che possono non solo far risparmiare, ma far crescere la solidarietà spesso assente all'interno dei complessi».



A destra: Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare; al centro: Giuseppe Bassi, presidente della sede di Milano

Io condivido il condominio è una campagna sociale finalizzata alla promozione di un nuovo modo di abitare che è, al tempo stesso, sostenibile e solidale.

La campagna mira a fondere il rispetto dell'ambiente e la solidarietà tra condòmini, proponendo un modello abitativo che vuole essere attraente sia per i proprietari di case, sia per gli inquilini. Da un lato mira a valorizzare le proprietà immobiliari attraverso interventi edilizi ecosostenibili e pratiche virtuose e dall'altro incoraggia l'assistenza reciproca e la convivenza tra condòmini attraverso la realizzazione e la condivisione di spazi comuni non tradizionali, quali lavanderia-asciugatura, stileria, area destinata al lavaggio-auto, orto condominiale e altro. Il condominio condiviso, quindi, è un modo di abitare che vuole dare risposte concrete ed efficaci alle esigenze di fabbricati che diventano sempre più multi-culturali e multi-generazionali. La nuova iniziativa parte da due punti fermi: la partecipazione all'assemblea condominiale e l'indispensabile trasparenza amministrativa e finanziaria di qualsiasi stabile. La campagna sociale **Io condivido il condominio** non coinvolge solo proprietari e inquilini di un palazzo, ma anche associazioni di consumatori e ambientalisti, amministratori e gestori di proprietà immobiliari. Il modello abitativo individuato dalla campagna sociale offre soluzioni utili a recuperare costi, spazi e

tempi e incoraggia la creazione di una rete di welfare locale e attiva, basata sul coinvolgimento diretto dei residenti nello stabile. L'obiettivo è di arrivare a intraprendere azioni positive e virtuose come la condivisione delle ex-portinerie per farne luoghi di aggregazione di interessi condivisi: biblioteche, sale giochi, sedi di gruppi di acquisto o banche del tempo che forniscano agli stessi condòmini servizi di baby sitting, pulizie e assistenza anziani. Il modello del condominio condiviso favorisce la riduzione della domanda di mobilità, perché crea intorno agli utenti una serie di servizi altrimenti decentrati sul territorio, offre ai residenti una maggiore sicurezza perché stimola il presidio dei quartieri e asseconda una maggiore varietà dell'offerta immobiliare, permettendo così di riequilibrare il rapporto domanda-offerta e calmierare i prezzi. Se tutti i condòmini tornano a parlarsi e aiutarsi, l'intero stabile ne trae beneficio: attraverso semplici azioni condivise si può aiutare l'ambiente, mantenere l'igiene e il decoro urbano, stimolare il rispetto e ottenere sensibili risparmi sulle spese di gestione. Inoltre, da una recente indagine di mercato svolta a Milano, emerge che quasi l'80% degli intervistati valuta positivamente l'idea di condividere spazi e servizi utili ai condòmini e che sarebbe disposto a metterla in pratica nel proprio stabile.

(Giovanna Borgia)

Il ruolo dell'Energy Manager

Confabitare affianca agli amministratori uno specialista di efficienza e risparmio energetico

L'energia è un tema centrale a livello politico e sociale, da cui dipendono le possibilità future di assicurare il benessere, la crescita e la competitività del nostro Paese. Ridurre il consumo di energia prodotta da fonti fossili non è più una scelta, ma è una necessità. Dall'ultimo Rapporto Annuale di Efficienza Energetica dell'ENEA del dicembre 2012 risulta che in Italia nel 2011 gli impieghi finali di energia sono stati pari a 134,9 Mtep (Milioni di tonnellate equivalenti di petrolio) con una riduzione del 2,65% rispetto al 2010. La ripartizione degli impieghi tra i diversi settori mostra una forte incidenza di quello relativo agli usi civili, con una quota del 34,4%, seguono il settore dei trasporti con il 31,5% e l'industria con il 24,2%.

Il confronto degli impieghi finali di energia dal 2000 al 2011 mostra che a fronte di una consistente riduzione dei consumi del settore industriale, dovuto in particolare alla crisi economica (-23%), c'è stato un significativo aumento di quelli relativi agli usi civili (+15%). Se analizziamo la quota dei consumi energetici per usi civili notiamo che il 68% è dovuto al riscaldamento, il 17% agli usi elettrici come l'illuminazione e gli elettrodomestici, il 9% alla produzione di acqua calda sanitaria e il rimanente 6% agli usi cucina. A questi consumi energetici corrisponde il 27% delle emissioni nazionali di gas clima-alteranti, di cui il 10% è rappresentato dagli impianti di riscaldamento, maggiore causa di inquinamento urbano dopo il traffico. Una famiglia di 4 persone consuma per il riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria e per gli usi elettrici per la casa circa 1,8 tep all'anno, più della metà di questo consumo è assorbito dal riscaldamento.

Purtroppo di tutta l'energia consumata in una stagione per riscaldare un edificio, una buona parte viene dispersa dalle strutture, attraverso tetto, muri, finestre e anche dall'impianto termico stesso. La Comunità Europea ha fissato come obiettivo al 2020 la riduzione dei consumi energetici del 20%, stimando un abbattimento delle emissioni di CO2 di circa 800 milioni di tonnellate an-



due, con un risparmio di circa 100 miliardi di euro, corrispondenti a un risparmio di circa 1000 euro all'anno per famiglia, e la creazione di 2 milioni di posti di lavoro. Se non si raggiunge l'obiettivo di riduzione sono previste delle sanzioni a carico degli stati membri non ottemperanti e quindi, di conseguenza, a carico di ogni cittadino di quello Stato.

La riduzione dei consumi energetici si ottiene intervenendo in due settori strategici: 1) efficienza energetica (utilizzare meno energia mantenendo un livello equivalente di servizio); 2) risparmio energetico (riducendo i consumi mediante cambiamenti di comportamento). Ognuno di noi per la propria abitazione cerca di ridurre i consumi energetici e, se si abita in condominio, ci si rivolge all'amministratore del condominio.

Confabitare, da sempre sensibile alla tematica dell'efficienza e del risparmio energetico, ha pensato di affiancare agli amministratori di condominio uno specialista dell'efficienza e del risparmio energetico istituendo l'**Energy Manager di condominio** per permettere agli associati di contribuire

al raggiungimento degli obiettivi fissati dalla comunità europea e quindi di non dover pagare le eventuali sanzioni.

L'Energy Manager (EM) è definito "responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia" dalla Legge 9 gennaio 1991, n° 10 "Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia". Attraverso normative successive ha ampliato la sua area d'influenza.

L'EM, su incarico dell'amministratore, analizza la situazione di partenza e definisce possibili soluzioni che consentiranno di raggiungere i seguenti obiettivi:

- 1) consumare meno energia e, quindi, ridurre le spese per riscaldamento e usi elettrici;
- 2) accrescere il comfort interno degli ambienti e mantenerlo con minori spese di gestione;
- 3) valorizzare le unità immobiliari e il condominio nel suo insieme. Per fare ciò si confronta con i rappresentanti dell'assemblea condominiale sulla gestione degli aspetti energetici nella ricerca del giusto equilibrio tra le esigenze dei condomini, il rispetto delle legislazioni vigenti, la disponibilità di soluzioni tecniche per interventi efficienti e affidabili e di soluzioni contrattuali di facile definizione e gestione ed economicamente vantaggiose.

L'EM istituito da Confabitare può coordinare progetti che interessino più condomini con la possibilità di accedere al sistema di incentivazione dei Certificati Bianchi (o Titoli di Efficienza Energetica, TEE). Si tratta di un meccanismo che prevede obblighi a carico dei distributori di energia elettrica e gas naturale e benefici offerti ai soggetti che realizzano interventi di riduzione dei consumi energetici.

Per informazioni e aderire a questa iniziativa è sufficiente rivolgersi a Confabitare che si occuperà dell'attivazione, a costo zero per gli associati, dell'Energy Manager del vostro condominio.

(Per. Ind. Paolo Geminiani, Consulente Riquilificazione Energetica Confabitare)

Analisi della riforma del Catasto

Tra perplessità e contraddizioni dove ci porta questa riforma? Ci attende un'altra stangata

Revisione del sistema valutativo catastale

Al momento in cui si scrive il Senato ha approvato, fra i capitoli della legge delega, la revisione del Catasto. Queste sono alcune delle previsioni contenute all'interno dell'art. 2 del testo della legge delega che non ha variato i criteri precedentemente espressi attraverso cui verranno calcolate le nuove rendite catastali.

Nuovo sistema estimativo del Catasto dei Fabbricati

Mentre fino ad oggi il valore di un immobile veniva definito con regole del 1939 (i cosiddetti "VANI") con la riforma si utilizzerà il metro quadrato come unità di consistenza (art. 2, comma 1.1), utilizzando funzioni statistiche. Fin qui nulla da obiettare. Tutti sanno che in caso di compravendita di un bene si fa riferimento alla cosiddetta "superficie commerciale" (comprensiva dei muri, di una percentuale delle cantine ecc.). Dunque che anche l'Agenzia delle Entrate si adegui ai criteri di mercato nulla di scandaloso, anzi!

Valori Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Ora si tratta di capire, una volta stabilita la consistenza del nostro appartamento (cioè i metri quadrati commerciali), quale può essere il valore medio espresso in euro per metroquadrato. Ovviamente l'Agenzia delle Entrate farà riferimento ai suoi valori ovvero quelli semestralmente forniti da lei stessa. Tralasciando facili battute di spirito, che causa "spending review" l'Agenzia del Territorio è confluita nell'Agenzia delle Entrate (controllore ed estimatore sono la stessa persona?), i valori Omi, nati come valori di riferimento (e, in questo senso, il lavoro finora svolto dall'Agenzia del Territorio è stato di grande professionalità) ora costituiranno a tutti gli effetti prove legali a pieno titolo. Così già si sta pronunciando la Magistratura. Un esempio è il caso in cui un'evasione fiscale è stata dimostrata tale anche grazie ai dati provenienti dall'osservatorio del mercato immobiliare, ancorché pre-

suntivi, se ritenuti tali dal Giudice. Questa interpretazione è stata fornita dalla Corte di Cassazione, con la sentenza n. 46165 del 18 novembre 2013.

Analisi di alcuni casi concreti

Si sono presi in esame alcuni appartamenti che lo scrivente ha di recente stimato per varie operazioni immobiliari. Si sono confrontati il valore dell'immobile che risulterebbe applicando i criteri attuali, con il valore che risulterebbe applicando i parametri dell'Agenzia delle Entrate. Si sono inoltre confrontati il valore dell'immobile che risulterebbe applicando i criteri attuali, con il valore più probabile di mercato, assumendo questa volta a parametro i valori esposti nell'osservatorio immobiliare edito dalla Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali). Si sono infine analizzati gli aumenti percentuali rispetto ai vecchi criteri (tutti positivi purtroppo), dando in alcuni casi aumenti allucinanti (+200/300%). Abbiamo per i casi esposti anche confrontato i dati con quelli reali di mercato, constatando aumenti, seppur più bassi, ugualmente sensibili (dal 60 al 150%).

Perplessità di tipo "tecnico"

Le perplessità che ci preoccupano non sono tanto le promesse cui ormai non siamo più abituati a credere: si legga il comma 2.e dell'art. 2 che recita: "prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori delle rendite delle unità immobiliari urbane... e comunque non al di sopra del valore di mercato"; e ancora art. 2 comma 3.e: "... garantire l'invarianza del gettito delle singole imposte... finalizzate ad evitare un aggravio del carico fiscale...". Non so a chi legge ma a chi scrive sinceramente paiono battute che non fanno ridere.

Analisi della superficie commerciale

La prima perplessità riguarda proprio la superficie commerciale. Mentre per le unità immobiliari variare di recente il programma DOCFA, compilato dal tecnico di fiducia del proprietario immobiliare, dà una su-

perficie che, spesso, non si discosta troppo da quella reale, per gli altri si parla di algoritmi, di formule matematiche complesse per trasformare i vani catastali in metri quadrati e qui, a parere di chi scrive, c'è da tremare.

Categorie catastali

Attualmente per il settore residenziale si parla di 11 categorie catastali, ovvero: A1: abitazioni signorili; A2: abitazioni civili; A3: abitazioni economiche; A4: abitazioni popolari; A5: abitazioni ultrapopolari; A6: abitazioni rurali; A7: abitazioni in villino; A8: abitazioni in villa; A9: castelli, palazzi artistici; A11: abitazioni tipiche.

L'osservatorio OMI invece distingue essenzialmente: abitazioni civili e abitazioni di tipo economico, per entrambe 2 stati conservativi (ottimo e normale) ovvero 4 sole categorie con 2 valori, uno minimo e l'altro massimo. Come confluiranno le 11 categorie prima descritte nelle 4 nuove categorie?

Stato di conservazione dell'immobile

Un'altra perplessità nasce proprio da un "peccato originale" dell'osservatorio. L'osservatorio infatti nasce da dati che vengono desunti dagli Atti Notarili. Peccato che nei rogiti non venga descritto lo stato di conservazione dell'immobile.

Diversa invece è l'analisi dell'osservatorio degli Agenti Immobiliari che indicano, anche loro, un massimo e un minimo, però con distinzioni molto più "pratiche", ovvero con 4 categorie: nuovo o ristrutturato integralmente, ristrutturato interamente, buono stato, da ristrutturare.

Contenzioso

La nostra associazione prevede già la nascita di un sensibile contenzioso, considerando anche che recenti sentenze hanno dato ragione al contribuente, anche in un caso in cui l'Agenzia del Territorio, nella variazione di una rendita catastale non ha dato sufficienti motivazioni (Corte di Cassazione sent. 2.12.2013 n. 27008).

(Ing. Giovanni Gasparini, Presidente Nazionale Centro Studi urbanistici Confabitare)

Protezione contro le cadute

In Emilia Romagna è obbligatoria l'installazione delle linee-vita su edifici pubblici e privati

LA NORMATIVA VIGENTE E GLI OBBLIGHI CONSEGUENTI

Oramai da alcuni anni il Decreto Legislativo n° 81 del 9 aprile 2008, conosciuto anche come "Testo Unico sulla Sicurezza", è la norma di riferimento a livello nazionale per la tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro. Questa legge prende in considerazione anche i lavori da svolgere in quota ossia quei lavori ove sussista un rischio di caduta da un'altezza superiore ai 2 metri. Nello specifico l'articolo 111 del Testo Unico obbliga a scegliere e adottare per i lavori in altezza le attrezzature di lavoro più idonee a garantire e mantenere condizioni di lavoro sicure, privilegiando l'adozione di quelle misure di protezione definite di tipo collettivo quali i ponteggi e i parapetti. Deroghe a tali disposizioni possono essere concesse nel caso di lavori di modesta entità e breve durata. Ed è proprio nel caso di brevi interventi di manutenzione che devono essere utilizzati dispositivi come le linee-vita. Nel più specifico ambito locale, seguendo l'esempio di alcune regioni come la Toscana, la Lombardia e il Trentino, anche la regione Emilia-Romagna con delibera n. 149 del 17 dicembre 2013, ha introdotto nuove prescrizioni all'interno dei Regolamenti Edilizi che, di fatto, rendono obbligatoria l'installazione dei dispositivi permanenti di ancoraggio per la protezione contro le cadute dall'alto.

Grazie a tale atto anche in Emilia Romagna si ha un indirizzo chiaro e preciso su come affrontare l'argomento "linee-vita" nell'ambito degli edifici pubblici e privati. In sostanza la Delibera Regionale n.149/2013 sancisce l'obbligo di installazione delle linee-vita nei casi di nuova costruzione, ma anche negli interventi di manutenzione dell'involucro esterno dell'edificio (pareti esterne e/o coperture) siano essi di manutenzione ordinaria che straordinaria. Essa sancisce, altresì, l'espletamento di alcuni importanti adempimenti obbligatori quali ad esempio il deposito di un *Elaborato Tecnico di Progetto* presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune.

INTERVENTI DI INSTALLAZIONE DEI DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO E DELLE LINEE-VITA

L'installazione di un dispositivo di protezione contro le cadute dall'alto (linea-vita), divenuta obbligatoria alla luce della recente normativa, dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche UNI EN 795:2012 e dovrà necessariamente tener conto di tre principali fattori:

1. Progettazione dei sistemi anticaduta (redazione dell'Elaborato Tecnico dei Dispositivi di Ancoraggio)

L'aspetto progettuale è fondamentale per il corretto dimensionamento del sistema sullo specifico contesto d'impiego e deve tener conto sia delle caratteristiche dell'edificio sia di quelle degli elementi che costituiranno il sistema. Con l'entrata in vigore della Delibera Regionale l'Elaborato Tecnico dei dispositivi di ancoraggio e della linea-vita andrà depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune.

2. Corretta messa in opera dei sistemi anticaduta

È da precisare che non esistono abilitazioni o autorizzazioni all'attività di montaggio e collaudo dei dispositivi anticaduta, sarà pertanto il committente che nell'ambito dell'affidamento di detti interventi dovrà selezionare le aziende che abbiano maturato la necessaria esperienza nel settore e i cui addetti siano formati e qualificati per le suddette mansioni. A tale scopo le principali aziende

produttrici di dispositivi di ancoraggio anticaduta organizzano corsi di formazione per progettisti e installatori, al termine dei quali rilasciano specifici attestati di qualifica.

3. Integrazione nella copertura dei sistemi anticaduta

Assodata l'efficacia ai fini della sicurezza dei numerosi dispositivi di protezione individuale attualmente presenti sul mercato, resta aperto il problema dell'integrazione di questi elementi con la copertura su cui andranno installati. Vi è da dire che, sebbene la corretta messa in opera del dispositivo di sicurezza risolve il problema della caduta dell'operatore, si rischia talvolta di pregiudicare la tenuta all'acqua del coperto, infatti, questi sistemi devono necessariamente essere collegati alla parte strutturale dell'edificio e devono quindi attraversare tutti gli strati che compongono il "pacchetto" di copertura, compreso il manto impermeabile. Di qui la necessità di rivolgersi a un installatore in possesso di qualità tecniche e di esperienza tali da garantire ed assicurare la tenuta all'acqua del coperto per tempi adeguati.

CONCLUSIONI

Visti i recenti aspetti normativi, gli obblighi e le responsabilità oggettive in carico al proprietario/amministratore dell'immobile, pare quantomeno auspicabile una presa di coscienza da parte delle figure coinvolte e la conseguente programmazione di un intervento di installazione della linea vita su quelle coperture che ne sono prive. Tale installazione potrà realizzarsi anche in concomitanza con altri lavori sull'edificio, così permettendo di ottenere interessanti risparmi economici, ma potrebbe altresì essere vista come intervento specifico a sé stante, e in ogni caso da affidare a soggetti qualificati in grado di gestire il lavoro a partire dalla fase progettuale, passando per l'installazione (compreso l'espletamento delle pratiche di deposito) e finendo con l'assistenza e la conduzione delle indispensabili verifiche periodiche.



Imu, Iuc e altre amenità

Iniqua la rivalutazione catastale del 60%, proprio adesso che il mercato immobiliare è fermo

Delle tasse sulla casa, la cui odiosità è direttamente proporzionale all'innata propensione dell'italiano medio per il mattone, peraltro non sempre e non solo indicatore di calcolo di tornaconto economico, si parla fino alla nausea in questi ultimi tempi. Segno evidente di una spremitura di parte governativa che non conosce precedenti e si avvicina sempre più a un autentico cecchinaggio. Tuttavia raramente capita di leggere o sentire obiezioni di principio, più che di semplice quantificazione monetaria.

Impostando l'analisi si può cominciare a dire, ad esempio, che la rivalutazione catastale del 60% introdotta dal governo Monti, non solo è smodata, ma assolutamente illogica e iniqua.

Illogica perché, trattandosi di imposta patrimoniale, di questo in fondo si tratta, anche se limitata al solo cespite casa, è fuori luogo aumentare fittiziamente il valore di un patrimonio nel momento stesso in cui il mercato di riferimento ne decreta una drastica caduta. E assolutamente iniqua, perché tale rivalutazione generalizzata non ha tenuto conto del fatto che vi sono realtà territoriali che avevano già provveduto da tempo a rivedere, secondo le responsabilità loro attribuite dalla legge, la valutazione del proprio patrimonio immobiliare.

Una politica e un'alta burocrazia seria dovrebbero sapere questo genere di cose. Per cui, al limite, la rivalutazione "a braccio" o "a naso" andava fatta per quei comuni e territori che non avevano provveduto a ottemperare a suo tempo alle previsioni di legge. Diversamente, secondo quale criterio di equità fiscale e prima ancora di senso logico, si stabilisce, nelle varie tabelle tecniche che vengono propinate a giustificazione di tanta esosità, che un appartamento di categoria A2 (civile abitazione) è da considerarsi di lusso quando supera, poniamo, i 600 euro di rendita catastale? In base alla classificazione vigente a Roma o, peggio ancora, in base alla rendita catastale appena superiore a quella attribuita all'abitazione del burocrate, più o meno alto, che ha redatto "tecnicamente" il testo della legge e la tabella?

Seconda casa: il termine è utilizzato dagli estensori dei provvedimenti con furbesca ambiguità semantica. Per il cittadino comune, la seconda casa è quella che si possiede al mare, o in montagna o in collina o al lago per trascorrervi le vacanze. Qualcuno, probabilmente, ne avrà una in ognuno di tali contesti territoriali; ma la maggior parte degli italiani, a meno che non stiano giocando a monopoli, ne ha una soltanto che tiene a disposizione della propria famiglia o perché l'ha ereditata o perché l'ha acquistata e, solitamente, con sacrificio.

Per quale recondita patologia concettuale una seconda casa a disposizione per il tempo libero deve essere assunta a indicatore di ricchezza? Si deve considerare meno ricco chi non l'abbia ma sia andato ogni anno in vacanza (settimana bianca + mare) qua e là, senza altresì tralasciare l'annuale viaggio all'estero, meglio ancora se esotico? Si può ascrivere a suo merito di aver contribuito a consumare, recando beneficio ad albergatori e tour operators. Ma in nessun caso si può parlare di minore capacità di spesa; quindi minor benessere.

E allora perché limitarsi a "consentire", termine spudoratamente ipocrita, ai Comuni di far pagare l'imposta per la raccolta rifiuti in rapporto al tempo di reale utilizzo dell'abitazione? Dovrebbe essere un criterio assolutamente vincolante, da parte di un legislatore serio, ovvero non italiano. Senza considerare che viene anche consentito, ad aziende per giunta nemmeno più pubbliche di applicare tariffe maggiorate per le utenze, la cui logica sfugge a qualsiasi barlume di razionalità, anche di seconda mano.

Il possessore di seconda casa, poi, è doppiamente suddito, perché non votando nel comune in cui detiene l'immobile non ha nemmeno la possibilità di "punire" elettoralmente chi gli impone gravami magari senza ottemperare a quei minimi servizi di cui può usufruire: in primis manutenzione stradale. Senza considerare che, anche in questo caso, l'imposizione è quasi sempre sproporzionata rispetto al valore di mercato del territorio: l'Italia non è tutta Cortina; e in cer-

ti contesti territoriali un immobile è più un fardello inalienabile perfino gratuitamente, che un patrimonio.

Ancora una volta, poi, il legislatore ha mancato di rendere vincolante e stringente per i comuni la concessione della residenza; per evitare che in contesti territoriali marginali i piccoli comuni continuino a concedere residenze fittizie al possessore di seconda casa, o suo familiare. Ovvero non rivedano quanto già fatto: era prassi largamente seguita nel passato per favorire gli elettorali amici o per incrementare il numero dei residenti. Ma il non rivedere tali situazioni implica una palese ineguaglianza e non consente di attenuare per tutti l'aliquota applicata, che quasi sempre è la massima.

Quando poi la seconda casa sia posseduta nel medesimo comune di residenza della principale, lasciare ancora una volta alla discrezione dei comuni la possibilità o meno di considerare equiparabile alla prima, la casa concessa in comodato gratuito al figlio, è semplicemente ponziopilatesco: i principi, giuridici e non, non dovrebbero essere interpretabili territorialmente. Uno Stato degno di questo nome, dunque, e non cronicamente a rischio collasso, prima di schiacciare di gravami i tetti oltre il limite di portata, dovrebbe sistemare e uniformare con criteri generali, univoci e lineari l'assetto impositivo immobiliare e fondiario. Fino ad allora l'imposizione, per decenza o senso del pudore, dovrebbe restare entro percentuali semplicemente simboliche.

(Sergio Angeli)



Un aiuto per gli amministratori

Il Progetto Condominio di Duferco Ambiente per gestire problemi energetici e ambientali

Duferco Ambiente srl, Società del Gruppo Duferco, è una società di servizi che opera in appoggio alle attività di Duferco Energia Spa che, con il marchio commerciale "Due Energie", è uno dei maggiori operatori nazionali nella vendita di energia elettrica e gas. Il "Progetto Condominio" è uno strumento tecnico-gestionale-finanziario nato per supportare le varie associazioni di amministratori condominiali e gli amministratori stessi.

Oggi il condominio non può più essere considerato semplicemente un insieme di abitazioni famigliari che periodicamente necessita di lavori di manutenzione ed è soggetto a una serie di norme e disposizioni che vengono dalla Pubblica Amministrazione. Deve essere considerato, a causa anche della difficile situazione economica, un "sistema economico" in cui i condòmini, tramite la figura dell'amministratore, si trovano a interfacciarsi con il sistema bancario, con le imprese e la Pubblica Amministrazione. L'attuale contesto economico e amministrativo ha messo in crisi l'intero sistema "condominio".

Le famiglie e i condòmini hanno minori disponibilità economiche, minor accesso al credito, minor propensione al consumo, mentre si verifica un aumento delle morosità e dei contenziosi condominiali. Le imprese e i fornitori condominiali in genere, si trovano ad affrontare situazioni economico-finanziarie pesanti, conseguenti alle difficoltà a riscuotere i crediti, con inevitabili ricadute su tutti gli aspetti gestionali e amministrativi delle imprese (versamenti contributi, IVA, acquisto di materie prime e di materiali). Tutto ciò comporta conseguenze inevitabili sulla qualità del lavoro, la sicurezza e la qualifica dell'impresa. L'amministratore condominiale ha sempre più difficoltà nel gestire economicamente il condominio e nonostante il contesto economico deve comunque compiere delle azioni manutentive per garantire ai propri condòmini la possibilità di vivere in un ambiente igienico sicuro, capace di mantenere sotto controllo il degrado affinché que-

st'ultimo non si trasformi in "degrado irreparabile", salvaguardando così il valore dell'immobile nel tempo.

A fronte di questo contesto difficile, il condominio è sottoposto a nuove leggi, disposizioni, decreti che riguardano, principalmente, la sicurezza, le bonifiche e il risparmio energetico e che impongono, in modo stringente, interventi sulla struttura e sugli impianti comuni che, se disattesi, possono essere soggetti a sanzioni amministrative nei confronti del condominio stesso e/o del suo amministratore.

In questo quadro normativo e organizzativo si inserisce il Progetto Condominio di Duferco Ambiente che fornisce alle associazioni degli amministratori e agli amministratori stessi un "prodotto" che risponde a tutte le esigenze di un amministratore che oggi è chiamato a gestire il "sistema tecnico/economico/finanziario/normativo" complesso di un condominio. Perché aderire al Progetto Condominio di Duferco Ambiente? Perché l'amministratore ha bisogno di avere al suo fianco una realtà qualificata ove i principi etici sono alla base del proprio operato. Infatti Duferco Ambiente si affianca all'amministratore nella definizione tecnica e

gestionale dei problemi energetici e ambientali del condominio mettendo a disposizione le proprie risorse specialistiche, qualifica le imprese locali indicate dall'amministratore, ne verifica l'idoneità per le varie tipologie d'opera e affida alle stesse l'operatività dei lavori. Duferco Ambiente controlla, durante l'esecuzione dei lavori la qualità degli stessi, il rispetto delle regole e delle norme applicabili con particolare riguardo a quelle inerenti la sicurezza dei lavoratori e dei terzi. Finanzia, tramite primaria banca nazionale con la quale è convenzionata, il condominio per il 100% del valore dei lavori, anche in presenza di morosità che in un rapporto diretto banca condominio ne pregiudicherebbero la finanziabilità. Il finanziamento è erogato al condominio per l'esecuzione dei lavori affidati a Duferco Ambiente che garantisce i pagamenti all'impresa esecutrice, in linea con gli stati d'avanzamento concordati. Duferco Ambiente si fa carico di verificare durante l'esecuzione dei lavori che l'impresa esecutrice sia in regola con tutti gli adempimenti fiscali e amministrativi mandando in ciò l'amministratore.

Con il "Progetto Condominio" Duferco Ambiente ha anche l'ambizione di trasformare il mercato del condominio in un mercato di economia civile, applicando ove possibile il principio di reciprocità, secondo cui le imprese locali che lavorano con Duferco Ambiente si sentono garantite e ripropongono lo stesso sistema nei lavori sotto la loro sfera di conoscenze svolgendo una missione sociale, migliorando l'ambiente, la sicurezza e favorendo l'accesso al credito. Nel "Progetto Condominio" rientrano le attività seguenti: l'efficienza energetica degli impianti; la riqualificazione energetica e la manutenzione straordinaria degli edifici; la termoregolazione e contabilizzazione dei consumi di calore; le bonifiche ambientali (amianto); gli interventi per la sicurezza; gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico e solare termico).
(Ing. Luca Masini, Amministratore Delegato)



I SERVIZI E LE CONSULENZE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Contratti di locazione ad uso abitativo (legge 431/98) - Contratti di locazione ad uso commerciale - Contratti di comodato ad uso gratuito.

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Per evitare code in banca e presso l'Agenzia delle Entrate in quanto tutte le operazioni si potranno effettuare presso i nostri uffici.

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Gestione dei contratti di locazione provvedendo alla redazione, registrazione presso l'ufficio competente, aggiornamento ISTAT del canone di locazione, rinnovo annuale dell'imposta di registro, proroghe e risoluzioni, comunicazione del canone aggiornato e dell'importo dell'imposta di registro all'inquilino, sollevandovi da numerose incombenze.

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

PRATICHE I.C.I. (Imposta Comunale sugli Immobili).

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Elaborazione di certificazioni energetiche, progettazione di impianti ad energia rinnovabile, svolgimento delle pratiche per ottenere le tariffe incentivanti per gli impianti fotovoltaici.

SPORTELLI ASCENSORI

È stato creato per fornire informazioni sui contratti di manutenzione e sull'installazione degli impianti elevatori.

SPORTELLI VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

Fornisce un monitoraggio degli immobili con eventuali interventi tecnici in caso di crepe sospette.

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

SERVIZIO "PRIMA CASA"

È stato creato per coloro che si accingono a diventare proprietari immobiliari per la prima volta. Potrete trovare la giusta assistenza per evitare di compiere errori nel corso dell'acquisto.

IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

Eseguono lavori di manutenzione, riparazione e ristrutturazione su immobili e relativi impianti con tariffe agevolate per gli associati.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Istituito per studiare l'evoluzione del mercato immobiliare (compravendite e locazioni) e per fornire sondaggi e statistiche.

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

Per problemi fiscali, legali, tecnici, condominiali e assicurativi.

ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

PRATICHE NOTARILI

CONSULENZE TECNICHE

Fornite da ingegneri, architetti, geometri, agronomi. Visure e voltture catastali.

ASSISTENZA FISCALE

I nostri commercialisti forniscono tutte le consulenze su tasse, imposte e agevolazioni fiscali, relative al settore immobiliare e curano i ricorsi in Commissione Tributaria.

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

Per compravendite, valutazioni ed affittanze. Possibilità di collegarsi alla nostra rete nazionale di proposte immobiliari.

CONSULENZA AMBIENTALE

Consulenza su problemi ambientali soprattutto relativi alle piante ornamentali e al verde urbano, in particolare alle malattie e alla cura delle piante.

CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

Consulenze relative alla progettazione di spazi interni ed esterni, problematiche di carattere ambientale ed energetico, pratiche edilizie, arredo, problemi strutturali e impiantistici legati alla ristrutturazione.

SEDE CONFABITARE: VIA MARCONI 6/2 - 40122 BOLOGNA - Tel. 051/ 238645 - 051/270444

LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE

- CASALECCHIO DI RENO, VIA DEL LAVORO, 7 - TEL. 051/9910121
- MEDICINA, VIA FAVA 150, TEL. 051/ 85 11 41
- PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356
- SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 84 - TEL 051/ 8212509
- SAN LAZZARO DI SAVENA, VIA SPERANZA, 35/A - TEL. 051/ 461294

Assistenza è rispondere e intervenire sempre.

Chiamaci allo:

051 56 30 63

(14 linee urbane)

Arriviamo in giornata, anche
al sabato, ad agosto e quando piove!

SORCE & VANNINI

La casa dell'assistenza.

Facciamo assistenza **su tutte le marche** di automazioni per cancelli e porte,
su allarmi, impianti di videosorveglianza, videocitofoni e inferriate di sicurezza.



Tieni da parte il nostro numero, ti potrà servire!

Due sedi operative: via Emilia Ponente 60 Bologna - via Tosarelli 296/4 Villanova di Castenaso - www.sorce-vannini.com - seguici anche su facebook.

Non è certamente migliorata l'equità distributiva delle imposte da pagare per le nostre abitazioni. Con quest'ultima riforma purtroppo le amministrazioni locali si vedono costrette ad assumere sempre più un ruolo esattoriale. Ecco chi verrà penalizzato rispetto al 2012 di Luca Dondi

Tasse sulla casa. Ancora disagi

Partirei da una considerazione di carattere generale: se nel 2013 il comune di Bologna avesse applicato l'IMU sulle abitazioni principali non di lusso avrebbe incassato circa 65 milioni di euro. Tale cifra tiene conto delle detrazioni fisse riconosciute dalla precedente disciplina (200 euro per tutti + 50 euro per ogni figlio a carico) che complessivamente sarebbero ammontate a poco meno di 30 milioni di euro. Nel 2014 se il comune di Bologna applicasse la TASI con aliquota del 3,3 per mille otterrebbe un gettito complessivo di circa 63 milioni di euro. Appare dunque piuttosto difficile che il comune possa collocarsi sotto l'aliquota massima consentita (3,3 per mille), nonostante la possibilità di aumento dell'imposizione sulle abitazioni diverse dalla principale possa consentire di recuperare ulteriore gettito da reimpiantare per sgravare la prima casa (o attraverso una riduzione dell'aliquota o attraverso un ampliamento delle detrazioni). A questo proposito è bene ricordare che sulle abitazioni diverse dalla principale il comune di Bologna già nel 2013 si collocava sui livelli massimi (ad eccezione delle abitazioni in locazione

a canoni disciplinati dall'accordo territoriale, i cosiddetti canoni concordati). Ai 63 milioni di gettito previsti occorre sottrarre le detrazioni che il comune di Bologna avrà facoltà di riconoscere nel tentativo di perequare un impianto decisamente regressivo rispetto al precedente. Dalla tabella appare evidente che ad essere maggiormente penalizzate saranno le categorie catastali più basse che solitamente (non sempre, data la sostanziale inaffidabilità dei valori di derivazione catastale) sono associate a disponibilità economiche più contenute. Se, per



ipotesi, il comune disponesse di circa 8 milioni di euro da dedicare al capitolo detrazioni (circa 60 euro a famiglia in media, tenendo conto anche delle situazioni per le quali non saranno applicate detrazioni), sarebbe quasi certo che a risultare penalizzate rispetto al 2012 (ultimo anno di imposta pagata) sarebbero le famiglie che vivono in unità abitative accatastate in categoria A3, A4, A5, per le quali l'ammontare complessivo delle detrazioni non sarebbe sufficiente a compensare l'innalzamento dovuto al diverso sistema di calcolo. Per come è disegnato il nuovo sistema impositivo, la maggiore penalizzazione in termini percentuali ricadrebbe sulle famiglie benestanti che abitano alloggi con accatastamento non coerente rispetto alla situazione reale (immobili in zone centrali accatastati come A4), alle quali non spetterebbero (verosimilmente) detrazioni calcolate sulla base del presupposto reddituale. Tale aggravio non risulterebbe comunque sufficiente a compensare l'esigenza di gettito da dedicare alle detrazioni delle fasce meno abbienti. A conti fatti, la riforma mette in difficoltà l'ente locale e rischia di penalizzare le situazioni di maggiore disagio. L'aggravio per i "furbi" è poca cosa rispetto a quello che una revisione complessiva del sistema potrebbe garantire. La riforma fallisce i due obiettivi principali: migliorare l'equità distributiva dell'imposta e garantire alle amministrazioni un ruolo non meramente esattoriale.

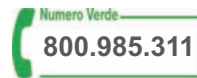
Luca Dondi, responsabile del settore immobiliare di Nomisma

BOLOGNA	BASE IMPONIBILE MEDIA	ALIQUTA 4 PER MILLE	DETRAZIONE MEDIA 225 EURO	IMU 2012	ALIQUTA 5 PER MILLE	DETRAZIONE MEDIA 225 EURO	IMU TEORICA 2013	ALIQUTA 2,5 PER MILLE (TASI)	ALIQUTA 2,9 PER MILLE (TASI)	ALIQUTA 3,3 PER MILLE (TASI)
A2: abitazioni di tipo CIVILE	269.854,448	1.079	225	854	1.349	225	1.124,27	675	783	891
A3: abitazioni di tipo ECONOMICO	136.130,624	545	225	320	681	225	455,65	340	395	449
A4: abitazioni di tipo POPOLARE	64.001,248	256	225	31	320	225	95,01	160	186	211

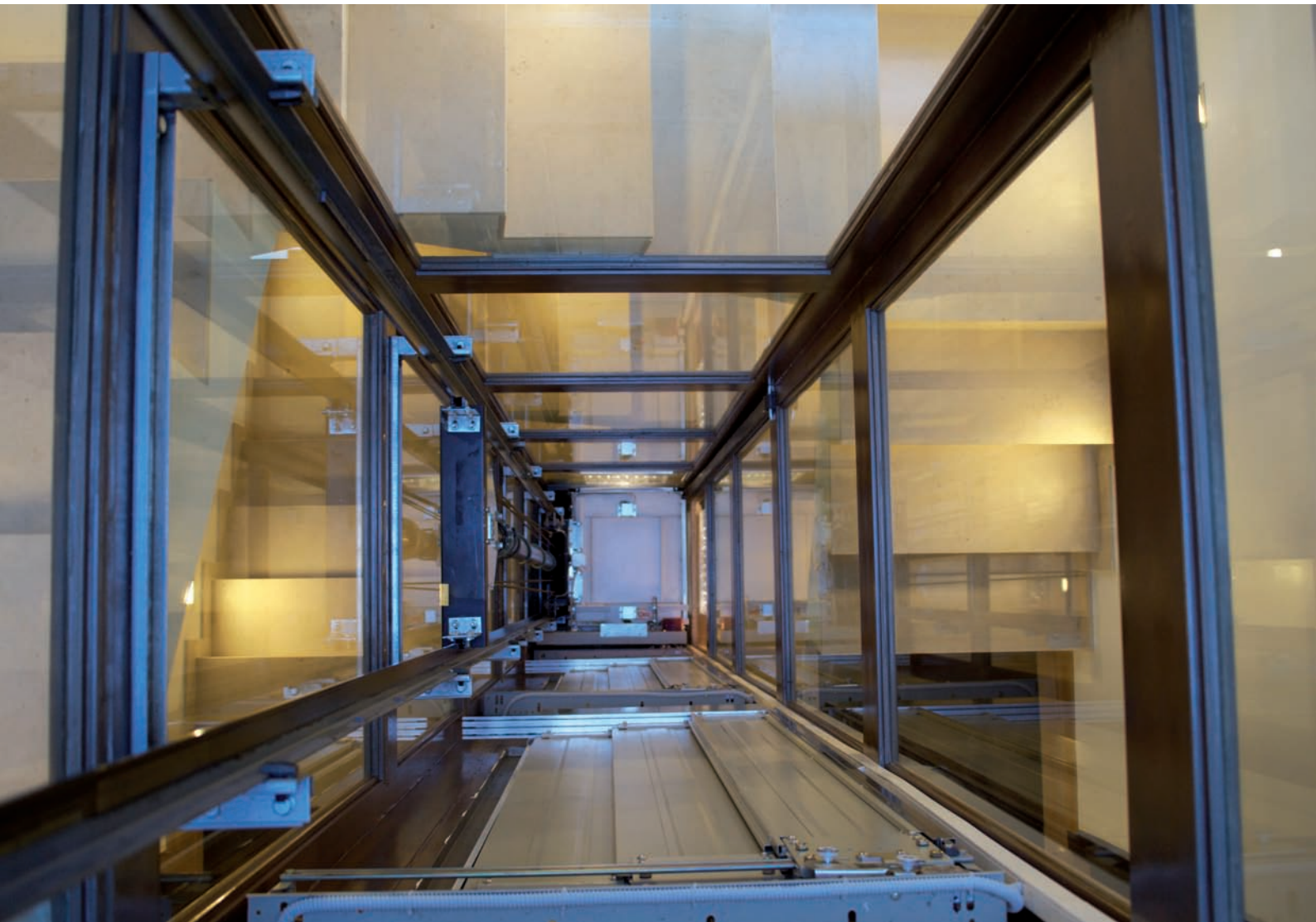


**REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE E RIPARAZIONE
DI ASCENSORI, MONTACARICHI, SCALE MOBILI E SERVOSCALA**

**PRONTO INTERVENTO
24 ORE SU 24 per 365 giorni l'anno**



www.azzurraascensori.com



Si è chiusa a Bologna la terza convention nazionale di Confabitare. Si è discusso dell'eccessiva tassazione sulla casa, del timido segnale di risveglio del mercato immobiliare, dei contenuti ambigui della nuova IUC e dell'azzeramento delle imposte di registro sull'acquisto della casa

Il punto sul settore immobiliare

Ribadire il ruolo della casa come bene primario, allontanando quella concezione che ne fa un bene alla luce del sole e quindi facilmente tassabile. È stato questo il tema della terza convention di Confabitare, associazione di proprietari immobiliari che si è tenuta a Bologna il 30 novembre scorso presso il Centro Congressi dell'Hotel Savoia Regency, davanti a un folto pubblico di addetti ai lavori, cittadini, associati di Confabitare e tutti i presidenti delle sedi provinciali dell'associazione giunti da ogni parte di Italia. La convention si è aperta con la lettura di un messaggio del vice premier Angelino Alfano e con un saluto portato dal Prefetto uscente di Bologna Angelo Tranfaglia nel suo ultimo giorno di lavoro; moderatore degli interventi è stato il giornalista Maurizio Francesconi.

«Il 2013 si chiude in chiaroscuro - ha detto il presidente Alberto Zanni - in realtà non sono stati presi grandi provvedimenti sulla casa per alleggerire la tassazione. L'anno che si sta per chiudere ci consegna l'immagine di un Paese ancora impantanato nelle secche di una crisi economica che, nonostante talune dichiarazioni ottimistiche, appare ben lungi dall'essere superata. La realtà è sotto gli occhi di tutti: produzione industriale in calo, disoccupazione (soprattutto giovanile) in drammatico aumento, consumi in picchiata. E il mercato immobiliare? Sostanzialmente fermo, anche se negli ultimi mesi qualche timido segnale di risveglio c'è stato. Non sufficiente però ad indicare un chiaro trend di ripresa. Oggi abbiamo voluto parlare di due nostre battaglie, quella per l'abolizione dell'Imu sulla prima casa e quella sull'impignorabilità degli immobili. Due importanti temi che ci hanno visto in prima linea a tutela dei proprietari e dei loro sacrosanti diritti, contro la rapacità di un fisco sempre più vorace».

Inoltre nel suo intervento a chiusura della convention il presidente ha espresso soddisfazione per i provvedimenti presi dal governo, anche se per rilanciare il mercato immobiliare serve ben altro. «Dietro l'angolo ci attende un'altra imposta dai contenuti ancora assai ambigui, quella Iuc che non vorremmo divenisse un'amara sorpresa per i proprietari di casa», ha sottolineato Zanni. «E il timore, tutt'altro che infondato, secondo i primi calcoli del nostro osservatorio fiscale, è che la manovra governativa sia solo una partita di giro. A questo dobbiamo aggiungere l'elevata pressione fiscale sulle abitazioni, e, soprattutto, la mancata chiarezza: c'è molta confusione. Le famiglie devono accantonare gli importi e fino all'ultimo non hanno certezza. Noi non diciamo di non volere pagare le tasse, ma lo Stato ci dia indicazione certa di quanto e quando dobbiamo pagare».

Tra le proposte per rilanciare le compravendite, quella di ridurre fino ad azzerare le imposte di registro che attualmente gravano sull'acquisto delle case.

Ospite politico della convention, Guido Crosetto, che ha fatto però un discorso programmaticamente lontano dalle schermaglie quotidiane: «Quando parlo delle abitazioni io non parlo di case, parlo di risparmio. A me hanno insegnato che il risparmio è positivo. E noi viviamo invece in un Paese in cui questo è diventato una cosa negativa. La casa viene trattata quasi come fosse una colpa. A me vengono i brividi quando sento parlare di un patrimonio. Si scoraggia il risparmio. Bisogna non tanto contestare le singole tasse, aliquote eccetera, ma la concezione che c'è dietro». Proprio alla confusa situazione della tassazione sugli immobili è stato dedicato l'intervento di Alessandro Notari, presidente nazionale del Centro Studi Fiscale dell'associazione: ha disegnato - per quanto possi-

bile con gli elementi a disposizione - lo scenario. Oltre a questi interventi ricordiamo il lancio di un'iniziativa a favore della Sardegna colpita dall'alluvione (il 5% dei proventi dei nuovi tesseramenti saranno devoluti alla Croce Rossa e verrà promossa una campagna di sensibilizzazione perché gli associati mettano a disposizione gratuitamente le loro seconde case a coloro che ne hanno bisogno) e ricordiamo anche che la convention è stata la giusta occasione per la presentazione e promozione di una nuova associazione che nasce da Confabitare, Confamministrare, dedicata agli amministratori di condominio e indirizzata verso la tutela di una maggiore professionalità e qualificazione della categoria.

A conclusione dei lavori il presidente Alberto Zanni ha voluto chiudere con un tono di ottimismo: «passiamo ora a note decisamente più liete - ha aggiunto - che riguardano Confabitare. La nostra associazione, lasciatemelo dire con legittimo orgoglio, gode di ottima salute: in quattro anni ha raggiunto una diffusione capillare in tutto il territorio nazionale con 57 sedi provinciali e 40mila iscritti. Una crescita che è andata ben oltre le più rosee previsioni e testimonia il proficuo lavoro svolto in difesa dei proprietari, con il nostro impegno quotidiano, con la professionalità di dirigenti, consulenti e personale di ogni parte di Italia, fieri della nostra autonomia, senza padrini né padroni. E poi mi preme segnalare le tante iniziative varate con successo in questo 2013, che hanno avuto una vasta eco a livello mediatico sia sui giornali che sulle reti televisive nazionali e locali. Una per tutte: la badante di condominio, una figura che si va diffondendo sempre più. Ancora grazie a tutti voi. E appuntamento al 2014 per la quarta convention nazionale di Confabitare». (Giovanna Borgia, Ufficio Stampa Confabitare)



1. La sala gremita durante la terza convention di Confabitare, tenutasi presso il Centro Congressi dell'Hotel Savoia Regency; **2.** Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare; **3.** Angelo Tranfaglia, ex Prefetto di Bologna; **4.** Alessandro Notari, presidente nazionale Centro Studi Fiscale Confabitare; **5.** On. Guido Crosetto; **6.** Enrico Cocchi, direttore generale Programmazione Territoriale Regione Emilia Romagna; **7.** Maurizio Francesconi, giornalista moderatore del convegno; **8.** Franco Pani, presidente nazionale Confamministrare; **9.** Francesco Di Castri, presidente nazionale Sinteg; **10.** Paolo Caprasecca, presidente nazionale Confiac; **11.** Carmine Preziosi, direttore Ance Bologna

Primo piano

Un'assicurazione contro il furto nelle abitazioni per tutti gli associati Confabitare. Consiste in una copertura a tutela dei beni, ma con un premio contenuto, così da essere assorbito nel costo della tessera annuale

Contro i furti da oggi siete protetti

Gli italiani, si sa, hanno un debole per la casa di proprietà. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio sono infatti 26 milioni i possessori di immobili e il 68% della popolazione vive in case di proprietà.

Eppure per tutelare la casa non vengono sempre sfruttati gli strumenti a disposizione: solo il 26% degli italiani ha infatti scelto di stipulare una polizza per la propria abitazione.

Ciò nonostante sono in aumento i furti in appartamento, nelle grandi città come nei piccoli centri: secondo una ricerca di Confabitare, riferita al I semestre 2013, Bologna guida la classifica con un balzo del 30,3% rispetto allo stesso periodo del 2012, seguita da Milano, Torino e Roma.

A livello nazionale si registra un incremento sul 2012 del 28%, con un furto ogni due minuti per un totale di 20 furti in casa ogni giorno in ogni grande città.

Ecco perché assume ancora più valore la scelta di Confabitare di proporre alle sedi provinciali di riconoscere a ogni tessera per i propri associati un'assicurazione contro il furto nelle abitazioni, senza alcun costo

aggiuntivo: un'occasione unica per tutelarsi gratuitamente, una novità assoluta per il settore immobiliare.

L'idea è nata da un incontro durante l'estate 2013 fra il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, il presidente della sede fiorentina Elisabetta Renier e il consigliere Marco Valgattari che, alla luce dei dati allarmanti relativi ai furti negli appartamenti, hanno deciso di attivarsi per trovare una soluzione da proporre ai propri associati.

Ha preso così forma l'ambizioso progetto "Protezione furto", che ha lo scopo di offrire agli associati una copertura a tutela dei loro beni, ma con un premio contenuto, così da essere assorbito nel costo della tessera annuale.

Grazie al lavoro di consulenza e ricerca svolto da Valgattari e Assiteca, il più grande broker assicurativo italiano, è stato possibile individuare una compagnia disposta ad assicurare con un premio contenuto le 40mila abitazioni dei soci Confabitare dislocate in tutta Italia, caratterizzate da tipologie costruttive differenti e soggette a rischi diversi in base al territorio.

LE GARANZIE PRESTATE E COSA FARE IN CASO DI FURTO

La polizza copre un massimale ad abitazione di € 1.000 con € 150 di guasti cagionati dai ladri. In caso di furto le procedure sono molto semplici: dopo aver sporto denuncia alle pubbliche autorità, bisognerà verificare con la propria sede pro-

vinciale di Confabitare se ha aderito al progetto e quindi inviare una descrizione dell'accaduto, e una copia dell'attestazione di avvenuto rinnovo a Confabitare per l'anno 2014, producendo la documentazione richiesta.



CHI È ASSITECA

Assiteca è il primo gruppo italiano nel settore del brokeraggio assicurativo. Opera con i più alti standard qualitativi in termini di consulenza e intermediazione assicurativa, di analisi tecnica e di gestione dei rischi aziendali. Assiteca è presente in Italia con oltre 400 addetti e 26 uffici a Milano, Ancona, Bologna, Cagliari, Catania, Conegliano Veneto (TV), Cesena, Firenze, Foggia, Genova, Lecco, Livorno, Manzano (UD), Modena, Napoli, Pavia, Pescara, Piacenza, Prato, Roma, Salerno, Taranto, Torino, Varese, Verona, Vicenza. Tale presenza, unita a una profonda conoscenza del mercato, garantisce consulenza e assistenza continue ai clienti e un'ampia offerta personalizzata di servizi per ogni necessità assicurativa a tutela dei propri beni e della propria famiglia.



I VANTAGGI DI "PROTEZIONE FURTO" PER ASSOCIATI CONFABITARE 2014

Subire un furto nella propria casa, luogo considerato sicuro e inviolabile, oltre ad avere ripercussioni di tipo psicologico ed emotivo, ha inevitabilmente conseguenze anche economiche e pratiche. Ci si ritrova spesso, oltre che privati di preziosi o elettrodomestici, anche con porte o finestre rotte. Il tutto da riparare e ripagare nel più breve lasso di tempo possibile, spesso con esborsi notevoli di denaro. La polizza sulla casa garantisce sia l'assistenza necessaria per un pronto intervento, sia la copertura dei costi in base al massimale. Per acquistare un'assicurazione occorre oggi mettere in preventivo una somma che

raramente è inferiore ai 50 euro, e i costi variano in base alla provincia e alla città. Per questo accedere a una copertura furto compresa gratuitamente nel costo della tessera associativa rende ancor più interessante l'adesione a Confabitare anche per quei proprietari che fino ad oggi hanno ritenuto di non averne bisogno. La copertura furto, infatti, rende di fatto nullo il costo della tessera e rappresenta un vero e proprio valore aggiunto. Oggi Confabitare vanta 40 mila associati: grazie a questa iniziativa ci si pone l'obiettivo di aumentarli, dando un migliore servizio e un maggiore peso e prestigio per l'associazione.

CITTÀ	INCREMENTO % FURTI NEGLI APPARTAMENTI
BOLOGNA	30,3%
MILANO	29%
TORINO	26%
ROMA	25%
FIRENZE	23,3%
VENEZIA	21,2%
GENOVA	20,8%
CAGLIARI	18,5%
PADOVA	17,8%
NAPOLI	16%



Sempre maggiore è la concentrazione di sostanze inquinanti gassose nelle nostre case. Derivano dal riscaldamento, pesticidi, gas, detersivi, apparecchiature da uffici. Molte piante, per fortuna, le assorbono e le trasformano in sostanze meno tossiche. Eccone alcune di Cristiana Zappoli

Perché tenere le piante in casa

Già nel 1980 la NASA, in seguito a uno studio sulle proprietà delle piante da appartamento, dimostrò che alcune specie svolgono un'importante funzione di depurazione dell'aria, non solo assorbendo anidride carbonica e rilasciando ossigeno con la fotosintesi clorofilliana, ma anche eliminando sostanze inquinanti dall'atmosfera in luoghi chiusi. Le piante, quindi, possono fare tantissimo per combattere l'inquinamento indoor, che può essere molto dannoso per la nostra salute. Stiamo parlando dell'inquinamento presente nei luoghi che ogni giorno frequentiamo e dove passiamo circa il 90% della nostra vita: due su tutti, la casa e l'ufficio.

Fra gli studiosi di questo argomento, uno dei maggiori esperti italiani è Nelson Marmioli, direttore del Dipartimento di Scienze Ambientali dell'Università di Parma, dove è docente di Biotecnologie. Marmioli ha ricevuto a ottobre, a New York, il premio *Milton P. Gordon Award for Excellence in Phytoremediation*, che viene conferito dalla International

Phytote-

chnologies Society per onorare chi si è distinto per eccellenza nella ricerca e nelle attività di formazione, insegnamento e divulgazione relative alle tecnologie verdi e alla bonifica ambientale.

Professore Marmioli, cosa si intende per inquinamento indoor?

«È stato dimostrato che le concentrazioni di alcune sostanze inquinanti gassose sono maggiori negli ambienti interni agli edifici che all'esterno, nell'atmosfera. Si definisce inquinamento indoor "la presenza nell'aria degli ambienti confinati di contaminanti fisici, chimici e biologici non presenti naturalmente nell'aria esterna di sistemi ecologici di elevata qualità" (Ministero dell'Ambiente Italiano, 1991). Inquinanti dell'aria sono presenti anche negli ambienti chiusi, pensando in genere a uffici, scuole, ospedali. Derivano dal riscaldamento, dalla cucina, pesticidi, fumo di tabacco, radon, gas, sostanze volatili dai mobili, detersivi e prodotti per la pulizia, apparecchiature da ufficio, microbi da piante e animali. I maggiori contaminanti di natura chimica sono:

- monossido di carbonio (CO);
- biossido di azoto (NO₂);
- biossido di zolfo (SO₂);
- composti organici volatili (VOC);
 - formaldeide;
 - benzene;
 - idrocarburi aromatici policiclici (IPA);
 - ozono (O₃);
 - particolato aerodisperso (PM₁₀, PM_{2.5});
 - fumo di tabacco ambientale;
 - pesticidi;
 - amianto».

Cosa possono fare le piante per migliorare la situazione?

«Tutte le piante assumono sostanze chimiche dall'ambiente, sia attraverso le radici che dalle foglie, mediante piccole aperture denominate stomi. Le sostanze chimiche passano nel corpo della pianta e dentro le cellule, dove possono essere chimicamente trasformate in sostanze diverse, meno tossiche, che poi rimangono racchiuse all'interno della pianta stessa, spesso in forma inerte. Perciò le piante sono in grado di depurare l'atmosfera anche all'interno degli edifici».

Che cos'è la sindrome dell'ambiente malato e cosa determina?

«Gli adulti passano circa una quota pari a 87% del loro tempo dentro edifici, 6% in veicoli e 7% all'aperto. Distinguiamo, dunque:

- malattie legate agli edifici: comprendono le reazioni tossiche a composti chimici o funghi;
- malattie legate al sistema nervoso centrale e comportano soprattutto mal di testa, affaticamento, difficoltà di concentrazione, letargia;
- malattie legate al sistema delle mucose: prurito e infiammazione agli occhi, naso e gola;
- malattie legate al sistema respiratorio: oppressione al petto, sintomi simili all'asma, odori sgradevoli;
- malattie legate all'epidermide: irritazione e prurito;
- malattie legate al sistema gastrointestinale: diarrea».

Quali sono le piante che più possono dare beneficio nelle nostre case e nei nostri uffici?

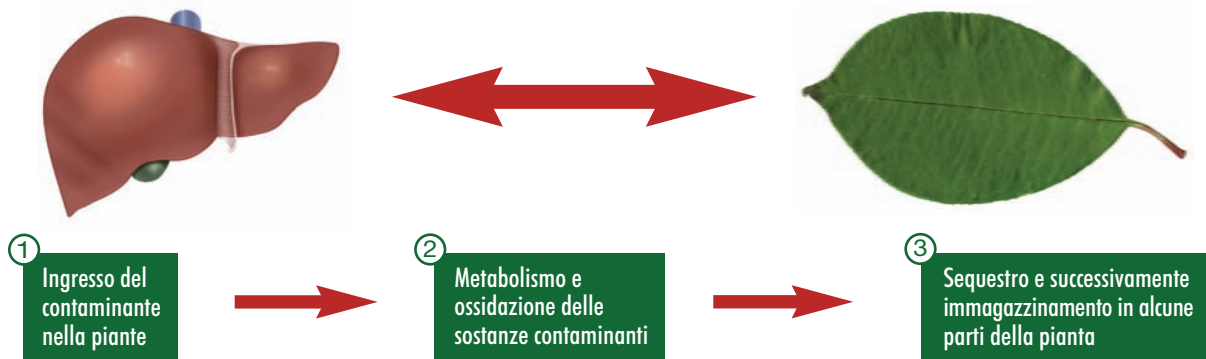
«Molte piante potrebbero essere utili a tale scopo, ma sicuramente negli edifici possono crescere bene le piante da appartamento. Tutte quelle che sono state analizzate han-



Nelson Marmioli, docente di Biotecnologie all'Università di Parma

PERCHÉ LE PIANTE?

Perché dovremmo sperare che le piante ci aiutino a rimuovere gli inquinanti presenti all'interno delle nostre case? Il motivo è semplice. Le piante hanno un **fegato verde** con cui rendono inattive le sostanze contaminanti



no dimostrato di poter assorbire ed eliminare la maggior parte dei contaminanti indoor. Tra le piante più studiate c'è la dracena ma anche pothos aureo, edera, clorofito, spatifillo, ficus, filodendro, sanseveria. Poiché ogni pianta ha caratteristiche diverse,

un insieme di specie diverse può migliorare l'efficacia della depurazione».

La capacità delle piante di catturare inquinamento rilasciando ossigeno è una scoperta recente?

«La cattura degli inquinanti e il rilascio di

ossigeno non sono fenomeni correlati. Il rilascio di ossigeno da parte delle piante è noto già dal diciottesimo secolo. La capacità delle piante di depurare gli ambienti è stata invece studiata in particolare dagli anni Ottanta del secolo scorso, quando la NASA cominciò a sperimentare futuri ambienti per l'uomo nello spazio e cercò di dimostrare come si potevano mantenere salubri tali ambienti senza ricambio di aria».

Cos'è Ecosystem Service?

«Le piante negli ambienti urbani possono fornire una ulteriore serie di servizi che definiamo "ecosistemici", cioè Ecosystem Service. Hanno la capacità di:

- mitigare e ridurre l'inquinamento dell'aria;
- ridurre l'inquinamento sonoro, dovuto al rumore;
- sequestrare carbonio nei loro tessuti;
- contribuire a contenere il ruscellamento delle acque e a intercettare le precipitazioni atmosferiche;
- migliorare la struttura e la fertilità del suolo;
- diminuire il calore prodotto dalle strutture urbane mediante l'evaporazione del vapore acqueo;
- controllare il microclima e ridurre il vento nel contesto urbano;
- ridurre i requisiti energetici della città e delle sue strutture;
- mantenere l'habitat per animali incrementando la biodiversità;
- aumentare in generale la sostenibilità delle infrastrutture urbane».



CHLOROPHYTUM ELATUM

Elimina l'86% di formaldeide e il 96% di monossido di carbonio



FICUS BENJAMINA

Assorbe la formaldeide (47%), il benzene (30%). Attivo anche contro il fumo di sigaretta



SPATHIPHYLLUM MAUNA LOA SUPREME

Assorbe il tricloroetilene (32%) la formaldeide (50%) e il benzene (80%). Cattura particolato



HEDERA HELIX

Assorbe il tricloroetilene (90%) e il benzene (10%). Anche i metalli

Primo piano

Quando il lavoro svolto da parenti e affini, all'interno di un'azienda, può essere considerato di natura occasionale e quindi non retribuito? Ecco cosa dicono gli istituti di previdenza

Lavoro occasionale in famiglia

Speso nelle aziende artigiane, commerciali o agricole, i familiari svolgono collaborazioni occasionali di tipo gratuito. In questo articolo cercherò di chiarire come e quando l'imprenditore possa utilizzare l'attività dei propri familiari, parenti o affini, per collaborazioni meramente occasionali non retribuite, senza necessità di assolvere gli obblighi nei confronti degli istituti previdenziali competenti (INPS, INAIL).

Una circolare del giugno 2013 del Ministero del Lavoro ha fornito chiarimenti sulla corretta applicazione della normativa relativa alle prestazioni di natura occasionale, non retribuite, rese dai familiari, sulla base di una presunzione relativa di natura occasionale, ovvero fino a prova contraria.

TIPOLOGIA DEI FAMILIARI

Il Ministero del Lavoro ha individuato due tipi di familiari:

- familiari, parenti o affini già titolari di trattamento pensionistico;
- familiari, parenti o affini che lavorano a tempo pieno presso altro datore di lavoro.



In questi casi le prestazioni svolte vengono considerate come collaborazioni occasionali di tipo gratuito e quindi escluse dall'obbligo di iscrizione all'INPS in quanto non riconducibili alla fattispecie della subordinazione. Tale presunzione potrà essere superata in presenza di documentazione probatoria di carattere oggettivo e incontrovertibile, che configura, al contrario, una prestazione lavorativa subordinata. Nella circolare il Ministero precisa che si intendono per parenti gli ascendenti e i collaterali dell'imprenditore fino al terzo grado. Per affini si intendono gli ascendenti e collaterali del coniuge fino al terzo grado.

In agricoltura i rapporti di parentela e affinità sono contemplati fino al quarto grado. La parentela o il vin-

colo di affinità devono essere riferiti all'imprenditore individuale o associato sia in forma di società a carattere personale (SNC o accomandita) sia di società a responsabilità limitata. Non si applica la normativa in caso di società per azioni o in accomandita per azioni.

PARAMETRI DI APPLICAZIONE

Partendo dal principio della occasionalità / non abitualità della prestazione, il Ministero ha fissato un parametro convenzionale per la esclusione dell'obbligo di versamento dei contributi;

- 90 giorni all'anno anche non consecutivi;
- 720 ore nel corso dell'anno.

Nel caso di superamento dei 90 giorni, il limite quantitativo deve considerarsi rispettato quando l'attività offerta dal familiare si svolga soltanto per qualche ora al giorno, fermo restando il tetto massimo delle 720 ore annue.

Il mancato rispetto del parametro quantitativo potrà essere dimostrato dal personale ispettivo degli Enti, sulla base di elementi di natura documentale o testimoniale. La normativa sopraindicata vale soltanto per l'INPS.

Per quanto attiene l'INAIL il Ministero ha raggiunto un'intesa che prevede la sussistenza dell'obbligo contributivo INAIL ogni qualvolta la prestazione sia ricorrente e non accidentale. Tale circostanza si verifica quando nell'anno le prestazioni complessivamente effettuate non siano superiori a dieci giornate lavorative.

Mi corre l'obbligo di precisare che l'impostazione del Ministero non impedisce una diversa valutazione del giudice del lavoro. Quanto sopra significa che, in caso di contenzioso, il giudice potrà imputare la prestazione del familiare o affine a un vero e proprio rapporto di subordinazione, con il pagamento dei contributi previsti dalle normative previdenziali.



Antonio Ambrosino, ex dirigente INPS, ex vicepresidente nazionale dei pensionati del commercio, ha curato rubriche radiofoniche e televisive, in particolare diverse rubriche settimanali sulla RAI. È autore dei libri "Italia che vorrei" e "Palingenesi del popolo italiano", editi da Albatros

Rilassatevi

Se sarete soddisfatti ci renderete felici
diversamente vi rimandiamo tutto indietro



Tedeschi
Autospurghi S.r.l.

Sede operativa: Via del Maccabreccia, 16A
Uffici: Via della Corte, 8
40012 Calderara di Reno (BOLOGNA)

www.tedeschiautospurghi.it
InfoLine 051725353 - Fax 051726323
Email info@tedeschiautospurghi.it



AS

**SOLUZIONI PER ILLUMINAZIONE
AD ALTO RISPARMIO ENERGETICO**

impianti elettrici civili e industriali
impianti video e citofonici
impianti di allarme e TV C.C.
impianti domotici
impianti TV e SAT

AS IMPIANTI ELETTRICI

di Scalise Alessandro

Via Castellaccio, 15/B - 40056 Crespellano (BO)
Cell. 346.8545249 - alessandro.221177a@gmail.com

PRONTO INTERVENTO H 24



E SE L'AFFITTO NON VIENE PAGATO?

Accordo tra Confabitare e Tettoprotetto per tutelarsi dai rischi del mancato affitto

LA MIGLIORE SELEZIONE DI PRODOTTI ASSICURATIVI PER IL TUO AFFITTO
UNA SICURA ALTERNATIVA ALLA CAUZIONE E ALLA FIDEJUSSIONE

	GARANZIA DEL PAGAMENTO FINO A 12 CANONI DI LOCAZIONE (opzioni disponibili: 6 – 9 e 12 canoni)
	TUTELA LEGALE PER TUTTE LE CONTROVERSIE CON L'INQUILINO (2.500 € per lo sfratto e 12.000 € per ogni altra vertenza)
	GARANZIA PER L'INCENDIO DELL'IMMOBILE (Rischio Locativo 150.000 €, Ricorso terzi 100.000 €, Contenuto 20.000 €)
	GARANZIA PER I DANNI PROVOCATI DALL'INQUILINO (Lastre 500 €, Responsabilità Civile Inquilino per danni a terzi 500.000 €)

VANTAGGI PER IL PROPRIETARIO

- 0 imprevisti
- 0 costi
- Massima tranquillità
- Maggiore tutela rispetto alla cauzione/fidejussione
- Difesa del patrimonio immobiliare
- Copertura completa a 360°
- Aiuto concreto alla selezione dell'inquilino
- Consulenza e assistenza specializzata
- Copertura per qualsiasi tipo e durata di locazione

VANTAGGI PER L'INQUILINO

- Sostituisce cauzione e fidejussione
- Minore esborso (mediamente il costo è pari a 2 mensilità del canone di locazione)
- Possibilità di dilazione del pagamento
- Possibilità di finanziare le spese da sostenere per il cambio casa
- Velocità e semplicità nella gestione della pratica
- Non appesantisce la linea di credito bancaria personale
- Non è necessario vincolare somme di denaro
- Copertura per qualsiasi tipo e durata di locazione

Per informazioni, preventivi, modulistica e documentazione precontrattuale obbligatoria

(Reg. Isvap n. 5 del 16/10/2006)

rivolgerti in Agenzia: **BERTOLOTTI ROBERTO**

(iscr. Rui sez. A n. A000010430)

Piazza Europa, 20 - 12100 CUNEO
Tel. 0171.696783 - cell. 377.7089862

www.tettoprotetto.com - info@tettoprotetto.com

Abitare tra presente e futuro



Abitare tra presente e futuro: è questo il nome che abbiamo voluto dare alla tavola rotonda che si è svolta nella sede di Confabitare a Bologna il 19 novembre 2013. Con i nostri ospiti abbiamo affrontato il tema della sostenibilità e della riqualificazione a Bologna, recependo prontamente l'assist di Legambiente, che ha scelto il capoluogo emiliano per presentare il rapporto *Ecosistema Urbano 2013* sulle eco-performance dei capoluoghi di provincia italiani. Bologna occupa il secondo posto, eppure c'è ancora tantissimo da fare. Ne abbiamo parlato con l'assessore del Comune di Bologna, Riccardo Malagoli; il direttore di Ance Bologna, Carmine Preziosi; l'amministratore delegato di Hera Energie Bologna, Stefano Lappi; il presidente del Dipartimento Ambiente e Sostenibilità del Consiglio Nazionale degli Architetti, Alessandro Marata; il presidente del Forum dei Comitati e delle Associazioni, Marzia Zambelli. Abbiamo cercato di affrontare l'argomento da diversi punti

di vista, in maniera costruttiva e propositiva. Il fulcro del discorso non poteva che essere il condominio che, poi, è la cellula base dell'abitare. La riqualificazione del condominio deve essere il punto di partenza ma da sola non può bastare, deve rientrare in un disegno più lungimirante che comprenda i quartieri e tutta la città. Ed è proprio quest'ultima che deve diventare la protagonista di una svolta capace di incidere sulla vita reale dei bolognesi e, più in generale, degli italiani: bisogna riqualificare e rigenerare e, a volte, bisogna avere il coraggio di abbattere e ricostruire. Ma tra dire e il fare... Perciò



abbiamo affrontato l'argomento cercando di trovare soluzioni concrete ai problemi reali che un processo di riqualificazione di un condominio comporta: dall'aspetto economico a quello burocratico, passando per la Sovrintendenza e i vigili del fuoco. Perché in una città come Bologna è indispensabile risanare energicamente il patrimonio esistente, compreso quello tutelato. Ci siamo chiesti: che senso ha dare un appartamento di classe A in mano a una persona che non lo sa gestire? Nessuno. Appare evidente che la comunicazione al cittadino è realmente un punto focale del processo di riqualificazione. Non pensiamo in nessun modo che questa tavola rotonda possa fornire soluzioni definitive riguardo a un argomento così importante come quello della qualità dell'abitare, ma pensiamo che possa essere d'aiuto ai nostri lettori e associati per dipanare alcuni dubbi e per capire cosa può migliorare la nostra vita e le nostre case. (Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare)

Legambiente ha scelto Bologna per presentare il rapporto *Ecosistema urbano 2013* sulle eco-performance dei capoluoghi di provincia italiani. La situazione appare pessima. Bologna ha una buona posizione, è al secondo posto nella categoria grandi città, ma raggiunge comunque a malapena la sufficienza. Eppure Legambiente è convinta che "l'area metropolitana bolognese possa e debba diventare laboratorio di innovazione e di nuovi modelli di convivenza e trasformazione". Cosa ne pensate?

Alessandro Marata: «Bologna è stata scelta anche perché nell'immaginario dell'italiano rappresenta un luogo virtuoso dal punto di vista amministrativo, almeno storicamente, e un terreno fertile per futuri prototipi. In questa città si sta cercando di realizzare dei casi concreti per quanto riguarda la rigenerazione urbana sostenibile. Casi che ovviamente devono essere promossi dalla pubblica amministrazione con adeguate e necessarie risorse. A livello nazionale, con il progetto Urban Pro, realizzato dal Consiglio Nazionale degli Architetti, in collaborazione con le camere di commercio, si tenta di trovare una soluzione al problema principale legato alla rigenerazione urbana sostenibile: ovvero il reperimento dei fondi. È necessario che le amministrazioni promuovano il percorso rendendolo più fluido, senza fare nuove leggi, ma utilizzando quelle esistenti. Mi riferisco, per esempio, a casi importanti come il recupero e la riqualificazione delle caserme, che non è un problema solo di Bologna, ma di carattere nazionale. Dunque, ritornando alla domanda: se è stata scelta Bologna, al di là dell'aspetto logistico legato alla sua collocazione geografica, è perché dietro c'è la convinzione che qualcosa si possa realmente realizzare. Bologna è, secondo il mio parere, una città dalle grandi potenzialità, ed evidentemente lo pensa anche Legambiente».

Marzia Zambelli: «Io sono d'accordo sulle potenzialità di Bologna, ma ci vorrebbe, e questo secondo me è un dato di fatto, una maggiore collaborazione da parte dell'amministrazione e degli enti, e soprattutto una sburocratizzazione delle procedure. Bisogna entrare in un'ottica che non definirei di tolleranza ma di buon senso, di aiuto e collaborazione verso i nuovi progetti innovativi e all'avanguardia pensati per la nostra città. Questi progetti vanno non solo potenziati ma anche supportati. Non è possibile che per ottenere un parere da parte degli uffici tecnici i tempi siano biblici. Siamo tutti disponibili a lavorare per il nostro territorio, ma è necessaria una maggiore collaborazione e una presa di coscienza dell'impegno, degli investimenti e degli sforzi che vengono fatti. Bisogna valorizzare quello che viene realizzato per il bene della città, nel rispetto di quello che Legambiente chiede».

Carmine Preziosi: «Il nostro è un territorio ricco, tutto sommato efficiente, che è riuscito a offrire ai propri cittadini e alle proprie imprese una buona qualità della vita e anche una buona qualità dell'abitare. Ora siamo di fronte a una svolta sulla qualità dell'abitare: legata al risparmio energetico,

alla qualità dell'ambiente, alle infrastrutture connesse all'abitazione. Probabilmente la nostra città costruita negli anni '50 e '60 avrebbe bisogno di un'importante opera di ristrutturazione, non legata alle singole unità immobiliari ma legata all'insieme, all'edificio condominiale, all'esterno dell'edificio. I cittadini di Bologna sono stati pronti a cogliere le opportunità per rendere più efficienti e più gradevoli le proprie abitazioni. Ma ora dobbiamo riuscire a riqualificare pezzi di città, soprattutto quei quartieri realizzati tra gli anni '30 e '60, quando ancora non si prestava attenzione alle tematiche energetiche, ambientali e acustiche. Per fare questo serve un'iniziativa guidata dall'amministrazione pubblica che veda pronti i singoli condomini. Cioè: l'unità di intervento minima deve essere il condominio, perché, di solito, ogni proprietario all'interno della sua abitazione ha fatto tutto ciò che ha potuto. Il problema è ora l'involucro e quello che sta intorno all'edificio: i parcheggi, le strade, l'arredo urbano. Per fare tutto ciò serve una disponibilità da parte delle imprese e dei condomini, che devono trasformarsi in imprenditori del proprio immobile. Tra le altre cose, la riforma del condominio va anche in questa direzione. Il condominio non deve avere solo un'ottica difensiva ma anche un'ottica propositiva, per qualificare sempre di più il proprio immobile, per conferirgli maggiore valore di mercato sia nella compravendita sia nell'affitto. Serve, dunque, un'amministrazione locale che abbia intenzione di sviluppare politiche finalizzate a questo proposito e che non assumano come obiettivo la riqualificazione della singola unità immobiliare, compito che svolgono già i proprietari, ma piuttosto la ristrutturazione dell'insieme degli edifici e quartieri. Per fare ciò serve la disponibilità dell'amministrazione, del mondo professionale e delle imprese. Questa è probabilmente la sfida che Legambiente ci ha posto e che tutti gli attori devono essere in grado di interpretare. La riforma del condominio va verso il raggiungimento di questo scopo e sicuramente Confabitare può dare un contributo importante per animare i proprietari in questa direzione. Negli ultimi anni stanno nascendo in Italia le ESCo, società che si occupano di investimenti energetici medio-grandi. Credo che ogni condominio debba trasformarsi in una ESCo, in grado di capire che cosa fare per valorizzare il proprio immobile e il contesto in cui è inserito. Ma purtroppo la soluzione di questi problemi non è semplice, richiede un comportamento attivo e dinamico. E richiede anche la capacità della città e dell'amministrazione pubblica di attivarsi sul piano urbanistico, per collegare lo sviluppo del nuovo con la riqualificazione dell'esistente. Inoltre si pone il problema delle ristrutturazioni importanti: in questi casi bisognerà individuare edifici in cui le famiglie possano stare per 6/8 mesi, o anche un anno, il tempo necessario, insomma, per ristrutturare l'immobile. Per gli interventi molto grandi può essere utile dare al condominio un premio urbanistico che potrà spendere per ridurre i costi dell'intervento. Assolutamente condivisibile nel progetto di Legambiente è l'input che se vogliamo ottenere efficienza energetica ma anche qualità del-

l'abitare non possiamo pensare solo ai nuovi edifici ma dobbiamo cercare di intervenire sull'esistente. Bologna può avere le risorse per affrontare questa problematica, ma diciamo anche che le famiglie bolognesi, di solito capaci di fare investimenti sugli immobili, stanno attraversando un forte periodo di crisi. In più tanti giovani, la vera molla per le innovazioni applicate alle abitazioni, stanno emigrando dalle nostre città, prendendo casa all'estero. Bologna è sicuramente un buon laboratorio, ma bisogna fare attenzione perché la qualità della vita che abbiamo ottenuto fino ad oggi non c'è garantita per il futuro. Ce la dobbiamo meritare, ma anche pensare che essa dipende molto dalla qualità degli immobili».

Riccardo Malagoli: «Partiamo da un fatto: essere secondi non era proprio così scontato. Abbiamo dei problemi notevoli ma diciamo che non partiamo proprio da una situazione disastrosa. È chiaro che Bologna può essere un laboratorio se consideriamo che si è già dotata di un PAES e sta per finire un Poc di qualificazione diffusa. Quindi si è già imboccata la strada per andare verso il concetto di rigenerazione urbana della città. Concetto che non riguarda solo l'ambiente e le abitazioni, ma molte altre cose. Credo che se, finalmente, arrivassero le risorse per ringiovanire il nostro parco di mezzi pubblici, sarebbe una cosa molto positiva. Il Comune di Bolo-

STEFANO LAPPI

Nel 1995 fonda la Termoservice Bologna Srl. Nel 2004 è presidente di AMI-BO, consorzio delle imprese installatrici. Nel 2005 cede il ramo d'azienda, relativo ai servizi energia, a Hera Energia Srl diventandone Amministratore Delegato, carica che ricopre ancora oggi.

gna ha inoltre avviato la rigenerazione dell'illuminazione elettrica stradale e all'interno dei parchi. È stata approvata in Regione, dietro solleciti del Comune, la possibilità di inserire led stradali, abbassando quindi i costi ma anche le emissioni di CO2 nei prossimi tre anni, con un investimento di 22 milioni da parte di Enel Sole e di 6 milioni da parte dell'amministrazione. Azioni ne stiamo compiendo per far sì che Bologna diventi quel laboratorio che Legambiente chiede. C'è il problema dell'abitazione. Ho sentito tutti dire che l'amministrazione deve essere di stimolo. Ma in che modo? La legge regionale 15 abbatte già gran parte della burocrazia precedente. Qualcuno chiede al Comune risorse che dovrebbe mettere in campo? Il Comune di Bologna sta combattendo una battaglia, per chiudere il bilancio 2013, sulla questione dell'Imu, che mette i comuni nella condizione di uscire dal patto di stabilità se il governo non assicura la copertura delle risorse che sono venute meno con l'abolizione della tassa sulla prima casa. Palazzo d'Accursio si trova con 16 milioni in meno nel proprio bilancio e non è nelle condizioni di potere investire. Se pensiamo che un'amministrazione da sola possa fare quello che non sta facendo lo Stato siamo fuori strada. Se non arriva un forte impulso da parte dello Stato per la ripresa economica, i comuni non possono fare più nulla. Ma, nonostante questo, io credo che ci debba essere da parte del Comune la possibilità e la disponibilità a ragionare sugli immobili. Cominciando dai propri e dai problemi che essi comportano. Infatti circa 12.500 immobili E.R.P. costruiti nei primi settant'anni del Novecento, sono energivori e all'interno vivono famiglie che non possono permettersi la riqualificazione del proprio alloggio. Credo che prima di tutto il com-



«Con la caldaia autonoma si risparmia, perché fa un uso razionale e non spreca. L'autonomia è molto importante: io consumo quello che mi serve e pago quello che consumo. Oggi esiste il conta calorie, che in Germania è obbligatorio dal 1961»

«Credo che l'opera di sensibilizzazione e informazione sia fondamentale. Ho riscontrato, negli ultimi 20 anni, una mancanza di consapevolezza e conoscenza nel settore condominiale»

MARZIA ZAMBELLI

Dopo aver lavorato in campo sanitario come dirigente, si occupa di marketing e rapporti internazionali. Nel 1990 fonda insieme ad altri soci la C.S.A.I. SRL, società di consulenza aziendale specializzata in certificazioni di qualità, sicurezza sul lavoro, ambiente. È consulente e docente per Iscom e Feniof, e presidente del Forum dei Comitati e delle Associazioni.



pito di un'amministrazione sia quello di concentrarsi sul proprio patrimonio. Abbiamo delle opportunità che ci vengono date dalla Commissione europea. Per sfruttarle dobbiamo, però, seguire delle procedure ben precise. Il direttore Preziosi parlava di ESCo medio - grandi: io però ne devo ancora incontrare una che abbia la capacità di essere partner del Comune, facendo investimenti importanti. L'amministrazione comunale di Bologna collabora con l'università su alcuni progetti pilota di riqualificazione urbana finanziati anche dalla Comunità europea: uno di questi progetti riguarda il palazzo comunale, all'interno del quale riapriremo una stanza che era chiusa da tempo e faremo un'importante riqualificazione energetica. Inoltre in una palazzina studio in piazza Mickievitz interverremo per una riqualificazione energetica di alto livello. L'università è un partner per noi essenziale, sia la facoltà di ingegneria sia tutte le altre facoltà che ci possono aiutare anche da altri punti di vista. Vorrei soffermarmi su un tema importante, però: continuiamo a parlare di classe A e risparmio energetico, ma dobbiamo chiederci: i nostri cittadini sono in grado di utilizzare una casa classe A? Non credo che tutti siano in grado. Non è importante solo costruire una classe A, ma anche riuscire a gestire una classe A. Fra qualche mese saranno pronti 36 appartamenti in classe A+, con piastra a induzione, e ci andranno ad abitare le persone in graduatoria E.R.P.: bisognerà che si dica loro come si usano le piastre e biso-

gna dare anche delle indicazioni su come comportarsi. Dopo avere aderito alla Fondazione Patrimonio Comune l'amministrazione ha programmato una scaletta di impegni per avviare nuovi interventi a settembre - ottobre 2014. Ci siamo dati 4 mesi per chiudere la fase di studio sugli edifici di proprietà del Comune. Faremo una procedura pubblica per la selezione di una ESCo nel maggio 2014. A luglio presenteremo i progetti esecutivi e a settembre - ottobre partiremo. L'amministrazione ha deciso di investire una quota delle risorse che ricava dagli affitti di questi 12mila appartamenti e anche dalla vendita che abbiamo fatto quest'anno. Il Comune investirà 10milioni ogni anno per tre anni, più i ricavi delle vendite, che quest'anno sono di 5milioni. Quindi io credo che con 35milioni, se troviamo una ESCo in grado di supportarci, possiamo presentarci in Europa con ottime credenziali per partecipare ai fondi della programmazione europea 2014/2020. Questa è la deadline che ci siamo dati per questo progetto molto importante». **Stefano Lappi:** «Premetto che all'interno del gruppo Hera sono amministratore delegato di una ESCo, piccola ma molto attiva in ambito condominiale, e tutti gli anni contattando gli amministratori, partecipando alle riunioni di condominio, riusciamo a fare degli investimenti. Quest'anno faremo circa 6 milioni di euro di investimenti fra caldaie a condensazione, valvole termostatiche, la contabilizzazione autonoma, che garantiranno ai condomini risparmi che van-

no dal 20% al 30% garantito. Riqualfichiamo il patrimonio edilizio dal punto di vista energetico, intervenendo su condomini da 15 appartamenti e su immobili da 150-200 appartamenti. Hera, che prima presidiava il semplice mercato del gas, è diventata una multiutility, dotandosi di capacità e strutture, e adesso si sta dedicando molto alla creazione di servizi all'utente finale. Non vende solo il gas, ma gestisce e finanzia anche l'impianto della centrale termica. Il problema, come si diceva, è trovare le risorse. Nel nostro ambito le risorse le garantiamo noi. Abbiamo bilanci sani, facciamo investimenti mirati, siamo in cima alle classifiche per quanto riguarda la qualità dell'acqua. Uno dei prossimi progetti sono le fontanelle condominiali: molte amministrazioni le hanno fatte a livello comunale, noi vogliamo realizzarle invece a livello condominiale».

Riccardo Malagoli: «Nella riqualificazione energetica di un immobile ci sono due aspetti: uno è l'aspetto produttivo, e cioè tutto quello che genera calore e energia; l'altro aspetto riguarda invece l'involucro e non ha alcun ritorno economico. È difficile trovare chi investe su un cappotto o una finestra. È molto più semplice trovare investitori per impianti di cogenerazione. Per esempio, 7mila dei 12mila appartamenti del Comune di cui parlavo prima hanno una caldaia, se riuscissimo a sostituirle tutte con impianti di cogenerazione elimineremmo 7mila punti di uscita. L'idea è che il settore pubblico deve investire su ciò che non dà un ritorno economico: sul cappotto, sulle finestre, sull'intonaco. La ESCo, invece, investe su ciò che è produttivo. Se cambiamo solo la caldaia e lasciamo i muri senza cappotto, corredate di finestre che disperdono calore, probabilmente risparmiamo il 10%, ma non certamente quel 50% che potremmo invece risparmiare compiendo un lavoro di miglioramento dell'involucro. Il punto è chiaro: il pubblico deve cercare di essere da stimolo per un investimento privato. Il Comune, facendosi affiancare da una ESCo, può utilizzare il 40% del conto termico o il 60% della riqualificazione energetica e questo farà da volano per gli anni successivi».

Stefano Lappi: «Il gruppo Hera voleva partecipare alla gara per l'affidamento degli impianti termici del Comune di Bologna, ma ha dovuto rinunciare perché la gara era gestita in modo sbagliato. Erano troppi i vincoli per compiere investimenti al di fuori di ciò che era richiesto. Non veniva dato spazio alla ESCo, che invece rappresentava in quel momento un valore aggiunto, capace di compiere analisi, diagnosi e valutazione degli investimenti. Se alcune gare fossero state gestite meglio il patrimonio pubblico di Bologna oggi starebbe certamente meglio».

CARMINE PREZIOSI
Dal 1990 ad oggi dirige ANCEBOLOGNA. È componente del Comitato di Redazione della rivista INARCOS, del Comitato Tecnico Scientifico di IIPLE Bologna (Istituto Istruzione Professionale Lavoratori Edili della Provincia di Bologna) e della Commissione Rapporti Interni di ANCE.

Carmine Preziosi: «Siamo tutti orientati verso una linea virtuosa. Si tratta di capire chi riesce a interpretare meglio questa linea a livello del condominio. Il Comune di Bologna sta preparando una gara per il patrimonio edilizio tutta impostata sull'efficienza energetica. Il problema è trasferire questa sensibilità alle famiglie, agli associati di Confabitare. L'Ance in diverse circostanze ha chiesto al Comune di compiere interventi migliorativi sul patrimonio immobiliare. Finalmente inizia a farlo. Ma deve pensare anche al patrimonio dei cittadini. Deve quindi esprimere la volontà di trasferire questa sensibilità ai proprietari di casa. Si deve occupare del tema dei premi fiscali o urbanistici per incentivare i condomini a fare una scelta importante e costosa. Per rifare una facciata con un cappotto si triplica la spesa e per questo mo-

«Il condominio non deve avere solo un'ottica difensiva ma anche propositiva, per qualificare il proprio immobile e conferirgli maggiore valore sia nella compravendita sia nell'affitto»



tivo spesso l'assemblea di condominio si trova ad affrontare scelte difficili. Il nuovo ormai lo diamo per scontato, si costruisce in classe A. Il punto è intervenire sull'edilizia esistente per cercare di valorizzarla. Le imprese devono essere in grado di fornire servizi, le amministrazioni pubbliche di offrire incentivi, i professionisti di mettere a servizio le loro capacità progettuali. La detrazione fiscale del 65% sull'efficienza energetica è un ottimo incentivo, ma quando la ristrutturazione supera il livello del singolo immobile, per diventare ristrutturazione di isolato, forse ci vuole altro».

Alessandro Marata: «Bisogna affrontare anche il tema degli immobili abitati da affittuari invece che da proprietari: le due situazioni sono molto diverse. Su questo tema sto partecipando a un gruppo di lavoro portato avanti da Il Sole 24 ore per cercare di dare la possibilità anche ai proprietari di avere dei vantaggi, altrimenti se si efficientava un immobile dato in affitto tutti i vantaggi vanno al locatario che spende meno in utenze. Ma così nessun proprietario fa l'investimento. Se vogliamo ampliare il discorso e parlare della sostituzione urbana la questione è diversa: gli immobili prima o poi vanno cambiati, non possono essere eterni. Quindi si parla di raderli al suolo e ricostruirli, nel frattempo dislocando le persone. È chiaro che in questo caso un premio ci deve essere e deve essere commisurato e non speculativo, finalizzato e controllato dalla pubblica amministrazione».

Appare evidente che la vera sfida per il risparmio energetico è agire sul patrimonio edilizio esistente. Non può bastare lavorare

“bene” sul nuovo. Come fare quindi? Come applicare le nuove tecnologie?

Stefano Lappi: «Il primo risparmio è l'uso razionale dell'energia e quindi dobbiamo mettere in grado le persone di potersi gestire. Perché la caldaia autonoma risparmia? Perché fa un uso razionale e non spreca. I tanti focolari sono ovviamente inefficienti rispetto a un'unica caldaia, però possono essere gestiti singolarmente. L'autonomia è la prima cosa: io consumo quello che mi serve e pago quello che consumo, calcolato con il conta calorie, che in Germania è obbligatorio dal 1961. Si parla di 1200 euro ad appartamento. Si installa anche su impianti in cui la caldaia non è nuovissima, perché già il conta calorie vale almeno come una caldaia nuova. Sono impianti ormai collaudati in altri Paesi d'Europa. Eppure in Italia si incontrano sistematicamente le opposizioni di qualcuno. Le leggi prevedono che le centrali termiche debbano rispettare una serie di requisiti: e ciò avviene se l'amministratore collabora e la ESCo possiede le giuste competenze. Ma nel 40% dei casi questi requisiti vengono disattesi per diversi motivi, uno dei quali è che non c'è nessun controllo. Ci sono ancora dei termotecnici che vanno in giro a fare i computi metrici così come se facessero la lista della spesa, senza nessuna diagnosi energetica. Ci sono addirittura degli amministratori che deliberano dei lavori con computi metrici calcolati dall'idraulico. C'è una legge e bisogna farla rispettare. Invece viene disattesa da tutti. Un altro tema importante è quello legato alla caldaia: non si deve cambiare quando è rotta ma si deve cambiare dopo



«Un problema legato alla rigenerazione urbana sostenibile è il reperimento dei fondi. Bisogna rendere il percorso più fluido, senza fare nuove leggi, ma utilizzando quelle esistenti»

ALESSANDRO MARATA

Architetto e docente presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Bologna, svolge attività professionale nel campo delle nuove costruzioni, del restauro, degli interni e degli allestimenti. È presidente del Dipartimento Ambiente e Sostenibilità del Consiglio Nazionale degli Architetti.

«Se pensiamo che un'amministrazione da sola possa fare quello che non sta facendo lo Stato siamo fuori strada. Se non arriva un forte impulso da parte del governo per la ripresa economica i comuni non possono fare più nulla»



un tempo ragionevole, anche approfittando degli incentivi. Bisogna arrivare a un punto in cui il condominio deve totalmente disinteressarsi della caldaia e l'amministratore non deve occuparsi anche di questa incombenza. Tutto ciò deve essere affidato a persone capaci e competenti che in precedenza hanno installato la centrale termica e un misuratore di energia».

Carmine Preziosi: «Secondo me intervenire solo su l'impiantistica e non sull'edificio, soprattutto se l'edificio risale agli anni '50/'60/'70, diventa una diseconomia, perché continua a esistere un edificio che disperde. Per cui l'ideale sarebbe che il condominio decidesse di fare insieme l'efficienza impiantistica e l'efficienza sull'involucro».

Alessandro Marata: «Secondo me il ruolo degli amministratori del complesso immobiliare è fondamentale. Bisogna sensibilizzare gli amministratori di condominio a rivolgersi a persone competenti. Per intervenire non solo dal punto di vista energetico: si comincia dalla caldaia e dal conta calorie, ma non ci si deve fermare lì. Adesso, con gli incentivi, ci sono tutti gli elementi per farlo, bisogna approfittarne. Gli edifici spesso sono obsoleti e quindi nel momento in cui si decide di intervenire sulla facciata vale la pena, anche se costa di più, isolare con un cappotto. Queste cose andrebbero spiegate soprattutto agli amministratori».

Marzia Zambelli: «Io credo che l'opera di sensibilizzazione e informazione sia fondamentale. Quello che io ho riscontrato, soprattutto negli ultimi 20 anni, è stata la mancanza di consapevolezza e conoscenza. Si deve far capire il vantaggio dell'investimento di un certo tipo. Guardando al van-

RICCARDO MALAGOLI
Nel 1994 diventa consigliere del quartiere San Donato in rappresentanza del Prc. Nel 2004 è eletto presidente del quartiere San Donato e confermato nella carica nel 2009. Attualmente è assessore al Comune di Bologna con delega ai Lavori Pubblici, alle Politiche abitative e alla Protezione Civile.

taggio che un investimento del genere porta nel tempo, a fronte di quello che si spende sul momento, piano piano ci sarà una maggiore presa di coscienza e una virata verso nuovi settori dell'innovazione e delle nuove tecnologie. Ci vuole calma, pazienza e perseveranza. I risultati che abbiamo ottenuto, anche in settori diversi dal condominio, sono arrivati dopo tantissimi incontri mirati. Bisogna insistere, avere pazienza e

stimolare una svolta anche di tipo culturale».

Stefano Lappi: «Il condominio è "governato" dall'amministratore, quindi se quest'ultimo non capisce l'importanza degli interventi è un problema. Sarebbe bene, allora, rivolgersi al cittadino-condomino che possa andare in assemblea e citare, magari, una campagna del Comune per il risparmio energetico che ha letto o visto da qualche parte».

Riccardo Malagoli: «Una delle prime cose che l'amministrazione ha fatto in questo mandato è stato adottare un PAES, che è lo strumento principe per la riqualificazione. Personalmente credo che poi alle cose bisogna dare le gambe. Allora non si può sempre restare in attesa dell'intervento del Comune. Per dire che ci sono le possibilità basta che tutti i



soggetti coinvolti facciano azioni concrete per sensibilizzare i cittadini su questi obiettivi».

Carmine Preziosi: «Quando dico che dobbiamo dare delle certezze ai cittadini significa che dobbiamo offrire quattro o cinque tipologie di intervento da adattare alle diverse caratteristiche di edificio. Interventi che poi diventano cultura comune all'interno della città. A livello comunitario l'unico interlocutore disponibile è l'amministrazione comunale, che dovrà fare da presentatore. Se ci si rimette alla singola assemblea condominiale non andrà avanti nulla. La tematica della sostenibilità è importante e deve diventare cultura comune dell'abitare. Ognuno dovrà svolgere il proprio ruolo e il gioco di squadra comporterà un risultato. Il risultato lo dovremo misurare in maniera concreta sul risparmio che riusciamo a conseguire negli edifici privati. Non possiamo pensare che questa tematica relativamente agli edifici privati sia un compito del singolo. In Germania, in Inghilterra, in Francia, ci sono stati dei programmi importantissimi per la coibentazione diffusa, sostenuti dal pubblico. Il cappotto, noi non sappiamo neppure cosa sia: è ancora una tecnologia sperimentale. In Germania non esiste una facciata che non abbia il cappotto. Ciò vuol dire che in Italia non è diventata cultura comune, quindi tutti gli attori devono fare uno sforzo maggiore. Visto che il patrimonio edilizio è un patrimonio che rimane per anni, forse per secoli, nella nostra civiltà, è l'amministrazione a dover far da traino e da stimolo per il cittadino. Quindi speriamo che il Comune di Bologna, oltre ad avere comportamenti virtuosi per il proprio patrimonio cerchi di diffondere questi comportamenti a tutta la platea dell'edilizia esistente».

A Bologna ci sono 8mila condomini con più di

5 unità immobiliari. 800 di questi, quindi il 10%, funzionano ancora con il riscaldamento centralizzato a gasolio e sono quasi tutti concentrati nel centro storico dove sono presenti le costruzioni meno recenti. Il gasolio è uno dei combustibili più cari per il riscaldamento oltre ad essere inquinante. Un'ora di funzionamento di una caldaia a gasolio equivale a 250 automobili che girano sempre in un'ora. Sono dati dell'Università di Bologna.

Stefano Lappi: «L'Hera ha impostato una campagna per la riqualificazione degli impianti a olio combustibile. Gli impianti a gasolio rimasti ci sono perché è difficile riuscire a metanizzare alcune abitazioni del centro storico. È presente, ad esempio, un impianto a BTZ, quindi gasolio pesante, in via Ugo Bassi. Non abbiamo potuto riqualificarlo perché non siamo riusciti a trovare un posto dove mettere il contatore del gas. Per installare i contatori è necessario rispettare norme di sicurezza e norme tecniche, bisogna avere l'approvazione non solo dagli uffici tecnici ma anche dai vigili del fuoco. Sono rimaste a gasolio quelle abitazioni che rappresentano un caso limite. Per intervenire bisognerebbe trovarsi attorno a un tavolo e discutere: ufficio tecnico del Comune, vigili del fuoco e ESCo».

Marzia Zambelli: «Partecipo regolarmente a questi tavoli. Con i vigili del fuoco in qualche modo un punto di incontro si trova, con la Sovrintendenza quasi mai. Manca la comunicazione, il confronto e il raggiungimento comune del buon senso».

Carmine Preziosi: «Questo dato è preoccupante: sicuramente



il gas non lo si può portare dappertutto ma la nuova impiantistica non è solo gas. La nuova impiantistica può trovare soluzioni che prescindono dal gas, per esempio la piastra a induzione. Serve che le proprietà prendano di petto il problema e mettano intorno al tavolo le migliori competenze per trovare una soluzione. Spesso prevale l'inerzia. Dovremmo valutare se questa situazione merita un intervento di carattere anche regolamentare. Dovremmo valutare se è utile tenere in città 800 condomini riscaldati a gasolio. Sinceramente non penso».

In che modo e con quale efficacia il cohousing potrebbe essere una strategia di sostenibilità per Bologna?

Riccardo Malagoli: «A causa della crisi oggi molti stanno seguendo questa strada. Però in Italia non c'è ancora la cultura della coabitazione come esiste nei paesi del nord Europa. Da noi esiste una coabitazione forzata dovuta alle difficoltà economiche. Per esempio una famiglia si divide e quindi uno dei componenti deve trovarsi un posto letto, oppure una famiglia decide di vivere sotto lo stesso tetto con un'altra famiglia per dividere le spese. Noi abbiamo in piedi un progetto di cohousing per giovani in via del Porto, un progetto esplorativo, ma bisogna scegliere persone motivate. C'è una fondazione a Bologna che ha realizzato un sistema di cohousing in pieno centro per ragazzi stranieri, ma è stato un fallimento: litigano continuamente e l'unica cosa che avevano in comune era la sala mensa. Ci vuole una motivazione forte. Noi sceglieremo giovani, per il cohousing di via del Porto, avvalendoci di un'azienda che in qualche modo cerca di capire le loro motivazioni. Se la motivazione è solo quella di trovare un tetto magari a prezzi più bassi

della media, non è sufficiente. Il cohousing è una filosofia di vita».

Alessandro Marata: «Secondo me non è una risposta, non è una soluzione. È una modalità che in Italia resta relegata all'interno di una nicchia».

Carmine Preziosi: «Bisogna lavorare sui bisogni comuni. L'interpretazione possibile del cohousing secondo me parte da qui. Costringere le persone a limitare la propria libertà personale è difficile, mentre dotare gli edifici di nuova costruzione, ma non solo, di servizi comuni come la lavanderia o la palestra, invita gli abitanti a mettere insieme un pezzo di vita in un modo che si avvicina molto al cohousing. Nell'ultima versione del regolamento edilizio urbanistico è stata introdotta la norma che le superfici accessorie non vanno a ridurre la superficie utile, quindi quasi tutti i nostri associati e i progettisti hanno colto lo stimolo di ampliare le superfici accessorie destinate a queste forme parziali di cohousing, questa è una domanda che crescerà. Probabilmente dal punto di vista dei costi, rispetto al beneficio che questi servizi possono dare, è molto conveniente farlo. Tanto che le più recenti costruzioni delle nostre imprese comprendono questa offerta. Questa è una forma di cohousing possibile».

Riccardo Malagoli: «Io credo che sia una filosofia da esplorare, anche perché in qualche modo questa crisi può portarci a una soluzione simile. Soprattutto per i giovani. Molti dei palazzi che abbiamo noi hanno parti in comune che con il tempo hanno smesso di essere utilizzate. Adesso stiamo facendo un altro tipo di lavoro dedicato all'esterno degli edifici, a tutte quelle parti verdi che possono essere molto importanti per la socialità. Parliamo degli orti e della cura del proprio territorio e stiamo lavorando su questo versante sociale».

Architettura

È una struttura galleggiante dal minimo impatto ambientale, costruita usando materiale naturale del luogo. Utilizzata come laboratorio da un artista inglese è nata con l'intento di diffondere il tema della sostenibilità e del rispetto della natura di Cristiana Zappoli

Capsula di legno ecologica

Stephen Turner è un artista specializzato in ricerche artistiche a lungo termine che ruotano intorno all'ambiente. Ha lavorato insieme a diversi designer per creare l'Exbury Egg, una struttura galleggiante costruita sulla riva dell'estuario del fiume Beaulieu, a Exbury, nel sud dell'Inghilterra. Turner (58 anni) vive dentro questa struttura dal 15 luglio 2013 e ci resterà fino al 14 luglio 2014, per studiare i cambiamenti dell'ambiente acquatico di questa zona. Lo scopo del progetto è quello di sensibilizzare le persone, in particolare i giovani, al tema della sostenibilità e, quindi, alla necessità di avere un rapporto eticamente corretto con la natura. La ricerca è stata finanziata dall'Arts Council England, il Paul Hamlyn Foundation e l'Hampshire County Council per un totale di 140mila sterline. Le imprese locali hanno donato un'ulteriore somma di 100mila sterline in equipaggiamento.

Come suggerisce il suo nome, la struttura, che è stata assemblata direttamente in loco da Paul Baker, un costruttore di barche, assomiglia a un uovo e si ispira ai nidi degli uccelli acquatici; le pareti sono in legno di cedro e la struttura in legno di pino locale. L'architetto Wendy Perring ha spiegato che l'intento del progetto «era quello di creare una struttura dal minimo impatto ambientale dove vivere e lavorare, usando materiali che necessitassero di un basso apporto energetico, reperibili nell'arco di venti miglia dalla location della struttura e assemblati da artigiani locali seguendo le tecniche tradizionali». Il progetto si è sviluppato grazie a Space Placemaking and Urban Design (SPUD Group), mentre il design è a cura di PAD Studio e Stephen Turner stesso.

L'Exbury Egg non ha necessità di alcun tipo di manutenzione, all'interno si trovano un piccolo fornello, una doccia, una scrivania e un'amaca come letto. L'energia deriva da una serie di pannelli fotovoltaici che alimentano alcune batterie da automobile che



l'artista cambia settimanalmente. In questo modo può usare il computer o ricaricare il telefono cellulare per mantenere i contatti con l'esterno. Dispositivi di monitoraggio permettono di tenere sotto controllo giornalmente la produzione e il consumo di energia. I rifiuti vanno in serbatoi che vengono portati da Turner in una fossa biologica nelle vicinanze e, non essendoci acqua corrente, acqua pulita viene portata a bordo della struttura ogni giorno.

Il contributo di Turner al design della struttura è la sua caratteristica forma a uovo (incarna l'idea della nascita e del rinnovamento)

L'uovo, lungo sei metri e largo quasi tre, è stato costruito in compensato e legno locale e riciclato. Per 12 mesi oscillerà con la marea e sarà esposto al sole, alla pioggia, al vento, portando su di sé i segni dell'anno che passa





che, spiega l'artista, «diventerà una sorta di calendario, perché quello che voglio mostrare è l'impatto di 365 giorni di cambiamento meteorologico e delle maree sulla sua superficie». L'uovo, in balia degli agenti atmosferici, rappresenta per l'artista la nostra dipendenza dalla natura. «La mia idea - continua Turner - è quella di dimostrare che nulla è per sempre e comprendere i cambiamenti dovrebbe essere parte del nostro rapporto sostenibile con il resto della natura. L'aumento dei volumi d'acqua nei mari, le coste che stanno cambiando velocemente morfologia, sono alcuni degli eventi che accadono oggi in tutto il mondo. Credo che le nostre risposte emozionali a questi cambiamenti siano davvero molto interessanti». Oltre a servire come spazio di lavoro e come casa per Turner, l'Exbury Egg sarà utilizzato anche come strumento educativo per i ragazzi del-



Dispositivi di monitoraggio permettono di tenere sotto controllo il consumo di energia

le scuole locali e i dati raccolti nel corso del progetto verranno analizzati dagli studenti del dipartimento di Oceanografia dell'Università di Southampton. Infatti durante tutto l'anno Turner cercherà di mappare creativamente l'interconnessione della vita. Dai più piccoli invertebrati ai grandi mammiferi e anche quella tra la fauna e la flora. Il tutto cercando di calpestare il meno possibile la terra ferma. «Siamo entusiasti - ha affermato il project manager di SPUD - di questo progetto. Pensiamo che l'esperienza di Stephen Turner e la sua ricerca darà un grande contributo per sensibilizzare le persone riguardo ai problemi che ruotano intorno alla sostenibilità». Grazie a delle webcam posizionate nella struttura, è possibile seguire la vita di Stephen Turner durante quest'anno, e le sue scoperte, collegandosi al suo blog www.exburyegg.me.





F.i.D.

Fama Italian Design

MANIGLIE E ACCESSORI IN BRONZO PER SERRAMENTI E MOBILI DI PREGIO

FAMA
INTERNATIONAL s.r.l.

Via Cerreto, 3F - 25079 Carpeneda di Vobarno (BS)
Tel. 0365.895952 - Fax 0365.895357 - info@famainternational.it
www.famaitaliandesign.it

Trasparenza vuol dire contatto con la natura e il paesaggio urbano. Coinvolgimento, scambio e condivisione. Così in cambio della luce, delle stagioni, del verde chi abita la Maracanã House dona parte di sé. L'osservatore è anche osservato di Iole Costanzo

Per tutte le foto Pedro Kok (www.pedrokok.com.br)

Abitare dentro e fuori



Interno - esterno. Due termini contrari, opposti e strettamente legati, nonché capaci di esprimere la relazione che si instaura tra un ambiente domestico e lo spazio circostante. L'interno è il dentro e l'esterno è il fuori, forse. Spazi distinti? Condizioni opposte? Tutto ciò è in stretta continuità nella Maracanã House, l'abitazione progettata dallo studio Terra e Tuma Arquitetos Associados a Sao Paulo do Brasil. La città è nota per i suoi forti contrasti, è ricca di fermenti cul-

turali e questa casa sorge nel cuore di un quartiere industriale e popolare, Lapa, posto nella zona occidentale della metropoli. L'ingresso è nascosto dietro un murales in ceramica: un labirinto di linee angolari interrotto da un casuale puntino rosso. Una parete posta di fronte all'ingresso, appositamente curata dall'artista Alexandre Mancini proprio per questa casa.

La Maracanã House è completamente realizzata con blocchi di cemento lasciati a vista e solai e scale in bella mostra. Il tutto

è corredato di ampie finestre a tutta altezza, da solaio a solaio, con una sottile intelaiatura e lo specchio di vetro molto ampio. L'edificio colpisce per la sua severa geometria, netta, e in contraddizione con le altre abitazioni presenti nel quartiere. La semplicità distributiva del fabbricato è messa a nudo dalla trasparenza delle pareti di vetro. I percorsi orizzontali e verticali sono visibili da fuori. Si leggono dall'esterno, comunicano con l'esterno e dall'esterno è possibile scorgere anche porzioni di vita familiare.

La struttura dà e prende. E così, condividendo con l'esterno parte della sua privacy, ne assorbe la variazione della luce solare e permette al verde che è presente nelle vicinanze di entrare. Tutti gli ambienti godono di una cospicua climatizzazione naturale. La luce penetra attraverso le grandi aperture vetrate e lambisce la scabrosità dei blocchi di cemento facendoli diventare una mappatura, un pattern decorativo, una scansione ritmata sulle pareti e conduce



Sopra: lo studio posto in stretta continuità visiva con il piccolo cortile-giardino è uno degli ambienti del livello più basso. A sinistra: il piano intermedio con funzione d'ingresso

lo sguardo lungo gli ambienti fino a guidarlo al dialogo con ciò che sta fuori. Interno ed esterno sono in comunicazione, sono in simbiosi, quasi si confondono, creano tra loro interrelazioni abbattendo qualsiasi barriera architettonica, mentre il verde, entrando nella casa, sfuma la nuance del cemento, asettico e freddo, apportandovi quella tipica sensazione di leggera freschezza che solo le piante sanno dare.

I tre livelli occupano interamente il lotto e quello in cui si trova l'accesso ha funzione di snodo verticale per l'abitazione: scendendo di un piano si giunge nella zona attigua al giardino con il living e la cucina, mentre al piano di sopra vi è la zona notte. I diversi livelli della casa sembrano ballatoi aperti verso il centro urbano, condizione opposta a ciò che solitamente è scelto da chi abita la periferia e vive la propria casa come un luogo destinato al riposo o come un rifugio dove rintanarsi e cercare protezione dall'ambiente circostante. Maracanã House, invece, è la negazione di tutto ciò: la continuità visiva esistente tra i tre livelli e ciò che sta al di là del proprio

ambiente familiare, induce gli abitanti a sentirsi al sicuro nonostante la sensazione di vivere all'esterno. Sensazione oltretutto accentuata anche dalla possibilità di osservare i tetti della metropoli come sfondo della propria quotidianità.

Dall'interno dell'abitazione è possibile scorgere qualsiasi sfumatura nel variare della luce diurna perché sono presenti pareti di vetro su entrambe le facciate principali. Nonostante l'esigua dimensione del piccolo giardino rinchiuso tra la casa e il muretto di confine e del patio posto dall'altra parte, la vegetazione presente sembra avvolgerla. Tra il verde, i setti murari, i solai e le scale si susseguono gli ambienti familiari, e quelli strettamente privati sono tutti organizzati al di là di un setto in blocchi che tutela con sapienza la privacy del nucleo familiare. Inoltre, sulla copertura sono stati impiantati un serbatoio per la raccolta dell'acqua piovana e dei pannelli fotovoltaici e solari, i primi per l'approvvigionamento dell'energia elettrica e i secondi per la produzione di acqua calda sanitaria, utilizzata in tutta l'abitazione.

Sotto: immagine ripresa dall'interno verso l'esterno. In basso: sul piano giorno gravitano i solai-ballatoi e le scale senza che l'ambiente ne risulti schiacciato. Tutto è a vista



21/10 **Mario Brunello / Gustav Mahler: un ritratto**
QUARTETTO MIRUS
"I FIATI", ACCADEMIA NAZIONALE
DI SANTA CECILIA
ELISABETTA DE MIRCOVICH soprano
LEONORA ARMELLINI pianoforte
MAURIZIO BEN OMAR percussioni
MARIO BRUNELLO violoncello e direttore
Mahler, R. Strauss

11/11 **EMERSON QUARTET**
Haydn, Bartók, Beethoven

25/11 **ANTONIO MENESES** violoncello
MARIA JOÃO PIRES pianoforte
Schubert, Brahms, Mendelssohn

04/12 **ORCHESTRA DELLA TOSCANA**
TAN DUN direttore
Tan Dun

11/12 **ESTRIO**
Arenskij, Guarnieri, Smetana

13/01 **FRANZ LISZT**
CHAMBER ORCHESTRA
GABOR BOLDOCZKI tromba
ALEXANDER ROMANOVSKY pianoforte
Stravinskij, Šostakovič, Britten, Liszt

20/01 **PAUL LEWIS** pianoforte
Bach / Busoni, Beethoven, Liszt, Musorgskij

03/02 **BELCEA QUARTET**
Purcell, Britten, Mozart

10/02 **THE MATTHEW BARLEY ENSEMBLE**
VIKTORIA MULLOVA violino
Lewis, Bartók, Kodály, Weather Report, DuOud

24/02 **FEDERICO COLLI** pianoforte
Mozart, Beethoven, Schumann

10/03 **SOLISTI DELLA MAHLER**
CHAMBER ORCHESTRA
Mozart, Bruch, Stravinskij

17/03 **I SOLISTI DI MOSCA**
YURI BASHMET viola e direttore
Britten, Paganini, Čajkovskij

08/04 **RADU LUPU** pianoforte
Schubert, Franck, Debussy

14/04 **JANINE JANSEN** violino
ITAMAR GOLAN pianoforte
Beethoven, Schoenberg, Korngold

12/05 **ARCADI VOLODOS** pianoforte
Schubert, Brahms, Schumann

MUSICA FONDAZIONE INSIEME

I CONCERTI 2013 | 2014

Auditorium Manzoni, ore 20.30

Per informazioni

MUSICA INSIEME

Tel. 051 271932

info@musicainsiemebologna.it

www.musicainsiemebologna.it



Per tutte le foto Simone Parrì

Fortemente caratterizzata dalla presenza del legno, a Greve in Chianti, una vecchia casa ristrutturata presenta al suo interno una sorta di scultura plastica, realizzata come la scocca di una nave. Dappertutto oggetti vintage accumulati negli anni dai proprietari di Iole Costanzo

Sinuose scenografie familiari

Pochi mobili scelti, collezionati e amati, arredano la particolare zona living organizzata all'interno della scocca lignea che avvolge l'ampio ambiente posto tra il disimpegno e la cucina

Lui è un architetto amante del surf, Cristiano, e lei, Federica, è una psicologa collezionista di oggetti vintage. Insieme hanno deciso di mettere su casa: a Greve in Chianti, a pochi passi da Firenze. La condizione dell'intorno è tranquilla, silenziosa, dal ritmo andante. È una condizione che propende al classico presupposto: a misura d'uomo. La loro casa è stata costruita su una vecchia falegnameria avviata nel primo dopoguerra e il nuovo restauro, progettato da mdu architetti, ha come base un'idea radicale, quella di trasformare parte dello spazio esistente in un ambiente unitario e avvolgente, raccolto e coeso che esprima

l'estrosità, la sensibilità e la cultura dei padroni di casa. La stanza di ingresso dell'abitazione è molto piccola e anche fortemente caratterizzata dall'intenso colore rosso. Un rosso materico che diventa massa corporea, connota lo spazio e veste questo piccolo disimpegno di un'identità così forte da far pensare a un'opera di Kapoor o a una combustione di Burri. È un invito a entrare in un'altra atmosfera, in un'altra scena, in una diversa dimensione: quella intima e personale. Quella di Cristiano e Federica. E infatti, varcata la stanza rossa d'ingresso, ecco il colpo di scena, l'elemento eccezionale, un punto focale della casa, un corpo in legno dalle curve sinuose. Non è





il cuore dell'appartamento, nel senso che non è la parte centrale della pianta, ma lo è simbolicamente: è una sorta di scultura plastica e organica realizzata come la scocca di una nave, e racchiude al suo interno un grande living caldo e accogliente. È un ricciolo ligneo, un elemento di raccordo che subito dopo il disimpegno d'accesso, prima di giungere alla cucina, dal pavimento si riavvolge su se stesso, coinvolge l'intradosso del solaio superiore e ridiscende per far da diaframma tra le diverse funzioni degli ambienti. All'interno semplicità e accoglienza.

La cucina invece è uno spazio neutro, bianco, totalmente candido, dalla resina del pavimento all'arredo. La condizione neutra

della cucina è voluta. È dovuta alla scelta di dare risalto estetico alla camera contenente la scenografia lignea che oltretutto si affaccia sul fiume Greve e sulla vegetazione circostante. Com'è l'arredo di questo ambiente? È d'obbligo parlarne, perché è l'ambiente più rappresentativo di tutta la casa. È un mix di pezzi degli anni '50, '60 e '70. Oggetti vintage accumulati negli anni dai proprietari. Ricordi scelti e amati che vestono e caratterizzano la stanza di legno con discrezione. Libri di arte, architettura e psicologia ovunque e questi, insieme agli elementi di arredo, tracciano un insieme artistico-affettivo che racconta la personalità dei proprietari di questo appartamento.

A sinistra: 4 diversi punti di vista del nuovo ambiente. Sopra: immagine della costruzione della scocca. A destra: 3 modelli serviti per lo studio della struttura. Sotto: parte dell'ambiente. Gli arredi sono degli anni '50, '60 e '70



RISOLVI

by

AGERC



Schema Operativo Recupero Morosità Condominiali

Metodo Tradizionale



O così



O così...

Certificati



ADICONSUM

Associazione Difesa
Consumatori e Ambiente
promossa dalla CISL



Ente Bilaterale Nazionale
per la Tutela del Credito

Metodo Innovativo



Notifica Mandato incasso



Intervento Call Center Agerc



Primo contatto esattore Agerc



Diffida Legale Agerc



Secondo Intervento esattoriale



Eventuale ulteriore azione legale

Vantaggi

- Risolvere le morosità sarà un'urgenza ex lege (120/ 180 gg previsti dalla riforma del condominio)
- Delegare Agerc consente di spersonalizzare le tensioni
- Consente di diminuire i costi interni (non più spese di segreteria morosi)
- Consente di ottenere benefici per annullare i costi fissi (abbuoni consulenziali)
- Riduzione costi fissi nella fase di pre- contenzioso
- Accelerare le possibili sistemazioni bonarie e/o rateali (in tempi brevi)

AGERC Società di servizi s.r.l

Sede Legale e Operativa: Via Cesenatico, 384/B - 47042 Cesenatico (FC) - C.P. 74
Tel. 0547 684158 (12 linee r.aut) - Fax 0547 87947/684111 - e-mail: info@agerc.it

Una torre nel verde

Ardmore Residence, una nuova torre a Singapore. Svetta sulla città e si relaziona con il rigoglioso verde cittadino. Lo porta dentro di sé. E con esso oltrepassa di gran lunga i 100 m d'altezza di Mercedes Caleffi

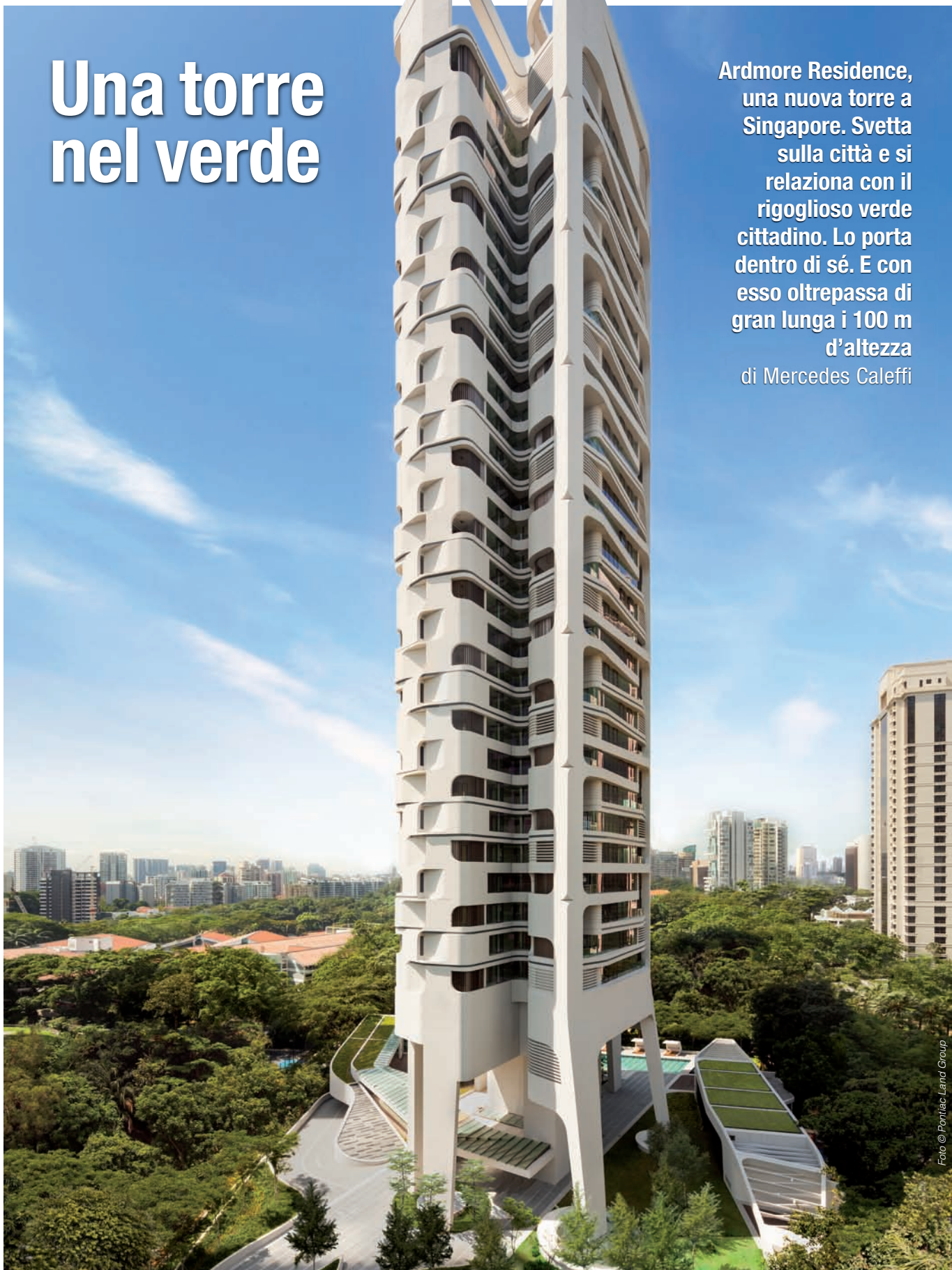


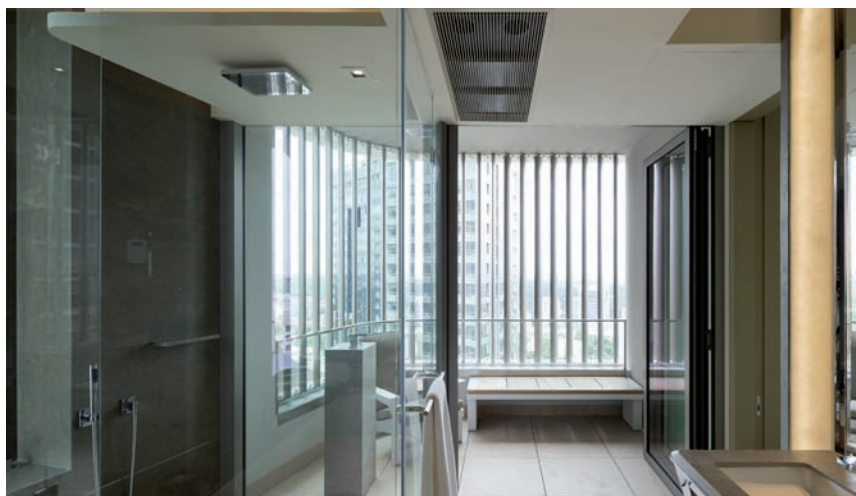
Foto © Pontiac Land Group

Architettura



C'è chi dice che Singapore sia un lussureggiante giardino tropicale dove costruzioni come i grattacieli colpiscono l'immaginario dell'uomo senza però scostarsi dalla posizione di essere un'appendice. A farla da padrona in questa metropoli è la ricca e curatissima vegetazione. Singapore è la città stato dell'Asia Minore, con 700 kmq di superficie e una densità demografica altissima che si aggira intorno ai 5 milioni di abitanti. È una metropoli che ha inventato una nuova dimensione, essere una garden city: essere un connubio

tra natura, edilizia e urbanistica. Comunque vada negli ultimi anni di torri residenziali in Asia ne sono sorte molte e hanno anche subito un notevole cambiamento rispetto all'idea stessa di grattacielo. Oramai sono ben lontane dall'ossessiva condizione di essere replicanti di se stesse. E la città di Singapore si è più volte offerta alle contemporanee sperimentazioni edilizie, alla costruzione di una nuova generazione di torri dalle qualità e dalle sagome nuove, singolari e molto ricercate. Lungo la Orchard Road, la famosa via dello shopping di Singapore, è stata



A sinistra in alto: l'interno di uno dei 58 appartamenti residenziali costruiti al di sopra dell'ottavo piano. A fianco: uno dei brise soleil presenti in facciata, visto dall'interno. Sopra: l'ampia vetrata che caratterizza gli spazi comuni come il salotto. A destra: l'attacco a terra dell'edificio, che armonizza il verde presente con le parti strutturali
(per tutte le foto Iwan Baan)



da poco inaugurata la torre Ardmore Residence progettata dal gruppo olandese UN-studio: un edificio di 36 piani che offre e gode di molte viste panoramiche sulla città. Sono uniche le visuali sul verde: rigogliosa situazione che gli architetti non hanno potuto assolutamente non prendere in considerazione nel concept progettuale e di cui hanno fatto tesoro.

Hanno infatti integrato la vegetazione cittadina all'interno del progetto, e per fare questo hanno adoperato quattro particolari elementi: una facciata articolata e costituita da diverse forme organiche; spaziose viste sulla città, dovute alle grandi superfici vetrate a doppia altezza; interni concepiti



Architettura



In alto: il giardino del piano terra visto dall'alto. In basso: l'attacco a terra permette di mantenere la connettività con il giardino attraverso un'articolata struttura sopraelevata. La torre è così varia nelle sue parti da cambiare secondo il punto di vista scelto

come “paesaggi viventi” e l'introduzione della trasparenza e della connettività, ottenuta attraverso una struttura sopraelevata, con i giardini del piano terra. I particolari prospetti nascono da elementi di micro-design intersecanti e strutturanti alcune parti dell'edificio quali finestre e balconi, coinvolgendoli in una linea ininterrotta, unica, senza soluzione di continuità. Il modello presente in facciata si ripete ogni quattro piani, e i vetri arrotondati fondono gli spazi interni con i balconi esterni disegnandone gli angoli. Così pure gli appartamenti si intrecciano e si avvolgono coinvolgendo la schermatura solare e determinando la peculiare sinuosità di questo edificio. Una sinuosità e una iconicità che assecondano i diversi punti di vista creando percezioni altre,

sensazioni mutevoli, scorci sempre unici. Il Residence Ardmore offre più tipologie di appartamenti proprio per diversificare l'offerta e l'utilizzo da parte degli abitanti. Interno ed esterno sono in comunicazione grazie alle ampie vetrate e ai balconi in dotazione in ogni appartamento. Elementi che compensano l'orizzontalità garantendo più vedute sulla città di Singapore e che con le loro caratteristiche, nel creare condizioni d'ombra naturale sulla facciata, riducono gli effetti collaterali di un soleggiamento diretto e assicurano gli spazi per piccole aree di coltivazione. Tutto, compresa la stessa impostazione planimetrica dei 58 appartamenti, è impostato così da garantire un'adeguata illuminazione naturale e un continuo collegamento visivo tra gli ambienti.



PROTEGGI I TUOI AFFITTI!

Offri ai tuoi clienti
SALVA
AFFITTO

COSE' SALVAFFITTO?

Un innovativo prodotto dedicato a chi vuole affittare un immobile senza correre alcun rischio!

CON SALVAFFITTO SEI COPERTO PER:

- ✓ mancato pagamento dei canoni di locazione
- ✓ danni da mancata buona conduzione dei locali
- ✓ assistenza legale nel caso di attivazione di procedura di sfratto

COGLI QUESTA OPPORTUNITA'!

Sempre più agenzie immobiliari hanno iniziato ad usare SalvAffitto. E tu cosa stai aspettando? SalvAffitto solo affitti garantiti!



PER INFORMAZIONI E PREVENTIVI:

SALVA
SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO

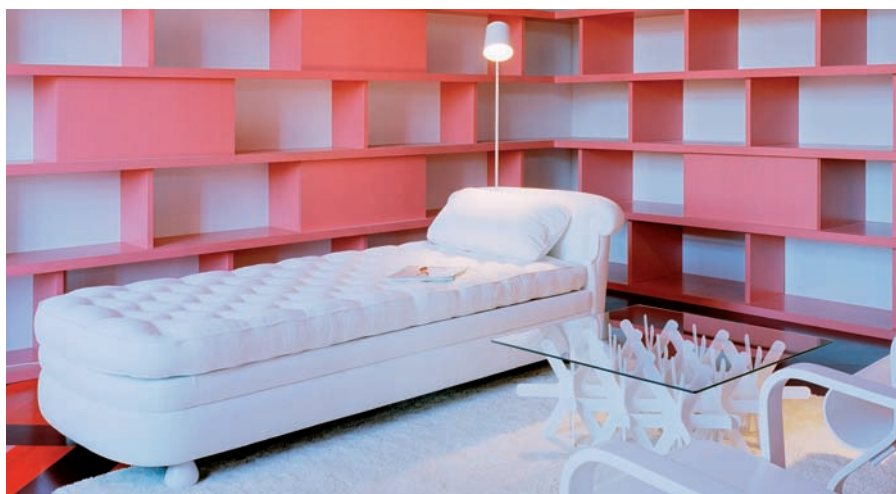
SALVA Società di Mutuo Soccorso | Via Arrigoni 31 - 35010 Vigonza (PD) | Tel. 049.6226044 - 049.6226094 | Fax 049.8936830

Doghe colorate a spina di pesce per il parquet e la boiserie. Legno colorato e naturale in ogni ambiente. In un appartamento a Stoccolma il colore diventa protagonista assoluto. Con le sue calde sfumature e gli effetti cromatici conferisce accoglienza e familiarità di Mercedes Caleffi

I colori della natura



Architettura



In alto: uno degli ambienti fotografati prima del posizionamento dell'arredo bianco. La stanza è attigua alla cucina, e il giallo presente viene proprio dalla vicinanza a quest'ultimo ambiente. A sinistra: una delle stanze in rosa. Le pareti coinvolte dagli scaffali rosa sono mancanti di boiserie. I mobili e gli oggetti d'arredo anche in questo spazio sono tutti bianchi

Questo appartamento si caratterizza per la ricca gamma di colori presenti. La scelta progettuale è legata in buona parte all'affaccio sul parco di Humlegården. Siamo a Stoccolma, la capitale della Svezia. E il parco, come tutti i parchi, oltre a essere un polmone è anche una congerie di colori cangianti che con il susseguirsi delle stagioni sfumano dal verde chiaro al verde scuro a cui segue l'arancio, il rosso e il giallo nella stagione autunnale. È la vegetazione esterna la musa ispiratrice. Pensare che questi colori dalle

finestre sarebbero penetrati all'interno dell'abitazione ha dato il la a questo progetto particolare nella sua impostazione, anche perché ha tenuto presente la logica che il colore ha nella tradizione svedese e come questa si è evoluta coniugandosi con i nuovi procedimenti industriali. E non solo. L'associazione cromatico-concettuale che Tham & Videgard Hansson arkitekts hanno concretizzato in questo appartamento ha avuto come guida le opere dell'architetto viennese Josef Frank e quelle dell'artista svedese Carl Larsson. L'edificio all'interno del

quale si trova l'abitazione è una struttura storica. È stato costruito nel periodo Jugend / Art Nouveau (1800/1900), ma ha subito molte modifiche che lo hanno privato delle impostazioni originali, per essere trasformato in albergo. L'intento principale dei nuovi progettisti è stato quello di ristabilire all'interno dell'appartamento una qualità distributiva e architettonico-artistica che è stata principalmente affidata a un'elevata perizia artigianale servita per la realizzazione del particolare parquet-boiserie di frassino: un'esplosione di colori tra loro ac-

Amato Mario

PRONTO INTERVENTO



Servizi
Riparazioni
Manutenzioni
Condominiali



Assistenza e installazione:
Molle Chiudiporta
Serrature
Accessori Condominiali

Amato Mario • Tel. 335.6255657 • e-mail: atomario.serimaco@gmail.com

baraldi gian paolo snc

di baraldi luca e c.

Via F.lli Bordononi, 6/A - 40133 Bologna
Tel. 051.382692 - Fax 051.6427719



UNI EN ISO 9001:2008
CONDUZIONE E MANUTENZIONE DI
IMPIANTI TERMICI > 350 KW ANCHE
CON INCARICO DI 3° RESPONSABILE
Reg.n°8368-A

Realizzazione e manutenzione di ogni tipologia
di impianto idro-termo-sanitario civile e industriale



centrali termiche e frigorifere
trattamento aria e ventilazione
impianti idrico sanitari
e antincendio



impianti di condizionamento
fissi e portatili
pompe di calore
impianti VRV
impianti solari termici



sistemi di contabilizzazione
e ripartizione calore
riqualificazioni energetiche con
installazione valvole termostatiche
e sostituzione corpi scaldanti

baraldi@baraldi-impianti.it - www.baraldiimpiantiidraulici.com

Architettura



Sopra: la cucina, l'unico ambiente della casa con un arredo di colore giallo. I mobili sono semplici e lineari e completamente colorati. Anche il pavimento ovviamente ha doghe gialle (vedi foto in basso) e così parte della boiserie. Il piano d'appoggio dell'isola e quello di cottura sono invece in acciaio lucido riflettente almeno quanto lo specchio posto sulla parete di fronte

costati e dalle sfumature degradanti. Il parquet altro non è che una successione apparentemente random di doghe colorate, 20x60cm, posizionate a spina di pesce e variamente intervallate con quelle realizzate in legno naturale.

Nella realtà ogni dogha ha una posizione stabilita da un dettagliato progetto che non lascia nulla al caso, e ogni ambiente è disegnato e caratterizzato da una tonalità di colore ben precisa. È così che ciascuna stanza ha una sua identità fatta di più tonalità dello stesso colore, anche se le doghe cambiano colore nel momento stesso in cui il parquet entra nella zona dell'ambiente attiguo, quasi ne subisse l'influenza cromatica. Inoltre il parquet multicolore, mante-



nendo la stessa tessitura, sale anche sulla parte inferiore delle pareti formando una boiserie. Per esaltare tutte queste calde nuance, simili a quelle che il parco antistante presenta durante il cambio delle stagioni, gli architetti hanno scelto per l'arredo interno il contrasto. Hanno adottato il colore bianco per tutti i mobili appositamente progettati e per il soffitto. E questo colore ha permesso di creare un insieme d'impatto ma pur sempre congruente con il tutto e soprattutto con le diverse vivaci tonalità delle stanze. Anche gli oggetti d'arredo, singolarmente selezionati, sono tutti pezzi noti di design appartenenti a periodi storici diversi, sempre e comunque scelti nella tonalità del bianco.

Roberto Longo

+

TESTI

GROUP

Via dell'Industria, 46 - Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

tel. 045.6833333 - fax 045.7731089

www.festigroup.com - info@festigroup.com

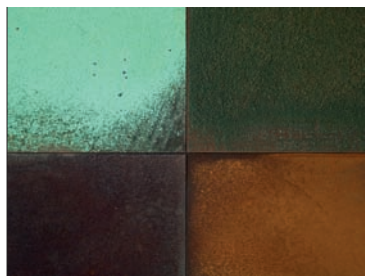
SERIE CARTIGLIA



Tende funzionali da creare su misura

Resstende ha presentato un nuovo listino Laylight, linea specifica per l'interior, i cui tessuti nascono dalla fusione del concetto di elemento di arredo e schermatura tecnica. Accanto alle due collezioni, LINEO e SINTESI, emblemi di un design essenziale dallo stile pulito che coniuga materiali tech ed ecofriendly, come legno e alluminio, Resstende lancia una nuova linea di profili: VECTOR, la nuova sofisticata soluzione che permette di celare, con estrema eleganza, la tecnicità dei più funzionali sistemi a rullo offrendo molteplici spunti decorativi per gli ambienti interni. Il sistema si caratterizza per le variegate possibilità cromatiche che ben si adattano ai diversi gusti. Oltre al nuovo listino, sul sito internet dedicato, www.laylight.resstende.com, sono visibili in anteprima i tessuti disponibili, ed è possibile simulare la propria tenda, grazie al configuratore, che permette di creare la tenda secondo il proprio gusto.

www.resstende.com



Il microcemento per interni ed esterni

I materiali Cement Design & Microfloor coniugano la matericità e la solidità del cemento con la flessibilità del latex, per realizzare superfici continue, durevoli e resistenti all'usura, a basso impatto ambientale, con una valenza estetica unica e una grande versatilità progettuale. Il microcemento è un materiale dalle molteplici applicazioni, un prodotto versatile ed estremamente creativo. È la nuova generazione del cemento per rivestimenti continui senza fughe, ideale per superfici interne ed esterne. L'intera gamma dei prodotti Cement Design & Microfloor è composta da elementi naturali minerali e polimeri all'acqua, non tossici, non contaminanti, certificati a bassissimo impatto ambientale e bassissimo contenuto di composti organici volatili (VOC). Le finiture Oxido Line by Microfloor e Metal Line by Cement Design sono le ultime novità firmate Cement Design Group e possono essere posate a parete o a pavimento su qualsiasi superficie interna o esterna, nuova o esistente.

www.microfloor.it

Stratos GIGA: elettropompe di Wilo

La direttiva ERP (Energy Related Product) sta modificando il panorama delle apparecchiature connesse con l'energia elettrica. Pensati specificatamente con l'obiettivo di ridurre l'energia consumata all'interno della Comunità Europea, i regolamenti CE n.640/2009 e CE n. 547/2012 coinvolgono, in toto, anche il mondo delle elettropompe. Proprio per rispondere alle richieste della normativa, Wilo ha progettato Stratos GIGA: una pompa che, già nel 2011, ha superato, grazie all'integrazione delle migliori tecnologie disponibili, le prestazioni richieste. Oggi può vantare la più ampia offerta del mercato di pompe a motore ventilato con standard superiori alla migliore classe di efficienza energetica prevista dalla direttiva ERP. La gamma, dedicata a riscaldamento, ventilazione, e condizionamento dell'aria, comprende attualmente 28 modelli che sono in grado di rispondere alla quasi totalità delle richieste di pompe a motore ventilato con controllo della velocità.

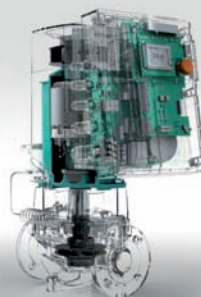
www.wilo.it



Il design innovativo di Fir Italia

Synergy è la nuova famiglia di collezioni bagno del programma A&D Modern Design di Fir Italia, firmate da Francesco Lucchese. Un progetto che sviluppa il proprio concept su quattro punti: design nuovo e innovativo; differenti aree di gusto; inserimento del colore attraverso la materia; idee per il Contract. Con Synergy, Fir Italia vuole rendere omaggio alla natura e, in particolare, alla materia, nelle svariate forme e varianti presenti sul nostro pianeta, dove assume fisionomie, tonalità e sfumature diverse. L'ispirazione proviene da un paesaggio desertico, dove sole, acqua, vento agiscono insieme, plasmando la materia, facendo assumere alle dune forme sempre diverse. In coerenza con il progetto, il concept innovativo del miscelatore lavabo viene declinato anche nelle altre tipologie di articolo. Ad esempio negli articoli per la zona doccia, soffioni doccia a parete e a soffitto e colonne doccia esterne e a incasso.

www.fir-italia.it





La resistenza dei pavimenti in laminato

Grazie a un abbinamento di virtù estetiche e performance tecniche ottimali, i Laminati High-Tech BerryAlloc, si prestano a essere impiegati non solo in ambito residenziale, ma anche in aree pubbliche a intenso traffico commerciale, come hotel, ristoranti, negozi, uffici, showroom e terminal aeroportuali. Ciò che li contraddistingue è la speciale superficie ad alta pressione, talmente forte e durevole da raggiungere l'eccezionale classe di resistenza (AC6) 34, molto superiore rispetto a quella degli altri pavimenti in laminato. L'esclusivo sistema di aggancio in alluminio, inoltre, non solo permette una posa facile e ultrarapida, ma grazie alle giunture saldissime e ben strette conferisce al pavimento una resistenza pari a 1200 kg al metro lineare. L'ulteriore strato di protezione che riveste ogni asse del pavimento, infine, ne potenzia la resistenza all'usura, all'umidità, ai più comuni acidi e soluzioni alcaline, a bruciacature di sigaretta, a urti e anche a particolari forze d'impatto.

www.woodco.it

Nuove tubazioni per acqua e gas

Comap, società multinazionale del gruppo Aalberts Industries, leader in Europa nella produzione e vendita di prodotti destinati al settore idrotermosanitario, presenta la propria offerta di sistemi Multistrato SkinPress divisa in due grandi famiglie (acqua e gas), pensate e prodotte appositamente per risolvere tutte le problematiche riscontrabili nelle fasi di progettazione e di installazione degli impianti. La famiglia dei sistemi per acqua include le tubazioni multistrato MultiSKIN4 e BetaSKIN, i raccordi a pressare SkinPress e SkinPress Light, rispettivamente in ottone stagnato e in PPSU e i raccordi a compressione TurboSKIN in ottone stagnato. Il sistema SkinPress Gas è invece composto dalle tubazioni MultiSKIN4 GAS, sia nudo sia rivestito in una guaina stellare autoestinguente, e dai raccordi a pressare in ottone stagnato SkinPress Gas, che hanno le stesse caratteristiche tecniche e le stesse innovazioni dei raccordi a pressare SkinPress per acqua.

www.comap-group.com



Chiusura blindata Silence di Dierre

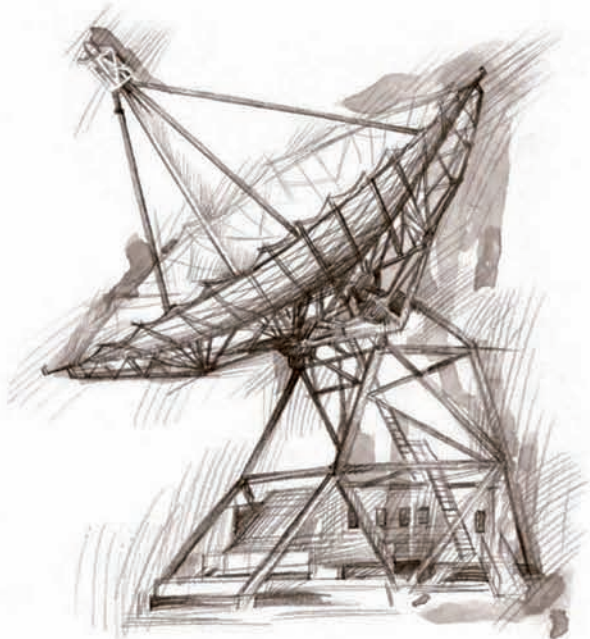
All'apparenza è una normale porta interna ma l'eleganza delle finiture nasconde un'anima impenetrabile: Silence di Dierre è una chiusura blindata per interni progettata per garantire sonni tranquilli agli abitanti della casa. Per la camera da letto, il passaggio tra l'abitazione e il garage e, in generale, per rendere veramente sicura la stanza dove si conservano i ricordi più preziosi. Quello della porta Silence è un sistema di sicurezza facilissimo da usare: per chiuderla (sia dal lato interno che da quello esterno) basta infatti ruotare la maniglia verso l'alto, facendo così scattare i catenacci. Solo per aprirla dall'esterno si dovrà usare la chiave, mentre dall'interno sarà sufficiente azionare normalmente la maniglia. Le cerniere sono nascoste dal telaio e dall'anta. Inoltre sono registrabili sui 3 assi e permettono l'apertura del battente a 180°. Perfettamente complanare alla parete, il telaio è realizzato con uno speciale profilo in alluminio.

www.dierre.com





PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE
DI IMPIANTI TV, DIGITALE TERRESTRE E SATELLITARE,
IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA E ALLARME



S.B.INSTALLAZIONI

di Simone Buldini

tel. 339.3533319 - simonebuldini@libero.it

Zoom



Dryer: uno stendino tecnologico

Deltacolor presenta Dryer, il nuovo scaldasalviette elettrico brevettato multifunzione "3 in 1" che si trasforma in un utile e pratico stendino asciuga biancheria. Dryer scardina il tradizionale concetto di scaldasalviette grazie alla mobilità della parte superiore dell'apparecchio che permette di ribaltare a squadra il suo diffusore dotandolo di nuove funzioni che trovano nella versatilità la propria espressione. Integra, inoltre, alla base un termoventilatore estremamente silenzioso dotato di un'aletta che permette di orientare il getto dell'aria calda verso l'alto, ottimizzando la convezione e garantendo una perfetta asciugatura dei capi.

Appartenente alla collezione Ideas, simbolo della filosofia progettuale Deltacolor che si fonda su qualità totale e tecnologia in costante evoluzione, Dryer interpreta la semplicità del vivere quotidiano in modo efficiente e conveniente.

www.deltacolor.com

Nuova generazione di videosorveglianza

MOBOTIX AG è un'azienda produttrice di software che sviluppa anche i propri hardware per soluzioni di videosorveglianza digitali, ad alta risoluzione e basati su rete. Ha da poco presentato una nuova linea di telecamere IP da 5 Megapixel D25, M25 e Q25 che forniscono immagini ad alto contrasto e prive di sfocature generate dal movimento. Oltre a una sensibilità alla luce notevolmente più alta rispetto ai modelli precedenti, i nuovi modelli offrono oltre il doppio di pixel rispetto allo standard di immagine Full HD. Tra le principali novità da segnalare, la funzione di rilevamento dei movimenti di nuova concezione: indipendentemente dal fatto che siano presenti oggetti di grandi dimensioni in primo piano e oggetti piccoli in secondo piano, il MxActivitySensor integrato consente la registrazione dei video o l'attivazione di allarmi solo se nell'immagine avviene effettivamente qualcosa di importante. Elementi di disturbo (alberi che ondeggiavano, ombre, nuvole) vengono eliminati grazie al sensore di movimento.

www.mobotix.com





Tubi flessibili per tutti i rubinetti

Il tubo PLATINOX SLP® dell'azienda Parigi è una soluzione perfetta per ogni tipo di rubinetto e si è arricchito di nuovi diametri ed è oggi disponibile nei diametri dal DN 5 al DN 25 e può quindi essere utilizzato su ogni tipo di rubinetto, sulle pompe, le caldaie e altri elettrodomestici. Il tubo interno risulta particolarmente idoneo in ogni applicazione dove si devono assicurare potabilità, igiene e massima flessibilità e per questo è particolarmente apprezzato dai produttori di macchine del caffè, che necessitano spesso di tubi con certificazioni internazionali di potabilità e hanno bisogno di tubi estremamente flessibili per le loro installazioni. Inoltre il nuovo Platinox® è in grado di raggiungere alte temperature vicine ai 100°C ed è quindi diventato negli ultimi anni un punto di riferimento per l'equipaggiamento dei rubinetti per boiling water (acqua bollente), adatti per cucinare senza riscaldare l'acqua sui piani di cottura.

www.parigispa.com

Un'idea ecologica per Apen Group

L'evoluzione del mondo del riscaldamento verso prodotti ad alta efficienza e a condensazione ha portato allo sviluppo della serie AquaKond AKY, di Apen Group, un sistema composto da caldaia a condensazione per esterno con bruciatore a basso NOx abbinabile ad aerotermi interni. Il progetto è stato pensato con l'obiettivo di ottenere un prodotto di altissima qualità in termini di tecnologia, design ed ecologia. L'elevato rendimento di combustione fino al 109% permette di conseguire un risparmio di combustibile notevole rispetto ai sistemi tradizionali. Il bruciatore a totale premiscelazione aria-gas e il dispositivo di modulazione della potenza termica caratterizzano il sistema AquaKond Split con ridotta emissione di monossido di carbonio; ridottissima emissione di ossidi di azoto; ridotta emissione di anidride carbonica conseguente all'elevato rendimento di combustione. Le dimensioni e il peso particolarmente contenuti ne facilitano la movimentazione e il posizionamento.

www.apengroup.com



Silvia Stanzani
Mosaici

www.silviastanzani.it





sinergia immobiliare
AGENZIE CONSORZIATE



Consorzio convenzionato con:



la **FORZA** di un **GRUPPO**, il **VALORE** delle **PERSONE**

> Le Agenzie consorziate di:



MASSIMILIANO BORGHESI



Rinascimento Immobiliare



> Partnership del Consorzio:



> info: 340.3125211

Zona
Meloncello



In palazzo pietravista signorile e di recente costruzione, unico appartamento di ampia metratura su due livelli, con giardino privato di circa 160 mq più cortile lastricato di 30 mq. L'immobile è così composto: P1: ingresso su ampia sala, cucina abitabile, bagno; P1+: disimpegno, 3 camere e un secondo bagno. Lastrico di 20 mq. Riscaldamento autonomo. Possibilità di garage a parte. Classe energetica E. Ipe 139.50 S0F044

Soffitta Immobiliare
051.6154856

Pontecchio
Marconi



A 2,5 km dalla via Porrettana, splendido casale da poco ristrutturato, in posizione collinare esclusiva e dominante, composto di due edifici: il corpo principale su due piani composto da ingresso su soggiorno/pranzo (divisibile), cucina, bagno e dispensa. Al piano superiore: tre camere, studio, due bagni. L'altro edificio è tenuto tutto aperto e utilizzato come zona pranzo e la parte chiusa come ricovero attrezzi. Giardino di circa 2900 mq. Trattative riservate. Rif. RIM057.

Imm. Rinascimento
051.2910441

Viadagola
(Granarolo)



Vendesi appartamento grazioso e perfettamente tenuto, pari al nuovo. Posto al secondo e ultimo piano di un antico casale ristrutturato, l'appartamento è composto da ingresso, ampia sala con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale. Nella sala, molto alta, è stato creato un piccolo sopralzo ideale come palestra o cameretta bimbo. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo e aria condizionata. Finestre con doppi vetri e "scuretti alla bolognese". Tutti i velux sono automatizzati. Al piano terreno è disponibile un posto auto privato, coperto da pergolato. Rif. BOR037

Massimiliano Borghesi
335.6653719

Via Sanzio



In zona immersa nel verde e vicina ai servizi, in palazzina di sole 4 unità di recente costruzione, disponiamo di 4 appartamenti, volendo abbinabili. Tipologia 2: appartamento di 84 mq composto da ingresso, sala, cucina, 2 camere matrimoniali, 1 bagno, ampio loggia e cantina, riscaldamento autonomo, video citofono. ACE C. Euro 235.000,00. Rif. SB103

Immobiliare Boschi
051.592094

Santo Stefano-
Murri (Viale
Carducci)



In prestigioso palazzo d'epoca con ascensore, giardino, posti auto e moto, vendiamo elegantissimo appartamento di 225mq. Ingresso, salone doppio, sala da pranzo, cucina, 4 camere matrimoniali, 2 bagni, balcone, grande cantina, soffitto e 2 posti auto. Luminosissimo, soffitti alti 4 mt, tripli affacci e riscaldamento autonomo. Classe energetica D, epi 109.66. Euro 720.000 compresi 2 posti auto. Rif Neg036

Andrea Negroni Immobiliare
051.332565

San Mamolo
Collinare



Vendesi all'interno di piccolo borgo, splendida villa di 300 mq (volendo abbinabile con altra unità immobiliare indipendente con le medesime caratteristiche) di recente ristrutturazione, a misura di famiglia, in posizione panoramica e non isolata, composta da due piani fuori terra, oltre a taverna e ampio garage, dotato di tutti i confort e piscina nonché giardino privato (1600mq) e un ettaro di bosco di proprietà esclusiva. Classe Energetica E. Rif. SIM045. Euro 1.195.000

Status Immobiliare
051.392299

Casalecchio
Zona Garibaldi



Unico nel suo genere, vendesi casa indipendente con quasi 1000 mq di giardino. Piano d'ingresso: ampio ingresso arredabile, cucina abitabile, soggiorno, 2 camere matrimoniali e bagno; al piano di sotto: taverna di oltre 30 mq con camino, ampio ripostiglio di 12 mq circa, cantina, bagno e ampio garage tripla. Classe energetica G. EP 227,86. Rif. 10M039. Euro 390.000,00

Mida Casalecchio
051.573336

Piazza Carducci



In prestigioso stabile anni '30 completamente ristrutturato vendesi attica panoramica fronte Piazza Carducci con splendida vista colli, di circa mq 177 disposto su 2 livelli con travi a vista è composto da: ingresso, sala con camino, zona pranzo, cucina abitabile, camera matrimoniale con bagno dedicato, disimpegno, camera matrimoniale, bagno; al secondo livello ampia camera di oltre 30 mq dotata di bagno. Cantina, posto auto a parte. Classe energetica B. Rif. 02m134/14 Trattative riservate

Mida Via Saffi
051.551000

> www.sinergiaimmobiliare.it

INTERIOR DESIGN

TORINO

La ristrutturazione di un appartamento in un palazzo di fine XVII secolo curata dal proprietario, uno dei soci dello studio MARC. L'occasione è stata la necessità di avere più spazio per una famiglia diventata più numerosa. Un progetto funzionale e lineare che non rinuncia a gusto ed eleganza e che riporta i grandi ambienti alla condizione originaria, scoprendone i soffitti in legno decorati.

MILANO

La luce è la protagonista di questo appartamento nell'hinterland milanese progettato dallo studio Alessandro Conca. La luce riflette, avvolge e coinvolge tutti gli ambienti: dalla zona pranzo al soggiorno, fino ai bagni rivestiti in marmo bianco di Carrara. La casa è elegante e armoniosa, con ambienti comuni molto spaziosi, adatti alle esigenze di vita comune di una famiglia.



Interior design



SOBRIETÀ FAMILIARITÀ ELEGANZA

La famiglia cresce. Le esigenze cambiano. Le feste, le scorribande, i giochi familiari, l'intimità e le sere con gli amici. Tutto ciò, in 100 mq, senza rinunciare al gusto e all'eleganza di Mercedes Caleffi



Il soggiorno è un ambiente luminoso e arioso. Gli arredi bianchi esaltano le peculiarità di questo spazio senza porte e posto in continuità con il resto della casa. Qui, come in tutta l'abitazione, i solai sono lignei: quello superiore è originario, quello inferiore è un attuale parquet diversamente tessuto




Più volumi in un volume.
Più ambienti e una migliore distribuzione. Siamo nel particolare e affascinante mondo della geometria, su questo non ci piove. Ma l'argomento che si sta per affrontare altro non è che geometria applicata all'interior design di un appartamento al terzo piano in un palazzo della fine del XVII secolo, in via Barbaroux a Torino. La ristrutturazione è stata curata dal proprietario di casa: uno dei soci dello studio d'architettura MARC. E la ragione di questo progetto è la necessità. Sì, il bisogno di un maggiore spazio per una famiglia divenuta più numerosa e quindi più esigente. La geometria dunque è servita a questo: a far crescere e migliorare una

La cucina è costituita da un bancone attrezzato in asse con l'entrata che si affaccia sul living e si sviluppa parallelamente alle tre grandi finestre che affacciano sulla strada






La camera dei bambini è stata organizzata in uno degli ambienti originari dell'appartamento. Pochi segni, qualche colore, tanto bianco e il parquet. Nella pagina a fianco: parte del corridoio e l'accesso alla camera da letto, nonché all'armadio sul soppalco, a cui si giunge con le scale



condizione abitativa fino a giungere a una soluzione semplice, lineare, essenziale, razionale, flessibile e pertanto elegante. Questo nuovo progetto interviene sull'esistente in modo drastico, liberandolo da ogni intervento recente e riportando i tre grandi ambienti alla condizione originaria, scoprendone anche i ricchi soffitti in legno decorati. Concentra le nuove funzioni, i due bagni, la stanza/vasca da bagno, la lavanderia, la stanza da letto e lo spogliatoio, all'interno dei tre volumi dalle altezze diverse e lascia aperti i corridoi, la cucina, il soggiorno e la stanza dei bambini. Facendo così, non solo la disposizione interna è divenuta più scorrevole e anche più ariosa, ma ha valorizzato la trama del soffitto, particolare non solo per la decorazione ma anche perché completamente in legno. Il nuovo pro-



La cucina si apre sulla sala da pranzo e la cappa sospesa raccorda i due ambienti. La sala, invece, caratterizzata da un tavolo rotondo restaurato con intorno sedie di nuovo design, si affaccia verso il salotto visibile sul fondo

getto ha cercato in tutti i modi di attenuare il possibile contrasto fra il nuovo intervento e gli ambienti preesistenti, e ha ottenuto questo risultato trattando tutte le pareti allo stesso modo, con intonacino ruvido, senza soluzione di continuità fra vecchio e nuovo e facendo in modo che i nuovi volumi nascessero dai muri esistenti invece di presentarsi come oggetti estranei. L'omogeneità così raggiunta è elegante e assicura armonia a tutta l'abitazione. Il grande soggiorno è stato lasciato aperto, quasi vuoto, adatto dunque ai giochi, alle corse e alle feste. È uno spazio per la famiglia e per gli amici. È il cuore della casa, un ambiente connesso alla sala da pranzo e dunque anche alla cucina, che presenta una particolare disposizione essenziale, un bancone attrezzato in asse con l'entrata e parallelo alle tre grandi aperture, prospicienti la strada.







Per tutte le foto Alessandro Conca

CONFORTEVOLE GIOCO DI LUCE

Semplice e accogliente nella funzionalità e disposizione degli spazi interni. Risponde alle esigenze della famiglia che vi abiterà. È una nuova abitazione dell'hinterland milanese, ricercata ed elegante, che fa della luce il suo tratto distintivo di Alberto Aitini





Pagina a sinistra: parte delle cabine armadio che attorniano il disimpegno tra le zone notte e giorno. Sopra: la cucina, che ha sia il pavimento sia il rivestimento delle pareti in resina nera. L'arredo completamente bianco spicca così in modo netto e deciso. A sinistra: il tavolo della cucina

Appena si entra lo spazio si apre. Luminoso, bianco, ampio. Dall'entrata si abbraccia con uno sguardo a 360° la zona pranzo e sullo sfondo la cucina e il soggiorno, che si apre sull'ampio terrazzo e da cui giunge all'interno - attraverso le grandi vetrate - buona parte della luce naturale. La luminosità si specchia sulle pareti e sulle armadiature e si attenua sul caldo colore del pavimento in Teak Burma, il parquet fornito da BHC showroom di Milano e posato, per un effetto di continuità, in tutta la casa, bagni compresi, eccezione fatta della cucina. Difatti quest'ultimo ambiente, solitamente pensato come luogo di ritrovo durante il pranzo e la cena, e pertanto immaginato come un ambiente avvolgente e dalle nuance calde, in questo caso è stato progettato giocando sulla severa bicromia del bianco e del nero. Bianco è anche il piano d'appoggio realizzato in corian con cui è stato rifinito il mobile contenente gli elettrodomestici a incasso, e nero è il pavimento della cucina, un unico piano realizzato in resina lucida che dà slancio agli essenziali arredi bianchi dal taglio soprattutto lineare. Sembra sia proprio la luce





La parete attrezzata si trova di fronte al divano del soggiorno, l'ambiente aperto posto in continuità con il terrazzo da una parte e con il living dall'altra



a farla da padrona in questa abitazione alle porte di Milano e progettata dallo studio Alessandro Conca. Ed è proprio la luce che si moltiplica ancora di più nei bagni, dove il rivestimento in marmo bianco di Carrara avvolge le pareti, la doccia e la particolare vasca dal fondo rivestito in mosaico, per ottenere così un risultato di raffinata eleganza. Bianco, bianco e ancora bianco. La luce riflette, si duplica, avvolge e coinvolge tutti gli ambienti. Nella zona notte le pareti sono state rivestite fino al soffitto con lastre di ceramica giapponese (fornite, come il marmo e il parquet, da BHC Milano, www.bhconline.it) che sembra abbia la capacità di mantenere costantemente un'atmosfera sana e confortevole grazie alla peculiarità di assorbire e trattenere odori e sostanze chimiche pericolose, così come l'umidità in eccesso. Oltre alla luce c'è anche il colore ma è presente solo negli oggetti e in alcuni componenti d'arredo. Il colore è solo di raccordo, è discreto, appartiene ai tappeti di fattura asiatica piuttosto che essere presente in alcuni dei quadri esposti sulle pareti. Anche nelle camere da letto è presente con discrezione. Queste ultime sono separate dal resto della casa e a legare le due parti, la zona giorno e la zona notte, c'è solo uno stretto disimpegno, un passaggio tra due cabine armadio pensate per servire sia la camera matrimoniale che quella del bambino.

La casa, molto spaziosa e comoda, è curata nei minimi particolari senza eccessi. È elegante e proprio per questo è ben diversa dall'essere lussuosa. È equilibrata, armoniosa e razionale. Risponde in modo pratico e studiato alle esigenze di una famiglia, e infatti presenta ambienti comuni molto spaziosi: così il soggiorno, il living e anche la cucina che, a dirla con un termine da agenzia immobiliare, è abitabile, cioè grande abbastanza da contenere anche un tavolo per il pranzo. Gli spazi condivisi in una famiglia sono molto importanti perché diventano la cornice per la comunicazione e l'esperienza comune e quindi per l'educazione. Ecco perché porre più di un'accortezza alla progettazione dell'interno vuole anche dire rispondere adeguatamente alle esigenze e alle peculiarità di un nucleo familiare. Condizioni che in questa dimora sono più che tutelate, anche perché nell'adeguata stagione i componenti della famiglia possono contare anche su altri due spazi esterni.

A sinistra la camera matrimoniale: il rivestimento della parete che si trova dietro la testata del letto è di ceramica, linea Ecocarar Takehigo Inax, con dimensione 30x30cm, scelta perché ha la peculiarità di mantenere l'atmosfera sana e confortevole. A destra in alto: la cabina armadio. Di fianco: lo scrittoio organizzato in uno degli angoli della camera da letto





ASSOCIAZIONE CONSULENTI DEL RIPOSO
Consulente Gabriele Grimandi

MATERASSI ERGONOMICI ED ANTI-PRESSIONE TEMPUR. TUTTE LE TIPOLOGIE DI MATERASSI. RETI A DOGHE FISSE - MANUALI - ELETTRICHE. LETTI IN LEGNO - LETTI OSPEDALIERI. 38 DIVERSI TIPI DI GUANCIALI CERVICALI E CLASSICI



IL MATERASSO TEMPUR

Il Materasso ed il guanciale TEMPUR sono raccomandati da oltre 30.000 specialisti della colonna vertebrale: Medici, Chiropratici, Fisioterapisti e Osteopati di tutto il mondo.

Mal di schiena?
 Il vostro materasso e guanciale sono più importanti di quello che pensate. Molti dolori fisici sono causati o aggravati da posizioni innaturali durante il sonno.



Origin è il primo materasso certificato ergonomico progettato e sviluppato in collaborazione con l'Università di Bologna



CONCESSIONARIO



Siamo in grado di soddisfare qualsiasi esigenza posturale o patologica per un corretto riposo

CONCESSIONARIO



Dispositivi medici.
 Una gamma completa di prodotti anche con detrazioni fiscali.



Prodotti consigliati dall'A.I.F.I. Associazione Italiana Fisioterapisti



SMALTIMENTO MATERASSI USATI A NORMA DI LEGGE MISURAZIONE E CONSEGNA A DOMICILIO

Sala prova e vendita: BOLOGNA Via Marconi, 6 di fianco alla sede di CONFABITARE

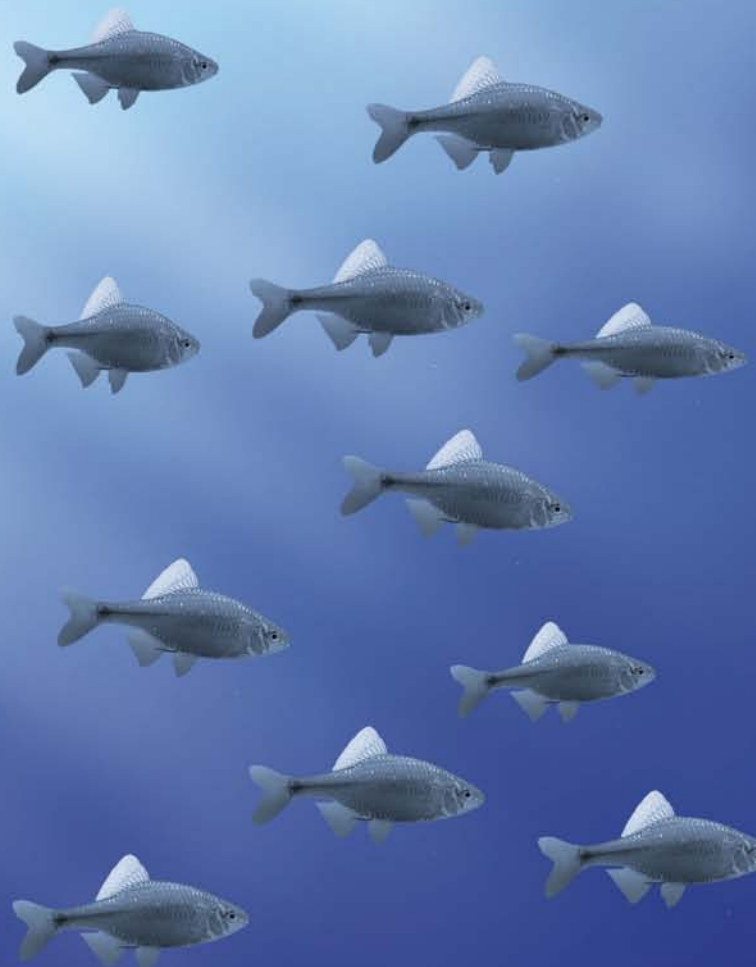
Tel. **051 227 484** Fax 051 274 392 - ugonotte@libero.it



 Osteria
ILRAMANDOLO

CUCINA ESPRESSA CON PIATTI DI PESCE E DELLA TRADIZIONE BOLOGNESE
UTILIZZANDO SOLO PRODOTTI SELEZIONATI E DEL TERRITORIO

Via della Guardia, 30 - 40133 Bologna - Tel/Fax 051.382461 - Cell. 393.9937205
www.osteriailramandolo.it - info@osteriailramandolo.it
chiuso il lunedì



Hera Energie. Scoprite tutti i vantaggi dell'autonomia.

Il clima all'interno del tuo appartamento non è esattamente quello che vuoi?

Hera Energie fornisce servizi, progetti e consulenza per migliorare il comfort domestico favorendo il risparmio energetico e il rispetto dell'ambiente. Possiamo supportarti per realizzare tutte le attività che riguardano la ristrutturazione e l'ottimizzazione dell'impianto termico centralizzato, con l'obiettivo di darti più autonomia e meno sprechi.

“Consumi quello che ti serve, paghi quello che consumi”.

Chiama subito un Energy Trainer Hera Energie per un check up gratuito del tuo impianto. Durante l'assemblea condominiale l'Energy Trainer sarà a disposizione per illustrare tutte le proposte di ottimizzazione energetica.

Potrai migliorare il comfort della tua casa, risparmiando.