

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

OTTOBRE 2010 - Anno 1 - N.2

LA POLITICA DEL FARE

Editoriale del Presidente Alberto Zanni

*Confabitare
incontra a Roma
il ministro Matteoli*

*In arrivo la
cedolare secca*

*Accordo tra
Confabitare
e Codacons*

I VANTAGGI
DELLA TV DIGITALE

IL NOSTRO BENESSERE
VIENE DALLE PIANTE

Confabitare[®]

Associazione Proprietari Immobiliari

Avrò spento le luci,
abbassato le tapparelle,
chiuso il gas?



By-me fa questo e altro. Semplicemente.

C'è un sistema domotico così intelligente che ti semplifica la vita e rende la tua casa più confortevole e sicura. By-me ti permette di gestire luci, clima, automazioni, videocitofonia e antintrusione, di evitare i sovraccarichi elettrici, di rilevare le fughe di gas e le perdite di acqua, di risparmiare energia, di controllare più locali e funzioni insieme. E fuori casa puoi comandarlo con il tuo cellulare. By-me è un prodotto italiano, come attestano il suo stile e la sua qualità tecnologica.

www.vimarperte.it

 **VIMAR**
energia positiva

il gas

per la tua casa
ha un nome nuovo !



Cambiare gestore conviene

- **grande semplicità**
non più esorbitanti conguagli e rate costanti mensili
- **risparmio concreto**
puoi sapere fin da subito quanto andrai a pagare tutti i mesi
- **servizio di alta qualità**
un numero verde a cui risponde una persona
e non una registrazione

Chiama per un preventivo gratuito !

Numero Verde

848 788 404

vuoi saperne di più ?
www.energetic.it



PRONTI a TUTTO!

NELLA GIUNGLA DELLA CITTÀ... SCEGLI LA FORZA DEL LEONE.

- Spurghi
- Tecnologie di videoispezione
- Verifica e consulenza impianti esistenti
- Termografie



**Pronto intervento
051-733030**

GRUPPO VENTURI
LA FORZA DEL GRUPPO AL SERVIZIO DELLA CITTÀ



GRUPPO VENTURI
Via Parmeggiani 14 - 40011 Anzola Emilia (BO)
tel. 051-733030 fax 051-734375
www.venturibruno.it - mail: info@venturibruno.it
www.gruppoventuri.it





siti internet e cms



design d'interni



grafica e advertising

DESIGN?

Il design ha molte facce.

Molti volti creativi al servizio delle grandi e piccole idee. Design come progettazione, studio ed indagine complessa e ad ampio spettro. Design come esperienza sensoriale completa, fatta di tatto, vista, olfatto e udito. E gusto, indiscutibilmente.

Facce diverse di un'unica anima moderna ed in continua evoluzione. Una varietà di idee, strumenti ed esperienze funzionali a soddisfare esigenze complesse e sempre più sofisticate.

Moltefacce è: progettazione e design d'interni, immagine coordinata, grafica e advertising, siti internet e cms.

www.moltefacce.com



Moltefacce^{SRL}
Graphic Design & Architecture

Vetreria Giorgi



La Vetreria Giorgi, la prima vetreria artigiana a Bologna, è stata fondata nel 1933 da Giuseppe Giorgi e dai figli Guido e Giorgio. L'attività di famiglia resiste anche ai bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale e, nel 1948, dopo l'inserimento anche del fratello minore, Giannino, si trasferisce nell'attuale sede di Via N. dall'Arca 6, ampliando le lavorazioni ed entrando nel giro delle aziende più qualificate. La vetreria è ancora gestita dalla famiglia Giorgi e offre ai propri clienti, oggi come allora, esperienza, professionalità e serietà.



VETRI - SPECCHI
CRISTALLI - MOLATURE
DECORAZIONI - SBATTENTATURE
VETRATE IN VETROFUSIONE
VETRATE TEMPERATE E ISOLANTI
BOX DOCCIA

Via N. Dall'Arca, 6 - 40129 Bologna
Tel. 051.356189 - Fax 051.4153301
mail@vetreriagiorgi.info

ABITARE OGGI

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

Anno 1 numero 1 giugno 2010

Direttore Responsabile

Maurizio Costanzo

Direttore Editoriale

Alberto Zanni

Caporedattore

Cristiana Zappoli

Art Director

Laura Lebro

Redazione

Lorenzo Berardi, 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, Marilena Giarmanà,
Emilia Milazzo, Marco Zappia

Stampa

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

CONFABITARE

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

KORE
EDIZIONI

Via Filippo Argelati, 19 - 40138 Bologna
Tel. 051.343060 - www.koreedizioni.it

In copertina, Complesso Commerciale di Villanova di Castenaso



LA SOFFITTA Studio Immobiliare s.r.l.

Via Andrea Costa 67/B - 40134 Bologna

Tel. 051 6154856 - Fax 051 6154251

www.lasoffittaimmobiliare.com

info@lasoffittaimmobiliare.com



La **Soffitta Immobiliare** opera come intermediario tra la domanda e l'offerta di immobili residenziali e commerciali nella zona di Bologna e provincia, fornendo ai suoi clienti una consulenza globale su tutti gli aspetti tecnici, finanziari e legali della compravendita o della locazione di un immobile.

La **Soffitta Immobiliare** opera nel mercato dell'intermediazione e della consulenza immobiliare secondo un innovativo approccio che punta a definire un servizio etico, trasparente e professionale. Competenze specializzate ed esperienza consolidata si fondono in un servizio customer-centred orientato alla soddisfazione del cliente con soluzioni personalizzate pensate per soddisfare qualsiasi esigenza. Grazie al ventaglio differenziato di competenze (finanziarie, legali, economiche e tecniche), i consulenti dell'agenzia affiancano i clienti in ogni momento della trattativa con un supporto puntuale, preciso e in grado di garantire la massima riservatezza.

Servizi interni allo studio: Compravendita immobiliare - Gestione affitti - Consulenza locazioni - Stime e perizie dettagliate - Valutazioni immobiliari - Assistenza notarile e legale - Rilascio del certificato di qualificazione energetica

Servizi esterni allo studio: Studio e progettazioni interni ed esterni - Studio e consulenza per la ristrutturazione edilizia - Pratiche Catastali

EDIL BOLOGNA
di E - Z
costruzioni
ristrutturazioni
pavimentazioni
interne-ed-esterne
impermeabilizzazioni

Via 2 giugno, 8 - 40016
San Giorgio di Piano (Bo)
Tel. e Fax. 051.893678
Cell. 335.8069307
e-mail: info@edilbologna.eu
info@pec.edilbologna.eu

- COSTRUZIONE E REALIZZAZIONE PROGETTI
- GESTIONE DIREZIONE LAVORI
- LAVORI E PERSONALE NEL RISPETTO DELLA SICUREZZA COME DA D.LGS 81/08
- ASSISTENZA DA PARTE DEL NOSTRO PERSONALE PER EVENTUALI SGRAVI FISCALI
- CON NOI È POSSIBILE QUALSIASI TIPO DI RISTRUTTURAZIONE, DALL'APPARTAMENTO ALLA GRANDE INDUSTRIA
- IL PREVENTIVO CHE VI VIENE FORNITO NON CAMBIA MAI IN CORSO D'OPERA
- I LAVORI SONO PUNTUALI E VENGO NO RISPETTATE LE SCADENZE FORNITE AL CLIENTE



L'arte di eseguire pavimentazioni di alta qualità richiede tempo, fatica ed esperienza. Realizziamo pavimentazioni interne ed esterne per qualsiasi tipo di costruzione, facendo seguire al cliente le varie fasi di lavoro, creando così pavimenti e soluzioni abitative uniche e a misura d'uomo.

L'esperienza decennale di EdilBologna viene messa a disposizione dei suoi clienti per trovare i giusti materiali, le finiture e tutti i complementi. Fabbro, Idraulico, Elettricista... condizionamento e riscaldamento. Portare a termine la ristrutturazione di un immobile comporta problemi; qui entra in campo la nostra azienda che con l'ausilio di una squadra di esperti e più che validi artigiani, si fa carico dei problemi della ristrutturazione, lasciando ai suoi clienti solo il piacere della soluzione.



La nostra azienda privilegia la "qualità nelle costruzioni": le nostre opere devono durare nel tempo ed è per questo che utilizziamo i migliori materiali e ne curiamo ogni particolare o rifinitura. La serietà verso il nostro cliente ci contraddistingue. Non offriamo un prodotto solo all'apparenza valido, ma anche solido. Per questo costruiamo immobili di cui garantiamo l'efficienza nel tempo, sia di unità abitative che di ogni altra opera edile.

La EdilBologna ha maturato, nel settore dell'impermeabilizzazione edile, un'esperienza trentennale, affermandosi sul mercato grazie anche alla filosofia portata avanti dall'azienda. La EdilBologna prende per mano il cliente e lo segue passo passo nelle scelte da fare, per consigliarlo sul tipo di lavoro da eseguire, per sfruttare al meglio le tecniche più collaudate e aggiornate, per poter intervenire in tutta sicurezza e garanzia su ogni tipo di copertura.



sommario

EDITORIALE

- 13 Alberto Zanni**
La politica del fare

CONFABITARE

- 14** Incontro con Altero Matteoli
15 Nuovo accordo per Confabitare
16 Massimo Vitagliano
La mediazione obbligatoria
17 Alberto Zanni
Da oggi meno rischi per chi affitta
18 Piergabriele Andreoli
Una certificazione all'italiana
20 Massimo Vitagliano
Novità sulle tabelle millesimali
21 Le sedi provinciali di Confabitare
22 Luca Santarelli
Lo sportello infortunistica
24 Piergabriele Andreoli
I vantaggi del Gruppo di Acquisto

L'INTERVISTA

- 27 Giacomo Venturi**
Maggiori garanzie ai proprietari
28 Francesco Casarini
Novità sulle compravendite



L'OPINIONE

30 *Giovanni Gasparini*

Il certificato di abitabilità

32 *Maurizio Pirazzoli*

Garanzie nelle compravendite

PRIMO PIANO

34 Arriva la cedolare secca

36 I vantaggi della tv digitale

40 Intervista al ministro Prestigiacomo

44 Il benessere viene dalle piante

ZOOM

50 Idee e soluzioni pratiche per la casa

TESTIMONIANZE

57 Una casa specchio dell'anima

ARCHITETTURA

62 L'esperienza culturale nel progetto

66 Il restauro degli edifici storici

LUOGHI CREATIVI

71 Nuovo design di recupero

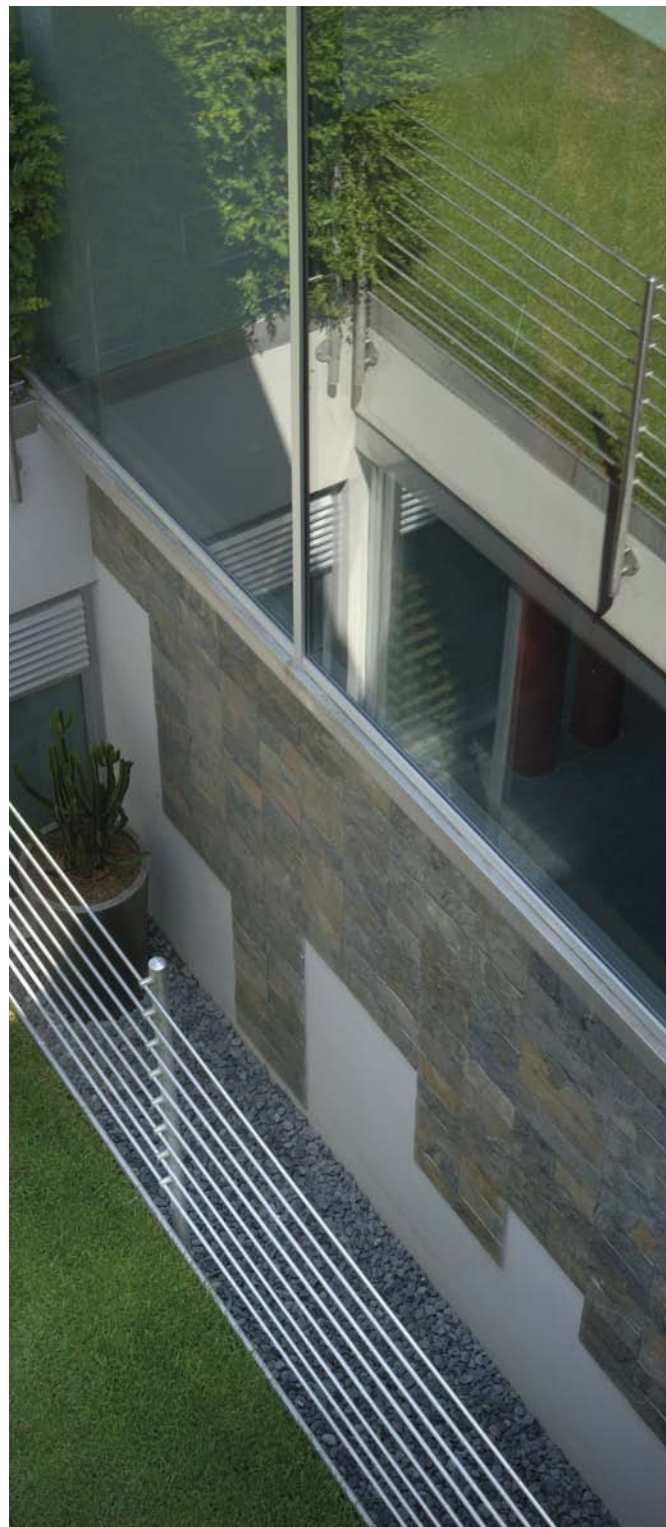
DESIGN

76 Con semplicità e morbidezza

INTERIOR DESIGN

82 Moderna essenzialità

88 Fascino Old Style





**BARIONI
INFISSI**

*progettiamo
e realizziamo
la tua realtà!*

**BOLOGNA – VIA BELLARIA 3/2A
TEL E FAX +39 051 543.363**

**SAN LAZZARO DI SAVENA (BO) – VIA EMILIA 482 (LOC. IDICE)
TEL +39 051 407.2860 – FAX +39 051 625.5797**

www.barioni-infissi.com

LA SPLENDIDA

di Taffarello Patrizia & C.

PULIZIA:

Condomini, Uffici, Studi Professionali, Appartamenti, Cantieri



Via G. Monti, 4 - 40137 Bologna - Tel. e Fax 051.444177 - 335.6893288

D.&A. SERVICE

DA VENT' ANNI IL CENTRO DI ASSISTENZA
PER I TUOI ELETTRODOMESTICI

ELETTRODOMESTICI DA INCASSO DELLE MIGLIORI MARCHE



ZANUSSI

elica

BOSCH

iberna

Rowenta

ILVE

ARISTON

Indesit
company

SIEMENS

CANDY

CASTOR

ROSTÈRES

SANGIORGIO

Zoppas

IGNIS

REX
Electrolux

AEG
Electrolux

Whirlpool

Hotpoint





BOLOGNA VERDE di Gianluca Diliberto

Via Marzocchi, 8 - Calderara di Reno (Bo)
Tel./Fax 051.727867 - Cell. 340. 4015662 - bolognaverde@libero.it



Alberto Zanni
Presidente Confabitare

La politica del fare

Confabitare sta per compiere il suo primo anno di vita. Un anno vissuto intensamente, ricco di impegni, di risultati, di soddisfazioni. Un anno all'insegna della "politica del fare", un'espressione spesso abusata nel gergo comune, ma che per noi è davvero serietà, concretezza, impegno morale al servizio di voi associati e, più in generale, della città.

I fatti, dunque. L'elenco di questi mesi è lungo: iniziative, accordi, nuove sedi, impegni presi e mantenuti. Ricordiamo qui alcuni dei passaggi più significativi di un bilancio di cose fatte che ci rende legittimamente orgogliosi. L'accordo siglato con il Codacons, Associazione Nazionale dei Consumatori, ci ha consentito di ampliare le consulenze agli associati e di attivare nuove iniziative a favore dei cittadini per la tutela dei loro diritti. Abbiamo sottoscritto gli accordi per la definizione dei canoni concordati e abbiamo visto coronata da successo una nostra storica battaglia: l'introduzione della cedolare secca del 20% sugli affitti, approvata in agosto dal Governo. E ancora, abbiamo potenziato il servizio di amministrazioni condominiali, istituendo, primi e unici in Italia, il conto corrente condominiale on-line per garantire massima trasparenza e correttezza nella gestione dei condomini.

Nell'ottica di un rapporto sempre più stretto con gli associati, Confabitare ha poi realizzato la nuova rivista e ha rinnovato e potenziato il sito internet al fine di offrire ai visitatori informazioni e consulenze sempre più puntuali e aggiornate. Tutto questo senza dimenticare la solidarietà verso chi è meno fortunato di noi. Per questo abbiamo stipulato in estate un accordo con MARCO POLO EXPERT, nota catena di negozi specializzati in elettrodomestici, per fornire gratuitamente condizionatori ad anziani e disabili.

Per quanto riguarda la nostra struttura organizzativa, abbiamo inaugurato numerose sedi in provincia e sull'intero territorio nazionale, e nuove aperture sono già in cantiere. Tra alcuni mesi a Bologna si terrà una convention nazionale di Confabitare con la partecipazione di delegazioni provenienti da tutta Italia. Sarà l'occasione di fare un primo bilancio dell'attività dell'associazione. Un'associazione che dal suo storico quartier generale di via Marconi 6/2 a Bologna, si è allargata a macchia d'olio, al di là di ogni più rosea previsione.

Ora si tratta, cari associati, di continuare su questa strada. Quella "politica del fare", appunto, premiata anche da numerosi riconoscimenti a livello nazionale e locale: basta citare il cordialissimo incontro a Roma con il Presidente della Camera Gianfranco Fini, e i vari colloqui nelle sedi istituzionali con il Commissario del Comune di Bologna Anna Maria Cancellieri e con il Prefetto Angelo Tranfaglia.

Confabitare, ad appena un anno dalla nascita, è una realtà solida, pienamente inserita nel tessuto cittadino. La sua crescita è una garanzia per voi associati e per i vostri diritti. Facciamo in modo, nei mesi a venire, di farla crescere ulteriormente. Confidando anche nel vostro sostegno.

La nostra sede:

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

Incontro con il ministro Matteoli

Appuntamento a Roma per l'Associazione Confabitare, ricevuta dal ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, per discutere delle nuove proposte sulle politiche abitative



Martedì 12 ottobre una delegazione di Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari - guidata dal Presidente nazionale Alberto Zanni è stata ricevuta dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Altero Matteoli. Si sono affrontati i temi legati alla casa e alle politiche abitative, come il problema della pressione fiscale sugli immobili con particolare attenzione al tema attuale dell'introduzione della cedolare secca del 20% sugli affitti. A questo proposito l'Associazione ha presentato le proprie osservazioni per migliorare tale provvedimento, introdotto dal Governo lo scorso 4 agosto, prima dell'ap-

provazione definitiva da parte del Parlamento. Durante l'incontro sono state anche illustrate le proposte dell'associazione sulle politiche abitative, in particolare quelle per risolvere il problema casa per le fasce più deboli, come le giovani coppie, gli anziani, i disabili, gli studenti fuori sede e i lavoratori. Si è inoltre parlato della sofferenza del settore immobiliare legata allo stato di crisi generale che interessa in questi tempi il nostro Paese, e della necessità di un appoggio da parte delle istituzioni per rilanciare uno dei settori trainanti della nostra economia. Infine il Ministro ha voluto conoscere la realtà del-

l'associazione, i suoi scopi, gli obiettivi dell'attività e il progetto di sviluppo a livello nazionale che l'associazione sta portando avanti su tutto il territorio, grazie all'apertura delle varie sedi provinciali. Al termine dell'incontro l'associazione ha insignito il Ministro Altero Matteoli del titolo di socio *ad honorem* e nell'occasione il Presidente Alberto Zanni ha consegnato al ministro Matteoli una targa a ricordo di questo incontro. Ricordiamo che l'associazione Confabitare è l'unica associazione di proprietari immobiliari ricevuta fino ad ora dal ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Altero Matteoli.

Nuovo accordo per Confabitare

Codacons e Confabitare insieme per difendere proprietari immobiliari e consumatori. Una convenzione per migliorare la gamma di servizi offerti agli iscritti di Giovanna Borgia

È stato siglato il giorno 25 giugno 2010 un accordo tra Confabitare e Codacons per poter raggiungere scopi comuni e condivisi dalle due associazioni, come tutelare i diritti fondamentali sia dei consumatori che dei proprietari immobiliari, nonché offrire una serie di servizi ai propri associati garantendo ogni forma di assistenza in ogni ambito ove sia coinvolto il diritto di proprietà immobiliare, per affrontare tutte le problematiche legate al mondo della casa e dell'abitare. Una convenzione tra Codacons e Confabitare per garantire agli associati una copertura a 360° e tutelarli da disavventure, inconvenienti e truffe. Stiamo parlando di azioni promosse contro le banche, di bollette gonfiate per disguidi poco chiari, ma anche di compravendite di proprietà immobiliari, consulenze legali, fiscali, tecniche condominiali e di tutti i problemi più o meno gravi che possono subentrare in seguito all'acquisto di una casa o alla firma di un contratto d'affitto. È proprio con l'obiet-

tivo di garantire i consumatori e tentare di metterli al riparo da situazioni spiacevoli che nasce l'accordo tra Codacons (Coordinamento delle Associazioni per la tutela dell'Ambiente e dei diritti degli utenti e dei consumatori) e Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari.

«L'idea iniziale che sta dietro al progetto - spiega Alberto Zanni, Presidente di Confabitare - è quella di potenziare e migliorare la gamma di servizi offerti agli iscritti dalle rispettive associazioni, ma quel che ci preme è sottolineare come anche i proprietari immobiliari siano consumatori e come tali vadano tutelati. All'origine dell'accordo, comunque, c'è la sollecitazione da parte dei nostri associati che, sempre più spesso, chiedono agli sportelli servizi e suggerimenti su disavventure e inconvenienti nella vita di tutti i giorni». «Il Codacons - afferma l'Avv. Bruno Barbieri - che in questi anni ha sempre avuto molta attenzione relativamente alle prese di posizione di Alberto Zanni, su tutte le pro-

blematiche del territorio provinciale che riguardano i proprietari di immobili, anche in veste di consumatori e utenti di servizi pubblici o di pubblica utilità nonché nei rapporti di questi ultimi con gli istituti di credito, ha apprezzato l'impegno di Confabitare in tal senso, e ha trovato del tutto naturale e importante stringere il patto di alleanza che apre una nuova avventura e una stimolante sfida alla propria capacità di rispondere alle richieste di consulenza, e in tale prospettiva ha programmato il proprio potenziamento logistico e operativo». Negli ultimi mesi sono state tante le iniziative intraprese a tutela dei propri associati, ma anche della cittadinanza bolognese. Ricordiamo la campagna contro i graffiti per ripulire via Lame e via Marconi. Progetto nato dall'impegno preso da entrambe le associazioni per combattere il degrado nella nostra città, a cui dobbiamo aggiungere anche la battaglia per tutelare i cittadini danneggiati dai cantieri dell'Alta Velocità residenti in via Carracci e in via Corelli. Confabitare e Codacons hanno infatti intrapreso questa battaglia per difendere cittadini che si trovano a vivere in uno stato di grande disagio, a subire anche possibili danni alla salute oggi non rilevabili perché silenti, ma che in futuro potrebbero manifestarsi a causa dell'aria malsana respirata per lungo tempo, a cui bisogna sommare anche il continuo deprezzamento dei loro immobili, oltre al timore costante di vivere in case la cui staticità risulta seriamente compromessa dai lavori di questi cantieri. Inoltre il Codacons e Confabitare hanno deciso di scendere in campo per contribuire a fare chiarezza anche sulla correttezza amministrativa degli atti assunti a livello locale, e non solo, che hanno portato all'inizio dei lavori per la costruzione del Civis, in quanto, dichiarano le due associazioni, "non è possibile restare indifferenti allo scempio che la costruzione del Civis causerà alla nostra città sia da un punto di vista artistico - architettonico che sotto il profilo ambientalistico".



Il Presidente di Confabitare Alberto Zanni insieme a Bruno Barbieri vicepresidente Codacons

La mediazione obbligatoria

Le controversie che riguardano la proprietà edilizia per accedere al processo da marzo 2011 dovranno preliminarmente essere trattate nell'ambito del procedimento di mediazione

La mediazione obbligatoria è stata introdotta con il D. Leg.vo 28 del 4 marzo 2010 e sarà effettivamente operativa dal 20 marzo 2011. La mediazione costituisce l'attività svolta da un soggetto imparziale tesa ad assistere 2 o più parti sia nella ricerca di un accordo amichevole sia per la sistemazione di una controversia sia per la formulazione di una proposta di sistemazione della stessa. La conciliazione costituisce la finalità a cui il procedimento di mediazione è teso ossia la sistemazione della controversia. Quindi, chi a decorrere dal 20 marzo 2011 vorrà promuovere un'azione giudiziale in materia di condominio, diritti reali (ossia proprietà, usufrutto, servitù etc.), divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di azienda, risarcimento del danno derivante dalla circolazione dei veicoli e natanti, da responsabilità medica, e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, dovrà preliminarmente esperire il procedimento di mediazione così come disciplinato dal D. Leg.vo 28/2010 sopra richiamato ovvero il tentativo di conciliazione disposto dal D. Leg.vo 179/2007 (Istituzione di procedure di conciliazione e di arbitrato, sistema di indennizzo e fondo di garanzia per i risparmiatori e gli investitori) ovvero il procedimento in materia bancaria e creditizia disciplinato dall'art. 128 bis D. Leg.vo 1/09/1993 n. 385. Il procedimento di mediazione non può durare più di 4 mesi (art. 6 del suddetto D. Leg.vo 28/2010) e non deve esperirsi nei casi descritti dall'art. 5, comma 4, ossia, tra gli altri, nei procedimenti di convalida di sfratto o di licenza ossia limitatamente alla fase sommaria. In buona sostanza la più

parte delle controversie che riguarderanno la proprietà edilizia per poter accedere al processo dopo il 20/03/2011 dovranno preliminarmente essere trattate nell'ambito del procedimento di mediazione. Detto procedimento potrà essere attivato davanti ad un organismo di mediazione che, su istanza di quell'ente pubblico o privato che dia garanzia di serietà ed efficienza, ai sensi del D. L.vo 28/2010 venga abilitato a gestire il procedimento di mediazione mediante iscrizione in un apposito registro disciplinato con decreti del Ministro della Giustizia. La normativa che disciplinerà gli organismi di mediazione sarà oggetto di appositi decreti del "Ministro della Giustizia, di concerto, relativamente alla materia del consumo, con il Ministro dello sviluppo economico". Allo stato la materia continuerà ad essere disciplinata dai decreti del Ministro della Giustizia 222/2004 e 223/2004 ed in particolare dall'art. 4 del D. M. del Ministero della Giustizia n. 222/2004 che elenca i criteri per l'iscrizione nel registro degli organismi di conciliazione.

Instaurato il procedimento di mediazione l'organismo di mediazione prescelto designerà il conciliatore che dovrà trattare la materia il quale, senza formalità, si adopererà affinché le parti del giudizio raggiungano un accordo amichevole di definizione della controversia (conciliazione). Qualora si raggiunga la conciliazione, ossia l'accordo amichevole, spontaneamente o dietro proposta del mediatore, questi predisporrà un documento (processo verbale) che sottoscritto dalle parti e da sé medesimo nonchè munito dell'omologazione da parte del Tribunale del circondario in cui ha sede l'organismo di conciliazione, costituirà titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, per l'esecuzione in forma specifica ed anche per iscrivere ipoteca. In caso di mancato accordo sulla proposta del mediatore, la parte che non l'avrà accettata e che risulterà vittoriosa nel procedimento instaurato successivamente al fallito tentativo di mediazione, qualora il giudice definisse lo stesso con un provvedimento che corrisponda "interamente" al contenuto di detta proposta, si dovrà sobbarcare non solo le proprie spese ma anche quelle dell'avversario, il versamento di un'ulteriore somma in favore del bilancio dello Stato pari all'importo del contributo unificato e quindi le spese di mediazione. In sintesi il Legislatore intende penalizzare quei cittadini che, non accettando la proposta di conciliazione formulata dal mediatore poi confermata dal giudice, si dimostrano in tal modo più litigiosi. Coloro che invece dovessero raggiungere un accordo godranno di un credito d'imposta commisurato all'indennità dovuta al mediatore. Dell'esistenza dell'obbligatorietà del preventivo tentativo di mediazione e di tutte le questioni ad essa afferenti è fatto obbligo agli avvocati, all'atto del conferimento dell'incarico, di dare notizia ai propri clienti in modo chiaro e per iscritto, pena l'annullabilità del contratto tra avvocato e cliente.

(Avv. Massimo Vitagliano, Sede Provinciale Confabitare Firenze)



Massimo Vitagliano

Da oggi meno rischi per chi affitta

È nata la convenzione affitto di Confabitare, finalizzata a una locazione garantita. Come? Riequilibrando la disparità fra il rischio del proprietario e le garanzie fornite dall'inquilino

Affittare un proprio immobile costituisce da sempre un rischio per il proprietario. I più fortunati trovano affittuari puntuali nei pagamenti e corretti nel gestire la casa e quello che c'è dentro. La realtà, però, è che spesso non è così e il proprietario si trova ad avere a che fare con inquilini morosi e a dover sostenere pesanti spese legali per ottenere quello che gli spetta. Prima dell'interessamento di Confabitare, un proprietario affidava il suo patrimonio immobiliare nelle mani di una terza persona ricevendo in cambio una cifra pari a tre mensilità, che rappresentavano la garanzia della riconsegna dei locali. È evidente come, così facendo, le garanzie per la proprietà fossero ben poche ed erano totalmente a carico del proprietario le spese per le controversie legali, le morosità e, più ingenerale, tutti gli oneri derivanti da controversie con l'inquilino. L'associazione Confabitare si è quindi chiesta quale potesse essere una soluzione adeguata per andare incontro alle esigenze degli associati. Lo scopo era quello di riequilibrare la disparità esistente fra il rischio assunto dal proprietario e le garanzie fornite dall'inquilino, considerando quali

fossero i rischi più comuni derivanti da un contratto di affitto. È nata così la *convenzione affitto di Confabitare*, che offre agli associati la tranquillità di una locazione garantita. In primo luogo l'inquilino viene affidato a una compagnia di assicurazione specializzata, che opera nel settore da oltre 70 anni. La compagnia di assicurazione prenderà in esame i suoi requisiti patrimoniali e darà un parere di gradimento indicativo delle possibilità dell'inquilino. Ogni onere di questa operazione è a carico dell'associazione. Una volta verificata la situazione economica antecedente la firma del contratto, è necessario pensare alle garanzie per il futuro. Tramite apposite coperture assicurative sottoscritte con primarie agenzie specializzate che da decenni operano in questo specifico settore con piena soddisfazione dei clienti, Confabitare può difendere la proprietà dal mancato incasso dei canoni di locazione, dalle controversie legali con l'inquilino, dalla procedura di sfratto, dai danni subiti dall'immobile, dal rischio di incendio dall'immobile e molto altro ancora.

(Alberto Zanni, Presidente Confabitare)



Spesso i proprietari si trovano ad avere a che fare con inquilini morosi e a dover sostenere pesanti spese legali per ottenere quello che gli spetta



QUESTI I PUNTI PRINCIPALI COMPRESI NELLA CONVENZIONE AFFITTO DI CONFABITARE

Tutela legale

Recupero danni subiti per fatto illecito del Conduttore, sia all'immobile che alla persona. Vertenze con il Conduttore relative al contratto di locazione o sub-locazione. Procedimenti per convalida di sfratto: finita locazione e morosità, recupero canoni, spese condominiali, spese accessorie. Difesa penale e duplice difesa penale.

Indennizzo canoni "A PRIMA RICHIESTA"

In caso di mancata corresponsione dei canoni nei termini contrattualmente stabiliti, l'assicurazione subentra nel pagamento degli stessi a semplice richiesta del proprietario, oltre che delle spese legali per il recupero di ulteriori oneri dovuti dal locatore.

Riconsegna locali

In difetto alla riconsegna degli immobili in perfetto stato di conservazione, l'assicurazione si obbliga all'indennizzo del danno subito dalla proprietà.

Rischio locativo

Incendio al contenuto concesso in locazione; incendio al fabbricato concesso in locazione; incendio verso terzi, derivanti dalla locazione.

Una certificazione "all'italiana"

Solo alcune regioni in Italia hanno introdotto l'obbligo della certificazione energetica. Il panorama appare variegato. Ecco una guida per comprendere scadenze e obblighi

Sono passati ormai 5 anni dal recepimento della Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici, che tramite il D.Lgs. 192/05, ha introdotto la Certificazione Energetica in Italia. Volendo essere precisi l'art. 30 della Legge 10 del 1991 precorreva i tempi e introduceva già 20 anni fa l'attestato di certificazione energetica nei casi di compravendita e locazione, ma il decreto attuativo che avrebbe dovuto definire le modalità operative (entro 90 giorni...) non vide mai la luce. Tornando ad oggi, il quadro normativo nazionale risulta molto frammentato, al solito per un ritardo nell'emanazione dei decreti attuativi del D.Lgs. 192/05, apprendo di fatto la strada alla emanazione di norme specifiche regionali. Il risultato è che oggi assistiamo in Italia allo sviluppo di una politica energetica con diverse velocità a seconda delle diverse Regioni, alcune ancorate alle norme preesistenti, altre proiettate verso il futuro con provvedimenti autonomi in materia. Secondo quanto previsto dalla normativa nazionale, l'obbligo di allegare l'Attestato di Certificazione Energetica agli atti di compravendita degli immobili e, nel caso delle locazioni, di consegnare o mettere a disposizione del conduttore l'attestato di certificazione energetica, è stato abrogato dalla Legge 133/2008. A causa di questa disposizione, l'Italia è stata messa in mora dalla Commissione europea. Tali obblighi permangono, ad oggi, solo nelle Regioni che avevano introdotto norme specifiche sulla materia energetica in attesa delle Linee Guida nazionali.

Le prime Regioni che hanno legiferato "in proprio" sono state l'Emilia Romagna, la Lombardia, la Liguria e la Valle d'Aosta oltre alle Province Autonome di Bolzano e Trento, seguite a ruota anche dal Piemonte, la Toscana e la Puglia; alcune regioni hanno optato invece per l'adozione di protocolli volontari di sostenibilità ambientale negli edifici come il Friuli Venezia Giulia, le Marche e l'Umbria. Nelle rimanenti regioni si applica infine la

normativa nazionale. In questo panorama variegato si intrecciano scadenze ed obblighi diversi: fortunatamente il sistema di Certificazione della Regione Emilia Romagna si distingue per la facilità di applicazione e la chiarezza; di seguito vengono sintetizzate le principali regole sulla certificazione applicabili nelle varie regioni, con un'attenzione particolare alla obbligatorietà nel caso di locazione.

► EMILIA ROMAGNA

In Emilia Romagna l'ACE diventa obbligatorio per i contratti di affitto (locazione) stipulati a decorrere dal 1° luglio 2010 (rimane l'obbligo per le compravendite che era entrato in vigore l'anno scorso). Il proprietario dell'immobile ("locatore") dovrà consegnare all'inquilino ("locatario" o "conduttore") l'Attestato di Certificazione Energetica concernente l'edificio o l'unità immobiliare, in copia dichiarata conforme all'originale in suo possesso. L'Attestato deve essere correttamente registrato nel sistema regionale SACE mentre non è previsto alcun obbligo di deposito. L'obbligo si applica a tutti i contratti stipulati successivamente a tale data; la Regione ha ritenuto però che siccome l'Attestato di Certificazione energetica ha una funzione eminentemente informativa circa il rendimento energetico dell'immobile, l'obbligo sia applicabile unicamente ai nuovi contratti e non al rinnovo di contratti in essere. L'Attestato di Certificazione Energetica vale 10 anni, quindi non deve essere redatto nuovamente per ogni contratto, ma mantenuto dal locatore, che ne rilascia copia dichiarata conforme in tutti i casi di nuove stipule. L'obbligo non si applica nel caso di contratti non onerosi, quali comodato gratuito o simili.

► LOMBARDIA

A partire dal 1° luglio 2010 è obbligatorio presentare l'ACE nel caso di contratti di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda, riferiti a una singola unità immobiliare o a più unità immobiliari. L'attestato deve essere consegnato in originale o in copia conforme dal locatore al conduttore, sia nel caso di nuovo contratto sia nel caso di rinnovo (sia esso espresso o tacito); anche in Lombardia rimane l'obbligo di certificazione nel caso di compravendita immobiliare. È prevista una sanzione amministrativa da € 2.500,00 a 10.000,00 per il locatore che non ottempera all'obbligo di consegna dell'ACE al locatario.

► TRENTO

Nell'ultima seduta della Giunta Provinciale di data 17.06.2010 è stata approvata la delibera n. 1429 che dispone l'obbligo di certificazione energetica, per i casi previsti dall'art. 5 del DPP. 13 luglio 2009, n.11-13/Leg. L'obbligo di certificazione trova applicazione per le domande di concessione edilizia, per le denunce di inizio attività e per le richieste di accertamento della conformità





urbanistica. La delibera conferma che, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile o della singola unità immobiliare (compravendite), continua ad applicarsi, fino a nuove disposizioni, l'Allegato 6 delle Linee guida nazionali emanate con D.M. 26 giugno 2009; non è quindi previsto l'obbligo per i casi di affitto/locazione.

► TOSCANA

La Regione Toscana ha preceduto Lombardia ed Emilia Romagna. Già dal 18 marzo 2010 infatti, è in vigore la Legge Regionale 39/2008, che sempre nel rispetto di quelle che sono le Linee Guida Nazionali prevede l'obbligo di richiamare nell'atto di compravendita o di locazione, gli estremi identificativi dell'attestato di certificazione energetica. Se non viene effettuata alcuna dichiarazione, l'immobile viene posto automaticamente in classe G, e quindi non è più nemmeno necessaria l'autocertificazione.

► PIEMONTE

Con la Legge regionale 28 maggio 2007, n. 13. (Testo coordinato), contenente le "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia", e le successive modifiche introdotte dalle leggi regionali l.r. 03/2009, l.r. 20/2009, l.r. 22/2009, l.r. 30/2009, il Piemonte ha stabilito già dal 1° ottobre 2009 l'obbligo di presentazione dell'Attestato di Certificazione Energetica anche nei casi di locazione. Tra i casi in cui la certificazione non è obbligatoria, oltre agli edifici dichiarati inagibili, mettiamo in evidenza gli edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato, tenuto conto in quest'ultimo caso che la finalità dell'attestato di certificazione energetica è quella di fornire i dati e le informazioni che consentono ai cittadini di effettuare valutazioni e confronti.

► LIGURIA

In Liguria la Legge Regionale n.22 del 29 maggio 2008 aveva stabilito i casi in cui deve essere obbligatorio redigere l'ACE. Si specificava anche l'obbligo di allegare l'ACE nel caso di compravendita e locazione degli immobili. La successiva Legge Regionale n.42, del 26 novembre 2008 ha eliminato l'obbligo di allegare l'Attestato di certificazione energetica agli atti di compravendita e locazione. E' quindi necessario far redigere l'ACE ma non vi è più l'obbligo di allegarlo in sede di definizione contrattuale.

► VALLE D'AOSTA

In Valle d'Aosta l'obbligo di mettere a disposizione o consegnare al locatario l'attestato di certificazione energetica è vigente dal 2008; l'attestato di certificazione energetica deve quindi essere allegato ai contratti di locazione di interi edifici o di singole unità immobiliari.

In ogni contratto di locazione di un intero edificio o di singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica è messo a disposizione del locatario o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario, conforme all'originale in suo possesso.

(Ing. Piergabriele Andreoli, Consulente Tecnico Confabitare)

LE CONSOLIDATE POLIZZE DELLA CASA

L'esperto risponde

A cura del Geom. Oliviero Santi
Consulente assicurativo

LE POLIZZE CONDOMINIALI COPRONO SOLO IN PARTE LA PROPRIA ABITAZIONE

Cosa si assicura con la solita polizza standard presente in ogni condominio?

«La polizza condominiale assicura il patrimonio immobiliare dei proprietari di appartamenti e la responsabilità civile che deriva dal possesso degli stessi ed eventualmente la responsabilità civile degli amministratori degli stabili. Tali coperture assicurative comprendono tutti i danni subiti dal fabbricato e da terzi, in conseguenza alla responsabilità che si può riferire all'assicurato per la proprietà e o la conduzione dell'abitazione».

Se si rompe il tubo della lavatrice presente nell'abitazione cosa offre la polizza del condominio?

«È bene far presente in ogni caso che la polizza condominiale copre soltanto i danni subiti o causati dal fabbricato, per cui tutti gli altri casi non previsti possono essere compresi solo nella polizza personale della propria abitazione».

Si può integrare la polizza del condominio affinché abbia le coperture richieste?

«L'assicurazione condominiale non preclude affatto (ma integra) la stipula di un contratto assicurativo per la casa come abitazione privata, che presenta una gamma molto più ampia di garanzie. Per sottoscrivere un contratto completo e più personalizzabile è necessaria una polizza assicurativa per la casa, che oltre a essere commisurata alle caratteristiche dell'abitazione sia personalizzata sulle reali esigenze del cliente».

Quali sono le garanzie primarie che devono essere inserite in una buona polizza per la casa?

«Una buona polizza per la casa comprende diverse coperture, ed è utile verificare, prima della sottoscrizione, l'idoneità delle garanzie e dei massimali. È bene assicurare: incendio dei locali e del loro contenuto; rimborso spese per spargimenti d'acqua e per la ricerca; rimborso spese per gli atti vandalici e per la rottura di cristalli, vetri; rimborso spese per i danni derivati da eventi atmosferici; pagamento dei danni che la propria abitazione può causare a terzi (infiltrazioni, oggetti che cadono dall'alto di terrazzi, balconi e finestre)».

Ma con tutte queste garanzie non diventa troppo onerosa una polizza così completa?

«Stipulando una polizza assicurativa si tutela il proprio patrimonio dai rischi legati alla responsabilità civile e quelli che provengono da fattori esterni, e una buona polizza deve proteggere da quasi tutti i danni accidentali che possono colpire la propria abitazione. Pertanto, in considerazione delle garanzie e dei capitali prestati da una polizza della Casa, è giustificato pagare qualche centinaia di euro all'anno».

Novità sulle tabelle millesimali

La Cassazione cambia orientamento sulla procedura di revisione delle tabelle millesimali

Con la sentenza n. 18477 del 9 agosto 2010 la Corte di Cassazione a Sezioni Unite ha modificato l'orientamento, consolidato ormai da molto tempo, in ordine alle maggioranze richieste per la modifica delle tabelle millesimali.

La vicenda da cui origina il giudizio di Cassazione riguarda la fattispecie in cui un condòmino conviene in giudizio il Condominio per far dichiarare la nullità della delibera condominiale che ha approvato a semplice maggioranza la modificazione della tabella millesimale nella specie riguardante le spese di riscaldamento. La domanda accolta in primo grado è stata quindi confermata in appello: in buona sostanza la sentenza annullava la delibera condominiale in quanto non adottata all'unanimità. La decisione impugnata si basa sull'interpretazione del combinato disposto del comma 1 e comma 3 dell'art. 1138 c.c. nel senso che mentre "il regolamento, riguardante la concreta ripartizione delle spese, può essere approvato dalla maggioranza di cui all'art. 1136 comma 2 c.c., le tabelle millesimali devono essere approvate all'unanimità". La Corte di Cassazione, investita dalla questione, inaspettatamente, ha invertito la rotta per anni seguita dalla stessa spezzando, come è stato riportato dal più

autorevole giornale economico italiano, un vero e proprio tabù in materia condominiale ossia che per rivedere le tabelle condominiali occorre l'unanimità.

La Corte in effetti esprime il nuovo orientamento negando la fondatezza dei precedenti sulla base di una interpretazione letterale del combinato disposto dagli artt. 1138 c.c., 2° comma, c.c. e 68 disp. att. Cod. Civ. secondo la quale essendo la tabella un allegato al regolamento di condominio ed essendo quest'ultimo approvabile con la maggioranza di cui all'art. 1136, 2° comma c.c., gioco forza la tabella millesimale deve potersi modificare con tale maggioranza.

Per lo più, la Corte critica l'orientamento fino ad oggi più seguito - secondo il quale l'unanimità sarebbe richiesta stante la natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle - evidenziando:

1) che la tabella millesimale esprime solo in termini aritmetici un rapporto di valore tra i diritti dei condomini già preesistente e quindi la delibera che l'approva ha natura meramente valutativa/ricognitiva del patrimonio ai soli effetti della distribuzione del conto delle spese condominiali e della misura del diritto di partecipazione, senza incidere sui diritti reali (cfr. Cass. 3634/1979), e non costituisce fonte

dell'obbligo contributivo; 2) il negozio di accertamento dovrebbe avere forma scritta ad substantiam e quindi il consenso all'approvazione non può esprimersi per facta concludentia; 3) la natura negoziale della delibera di approvazione non potrebbe vincolare i successori a titolo particolare del bene immobile. Le tabelle millesimali quindi, ad avviso della Corte, non devono essere approvate all'unanimità dei condomini, fatta eccezione nel caso in cui le tabelle siano state approvate con un atto negoziale nel quale sia stata espressa la volontà di voler derogare al regime legale di ripartizione delle spese legali (v. art. 1123, v.c., c.c.). In buona sostanza per modificare le tabelle millesimali, fatta eccezione per l'ipotesi sopra illustrata, sarà sufficiente che l'assemblea a maggioranza assoluta degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio deliberi tale modifica. Tale orientamento non ha incidenza diretta sulla normativa civilistica ed in particolare sull'art. 69 D.A c.c. che, con evidente riferimento alle c.d. tabelle di proprietà, dovrebbe costituire l'argine al proliferare di delibere modificative individuando i motivi per i quali potranno essere adottate; purtroppo la decisione de qua condizionerà le prossime sentenze in questa materia stante il carattere nomofilattico che sottende gli interventi della Corte Suprema. All'indomani della pubblicazione della sentenza in commento hanno cominciato subito ad agitarsi varie opinioni sia in dottrina che tra gli operatori proprio a proposito del tipo di tabella millesimale alla quale detta sentenza sarebbe riferibile, se di proprietà o di gestione (per la ripartizione delle spese relative ad impianti e servizi destinati a servire i condomini in misura diversa). La Corte nella motivazione della sentenza de qua sembra non fare alcuna distinzione fra le diverse tipologie di tabella esprimendo il nuovo orientamento prescindendo dalla fattispecie dalla quale ha preso origine la causa.

(Avv. Massimo Vitagliano,

Sede Provinciale Confabitare Firenze)



Le sedi provinciali di Confabitare

Alcune sedi provinciali di Confabitare. Altre saranno presentate nel prossimo numero

MILANO



È stata aperta, ed è divenuta operativa dallo scorso mese di settembre, la sede di "Confabitare Milano" il cui Presidente è l'Avv. Francesco Miredi, conciliatore abilitato ed esperto nei problemi di carattere immobiliare in quanto legale per l'area Nord dell'Ente Inarcassa - Cassa Nazionale di Previdenza e di Assistenza per gli Ingegneri ed Architetti liberi professionisti. L'avv. Miredi ha costituito un Comitato Direttivo formato da persone particolarmente preparate nelle aree fiscali, ingegneristica civile e gestionale. Peculiare, inoltre, sarà l'accordo che Confabitare Milano ha raggiunto con il Collegio dei Notai di Milano per poter offrire ai propri associati un servizio veloce ed efficace nella propria zona di competenza. Questa sede, quindi, si pone come un collettore capace di accogliere e distribuire a professionisti seri ed esperti, ogni tipologia di necessità relativa al settore immobiliare.

Presidente di Confabitare Milano, Avv. Francesco Miredi

MODENA



Con il rientro dalle vacanze ha iniziato la propria attività la nuova sede provinciale di Confabitare Modena che ha i propri uffici in Vignola (Mo), via Mario Pellegrini n. 4/B. La sede - che sarà guidata dall'Avv. Maddalena Mignardi e che si avvale della collaborazione di un team di professionisti esperti in tematiche immobiliari, legali, fiscali e tecniche - è stata voluta per avere una presenza forte in un territorio, quello modenese, che ha registrato negli ultimi anni una rilevante crescita di proprietari immobiliari. Inaugurata ufficialmente lo scorso 9 ottobre alla presenza delle autorità civili e religiose, l'associazione è già attiva per fornire assistenza e consulenze agli associati su tutte le tematiche relative all'abitare. Per informazioni è possibile rivolgersi al numero tel. 059 / 774258

Presidente di Confabitare Modena, Avv. Maddalena Mignardi

NOVARA



A Novara il gemellaggio fra Confabitare e ANACC ha garantito in tempi brevi l'apertura di una struttura innovativa e ambiziosa, nata per incontrare e risolvere tutte le esigenze dei Proprietari immobiliari, che spesso sono anche Condomini, e pensata per rispondere alla necessità di maggiore informazione su tematiche che richiedono aggiornamento e migliore comprensione onde non incorrere in errori o spese, magari legali, inutili. La struttura denominata "Sportello Casa & Condominio", si pone anche come interlocutore principale nei confronti delle istituzioni locali. Una delegazione è stata ricevuta dal Sindaco Avv. Massimo Giordano, ora Assessore Regionale all'Ambiente, che si è entusiasticamente complimentato per l'iniziativa. Per informazioni Tel 0321/ 412969

Presidente di Confabitare Novara, Dott. Franco Pani

CAGLIARI



Il giorno 22 agosto 2010, è stata inaugurata la sede di Cagliari di Confabitare. L'evento ha generato un grande entusiasmo tra i futuri soci, i quali hanno ritenuto che un'Associazione con tali finalità corrisponda alle esigenze che si sono manifestate nel corso del tempo sul territorio, e che fino ad oggi non hanno trovato ancora una risposta adeguata. Infatti, tantissimi proprietari immobiliari non sapevano, fino ad oggi, a chi rivolgersi per trovare adeguate risposte alle varie problematiche legate alla casa. Così abbiamo aderito all'offerta del Presidente Alberto Zanni e a tutti loro rivolgo un vivo ringraziamento per aver consentito, anche alla sede di Cagliari, di poter operare e un grazie ai soci fondatori e a Guenda e a Francesca che con il loro entusiasmo hanno permesso questo.

Presidente di Confabitare Cagliari, Avv. Pier Paolo De Logu

BRESCIA



In seguito alla costituzione della sede nazionale di Confabitare a Bologna, nasce la sede Provinciale di Brescia sita in Via Creta, 21, guidata dal Rag. Mauro Garatti, con l'incarico di Presidente Provinciale che vuole non solo offrire una serie di servizi ai propri associati, legati alla gestione della proprietà immobiliare, garantendo assistenza in materia legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale, sindacale, ma vuole essere il riferimento e l'interlocutore principale nei confronti delle Autorità e delle Istituzioni, per tutte le problematiche legate alla casa. In breve l'Associazione mira ad integrarsi in maniera sempre più stabile nel territorio, creando una rete di legami e collaborazioni con le varie realtà. Per informazioni tel. 030/2421227

Presidente Confabitare Brescia, Rag. Mauro Garatti

Lo sportello infortunistica

Infortuni, incidenti, polizze assicurative. Un labirinto dal quale è possibile uscire. Infatti Confabitare ha creato uno sportello in grado di fornire una consulenza appropriata

Sempre più spesso ci si trova a fare i conti con molteplici imprevisti che la vita moderna inevitabilmente presenta e, spontaneamente, ci si domanda come affrontarli o, meglio ancora, prevenirli. Quando l'imprevisto consiste in un infortunio, non è cosa facile, spesso bisogna muoversi in un dedalo di offerte opzioni, costi e valutazioni, soggettive e oggettive, che definire snervanti è dir poco. La vittima di incidenti stradali, ad esempio, per ottenere il giusto risarcimento, è costretta a impegnarsi in lunghe ed estenuanti procedure, spesso non prive di ostacoli e di problematiche burocratiche. Chiunque venga coinvolto in un sinistro spesso ha difficoltà a valutare e a recuperare i propri danni. Molte sono oggi le leggi che regolano la materia; le insidie da superare spesso presuppongono esperienza e conoscenza di molteplici aspetti medico legali e giuridici. Non dimentichiamoci poi che nella risoluzione delle problematiche legate ad un infortunio, il nostro interlocutore è un liquidatore della società assicurativa, controparte quindi considerata "forte" e "potente" sia dal punto di vista economico che organizzativo. È proprio quest'ul-

timo aspetto che ha spinto Confabitare a un nuovo sportello d'infortunistica in grado di assistere, guidare, informare ed affiancare gli associati per tutto quanto necessario ai fini della risoluzione veloce ed efficace di ogni tipo di problematica inerente gli infortuni in genere.

Si tratta soprattutto di un supporto pratico in quanto permette ai propri associati di non cadere nelle insidie delle compagnie assicurative che, specialmente nel caso di "indennizzo diretto", cercano di far allontanare sempre più i consumatori dalla richiesta di un supporto specialistico. Tale condizione si fonda sul discutibile presupposto pubblicizzato dalle assicurazioni che oggi il risarcimento dei danni subiti a causa di un sinistro stradale sia molto più rapido ed economico grazie all'applicazione dell'indennizzo diretto con il quale è la propria compagnia assicurativa a dover rilasciare il danno subito.

Perché si possa riflettere su quanto appena affermato basta porsi un interrogativo: "in caso di un infortunio, è vero che spesso è la nostra assicurazione a liquidarci tramite il suo liquidatore, ma questi da che parte farà pendere l'ago della bilancia?". Ancora. Nel caso si subisca un

trauma, si ha il dritto al risarcimento del danno da invalidità permanente, da liquidare in base a delle tabelle di riferimento che assegnano dei valori di risarcimento compresi tra dei minimi e dei massimi. Secondo voi, il liquidatore, che fascia applicherà per lo sprovveduto infortunato? La domanda parrebbe quasi retorica.

Nella realtà, dunque, chi è vittima di un infortunio, specialmente nell'ipotesi in cui dallo stesso siano derivate lesioni o microlesioni, non essendo in grado di valutare se il risarcimento offerto dalla propria compagnia di assicurazione sia o meno congruo, e ricomprenda tutte le voci di danno subito, finisce con l'accettare risarcimenti inferiori mediamente del 40% rispetto a quelli che la stessa compagnia avrebbe erogato qualora l'assicurato fosse stato assistito fin dall'inizio da specialisti seri e competenti in materia. Consiglia di questa tragica situazione, Confabitare proprio per venire incontro a tutte quelle persone che vogliono evitare iter snervanti e pratiche artificiose, oltre che lunghi iter burocratici, ha creato lo SPORTELLINO INFORTUNISTICA, uno sportello ad hoc in grado di fornire prontamente una consulenza appropriata, garantendo all'associato tutta l'assistenza fin dal momento dell'incidente, con una richiesta mirata di risarcimento danni oltre che alla trattazione dell'intero sinistro.

Un consiglio utile che ci sentiamo di segnalare fin d'ora: l'accertamento fatto nell'immediatezza del sinistro risulta determinante ai fini dell'indennizzo. Infatti far rilevare dalle autorità competenti quanto accaduto e far constatare dal vicino pronto soccorso ogni eventuale danno fisico, anche apparentemente trascurabile, significa tutelarsi in caso di richiesta danni. Inoltre in caso di testimoni presenti sul posto è buona regola farsi rilasciare le loro generalità. Per tutti gli approfondimenti e delucidazioni vi potete rivolgere allo sportello di Confabitare.

(Avv. Luca Santarelli, Consulente Legale Confabitare)



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

GOLF 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.

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITA' 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 agli 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 - FAX 051/227573

PER L'AMMINISTRAZIONE DEL TUO CONDOMINIO AFFIDATI CON FIDUCIA A CONFABITARE. TI GARANTIAMO UN'AMMINISTRAZIONE PROFESSIONALE E TRASPARENTE, CON IL CONTO CONDOMINIALE ON LINE CHE POTRAI VERIFICARE DA CASA O IN UFFICIO IN OGNI MOMENTO

I vantaggi del Gruppo di Acquisto

Sul fotovoltaico Confabitare si pone l'obiettivo di far risparmiare e fornire assistenza tecnica

È stata approvata l'8 luglio 2010 dalla Conferenza Unificata, la nuova norma che regolerà le tariffe incentivanti per l'installazione di impianti fotovoltaici dal 2011 al 2013. Ottimi i risultati dell'operazione "Nuovo Conto Energia" (DM 19/02/2007) in quanto ad oggi sono già stati raggiunti i 1.200 MW installati, e il nuovo obiettivo è fissato a 3.000 MW.

In generale per i prossimi tre anni, si registra un abbassamento delle tariffe incentivanti, comunque confrontabile con l'abbassamento dei prezzi che si sono registrati nell'ultimo anno, quindi l'investimento nel fotovoltaico rimane di grande interesse per quanti non abbiano ancora pensato al grande passo verso l'autoproduzione di energia. Molto interessante l'introduzione del premio aggiuntivo per gli impianti in regime di scambio sul posto, realizzati sugli edifici e che riducano di almeno il 10% l'indice di prestazione energetica dell'edificio (da dimostrare con una certificazione energetica), che può raggiungere il 30% della tariffa incentivante; in questi casi la tariffa incentivante ritorna ai livelli del 2010, quindi molto interessante economicamente. In pratica la produzione di energia da fotovoltaico rappresenta una generazione distribuita, permettendo a ciascuno di noi di dare il proprio contributo, trasformandoci da consumatori in produttori: operativamente una vera e propria rivoluzione. Nei programmi di Confabitare c'è la volontà di prestare ai propri associati un nuovo tipo di servizio, facendosi promotore di gruppi di acquisto per gli impianti fotovoltaici. La novità rispetto alle innumerevoli esperienze esistenti sarà una attenzione particolare ai condomini, che presentano situazioni sia le-



gali che tecniche più complesse rispetto alle singole abitazioni. L'esperienza acquisita negli ultimi anni ci permette di affrontare il tema impianti fotovoltaici nei condomini puntando a soddisfare le innumerevoli richieste pervenute dagli associati. Nei prossimi mesi verrà implementato il meccanismo di funzionamento del Gruppo di Acquisto Fotovoltaico Confabitare, con l'obiettivo di farvi risparmiare e fornirvi un pacchetto completo in termini di installazione, assistenza tecnica, finanziamenti, assicurazioni e consulenza legale.

(Ing. Piergabriele Andreoli, Consulente Tecnico Confabitare)

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Viene istituita dal 1° gennaio 2011 l'Anagrafe Immobiliare Integrata gestita dall'Agenzia del Territorio. L'anagrafe individua per ciascun immobile il soggetto titolare di diritti reali. L'accesso all'anagrafe è garantito ai comuni. Verrà istituita l'attestazione integrata ipotecario - catastale.

- Entro il 30/09/2010 l'Agenzia del Territorio ultimerà la pubblicazione degli elenchi degli immobili iscritti al catasto terreni che hanno perso i requisiti di ruralità.
- Entro il 31/12/2010 i titolari di immobili ex rurali, già individuati in pubblicazioni avvenute fino al 31/12/2009, devono presentare la richiesta di aggiornamento catastale. In mancanza, l'Agenzia del Territorio attribuisce una rendita presunta iscritta provvisoriamente in catasto.
- Entro il 31/12/2010 i titolari di immobili che abbiano subito interventi edilizi comportanti una variazione di consistenza o di destinazione devono presentare la richiesta di aggiornamento catastale. In mancanza, l'Agenzia del territorio procede agli accertamenti di conseguenza.
- Dal 1° luglio 2010, gli atti notarili aventi ad oggetto il trasferimento di immobili devono contenere, a pena di nullità, gli identificativi catastali, il riferimento alle planimetrie depositate e la dichiarazione del soggetto titolare, circa la conformità dei dati catastali allo stato di fatto. Il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la conformità con i registri immobiliari.

DATI CATASTALI E CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dal 1° luglio 2010 i contratti di locazione immobiliare e le relative risoluzioni e proroghe devono contenere i dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione è punita con la sanzione dal 120 al 240 per cento dell'imposta di registro dovuta.



Residenza "Creti" (Budrio)

Nasce in via Umberto Terracini a Budrio la nuova "Residenza Creti", un complesso residenziale moderno con alloggi di varie metrature, affacciati su un'ampia zona verde.



Per informazioni
Tel. 051 237541

Ogni alloggio dispone di una cantina e di logge o balconi, ed è dotato di riscaldamento autonomo.

La Residenza è predisposta per l'installazione di pannelli solari. Per le riunioni e gli incontri è prevista una saletta condominiale di 100 mq.

La "Residenza Creti" dispone di garage, posti auto coperti e posti auto condominiali.

A meno di 100 metri verrà realizzato un parcheggio pubblico.

DIVERSE TIPOLOGIE E METRATURE



Scegliere la "Residenza Creti" vuol dire scegliere un futuro migliore. Perché Budrio non è solo vicino a Bologna, ma garantisce un'elevata qualità della vita, con un investimento decisamente ottimale.

È una realizzazione:

● Garanzia assicurativa sui versamenti in contoassegnazione

● Garanzia postuma decennale sui vizi del fabbricato

● Convenzione sui mutui per gli assicurati INPDAP ed i loro familiari



FIMICASA

Corte de' Galluzzi n. 13
40124 Bologna
Tel. 051 237541 - Fax 051 2967756
info: fimicasa@fimicasa.com



vetrata isolante con tenda plisse sunbell motorizzata che non necessita di elettricità



parapetti in extrachiaro



pareti in vetro



VETRERIA FUTA 2000 S.N.C.

di Stecchetti e C.

Via Bellini, 16/3 - 4

40067 RASTIGNANO (Bo)

Tel. 051.742300 - Fax 051.743358

www.vetreriafuta2000.com

info@vetreriafuta2000.com



box doccia Bianchi e Fontana



porta scorrevole a libro - accessori in acciaio Metalglass

IL VETRO A 360° PER EDILIZIA E ARREDAMENTO

NEWS 2010

PORTE SCORREVOLI CON
SISTEMA DI AMMORTIZZAZIONE
E AUTOCHIUSURA

VETRI STRATIFICATI
CON LED INCORPORATI

VETRATE ISOLANTI VALORE U 0,5
E OTTIMO FATTORE SOLARE



porta con stipse profili Metalglass



porta scorrevole a libro



tavolo extrachiaro - piedi Metalglass in acciaio



Giacomo Venturi

Vicepresidente della Provincia di Bologna con delega alle Politiche abitative

L'intervista

Maggiori garanzie ai proprietari

L'AMA, Agenzia metropolitana per l'affitto, partita con grandi aspettative ha prodotto finora modesti risultati. Come mai?

L'AMA è nata dall'esigenza di incentivare il mercato delle locazioni, agevolando l'incontro tra domanda e offerta e utilizzando gli strumenti normativi esistenti per favorire l'accesso alla locazione a canone concordato delle famiglie che hanno redditi intermedi garantendo, comunque, gli interessi della proprietà immobiliare. È, per altro, una specifica funzione assegnata ai Comuni e all'ACER dalla legge regionale 24 del 2001. I principali obiettivi di AMA sono tre: immettere nel circuito delle locazioni il patrimonio abitativo esistente non utilizzato, e che è stato stimato, per la sola città capoluogo, in alcune migliaia di alloggi; dare risposte concrete alle famiglie medie che non riescono ad accedere al sistema ERP ma non sono in grado di sostenere i prezzi di mercato; garantire la gestione omogenea dei patrimoni pubblici esistenti e di nuova realizzazione. Rispetto a questi obiettivi i numeri ci dicono che abbiamo qualche difficoltà sul versante degli alloggi privati. Tali difficoltà iniziali sono state riscontrate anche in analoghe iniziative. Nel nostro caso, oltre alla mancanza degli incentivi finanziari, c'è un ulteriore fattore peculiare in quanto solo il 25 % degli alloggi conferiti si sono trasformati in contratti di locazione e questo è successo perché gli alloggi erano troppo grandi e costosi oppure non erano a norma. Per cercare di ovviare a questo inconveniente, stiamo stringendo un accordo di collaborazione con le Federazioni degli agenti immobiliari finalizzato ad una ricerca più capillare degli alloggi da conferire da parte dei privati.

Il problema che angustia i piccoli proprietari è quello della morosità. Quali soluzioni propone l'AMA?

Le soluzioni di AMA sono garanzie ai proprietari su due diversi livelli. Il primo livello è rappresentato da un fondo di garanzia che copre la morosità per sei mensilità e prevede il rimborso delle spese legali. Il secondo livello è preventivo ed è rappresentato dal fatto che gli inquilini vengono selezionati in maniera tale che il rapporto di incidenza del canone di locazione sul reddito familiare sia al massimo del 30 %, soglia che consente di pagare regolarmente il canone di locazione senza incidere sui bisogni primari delle famiglie.

Come si attua l'intervento della Provincia nel campo della pianificazione territoriale?

Con le competenze di indirizzo, coordinamento e controllo che la legge ci assegna, ma con un'applicazione dinamica che prevede una sostanziale e continua condivisione delle scelte con gli altri del sistema istituzionale locale. Dall'adozione del PTCP, a quella degli altri piani settoriali di indirizzo, fino alla approvazione dei singoli PSC – adottati nella stragrande maggioranza dei casi in forma associata – il lavoro è stato fatto insieme dalla Provincia e dai Comuni con la consapevolezza che se gli indirizzi di pianificazione e la successiva fase di controllo della loro traduzione negli strumenti urbanistici locali, sono il frutto di un lavoro comune questi avrebbero avuto una maggiore solidità ed avremmo ridotto i tempi che tradizionalmente servivano per adottarli, osservarli, controdurli e approvarli definitivamente.

Quanti Psc avete approvato finora?

Quelli già chiusi con la conferenza di pia-

nificazione sono più di cinquanta, ma non è importante tanto il numero quanto il fatto che attraverso questi PSC abbiamo garantito una pianificazione urbanistica integrata e coordinata, cioè che condivide obiettivi di sviluppo e tutele sociali e ambientali. Caratteristica ancora più importante è che gran parte di questi PSC, come già dicevo prima, sono stati adottati in forma associata, coinvolgendo ambiti territoriali più ampi dei confini del singolo comune e questo ha permesso di evitare che le scelte dell'uno finissero per diventare criticità o vincoli per il comune vicino.

Cosa sono i piani associati?

Una pianificazione urbanistica di carattere sovra comunale, in cui più comuni – generalmente quelli che fanno parte di una Associazione intercomunale o di una Unione – lavorano insieme alla costruzione degli strumenti urbanistici.

Con la vostra politica non vi è il pericolo di bloccare lo sviluppo di alcuni comuni?

Tutt'altro. La definizione di indirizzi di pianificazione a scala provinciale condivisi e costruiti insieme ai comuni ha premesso di tenere conto delle diverse esigenze e di contemperarle. Con gli Accordi territoriali e l'adozione di meccanismi perequativi e compensativi si distribuiscono i "costi" e i "benefici" di queste scelte su scala più ampia. Il principale vantaggio del lavorare insieme è che nessun comune si è sentito solo e siamo riusciti a spezzare il circolo vizioso per cui le previsioni urbanistiche erano regolate non solo dalla capacità infrastrutturale o della rete dei servizi, ma anche dalla necessità di garantirsi risorse per la gestione corrente dei bilanci e per gli investimenti locali.



Notaio Francesco Casarini
Consulente notarile Confabitare

Novità sulle compravendite

Il D.L. 78/2010 del 1/07/2010 introduce delle novità relativamente al trasferimento di immobili. In cosa consiste?

Il provvedimento in oggetto interviene sull'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, al quale viene aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari". La norma in commento inserita nel Titolo II del D.L. 78 ha come scopo di consentire all'Erario e ai Comuni di individuare con maggiore facilità e precisione gli immobili da assoggettare a imposizione e i soggetti, titolari di diritti reali sugli stessi, tenuti al pagamento delle imposte dovute, attraverso una integrazione e aggiornamento delle banche dati (Catasto e Registri Immobiliari) e ciò da un lato impedendo di fatto la negoziazione di fabbricati non denunciati al Catasto ovvero non denunciati nella loro reale consistenza e impatto contributivo e dall'altro ri-

chiedendo al notaio specifiche indagini di comparazione.

Riguarda solo le compravendite, o anche altri trasferimenti di diritti?

La norma si applica agli atti tra vivi (ad esempio compravendita, permuta, donazione, divisione, assegnazione da cooperativa, conferimento in società), formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione, anche per quote, di tutti i diritti reali, ad eccezione dei diritti reali di garanzia (ipoteche), su fabbricati esistenti già ultimati, dichiarati agibili ovvero idonei ad essere dichiarati agibili, ossia unità immobiliari urbane e non, ad esempio i terreni.

Relativamente alla dichiarazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie, è responsabilità unica di chi trasferisce?

Sì, ovviamente salvo il caso in cui ci si avvalga della dichiarazione resa da un tecnico.

La mancata corrispondenza dei dati o la falsa dichiarazione cosa comportano?

La mancata corrispondenza dei dati laddove riferibile ad una lieve difformità tra stato di fatto e planimetrie depositate rende comunque possibile la stipulazione (N.B. devono comunque "esistere" le planimetrie catastali). Viceversa, mentre l'assenza delle menzioni richieste dalla norma comporta testualmente la nullità dell'atto interessato, si ritiene che la falsa dichiarazione non determina la nullità dell'atto, ma espone peraltro chi l'ha resa a responsabilità civile per i danni arrecati alla controparte.

Il D.L. 78/2010 indica solo necessaria la conformità catastale. Ma in termini di regolarità edilizia cambia qualcosa?

Nulla. Resta fermo per il disponente l'ob-

bligo di garantire la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile trasferito.

Una situazione non conforme è sanabile successivamente alla registrazione dell'atto?

No. Si esclude la possibilità di derogare alla disciplina del D.L. 78, per cui la situazione non conforme deve essere sanata prima del rogito notarile.

Il venditore o chi trasferisce può delegare a professionista terzo l'accertamento e la conformità di cui sopra?

Sì, è espressamente previsto dalla norma.

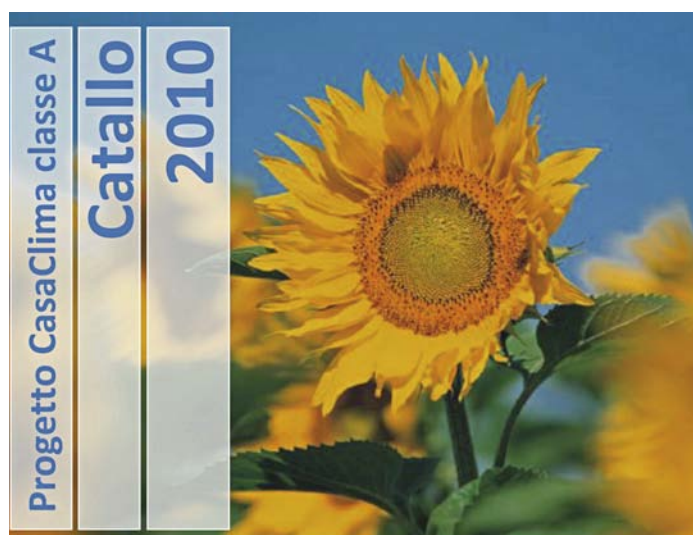
Quanto sopra detto vale anche per gli immobili concessi in locazione?

No, trattandosi di contratto che non comporta trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione di diritti reali. Tuttavia alla locazione si applica il comma 15 dell'art. 19 del D.L. 78/2010 ("La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con una sanzione").

Per gli immobili concessi in locazioni è obbligatorio essere in possesso della certificazione energetica? La mancanza di tale documento cosa comporta?

La Deliberazione dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia Romagna in data 4 marzo 2008, n. 156 in vigore dal 1° luglio 2010, prevede l'obbligo di allegare l'Attestato di Certificazione Energetica anche ai contratti di locazione. Non sono previste sanzioni per la mancata produzione dell'Attestato.

- Costruzioni edili residenziali e commerciali
- Costruzioni risparmio energetico con certificazione Casa Clima
- Costruzioni in bio edilizia
- Realizzazione di ville su richiesta, dalla progettazione, gestione delle personalizzazioni, con il servizio "chiavi in mano"

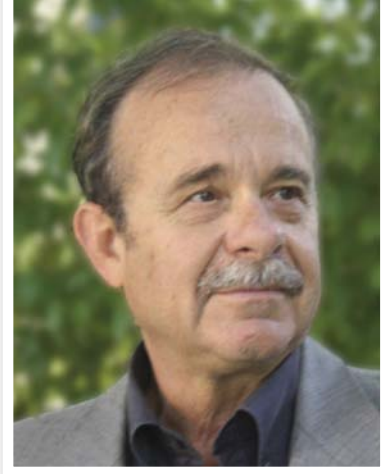


Impresa Catallo Srl

Via di Mezzo, 52 - Toscanella di Dozza (Bo)

Tel. e Fax 0542.672124

www.impresacatallo.it - info@impresacatallo.it



*Ing. Giovanni Gasparini
Consulente Tecnico Confabitare*

Il certificato di abitabilità

Il D.L. n. 78 del 31 maggio 2010 all'art. 19 prevede "...a pena di nullità dell'atto di compravendita..., l'identificazione catastale e la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie". E ancora prevede che "...prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari". In altre parole il notaio deve garantire che quanto è presente in catasto corrisponda perfettamente all'eseguito. L'articolo è stato in un secondo tempo cambiato con un successivo emendamento che chiarisce che la dichiarazione di conformità fra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'appartamento può essere ugualmente rilasciata anche in presenza di "lievi difformità". Ora occorre capire cosa si intende per lievi difformità. Il catasto ragiona a modo proprio: sono lievi difformità tutte quelle differenze che non variano la consistenza, la categoria o la classe. In pratica, cercando di essere più chiari, quelle variazioni che non cambiano la rendita (catastale) dell'appartamento.

Anche se la citata conformità fra atti catastali e la realtà, per chi è estraneo ai lavori, possa sembrare scontata invece finora non era così. E infatti era in capo al venditore, il quale la dichiarava nel rogito, la responsabilità di vendere un bene "regolare". Ora la responsabilità è stata spostata in capo al notaio, il quale - di fatto - sarà obbligato a far visionare l'immobile oggetto di compravendita ad un tecnico, il quale dovrà prendere visione della regolarità (o meno) del bene da vendere, pena la nullità del rogito. E se il bene non fosse regolare ovvero contenesse piccoli o grandi abusi? La legge

al comma 10 parla chiaro: "...restano fermi i poteri di controllo dei Comuni in materia urbanistico - edilizia e l'applicabilità delle relative sanzioni ...".

Il problema, in questo caso, diventa molto più complesso, considerando che la stragrande maggioranza dei fabbricati costruiti prima degli anni 1960/70 contiene difformità, poiché un tempo non si guardava troppo per il sottile: se c'era bisogno di eseguire qualche lavoro interno al proprio appartamento si faceva e basta. Il problema dunque spesso si sposterà dal catasto (per il quale è possibile regolarizzare entro il 31/12/2010) al Comune. E anche in questo caso occorre fare due distinzioni.

Si sono eseguiti negli anni (anche dai precedenti proprietari) lavori "abusivi" ma non rilevanti: questi sono dunque facilmente sanabili. Si sono eseguiti negli anni (anche dai precedenti proprietari) lavori "abusivi" rilevanti: questi possono essere sanabili a costi elevati o - nel peggiore dei casi - non sanabili; questa volta la domanda ce la poniamo noi: come si potranno risolvere questi casi?

Come si vede il problema non è di facile soluzione e va affrontato caso per caso.

Meglio dunque formarsi un quadro complessivo della situazione edilizia, oltre che catastale, del fabbricato prima di sottoscrivere l'atto di vendita, ad esempio attraverso un documento di recente proposto proprio ad un convegno organizzato dal Collegio Notarile a Parma e adottato anche in alcune città toscane chiamato "referto tecnico preventivo", non previsto dalla legge ma che garantisca che l'immobile è conforme alle concessioni/autorizzazioni edilizie rilasciate, quali siano gli

eventuali abusi rilevati, quali rimedi ed a che costi possano essere adottati e se l'immobile possa o meno ritenersi commerciabile. Ancora più cautelativo risulta essere il documento previsto dalla nostra Regione con la L.R. 25/11/2002 n. 31. Infatti, con riferimento alla disciplina relativa al "certificato di conformità edilizia ed agibilità" di cui agli articoli 21 e 22 della citata Legge Regionale vengono previste due ipotesi: 1) per gli interventi di grande rilevanza (Nuova Costruzione, ristrutturazione urbanistica ed edilizia) si prevede un vero e proprio certificato di agibilità che può essere sostituito anche da un "certificato provvisorio"; 2) per piccoli interventi (riguardanti essenzialmente singole unità immobiliari) esiste una "dichiarazione di conformità" redatta da un professionista abilitato che è un vero e proprio certificato di agibilità. Per evitare dunque l'impossibilità di alienare un bene al momento di rogitare davanti al notaio e rischiare il blocco del rogito se la casa contiene anche piccoli abusi occorre eseguire un esame preventivo del proprio immobile per conoscerne a fondo la propria commerciabilità o, se presenta abusi compiuti negli anni, avere la possibilità di regolarizzare gli stessi, senza aspettare il momento del rogito ed evitando il più possibile contenzioso con la parte acquirente che, giustamente, pretende di acquistare un immobile "perfetto" dal punto di vista catastale ed edilizio.

Si fa presente che le pratiche occorrenti per la regolarizzazione del bene spesso richiedono tempi burocratici di alcuni mesi, dunque ... è meglio muoversi per tempo per evitare brutte sorprese.



MASTERSERVICE
COOPERATIVA IN GLOBAL

Ristrutturazioni • Manutenzioni Edili • Impianti Elettrici e Termoidraulici
Pulizie Civili e Industriali • Logistica • Facchinaggio
Portierato e Sicurezza • Manutenzione Area Verde

Via della Cooperazione, 30 - 40129 Bologna
Tel. 051.6647785 - Fax 051.8654343
www.masterservicecoop.it - info@masterservicecoop.it



CUPER Srl

Via Matteotti 8
CADRIANO (BO)
Tel. 051.766523
Fax 051.0821322
www.cuperdoors.it
info@cuperdoors.it

Produzione su misura e posa di

PREVENTIVI GRATUITI

Infissi in alluminio - alluminio/legno - pvc
Porte basculanti - Porte a due ante - Porte sezionali
Serrande - Scuri - Persiane - Avvolgibili in pvc - alluminio - acciaio
Porte Rei - Porte blindate - Porte per interni
Tende veneziane - Tende da sole



*Dott. Maurizio Pirazzoli
Consulente Tecnico Confabitare*

L'opinione

Garanzie nelle compravendite

L'8 luglio si è svolto presso il Centro Congressi dell'Hotel Centergross di Bentivoglio (BO) un interessante forum sul tema "Casa sicura", che prevede l'introduzione di un documento di "verifica tecnica preventiva di conformità", per la tutela della compravendita immobiliare.

In questa fase di trasformazione normativa, gli Ordini e Collegi Professionali dell'area tecnica (geometri, periti agrari, periti industriali, architetti, ingegneri, dottori agronomi) insieme al Collegio Notarile di Bologna hanno organizzato quest'iniziativa, alla quale sono state chiamate a partecipare anche le altre categorie coinvolte e in particolare gli avvocati, i rappresentanti dell'Amministrazione comunale di Bologna e quelli dell'ANCI, al fine di fare il punto su questa delicata tematica, presentando, nel corso dell'incontro, un documento che consentirà un migliore monitoraggio sulle compravendite che verranno così certificate in maniera da eliminare o perlomeno ridurre molte fonti possibili di contenzioso tra le parti. Il primo obiettivo era quello di sensibilizzare i cittadini-consumatori sulle problematiche edilizie e urbanistiche inerenti la commercializzazione di un prodotto immobiliare.

Il secondo obiettivo (quello dei tecnici, dei notai e degli avvocati) era quello di adottare, in maniera generalizzata, questo documento di "verifica tecnica preventiva di conformità", che consentirebbe infatti di definire un sistema di verifica da parte di tecnici liberi professionisti e esperti del settore, utilizzando formulari condivisi. Infatti, se nella prassi delle negoziazioni aventi per oggetto la compravendita di un

immobile venisse accettato l'uso di dotare tali immobili del "certificato tecnico di conformità" a firma di un tecnico abilitato è del tutto evidente che il notaio chiamato a rogarlo avrà la possibilità di disciplinare meglio gli interessi in gioco, evitando sgradite sorprese alla parte acquirente e di rendere tranquilla la parte venditrice in ordine alla stabilità della commercializzazione immobiliare sotto il profilo anche della regolarità urbanistico-edilizia costituendo un indubbio vantaggio per l'intera collettività.

Infatti verificando tale regolarità si potrebbero evitare innanzitutto dichiarazioni inconsapevoli o avventate da parte dei venditori ignari di precedenti irregolarità (ad es. abusi edilizi), ma soprattutto evitando pericolosi contenziosi che si trascineranno in Tribunale per lunghi periodi di tempo, producendo situazioni, a volte, di difficile risoluzione e sicuramente con aggravii dei costi di trasferimento qualora la situazione fosse sanabile.

In sintesi questa procedura individuata dal Forum consente una vendita sicura sia alla parte acquirente, sia alla parte venditrice. Come ho precedentemente detto numerosa era la platea ad ascoltare le interessanti relazioni, personalmente devo rilevare che tutto quello che è stato detto è assolutamente condivisibile, e oltretutto, va detto, che finalmente questo delicato tema è stato dibattuto tenendo conto dell'interesse primario della collettività. Mi è però dispiaciuto che nessuno dei relatori e degli intervenuti abbia fatto riferimento al "fascicolo del fabbricato" che, in un recente passato, è stato oggetto di approfondimento tecnico da parte delle catego-

rie professionali del settore e che in alcune Regioni italiane (ad es. la Regione Lazio) ne è stata sancita, per legge, l'istituzione (L.R. 12 settembre 2002 n.31) dove all'art. 4 punto 4 si legge integralmente... "In occasione di compravendita o locazioni i venditori o i locatori sono tenuti, a richiesta, a fornire all'acquirente o al conduttore i dati e le informazioni contenute nel fascicolo del fabbricato e nella scheda di sintesi". Credo che questo documento consentendo una "conoscenza completa" del fabbricato a partire dall'epoca della sua costruzione e riportando tutte le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente introdotti nel tempo costituirebbe, indiscutibilmente, la "carta d'identità dell'immobile" e quindi di fatto garantirebbe la commerciabilità dello stesso.

Concludendo credo che questa sia una tematica di estrema attualità che merita, a mio modesto avviso, ancora uno sforzo di coordinamento tecnico-burocratico al fine di evitare soluzioni, anche buone e coraggiose, ma di tipo volontaristico, che però non hanno un supporto legislativo e quindi cogente. Per la mia esperienza professionale e di amministratore pubblico, ritengo che il "tavolo comune" organizzato a Bologna debba assolutamente approfondire anche quali siano gli strumenti più appropriati per dare concretezza e validità al documento di "verifica tecnica preventiva di conformità" presentato nel forum di inizio luglio. Sono convinto che Confabitare possa, nelle sedi opportune, accompagnare questo processo di approfondimento per garantire ai propri associati l'opportuna sicurezza nelle compravendite immobiliari.



SOS Splendore usa una soluzione d'avanguardia rivolta alla pulizia dei pannelli fotovoltaici e solari, risolvendo problemi legati all'accessibilità, ottimizzando costi e tempi operativi e, fattore non meno importante, aumentando la qualità della resa su impianti a terra o posizionati sui tetti.

- Lavaggio dei pannelli fotovoltaici senza lasciare macchie o aloni.
- Lunga durata della pulizia con effetto antistatico.
- Comodità per la pulizia dei pannelli fotovoltaici e tempi ridotti.
- Sistema stabile e sicuro grazie all'alta tecnologia e alla qualità dei materiali utilizzati.

SOS Splendore è specializzato nella pulizia di vetrate di grandi dimensioni, per le quali utilizza tecnici specializzati e prodotti di alta qualità diversi a seconda dei materiali sui quali bisogna intervenire.



Via Aldo Moro, 20/A
40068 San Lazzaro di Savena (Bo)
Tel. 051.6257845 - Fax 051.4998058
www.sossplendore.it
info@sossplendore.it

Si applicherà solo per le locazioni di unità immobiliari a uso abitativo. Sarà facoltativa e in alternativa si potrà continuare a pagare l'attuale imposta Irpef. Ecco alcune novità della cedolare secca al 20% sui canoni di locazione, che entrerà in vigore dal 1° gennaio 2011

ARRIVA LA CEDOLARE SECCA

Nel mese di agosto il Consiglio dei Ministri ha approvato il quarto decreto attuativo del federalismo fiscale. Si tratta di un decreto legislativo che, come da prassi, verrà sottoposto dal governo alle Commissioni parlamentari competenti sulla materia per accoglierne eventuali pareri e osservazioni prima di approvarlo definitivamente. Si tenga quindi presente che quanto andiamo ad esporre nel presente articolo, è ampiamente suscettibile di future modifiche.

Tra le varie norme contenute nel suddetto decreto, quella di maggiore interesse per la categoria dei proprietari immobiliari è l'introduzione della cedolare secca al 20% sui canoni di locazione. A colpo d'occhio potrebbe sembrare una disposizione vantaggiosa per tutti i contribuenti proprietari di immobili, ma come vedremo nel prosieguo non è così. Prima di inoltrarsi nell'esame approfondito di questa nuova imposta è opportuno fare due premesse importanti: 1) la cedolare secca si applica solo per le locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo possedute da persone fisiche (è esclusa infatti la sua applicazione per tutti gli immobili non ad uso abitativo da chiunque posseduti, nonché per le locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni o da enti non commerciali); 2) l'applicazione della cedolare secca è facoltativa, pertanto il contribuente potrà continuare a sottoporre a tassazione i propri canoni di locazione con il vecchio regime fiscale qualora risulti a lui più favorevole.

Premesso quanto sopra, passiamo ora ad analizzare nel dettaglio tutte le novità della cedolare secca che entrerà in vigore dal 1° gennaio 2011. Da tale anno d'imposta i proprietari persone fisiche potranno

optare, per i canoni di locazione relativi ai contratti stipulati per immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze affittate congiuntamente all'abitazione, per una cedolare secca pagando un'unica imposta nella misura del 20% sul 100% del canone di locazione. La cedolare secca potrà essere applicata anche ai contratti di locazione ad uso abitativo per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (per esempio i contratti turistici). In alternativa si potrà invece continuare a pagare l'attuale imposta Irpef (sull'85% del canone di locazione nel caso di contratto libero, o sul 59,5% in caso di contratto concordato), oltre all'addizionale regionale e comunale. Come si vede quindi per la cedolare secca l'aliquota sarà unica non essendo previsto allo stato attuale nessun abbattimento forfetario della base imponibile nemmeno per i contratti agevolati rispetto ai contratti liberi. L'unica agevolazione nel caso di contratti a canone agevolato in comuni ad alta tensione abitativa è che non si verserà più l'imposta di registro già dal 2011 nel caso di opzione per la cedolare secca. Per i contratti a libero mercato, per studenti e a canone concordato in comuni non ad alta tensione abitativa invece la cedolare secca assorbirà l'imposta di registro solo dal 2014.

Questa scelta del legislatore, di fatto, azzerà la convenienza per un proprietario alla stipulazione di un contratto a canone concordato, i quali, stando così le cose, saranno destinati a ridursi notevolmente. Infatti solo chi ha redditi molto bassi avrebbe ancora interesse a stipulare quel tipo di contratto purché continui ad utilizzare il vecchio regime fiscale. Chi ha redditi alti e ovviamente opta per la cedolare secca non avrebbe invece più alcuna convenienza a stipulare tali contratti. Indipendentemente dal tipo di tassazio-

ne che si sceglie non cambiano le scadenze per i versamenti delle imposte (acconti a novembre e saldo a giugno) ed inoltre gli affitti andranno comunque indicati in dichiarazione dei redditi. Per la cedolare secca, in base al testo approvato, sarebbe dovuto un acconto dell'85% per l'anno 2011 e del 90% nel 2012. Quello che allo stato attuale non è chiaro è se la scelta fatta dal contribuente un anno diventi vincolante per i successivi o se invece è possibile cambiare tipo di tassazione anno per anno a seconda della convenienza fiscale del contribuente. Per esempio, nel 2011 un contribuente intenzionato ad optare per la cedolare secca dovrebbe già versare gli acconti per tale imposta, ma a giugno 2012 nel redigere la dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta 2011 potrebbe accorgersi che è più favorevole il vecchio tipo di tassazione Irpef (per esempio qualora avesse da fare valere deduzioni o detrazioni Irpef). Può in tale caso rinunciare all'opzione sulla cedolare secca? Questo è un problema di non poco conto, perché la cedolare secca per sua natura è un'imposta forfetaria e pertanto non dovrebbero essere consentite né deduzioni dall'imponibile (es. contributi previdenziali, contributi per forme pensionistiche, ecc.), né detrazioni di eventuali spese (es. polizze vita, spese mediche, 36% per ristrutturazioni edilizie, 55% per risparmio energetico, ecc.). Salvo ripensamenti del legislatore questa limitazione riduce notevolmente la platea di contribuenti che opterà per la cedolare secca. Con l'introduzione della cedolare secca vi saranno anche alcune semplificazioni: rimane l'obbligo della registrazione del contratto senza il pagamento dell'imposta di registro (sia per la prima registrazione che per le annualità successive) e dell'imposta di bollo, e viene soppresso l'obbligo del-

la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza. Sono previsti infine forti inasprimenti delle sanzioni sugli affitti in nero che non saranno regolarizzati entro il 31 dicembre 2010. Oltre ad un forte inasprimento delle sanzioni pecuniarie per redditi omessi, mancati o tardivi pagamenti nei versamenti che non stiamo qui ad elencare in quanto troppo articolate, preme segnalare invece quella non di natura pecuniaria, che vale per tutti i con-

tratti di locazione abitativa: in caso di mancata registrazione o indicazione di un importo minore nel contratto o in caso di contratto di comodato fittizio, il canone annuo di locazione viene automaticamente rideterminato nella misura pari al triplo della rendita catastale e il diritto per il conduttore ad un contratto della durata di 4 anni. I conduttori avranno quindi un forte interesse a denunciare situazioni non regolari per il vantaggio che ne

deriverebbe a loro di corrispondere un canone mensile ridotto di circa un 70-80% rispetto a quello di mercato. È quindi opportuno che tutti i proprietari che hanno situazioni non legali (contratti non registrati o registrati ad un importo inferiore rispetto a quello effettivo, finti contratti di comodato, ecc.) provvedano a regolarizzare tali situazioni quanto prima.
(Dott. Manuel Rossi
Consulente Fiscale Confabitare)

CONTRATTI A LIBERO MERCATO	REDDITI DA AFFITTI EURO 10.000,00	REDDITI DA AFFITTI EURO 20.000,00	REDDITI DA AFFITTI EURO 40.000,00	REDDITI DA AFFITTI EURO 70.000,00
Regime attuale				
Irpef	1.955,00	3.990,00	9.240,00	19.065,00
Add. Regionale	94,00	204,00	476,00	833,00
Add. Comunale	-	119,00	238,00	417,00
Totale imposte	2.049,00	4.313,00	9.954,00	20.315,00
Cedolare secca	2.000,00	4.000,00	8.000,00	14.000,00
Differenza	49,00	313,00	1.954,00	6.315,00

CONTRATTI CONCORDATI	REDDITI DA AFFITTI EURO 10.000,00	REDDITI DA AFFITTI EURO 20.000,00	REDDITI DA AFFITTI EURO 40.000,00	REDDITI DA AFFITTI EURO 70.000,00
Regime attuale				
Irpef	1.369,00	2.737,00	5.826,00	12.147,00
Add. Regionale	65,00	131,00	309,00	583,00
Add. Comunale	-	-	167,00	292,00
Totale imposte	1.434,00	2.868,00	6.302,00	13.022,00
Cedolare secca	2.000,00	4.000,00	8.000,00	14.000,00
Differenza	- 566,00	-1.132,00	- 1.698,00	-978,00

Sopra, due tabelle. Nella prima si è ipotizzato un contribuente con solo reddito da fabbricati con contratti ad uso abitativo a libero mercato. Nella seconda tabella si è ipotizzato il medesimo contribuente con contratti a canone concordato. Come si può agevolmente notare, nel primo caso, il contribuente con solo contratti a libero mercato risulta già avvantaggiato dalla nuova imposta anche nell'ipotesi di un reddito basso, con un risparmio fiscale di euro 49,00. Ma al crescere del suo monte affitti il risparmio fiscale aumenta progressi-

vamente fino ad arrivare addirittura ad euro 6.315,00 se avesse un reddito da fabbricati con contratti a libero mercato di euro 70.000,00. Questo contribuente sarà certamente tentato dalla cedolare secca, ma prima di scegliere dovrà fare due conti in base alle eventuali deduzioni e detrazioni che potrà fare valere in base al vecchio regime fiscale. Rimane male invece il contribuente che in questi anni ha stipulato solo contratti concordati. Nell'osservare, infatti, la seconda tabella scopre che sia nell'ipotesi di un reddito basso di euro

10.000,00 e sia nell'ipotesi di un reddito elevato (sempre derivante solo da contratti a canone agevolato), non ha alcuna convenienza ad optare per la cedolare secca in quanto andrebbe a pagare più tasse di prima. Inoltre, la sua situazione peggiora ulteriormente nel caso avesse deduzioni e/o detrazioni da fare valere. È auspicabile, quindi, che il legislatore prima di approvare in via definitiva questa nuova norma, provveda ad apportare opportune modifiche che riequilibrino la discriminazione sopra evidenziata.

I vantaggi della TV digitale

Iniziato nel 2008 terminerà nel 2011 il passaggio al digitale terrestre. Tra il 27 novembre e il 2 dicembre prossimi toccherà all'Emilia Romagna. I vantaggi? Qualità dell'immagine e del suono, molti più canali, interattività. Ma inizialmente saranno molti anche i disagi di Cristiana Zappoli

Alla fine del 2010 quasi l'85% della popolazione italiana avrà un ricevitore digitale terrestre. È quindi lecito pensare ad un'anticipazione di addirittura un anno del termine del processo di *Switch - Off*, ovvero il passaggio dalla televisione analogica a quella digitale, che si potrebbe concludere entro il 2011 (il termine ultimo sarebbe il 2012). Attualmente nel nostro Paese 2 famiglie su 3 hanno già il ricevitore digitale e Sardegna, Val d'Aosta, Piemonte Occidentale, Trentino Alto Adige, Lazio e Campania hanno già effettuato il passaggio completo alla tv digitale. Il Governo italiano ha infatti optato per una divisione del paese in aree e per un processo a tappe iniziato nel 2008 con la Sardegna e che si concluderà con la Sicilia. Le prossime aree interessate saranno Piemonte orientale e Lombardia con, in più, Parma e Piacenza, e successivamente, tra il 27 novembre e il 2 dicembre prossimi anche il resto dell'Emilia-Romagna farà il passaggio. Entro la fine dell'anno anche il Veneto e il Friuli Venezia Giulia saranno digitali.

«Il passaggio dall'analogico al digitale terrestre – spiega Tullio Camiglieri, Responsabile della Comunicazione di DGTVi, Associazione di Rai, Mediaset, Telecom Italia Media, Dfree, Frt e Aeranti-Corallo che coopera con le autorità competenti per il passaggio al digitale – si è reso necessario perché l'Europa vuole garantire che gli euro cittadini possano beneficiare dei vantaggi della televisione digitale, compresa una gamma crescente di servizi televisivi interattivi». L'Unione Europea ha dettato i termini temporali per lo spegnimento dei segnali televisivi analogici: entro il 2012, in tutti i paesi dell'Unione, le frequenze da questi prima occupate devono essere liberate e destinate ad altri utilizzi (principalmente alle comunicazioni mobili wi-fi). Lo stesso sta avvenendo in molti paesi extra-europei, Stati Uniti in primis, dove l'addio al segnale televisivo analogico si è avuto il 12 giugno 2009. Fissato il termine ultimo per il passaggio al digitale, ai singoli paesi è stata data carta bianca sulle modalità dello stesso.



Lo *Switch-Off* vero e proprio, ovvero lo spegnimento di tutti i canali analogici a favore di quelli digitali, viene normalmente anticipato da un'altra fase definita *Switch-Over*, con la quale si provvede allo spegnimento del segnale analogico tradizionale per due soli canali, RaiDue e Rete4. «Lo *Switch-Over*, - spiega Camiglieri - che di solito anticipa di pochi mesi lo *Switch-Off* definitivo di un'area, ha una triplice funzione. È un "campanello d'allarme" per i cittadini che devono ancora equipaggiarsi, o magari addirittura informarsi, per l'avvento del digitale terrestre. Permette ai soggetti televisivi e istituzionali coinvolti in questo momento di passaggio, di saggiare la capacità delle proprie infrastrutture di "coprire" a dovere il territorio soggetto al cambiamento. Consente di trasmettere, nello spazio prima occupato dai due segnali analogici, il segnale di vari nuovi canali digitali. In più lo *Switch-Over* consente agli utenti di abituarsi alla nuova tecnologia e alla nuova offerta». Come tutti i grandi cambiamenti anche l'introduzione della TV digitale terrestre porta con sé dei disagi ed è proprio per ridurli il più possibile che l'Italia ha scelto di anticipare lo *Switch Off* con lo *Switch-Over*, che consente a Rai e Mediaset di occupare le frequenze lasciate libere dalle due emittenti analogiche con la versione digitale dei propri canali generalisti, in modo da garantirne da subito, ovunque, la disponibilità nel nuovo formato. In tal modo si permette ai cittadini di quelle zone di avvicinarsi in maniera più "soft" al digitale terrestre e di poter intervenire, in caso di problemi di ricezione, sul proprio impianto prima che tutti i segnali analogici



NUMERI E SITI UTILI

800.022.000

è il Call Center Consumatori istituito dal Ministero dello Sviluppo Economico Dipartimento per le Comunicazioni. È attivo dal lunedì al sabato (festivi esclusi), dalle 8.00 alle 20.00. È in grado di fornire informazioni sui contributi per l'acquisto dei decoder, sull'installazione e la sintonizzazione dei decoder e sul passaggio al digitale in generale.

800.111.555

è il Call Center istituito da Rai Way per informazioni o segnalazioni di eventuali interferenze ed anomalie nella ricezione televisiva. È attivo tutti i giorni dalle 9.00 alle 24.00.

840.000.977


è il Call Center di La7 per informazioni o segnalazioni sul segnale. È un numero ad addebito ripartito (l'utente paga una quota fissa di 6,56 centesimi di euro) ed è attivo tutti i giorni dalle ore 8.00 alle 23.00.

www.decoder.comunicazioni.it

il sito del Ministero dello Sviluppo Economico Dipartimento per le Comunicazioni è un vero e proprio portale dedicato interamente al passaggio al digitale terrestre. Oltre a una sezione "tutorial" sulla nuova televisione, contiene tutte le informazioni utili per i cittadini e gli installatori. Offre un motore di ricerca dei giorni di switch off di ogni Comune, uno con i rivenditori dove acquistare decoder o televisori, un elenco di installatori, un elenco dei decoder ammessi al contributo, le procedure di sintonizzazione di decoder e televisori.

www.dgtvi.it

è il sito internet dell'Associazione DGTVi (Rai, Mediaset, Telecom Italia Media, Dfree, Frt e Aeranti-Corallo) il cui scopo è quello di cooperare con le autorità competenti alla transizione dal sistema televisivo analogico a quello digitale. Il sito, oltre a fornire informazioni utili sullo sviluppo del digitale terrestre in Italia, offre un motore di ricerca sulla copertura televisiva dei canali digitali, e l'elenco completo dei decoder e dei televisori garantiti dai bollini DGTVi.



L'Italia è il primo Paese per numero di canali gratuiti e varietà di scelta, con 40 canali nazionali accessibili senza pagare: cinque volte il numero dei canali analogici

vengano spenti. Prosegue sull'argomento Tullio Camiglieri: «avvicinandosi alla data dello *Switch Over*, è bene quindi attrezzarsi per la ricezione digitale. A prescindere dalla soluzione che ognuno deciderà di adottare, sarà necessario valutare la qualità della ricezione del proprio sistema, in modo da non rischiare spese superflue. Chi vede bene, con segnali chiari e nitidi, la vecchia tv analogica, non avrà problemi nel ricevere la nuova digitale. In caso contrario, se con la tv analogica non si ha una buona ricezione, i canali sono disturbati o addirittura assenti, è probabile che si verifichino problemi anche con il digitale terrestre. Il difetto di solito è nell'antenna, o nel cavo che da questa scende verso il televisore: si tratta di componenti soggetti a usura e che potrebbero avere bisogno dell'intervento di un tecnico antennista. Nel caso di impianti con antenna centralizzata, invece, è consigliabile informarsi per tempo presso il proprio amministratore di condominio, in quanto con alcuni tipi di impianti

centralizzati (quelli modulari o misti) l'intervento di un tecnico potrebbe essere indispensabile. Inoltre, per i cittadini residenti in zone dove, a causa della conformazione del territorio (montagne, valli, ecc.), il segnale terrestre non arriva, o riesce a trasportare solo alcuni canali, è bene ricordare che esiste un altro tipo di soluzione, TivùSat». A *Switch Over* avvenuto, per i cittadini delle zone interessate sarà necessario effettuare la "risintonizzazione" dei canali sul proprio decoder o sul proprio televisore con decoder integrato. Potrebbe essere necessario effettuarla anche più di una volta nel corso dei giorni immediatamente successivi, in quanto l'accensione dei nuovi segnali potrebbe dar luogo a spostamenti di frequenza fra i canali. In ogni caso bisognerà attendere lo *Switch Off* definitivo per poter ricevere la totalità dei canali trasmessi in digitale terrestre.

Il passaggio alla TV digitale terrestre è un grosso cambiamento che coinvolge l'offerta, gli ascolti e il consumo della TV: migliore



qualità dell'immagine e del suono, molti più canali e programmi visibili gratuitamente, disponibilità di alcuni innovativi servizi di pubblica utilità riguardanti, per esempio, trasporti, lavoro e tempo libero. L'Italia è il primo Paese per numero di canali gratuiti e varietà di scelta, con 40 canali nazionali accessibili senza pagare: cinque volte il numero dei canali analogici. A questi si aggiungono anche le diverse emittenti locali visibili nelle diverse zone di appartenenza. Più informazione, più sport, più programmi per bambini, più intrattenimento, più servizi. E tutti gratuiti. «Una televisione universale – prosegue Camiglieri – ancora più completa e alla portata di tutti. Se da una parte l'offerta televisiva generalista tradizionale si rinforza, dall'altra si assiste a una vera fioritura di emittenti tematizzate su un singolo genere di programmazione o su un singolo target di riferimento. Il caso più eclatante è quello della tv per bambini che conquista ben quattro canali: Boing, K2, Rai Gulp e Rai Yo Yo. Dalle limitate fasce pomeridiane dedicate ai più giovani sui canali generalisti tradizionali, a quattro offerte pensate interamente per i bambini: un salto che rende perfettamente l'idea del passaggio dalla vecchia alla nuova televisione». Una delle più importanti innovazioni della TV digitale è senza dubbio l'interattività. La tv digitale permette di utilizzare diversi livelli di interattività. È possibile aprire sullo schermo le pagine con le informazioni biografiche sull'attore protagonista di un film, oppure navigare attraverso un servizio di informazione per esempio meteo o di viabilità. Si tratta di un'interattività che non presuppone la presenza di un "canale di ritorno",

Per le fasce deboli il decoder costa meno

Per rendere più agevole il passaggio al digitale terrestre alle fasce di popolazione socialmente più deboli, il Ministero dello Sviluppo Economico Dipartimento per le Comunicazioni, ha stanziato un fondo per finanziare l'acquisto del decoder digitale. Il contributo è riservato ai cittadini residenti nelle regioni all digital 2010, che sono in regola con il pagamento del canone, e che non abbiano già usufruito in passato di simili finanziamenti per l'acquisto del decoder digitale. Gli altri requisiti sono: età uguale o superiore a 65 anni (da compiersi entro il 31/12/2010), e reddito pari o inferiore ai 10.000 euro (redditi 2008). Il contributo è pari a 50 euro, da scontare direttamente nel punto vendita sul prezzo complessivo (IVA inclusa) del decoder, e può essere corrisposto solo una volta per ciascun abbonato. Per ottenere il contributo è sufficiente recarsi presso uno dei rivenditori segnalati dal sito istituito dal Ministero (www.decoder.comunicazioni.it), presentando un documento d'identità, il codice fiscale e il bollettino del canone pagato, e autocertificando in loco i requisiti richiesti.

ovvero di un sistema che sia in grado di trasferire dati, richieste, preferenze del telespettatore verso chi trasmette il contenuto interattivo. Ma non è l'unico modo per interagire. «Interattività – spiega meglio Camiglieri – significa anche la possibilità di votare in diretta per il proprio concorrente preferito al Festival di Sanremo o al Grande Fratello. O ancora la possibilità di richiedere, tramite tv, un certificato di nascita al Comune, oppure di "sfogliare" sullo schermo della tv il catalogo di un supermercato ed effettuare la spesa da casa. Questa è un'interattività "piena". Una modalità che presuppone un canale di ritorno attraverso il quale lo spettatore possa esprimere le sue preferenze o le sue richieste. Il digitale offre questo canale di ritorno, basta collegare il decoder interattivo, dotato di modem interno, alla presa telefonica. I servizi interattivi diventeranno sempre più sofisticati, di pari passo con il perfezionamento degli strumenti tecnologici. La nuova generazione di decoder e di televisori integrati, in grado di comunicare via broadband (banda larga), permetterà ai telespettatori anche di fruire di servizi interattivi innovativi, come ad esempio vedere programmi disponibili su Internet».

CONSIGLI PER IL CITTADINO

- 1)** è necessario equipaggiarsi con un decoder per ogni televisore presente in casa o in alternativa acquistare televisori nuovi (ormai hanno tutti il decoder digitale integrato);
- 2)** in caso di antenna o cavo d'antenna malfunzionanti, è importante far intervenire un tecnico perché si rischia di non riuscire a vedere del tutto o in parte i canali digitali;
- 3)** a *switch off* compiuto bisogna effettuare la risintonizzazione dei decoder, ed è possibile che sia necessario rifarla nuovamente nei giorni successivi perché l'intera offerta televisiva sia ricevibile;
- 4)** nel caso di assenza di alcuni canali, anche dopo varie sintonizzazioni, è consigliabile ricorrere a un antennista: potrebbe infatti essere necessario cambiare l'orientamento dell'antenna, o potenziarne la ricettività.



certificazione energetica - A.C.E.

ristrutturazioni edilizie

pratiche edilizie e catastali

direzione lavori



**CG
INGEGNERI
ASSOCIATI**

via Udine 3/2
40139 Bologna

Tel 051-3760194
Fax 051-3760197

www.studiocg.net



collaudi statici

progettazione antisismica

sicurezza nei cantieri

opere provvisorie



Falegnameria e Restauro Legno Pregiato

dal 1964 a Bologna
il vostro artigiano di fiducia

FALEGNAMERIA SU MISURA:

mobili da progetto - copricontatori/termosifoni
armadi a muro - persiane, scuri, porte
adattamento cucine - riparazione sedie

RESTAURO ACCURATO:

mobili antichi - portoni - persiane, scuri, porte
lucidatura a gomma lacca con tampone
riparazione e sostituzione tapparelle
sostituzione serrature

SOPRALLUOGO E PREVENTIVI GRATUITI

Via Lame, 2/N (galleria) - Bologna
Tel. 051.235396 - Cell. 335.6292741

A close-up portrait of Stefania Prestigiacomo, the Italian Minister of the Environment. She has long, wavy, light brown hair and is smiling warmly at the camera. She is wearing a white, long-sleeved button-down shirt and a long necklace of dark red, round beads. The background is slightly out of focus, showing a white tent-like structure with some faint text and greenery.

Il ministro dell'Ambiente Stefania Prestigiacomo. A fine settembre ha partecipato a New York alla riunione del MEF (Major Economies Forum) dedicata al problema dei cambiamenti climatici, in preparazione della riunione dell'ONU di fine anno a Cancun, in Messico

All'incentivazione e alla ricerca sulle energie rinnovabili bisogna affiancare il risparmio e l'efficienza energetica sia nel comparto civile che industriale. Sono alcune delle priorità del ministro Stefania Prestigiacomo, che ci spiega il nuovo Piano anti-smog di Cristiana Zappoli

Il mondo deve migliorare all'insegna della sostenibilità

Fin dal mio ingresso al Ministero sono stata convinta che la sfida dello sviluppo sostenibile fosse possibile e vincente». Ed è in questa direzione che Stefania Prestigiacomo, ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, si sta muovendo. Punta su fondi ambientalmente sostenibili, incentivare la ricerca sulle rinnovabili, progettare sempre più case a impatto zero sull'ambiente, ristrutturare e ricostruire seguendo i criteri della bioedilizia, sensibilizzare i cittadini verso l'educazione ambientale: questi alcuni dei punti fermi del programma del Ministro Prestigiacomo per preservare la qualità e la quantità del nostro patrimonio naturale pur nel continuo e necessario sviluppo della nostra società.

Onorevole Prestigiacomo, in qualità di ministro dell'Ambiente, secondo lei, come si può incentivare la produzione di energia pulita nel totale rispetto dell'ambiente?

«Se in Italia non si interviene puntando su fonti ambientalmente sostenibili, in grado di produrre quantità considerevoli di energia, avremo sempre più inquinamento ed energia sempre più cara. Le rinnovabili sono una grande opzione ma oggi non in grado di competere in termini quantitativi, qualitativi ed economici con il petrolio, il gas e il carbone. Per questo all'incentivazione e alla ricerca sulle rinnovabili bisogna affiancare il risparmio e l'efficienza energetica, nel comparto civile e in quello industriale. Le caldaie vecchie vanno rottamate e sostituite con altre con migliore efficienza energetica e questo è previsto nel Piano anti-smog in via di approvazione. Inoltre, grazie alle tecnologie dell'eco-edilizia e dell'eco-urbanistica si possono progettare case e città pienamente autosufficienti dal punto di vista energetico, quindi a impatto zero sull'ambiente».

Cosa sta facendo l'attuale governo per limitare i danni procurati da un'eccessiva cementificazione?

«Il Piano casa rappresenta un primo passo storico verso la riqualificazione in senso ecosostenibile del nostro patrimonio edilizio, oltre a essere un grande volano economico. L'Italia ha costruzioni ad altissimo consumo energetico e carenti dal punto di vista antisismico. Grazie a questo piano potranno essere operate ristrutturazioni e ampliamenti nel segno dell'efficienza energetica (usufruendo degli incentivi fiscali del 55%), e potranno essere effettuate demolizioni e ricostruzioni con i criteri della bioedilizia premiate con un bo-

nus di cubatura fino al 35%. Questo implicherà un grande risparmio energetico e quindi una riduzione di emissioni di CO₂, e la sostituzione di impianti di riscaldamento vetusti con quelli di nuova generazione, con un vantaggio in termini di emissioni di polveri sottili».

Il Ministero dell'Ambiente come porta avanti la sua politica per la sensibilizzazione dei cittadini verso una maggiore cultura del verde?

«Il Ministero dell'Ambiente è impegnato sul versante dell'educazione ambientale e della comunicazione, tramite diverse campagne, per inculcare stili di vita amici dell'ambiente. Tutto parte da qui, infatti, da una nuova cultura ambientale, di conoscenza, rispetto e attenzione verso l'ecosistema. Ad esempio con la Giornata nazionale della bicicletta, che si è svolta il 9 maggio scorso in oltre 1.300 comuni italiani, il Ministero ha voluto promuovere l'uso della bici non solo come mezzo di svago ma anche di trasporto a inquinamento zero. Il fatto che tanti cittadini abbiano partecipato alla Giornata è stato un segnale importante: in Italia c'è una chiara esigenza di città più vivibili, meno congestionate, meno inquinate. Inoltre, con la Giornata nazionale dell'albero, che abbiamo voluto istituire con un disegno di legge approvato dal Consiglio dei Ministri e che si svolgerà il prossimo 21 novembre, sensibilizzeremo gli italiani, a partire dalle giovani generazioni, sull'importanza degli alberi anche per la riduzione delle emissioni nel nostro Paese».

L'inquinamento nelle città è sempre più in aumento. Come si possono rendere i centri urbani più vivibili?

«Con il Piano anti-smog che vareremo a breve si punta a sostituire progressivamente o almeno dotare dei filtri antiparticolato i mezzi pesanti, pubblici e privati, inquinanti che sono i maggiori responsabili della quota di PM₁₀ derivante dal settore trasporti. Con questo provvedimento per la prima volta il governo ha deciso di affrontare il problema smog con un piano organico a livello nazionale che prevede una serie di misure strutturali che puntano a ridurre in maniera significativa nel medio termine i fattori di inquinamento urbano».

Non bisognerebbe incentivare ulteriormente l'utilizzo di materiali ecosostenibili per la costruzione di nuove abitazioni?

«Come dicevo prima, il Piano casa è un'importante opportunità in tal senso. Sin dal nostro insediamento stiamo puntando sull'eco-sostenibilità nelle sue varie sfaccettature as-



STEFANIA PRESTIGIACOMO

Siracusana, 41 anni. È sposata e madre di un bambino. È laureata in Scienze della Pubblica Amministrazione. Figlia di un imprenditore, ha cominciato a lavorare da giovanissima nell'azienda di famiglia. A 23 anni è stata eletta presidente del Gruppo Giovani Imprenditori di Siracusa. Dal 1994 è deputato, eletta nelle liste di Forza Italia nella circoscrizione della Sicilia Orientale. Dal 2001 al 2006 è stata Ministro per le Pari Opportunità nei governi Berlusconi II e III. Tra le principali iniziative di questa legislatura è importante ricordare: la Campagna di comunicazione "Io differenzio" per promuovere la raccolta differenziata; la "Carta di Siracusa" sulla biodiversità (G8 Ambiente); Il "Patto per l'ambiente" con undici grandi gruppi industriali italiani; gli incentivi per l'acquisto di biciclette e ciclomotori; la "Carta d'intenti" Ministero dell'Ambiente - Ministero dell'Istruzione in materia di "Scuola, ambiente e legalità"; l'Accordo Ministero dell'Ambiente Italia - Ministero dell'Ambiente Cina - Enel sul trasferimento delle tecnologie del cosiddetto "carbone pulito" e della cattura della CO₂; il Protocollo d'intesa Ministero dell'Ambiente - Direzione Nazionale Antimafia per la lotta alle ecomafie.

sociata a obiettivi economicamente plausibili. Stiamo conducendo una politica di incentivazione della trasformazione del 'sistema Paese' in chiave ambientale. Grazie alle tecnologie dell'eco-edilizia e dell'eco-urbanistica che questo governo è attento a incrementare, si possono progettare case e città autosufficienti dal punto di vista energetico».

Ministro Prestigiacomo, lei ha affermato che la produzione della nostra energia sarà così suddivisa: 25% dal nucleare, 25% da fonti rinnovabili e 50% dal combustibile fossile. Perché non si riesce ad incrementare, come in Germania, la produzione di energie pulite?

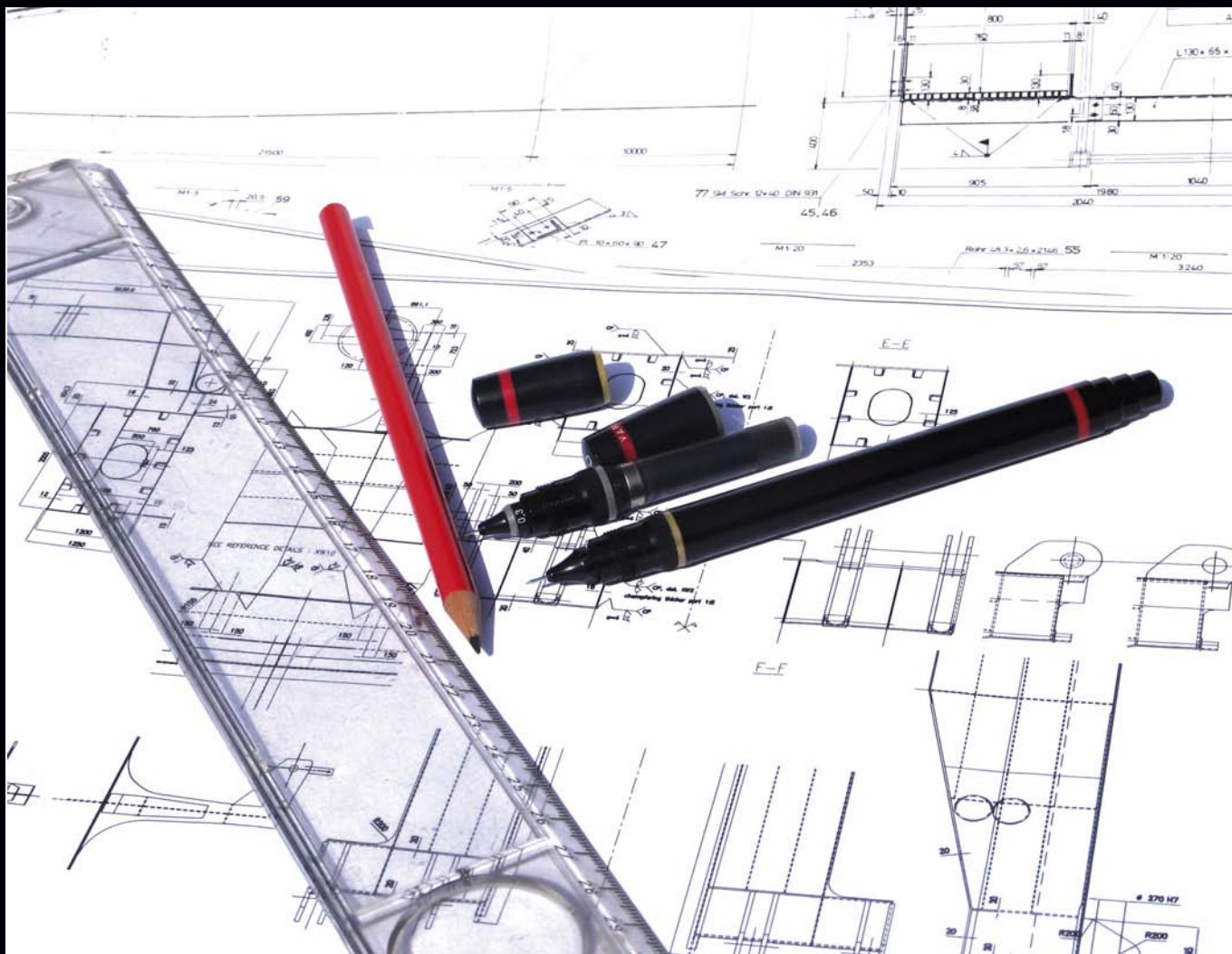
«Voglio ricordare che la Germania, in attesa che l'energia prodotta con le fonti rinnovabili riesca a soddisfare gran parte del fabbisogno nazionale, ha prorogato di dodici anni la vita delle sue centrali nucleari. L'Italia, invece, è il secondo Paese a livello mondiale per installazioni di nuovi impianti solari nel 2009. E l'ultima cosa che può permettersi è quella di rallentare nella corsa internazionale verso le energie pulite. Siamo il Paese che garantisce i maggiori incentivi per le rinnovabili. Gli incentivi a sostegno del mondo produttivo sono in chiave del risparmio e dell'efficienza energetica. Tra l'altro, il Ministero ha attivato il "Fondo di rotazione per Kyoto", che ha la finalità di contribuire al superamento di parte delle difficoltà finanziarie che ancora ostacolano la diffusione delle rinnovabili e dell'efficienza energetica grazie a un fondo di rotazione di 600 milioni di euro gestito dalla Cassa Depositi e Prestiti e dal Ministero, che può mobilitare investimenti per 3 miliardi di euro».

Le periferie delle nostre città risentono fortemente della mancanza di una progettazione che preveda un'integrazione tra il costruito e il verde attrezzato e di qualità. Cosa si può fare affinché le nostre città abbiano un piano di sviluppo più consapevole?

«Io credo che "Better city, better life", tema dell'Expo di Shanghai che ho visitato, debba essere un obiettivo globale condiviso: una vita migliore nelle città del mondo che devono svilupparsi all'insegna della sostenibilità. Con l'eco-edilizia e l'eco-urbanistica si può intervenire nelle periferie ma anche nei centri storici, modello insuperato di città a misura d'uomo, rendendo energeticamente quasi autosufficienti gli edifici. Si può poi progettare e realizzare nelle città una mobilità capace di privilegiare il risparmio energetico e le basse emissioni e quindi di ridurre al minimo i fattori di inquinamento».

A dispetto di quei politici che hanno cercato e stanno cercando di limitare le competenze del Ministero dell'Ambiente non ritiene che quest'ultimo debba anzi ampliare le sue competenze per l'applicazione di norme e autorizzazioni per la tutela del nostro territorio?

«Ho riorganizzato il Ministero, che ho trovato disastroso, e che era diventato ostacolo allo sviluppo del Paese. È stato un lavoro durissimo. Ma sono fiera dei risultati e posso dimostrare che si sta operando in maniera efficiente. Tra i compiti del Ministero c'è quello di difendere l'ambiente e la salute pubblica, garantendo ai cittadini trasparenza e informazione. Quindi non vedo perché le competenze debbano essere limitate. Semmai devono essere rafforzate proprio per tutelare gli italiani».



- **Ristrutturazioni interne ed esterne anche in bioedilizia**
- **Impianti elettrici e idraulici**
- **Imbiancature e decorazioni**
- **Montaggio cartongesso**
- **Coibentazione Termo cappotto**
- **Prevenzione incendi**
- **Progettazione e preventivi**



CLC Costruzioni S.r.l.
Via della Villa, 13/A - 40127 Bologna
Tel. 051.397456 - Fax 051.4292176
www.clccostruzioni.com
info@clccostruzioni.com

Primo piano

La presenza delle piante nella vita degli uomini induce un'azione rilassante. Depurano costantemente l'aria cittadina inquinata e l'arricchiscono di ossigeno. Ecco perché quando si progetta un'area pubblica o privata bisogna scegliere sempre le piante idonee per quella zona

Il benessere viene dalle piante

Le piante ornamentali esercitano un ruolo sempre più importante nella nostra vita legata a una società tecnologica e sono diventate elementi indispensabili per migliorare la qualità dell'esistenza dell'uomo. Innanzitutto soddisfano il nostro senso estetico dandoci la possibilità, anche grazie a nuove varietà ottenute col miglioramento genetico e a nuove specie botaniche esotiche, di decorare giardini, terrazze e case, favorendo la nascita di una passione che migliora il tono dell'umore, riempie le nostre giornate e ci fa sentire utili nel curare i nostri amici vege-

tali. Possiamo definire il giardinaggio non solo un hobby ma uno sport che aiuta a mantenerci in esercizio fisico, stimola la curiosità e il desiderio di conoscere le diverse specie e le tecniche di coltivazione e rende anche remunerativo il comparto florovivaistico a vantaggio dell'economia nazionale in crisi in molti settori. Oggi possiamo ammirare e comprare rose blu, tulipani neri, conifere ad aghi rossi, gerani multicolori che fino a 40 anni fa erano solo frutto della fantasia. Il bisogno dell'uomo di stare a contatto con le piante è molto antico e si tramanda dai nostri primi antenati Australo-

pitici che nell'Africa sfuggivano ai predatori arrampicandosi sugli alberi e lì vivevano la maggior parte della giornata. Recenti ricerche condotte in Australia, U.S.A, Giappone dimostrano che la presenza delle piante induce un'azione rassicurante e rilassante sul nostro sistema nervoso e lo stesso colore verde delle foglie, probabilmente per motivazioni ancestrali legate al nostro DNA, svolge una attività benefica sulla salute. Studi di neurobiologia vegetale affermano che le piante emettono impulsi elettrici di tipo nervoso con cui comunicano tra loro e vengono recepiti dall'organismo



Nella foto un esempio di cancro corticale non curato con evidenti sintomi di espansione

umano che ne trae beneficio. Ecco, quindi, la nascita di “giardini della salute” in cui vengono scelte idonee specie botaniche le cui emissioni giovano a chi le frequenta, mentre altre darebbero sensazione di fastidio e sono da scartare. Nelle aree urbanizzate gli alberi svolgono funzioni importantissime per la nostra qualità della vita e per questo sempre più amministrazioni pubbliche investono sul verde urbano e sull’ampliamento di parchi e viali alberati, organizzando anche convegni sull’argomento.

Innanzitutto le piante depurano costantemente l’aria cittadina inquinata e la arricchiscono di ossigeno. Ogni albero di almeno 20 anni di età, nel periodo di attività vegetativa, libera al giorno nell’atmosfera 5 tonnellate di O₂ e sottrae una pari quantità di CO₂ mediante la fotosintesi clorofilliana. Inoltre, le foglie filtrano costantemente

l’aria che, attraverso aperture chiamate stomi, entra al loro interno dove vengono depositate varie molecole tossiche frutto delle attività umane, quali anidride solforosa e solforica, etilene, derivati del fluoro e del cloro, ossidi di azoto, ozono, derivati del piombo, ecc. Queste molecole vengono rielaborate all’interno delle cellule vegetali diventando parte integrante di complessi organici e l’aria ne esce pulita. Naturalmente non tutte le specie botaniche sono in grado di assorbire le sostanze tossiche senza riportare danni: tigli, magnolie, aceri e frassini, manifestano maggiore resistenza mentre ippocastani, platani, carpini, possono avere seri danni, anche mortali se vegetano in aree particolarmente inquinate.

Ecco l’importanza di disporre di appropriate conoscenze quando si progetta un’area di verde, pubblica o privata, scegliendo sempre le specie idonee per quella zona che deve essere studiata da ogni punto di vista ed escludendo le piante sensibili a malattie, stress ambientali o con problemi climatici.



Nella città, inoltre, gli alberi migliorano il microclima che nelle zone urbanizzate tende a essere, in estate, più caldo e secco che nelle campagne, per la minore ventilazione e la capacità riflettente di molti edifici che creano un mini-effetto serra.

Per nutrirsi le piante con le radici assorbono costantemente l’acqua coi sali minerali (azoto, fosforo, potassio, calcio, magnesio, ferro) dal terreno. L’acqua spinta attraverso le foglie esce dagli stomi sotto forma di vapore e così umidifica l’ambiente e la superficie fogliare rinfrescata dal processo evaporativo, abbassa la temperatura dell’aria circostante. Ecco perché in prossimità dei parchi, d’estate, la vita è più piacevole. Gli alberi, soprattutto se sono sempreverdi e a chioma folta, svolgono un’importante azione contro l’inquinamento acustico e luminoso. Le onde sonore e luminose provenienti da fabbriche, discoteche, autostrade, ecc. che si frammentano andando a urtare le foglie delle piante ne escono attutite e meno dannose per le orecchie e gli occhi.

Altra importante funzione è quella frangivento, esercitata da specie botaniche ad alto fusto disposte a siepe che nelle zone litoranee, o comunque molto ventose, riducono il pericolo causato da forti correnti d’aria che vengono fermate dalle chiome. La recente consuetudine di mettere a dimora arbusti ornamentali al centro di rotatorie o in spazi verdi vicino ad autostrade o tangenziali ha diverse buone funzioni perché, oltre ad abbellire quelle zone degradate, riduce l’inquinamento da scarichi d’auto e soprattutto permette a una numerosa microfauna, composta da farfalle, piccoli mammiferi, uccelli, rettili ecc. di poter sopravvivere e riprodursi in quei luoghi protetti evitando il rischio di estinzione.

Cosa dire infine della pratica di curarsi con le piante? Gli antichi Pellerossa sostenevano che per ogni malattia esiste la giusta specie botanica i cui contenuti sono in grado di guarirla. Infatti la pratica erboristica è sempre più in espansione e gli estratti di piante vengono usati contro moltissime patolo-

I PIÙ IMPORTANTI FUNGICIDI DI SINTESI ANCORA AMMESSI DALLE NORMATIVE EUROPEE

- ➔ **CONTRO RUGGINI E MAL BIANCO:** triazoli (Baycor, Bayleton) e ditiocarbammati (Mancozeb);
- ➔ **CONTRO AGENTI DI MARCIUME RADICALE:** fenilammidi e simili (Ridomil, Aliette; Previcur)
- ➔ **CONTRO PERONOSPORE:** rameici, fenilammidi, ditiocarbammati;
- ➔ **CONTRO AGENTI DI DANNI AL FUSTO:** benzimidazoli (Enovit-metile)

Tutti i prodotti sopra elencati possono essere acquistati da chi possiede apposito patentino ed è molto importante ricordare soprattutto che devono essere somministrati adottando le precauzioni previste dal prodotto.



Tipico viale alberato in una zona di tutela ambientale

CAUSE DELL'ESPLOSIONE DI ALCUNE PATOLOGIE VEGETALI

➔ Introduzione di specie provenienti da paesi lontani e non in grado di resistere ai nostri patogeni (virus, batteri o funghi) o portatrici, esse stesse, di microrganismi non letali per loro ma che trasferiti nel nostro ambiente possono diventare pericolosissimi per le specie nostrane.

➔ Creazione, col miglioramento genetico o con la bioingegneria, di varietà di piante molto belle esteticamente ma poco resistenti alle malattie che sono, quindi, esplose nel giro di pochi anni.

➔ Nuovi metodi di coltivazione che per incrementare la produzione hanno utilizzato ambienti protetti, sistemi monocolturali, l'eccesso di concimazioni, cioè quell'insieme di pratiche che hanno favorito l'adattamento di organismi patogeni, che sono diventati molto più aggressivi dei preesistenti e capaci di colpire un numero sempre maggiore di specie.

gie fisiche e psichiche oltre, naturalmente, alla possibilità di utilizzare, nella cosmesi, sempre più prodotti vegetali per la nostra bellezza. Non si può dimenticare la "aromaterapia" che nasce dalla consapevolezza che i nostri recettori olfattivi, quando vengono a contatto con profumi di fiori, siano in grado, di fronte all'azione di determinate molecole, di indurre la formazione di neurotrasmettitori benefici per la salute umana. Tanti quindi sono i benefici che ci vengono dal contatto con il mondo vegetale e per questo dobbiamo considerare le piante come esseri degni di rispetto e di attenzione e soprattutto essere pronti a curarle dalle tante malattie che ormai insidiano tutte le specie botaniche coltivate o spontanee.

Le avversità delle piante si dividono in:

- 1) Fisiopatie: stress provocati da un ambiente non idoneo alla loro crescita.
- 2) Danni dovuti alla presenza di insetti.
- 3) Malattie vere e proprie: virosi, batteriosi, malattie fungine.

Per quanto riguarda soprattutto le malattie fungine, quelle più curabili e diffuse, le recenti decisioni assunte dalla Comunità Europea in merito alla necessità di ridurre l'uso di fitofarmaci (reg.1107/2009 e dir.

2009/128 Ce) nonché le disposizioni sulla limitazione all'uso di prodotti a base di rame (reg. 473/2002), costringono gli agricoltori e gli hobbisti a far sempre più ricorso a metodi alternativi a quelli chimici, nella difesa delle piante.

Pertanto si stanno diffondendo pratiche alternative non inquinanti (a basso impatto ambientale) basate sull'impiego di sostanze naturali biodegradabili, sulla diffusione di microrganismi antagonisti a quelli patogeni e sull'uso di pochi prodotti chimici a basso dosaggio. L'utilizzo di sostanze naturali contro malattie fungine e batteriche è iniziato dopo la scoperta che molte molecole presenti negli estratti vegetali e negli oli, nello scheletro di insetti e crostacei e nello stesso mondo minerale, possiedono un effetto inibente sullo sviluppo di funghi e batteri al pari di quello di sostanze chimiche di sintesi. Il problema rimane quello di immettere sul mercato il formulato autorizzato e di garantire un'azione durevole nel tempo.

Altri prodotti che danno speranze per il futuro, perché poco inquinanti, sono i rameici complessati quali i peptidati e i gluconati che essendo citotropici permettono un piccolo utilizzo del rame metallo che viene di-

rettamente assorbito dai tessuti vegetali con funzione anti-fungina. Il rame tradizionale, al contrario, va irrorato in grande quantità su tutto il fogliame: una parte notevole viene dilavato dalle piogge e si accumula nel terreno danneggiando l'ambiente. Grande importanza rivestono anche i solfuri che, a base di un elemento naturale quale lo zolfo, possono combattere alcune malattie fungine come i mal bianchi senza lasciare residui tossici. Tuttavia nella cura quotidiana delle piante ornamentali non si possono ancora totalmente escludere i fungicidi di sintesi che, in una strategia di una lotta integrata, possono bloccare l'insorgere di infezioni molto gravi.

PER SAPERNE DI PIÙ

Prof. Aldo Zechini D'Aulerio, Docente di Patologia Vegetale presso la facoltà di Agraria dell'Università di Bologna. Esperto di problemi ambientali, soprattutto relativi alle piante ornamentali e al verde urbano, in particolare alle malattie e alla cura delle piante. È possibile avere consigli presso la sede di Confabitare, il venerdì dalle ore 17.00 alle ore 18.30, previo appuntamento telefonico qualche giorno prima.

Difesa Più Casa One



**DIFESA PIÙ
CASA ONE**
UN AGENTE SPECIALE SEMPRE AL TUO SERVIZIO.

La serenità di casa è garantita

Santi Assicurazioni S.r.l.

Esiste una **polizza per la tua abitazione proprio come l'hai pensata TU, Difesa Più Casa One**, creata per tutelare la tua esigenza di sicurezza.

Grazie a cinque garanzie integrabili:

- **Incendio e altri danni materiali**
- **Furto e Rapina**
- **Responsabilità civile**
- **Tutela Legale**
- **Assistenza**

Una copertura completa a misura di ciò che hai più caro: La tua **Famiglia** e la tua **Casa**. Difesa Più Casa One, con un agente Speciale, Milano Assicurazioni, sempre al tuo fianco.

Santi Assicurazioni S.r.l.

Via Marzabotto, 34
40068 San Lazzaro di Savena (Bo)

Tel. 051.452030

Fax 051.455140

e-mail:

oliviero.santi@santiassicurazioni.it

MILANO
ASSICURAZIONI



lineab****

SPECIALIZZATI NELLA PRODUZIONE DI CUCINE SU MISURA

LINEA b ambienti cucina, nasce agli inizi degli anni '80 come laboratorio artigianale specializzato nella progettazione e produzione di cucine. Oggi continua a mantenere la stessa qualità allargando i propri orizzonti commerciali, investendo in strutture tecnologiche avanzate e nella specializzazione del personale. Nelle cucine **LINEA b**, troviamo la presenza di un design elegante, la cura dei dettagli, la solidità delle scelte: una visione che coniuga la semplicità di materiali preziosi e accuratamente selezionati alla rigorosità di finiture ricercate, alla necessità di originali accostamenti. Bellezza, eleganza e funzionalità: cucine dalla fisionomia innovativa prodotte su misura per il cliente.

ORARI DI APERTURA

Lunedì	10.00-12.00 (solo su appuntamento) 15.30-19.00
Martedì-Venerdì	09.00-12.30 / 15.00-19.30
Sabato	09.00-12.30 / 15.00-19.00



Linea b FABBRICA CUCINE COMPONIBILI

Sede e Show-Room:
Via dell'Industria, 2 - 40068 S. Lazzaro di Savena (BO)
Tel. e Fax: 051.6257350
www.lineabcucine.it - info@lineabcucine.it

Blow Sofa, il divano di carta

È un divano fatto da sacchetti di carta riciclata al 100%, opportunamente trattata (i sacchetti sono in pagliolo, ovvero un materiale per imballaggi ottenuto da pezzi di legno di scarto) e poi gonfiata, da un telaio metallico e da cinghie di gomma. È facile da trasportare quando è sgonfio e quindi piatto (si può sgonfiare e rigonfiare ogni volta che si vuole) ed è estremamente semplice da ri-gonfiare. Ogni sezione può essere personalizzata con una penna e se il cuscino si sporca, è poco costoso da sostituire. Questa idea, decisamente eco-friendly, è della designer polacca Agata Kulik e di Pawel Pomorski di Malafor. Un divano perfetto ad un ambiente giovane e ad uno stile di vita dinamico.
www.malafor.com



Vertical, il verde verticale in città

Vertical costituisce, nel campo dell'architettura bioclimatica ed ecosostenibile, un sistema di rivestimento distaccato dall'edificio in grado di creare una intercapedine d'aria che favorisce un'efficace ventilazione naturale. È un involucro vegetale per gli edifici, particolarmente utile nelle zone con mancanza di aree verdi. La struttura principale standard di Vertical è costituita da un elemento di base modulare, in acciaio zincato e caldo.
www.daku.it



Vasi di design in vetro di murano

Una collezione di vasi opalini volta a riportare in luce antiche lavorazioni del vetro. Una tradizione artigianale che oggi sopravvive e viene condivisa grazie alla sua trasposizione su oggetti di uso sia funzionale che ornamentale. La linea Arillo, progettata da Luca Nichetto per Venini, si caratterizza per la sua geometria scolpita, che riassume una diversità di culture e tradizioni di derivazione sia occidentale che orientale: da un lato la lavorazione artigianale degli oggetti in vetro, quali le perle veneziane, anch'esse lavorate a rigadin; dall'altro le tradizionali lanterne cinesi, a cui la sua forma si ispira.
www.lucanichetto.com

Le pareti luminose dello studio Molo

Molo è specializzato nell'esplorazione della creazione di spazi e nella realizzazione di esperimenti innovativi sui materiali e sulle strutture. La collezione soft creata da Molo e che include muri flessibili, blocks, sedute e lampade dimostra come siano stati studiati a fondo i processi di produzione e di creazione sperimentale degli spazi. Lo scorso anno ha introdotto un nuovo sistema di illuminazione flessibile a LED che integra il sistema modulare di soft wall e soft block e consente di trasformare questi elementi completamente autoportanti e flessibili in pareti luminose.
www.molodesign.com





Çurface: il nuovo materiale dal caffè

Lo studio di design inglese Re - worked ha trovato il modo di creare un nuovo materiale con i fondi di caffè miscelati a plastica riciclata post consumo. Il nuovo materiale si chiama çurface ed è stato utilizzato per realizzare tavoli e sedie. I fondi di caffè provengono da uffici, caffetterie, e fabbriche, ma anche dagli scarti di aziende alimentari inglesi. Vengono puliti, sterilizzati e miscelati, con plastica proveniente da rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche.

www.re-worked.co.uk

GreenLantern di legno liquido

GreenLantern, nato dalla sinergia fra il laboratorio Politec Valtellina e Romolo Stanco, è il primo oggetto di design al mondo ideato e realizzato con un materiale innovativo, il "legno liquido" e vuole essere il "pezzo manifesto" di una futura collezione di oggetti realizzati con il proposito e l'ambizione di rivoluzionare la concezione del design tradizionale. È una lampada e un vaso, legati da un rapporto concettuale, formale e tecnico inscindibili. Il segno formale che mette in relazione le due funzioni dell'oggetto si manifesta come una sorta di canale organico, di "vaso" (inteso come contenitore e condotto biologico) che trasferisce energia assottigliandosi all'estremità fino a scomparire e lasciar chiudere il metaforico "cerchio" alla luce che viene prodotta dalla lampada.

www.nudelab.it



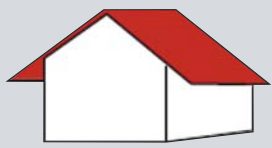
Una poltrona fatta di stracci

Essent'ial è un'azienda che ha fatto della ricerca sulla sostenibilità e l'ecologia il "filo rosso" a cui ricondurre la propria creatività. L'elemento caratterizzante le collezioni è la pulizia delle linee dove ogni dettaglio è curato e dove la scelta dei materiali e la lavorazione avviene nel rispetto dell'ambiente. Quest'anno ha debuttato una nuova interessante gamma di complementi d'arredo che andrà ad affiancare la ricca collezione di oggetti e accessori in fibra cellulosa derivata da scarti di lavorazione e dalla semplice bellezza della carta riciclata. La novità assoluta è la morbida, accogliente, innovativa Ecopoltrona realizzata con gli stracci. Ma non stracci qualunque. Provengono dalla produzione Essent'ial e servono per pulire le macchine da stampa dell'azienda. All'Ecopoltrona si affiancano l'Ecopuffo e le belle borse di stracci.

www.nudelab.it

La produzione Essent'ial nasce intorno alla carta di riciclo assemblata con un derivato dal PET che conferisce l'effetto stropicciato alle sedute





IMPRESA EDILE

CO.SIR.

Costruzioni civili e industriali
Ristrutturazioni e manutenzioni
Coperture e impermeabilizzazioni
Bonifica cemento amianto



Via Rivani, 37 - 40138 Bologna
Tel. 051.6010497 - Fax 051.6022028
Cell. 335.8448841
www.cosir.it - info@cosir.it

Zoom



Tappezzeria magnetica

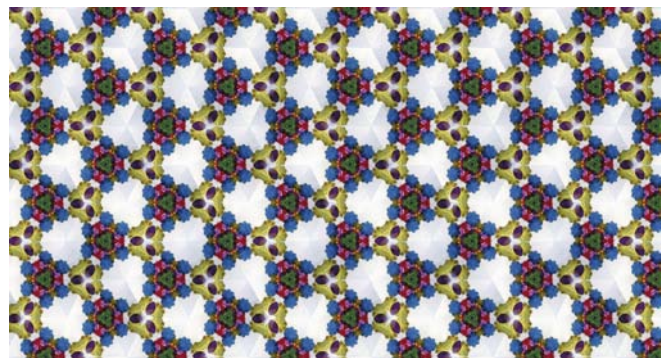
Il sistema MMW by Npunto prevede rotoli di plastoferrite magnetica da utilizzare come vere e proprie "wallpaper" o moduli d'allestimento.

Possono essere stampati su plotter utilizzando immagini fotografiche oppure dipinti a mano. I rotoli, generalmente lunghi 10 metri, possono arrivare fino a 30 metri, per una larghezza massima di 100 cm. L'apposito rivestimento del muro - trattato con una vernice primaria a base di acqua e particelle metalliche, conforme alle normative CE, che rende ferrose le superfici - permette alla plastoferrite di aderire senza alcun bisogno di colle o chiodi. È anche possibile far aderire al muro sottili strisce metalliche con biadesivo. O ancora, per vetrine e allestimenti temporanei, è possibile utilizzare speciali pannelli in forex, un materiale leggerissimo a struttura alveolare già contenente plastoferrite, a cui far aderire la MMW ideata da Npunto.

www.npunto.com

Forza magnetica per le tende

Magnetic Lock System® è l'esclusivo aggancio magnetico disponibile per tende a caduta guidate da cavi. Con brevetto depositato a livello europeo dall'azienda Pratic, questo sistema è nato dall'esigenza di consentire il continuo tensionamento del telo della tenda anche in presenza di brezze sostenute. Quando infatti le folate di vento gonfiano il tessuto e provocano il distacco del frontale dalla sede, Magnetic Lock System® entra in funzione utilizzando la sua forza magnetica che contribuisce ad avvicinare il frontale al sistema telescopico ammortizzante fino al totale riaggancio. www.pratic.it



Agenzia di intermediazioni immobiliari
con particolare attenzione al settore abitativo
sul territorio di Bologna città e provincia,
locazioni, assistenza legale, assistenza notarile,
servizi catastali e tecnici, certificazioni energetiche,
ricerche e verifica abitabilità

La tessera per seminare

Il primo classificato del concorso Ortofabbrica, dedicato alla creatività sostenibile, è stato Giacomo Salizzoni con "Seedcard". Carta sementi o dei semi" che consiste in una tessera di cellulosa naturale contenente semi di varie specie. La tessera, spezzettata e piantata nel terreno, attiva la germinazione dei semi nell'arco di una decina di giorni, mentre la cellulosa si decompone senza produrre residui inquinanti. La giuria ha premiato "la forza del messaggio insita in questo progetto". «Nella valutazione delle "cose" presentate dai diversi "ideatori" - racconta il giurato Siegfried Camana - ha giocato un ruolo non indifferente la capacità di incuriosire e di credere in una evoluzione".

www.romagnacreativedistrict.com



Orologio stile ping-pong

Nella suggestiva cornice di Fabbrica, reperto di archeologia industriale a Gambettola (FC), si è concluso con grande successo Ortofabbrica, l'evento di creatività sostenibile ideato da Angelo Grassi, promosso da CNA Forlì-Cesena e organizzato in collaborazione con RomagnaCreativeDistrict. Il terzo premiato è stato Michele Barberio di Bari con il progetto "Ping o'clock", un particolare orologio che ci ricorda che non siamo delle palline da ping pong destinate a saltare da una parte all'altra della rete. La giuria ha motivato la scelta del progetto "per l'ironia e la levità del recupero".

www.romagnacreativedistrict.com



Via Senzanome, 14/a - 40123 Bologna
Tel. 051.6214876 - Fax 051.7174829
Cell. 347.4677961
paololucchi@inwind.it

SOLARYS

energie rinnovabili

il futuro possibile



Zona Ind.le Rigutino Ovest, 278 - 52100 AREZZO

Tel. 0575.97.70.31 / Fax 0575.97.90.93

www.solarysnrg.it - info@solarysnrg.it

UN TRAGUARDO UNICO: 70 ANNI INSIEME

Un traguardo raggiunto grazie alla nostra passione e alla fiducia che ci dimostrate ogni giorno.

Oggi, 1500 dipendenti e 67 negozi nelle principali aree del centro-nord Italia, fanno di Marcopolo Expert una delle maggiori aziende italiane nella distribuzione di elettronica di consumo, elettrodomestici e articoli per la casa.

Grazie a tutti voi.

MARCO POLO 
expert



www.marcopoloshop.it

LEZIONI di PIANO

Tre grandi concerti per Bologna
capitale europea della musica

Lunedì 6 dicembre
2010

Lunedì 24 gennaio
2011

Lunedì 28 marzo
2011

Yuja Wang

Schumann, Skrjabin, Chopin

Evgenij Kissin

Liszt

Rafał Blechacz

Mozart, Debussy, Szymanowski, Chopin



Teatro Comunale
di Bologna ore 20,30

Lezioni di Piano si realizza con il sostegno di

 **BAKER TILLY**
CONSULAUDIT

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
STUDIO MAURIZIO GODOLI

Altri Commercialisti ed Esperti Contabili - Avvocati

PER INFORMAZIONI E ABBONAMENTI
Fondazione Musica Insieme - Tel. 051 271932
www.musicainsiemebologna.it - info@musicainsiemebologna.it

Si ringrazia per la collaborazione


Fondazione

La sua casa ha una linea decisamente anni Settanta. Uno stile che ha cercato di conservare pur aprendo diversi ambienti. Stefano Bongarzone, stilista di immagine di molte donne dello spettacolo, ha da poco ristrutturato e arredato la sua nuova abitazione a Roma di Cristiana Zappoli

Una casa specchio dell'anima

La bellezza è una disciplina che impone cura e attenzione quotidiana, nonché buona immaginazione. Stefano Bongarzone di bellezza se ne intende: è uno stilista d'immagine e cura la rubrica di "Uno Mattina Weekend", "La più bella del reame", nella quale mette la sua abilità a servizio di persone che vogliono modificare il proprio aspetto, giocando sui loro tratti caratteristici e utilizzando tecniche innovative che niente hanno a che fare con la chirurgia estetica. Nel suo salone romano si vedono spesso volti noti dello spettacolo: Rita dalla Chiesa, Anna Marchesini, Francesca Neri, Anita Caprioli e l'ex Miss Italia Miriam Leone, fra le altre. L'immaginazione e la fantasia non gli mancano e, unite alla curiosità ver-

so tutto e tutti, che è una delle sue caratteristiche principali, lo rendono un creativo a 360°. Non solo sul luogo di lavoro. Anche la sua abitazione, infatti, è lo specchio di questo suo modo di essere. «La mia casa mi rispecchia totalmente. È per me un contenitore che deve racchiudere tutto ciò che mi appartiene e mi rappresenta. Non mi interessa che corrisponda ai canoni di arredamento che detta la moda, mi interessa che rispecchi la mia personalità. La mia casa "contiene" tantissimi libri, musica e film: sono la mia fonte di creatività, di conoscenza. Per me rappresentano la scoperta». Una casa con l'anima, quindi, quella che piace a Stefano Bongarzone che ha con la sua abitazione lo stesso approccio che ha con i clienti del suo

Nella foto sotto, Stefano Bongarzone, il visagista di tantissime donne dello spettacolo, attrici e showgirl. Da poco ha acquistato una casa in zona Nomentana, che ha arredato accostando elementi moderni a elementi vintage





STEFANO BONGARZONE

Il suo percorso formativo comincia con un'esperienza in un piccolo salone dove intuisce di avere un talento da coltivare e sceglie di frequentare l'accademia per sperimentare qualsiasi cosa ed esprimere la sua creatività. Viaggia molto per riconoscere gli stili e le tecniche, rimane per un periodo in Inghilterra e in Francia e decide di applicare lo stile francese alla raffinatezza della donna italiana. Nel dicembre del 1985 apre il primo salone a Roma.

Stefano Bongarzone nel salotto di casa sua. Il colore che prevale nell'abitazione è il bianco. Accentua ancor di più la luminosità data dalle grandi finestre. Ma non mancano i tocchi di colore: una parete fucsia in cucina e un bagno in prevalenza azzurro



salone. Visagista di donne dello spettacolo e non, è sempre molto attento a interpretare la personalità di chi si trova davanti, a coglierne l'anima per tradurla esteticamente. «Non ne conosco il motivo ma fra me e le altre persone si riesce a creare una specie di sinergia che fa sì che per loro sia facile aprirsi. Per chi fa un lavoro come il mio, in cui bisogna confrontarsi con gli altri e mettere insieme le idee di tutti, questa è una grande fortuna».

L'abitazione di Stefano Bongarzone si trova a Roma in zona Nomentana ed è un appartamento molto luminoso. «La casa ha una linea decisamente anni 70, che io ho cercato di mantenere pur aprendo diversi ambienti». Il visagista ha voluto dare una chiave di lettura dell'appartamento che poteva sembrare inedita, in realtà ne ha ritrovato la spazialità originaria. «Dopo aver riaperto alcuni ambienti ho scoperto che in origine la casa era proprio come l'avevo ristrutturata io. Riportandola alle origini, sinceramente, credo di averla capita e, probabilmente, anche lei mi ha voluto bene. Sono convinto che gli ambienti in qualche modo si accorgano se gli vuoi bene o meno. Se non gliene vuoi si ribellano. Io ho amato casa mia dal primo momento in cui l'ho vista. A parte aver allargato alcuni ambienti, non l'ho stravolta troppo». Appare da subito evidente che il cuore della casa, la sua parte più importante, è la zona giorno, caratterizzata da ampie vetrate e da due grandi librerie a parete, di cui una, la più grande, lunga quattro metri, è stata realizzata con alcuni scaffali da magazzino laccati in bianco. «È stata una mia idea e Anna Maria, una mia carissima amica arredatrice, mi ha aiutato a realizzarla», spiega Bongarzone. «La zona giorno per me è fondamentale, è la parte più importante di casa mia. Tutto si sviluppa intorno al divano, alla scrivania e alle librerie, che non potrebbero mai e poi mai mancare. Deve essere una zona ampia, anche perché adoro riempire i grandi spazi. L'altro aspetto fondamentale sono le grandi vetrate. Abito in questa casa da dicembre e una delle prime sere che ho dormito qui mi sono emozionato scoprendo che attraverso vetrate di tali dimensioni posso vedere il cielo cambiare. È un po' come vi-

vere all'aperto». Difficile descrivere l'appartamento indicando un unico stile, una definizione di questo genere gli starebbe stretta. L'arredamento non rispetta canoni precisi, ma accosta elementi moderni a elementi classici, come spiega Bongarzone. «La mia mente non è mai stanca e la mia creatività è sempre in movimento. Per questo, anche quando non lavoro, la indirizzo verso altre attività come arredare casa. Sono convinto che quando una casa rispecchia veramente chi la abita sia necessariamente un work in progress: la persona non si ferma mai e così la sua casa. Stabiliti i punti fermi che per me sono divano, scrivania e librerie, tutto quello che c'è intorno è in movimento continuo. L'importante è rispettarla per essere rispettati». È uno spazio, quindi, in continua evoluzione e un vero laboratorio dove poter pensare, giocare con le idee e con le ispirazioni. Il colore che prevale nell'abitazione è il bianco che accentua ancora di più la luminosità data dalle grandi finestre. Ma non mancano i tocchi di colore: una parete fucsia in cucina e un bagno in prevalenza azzurro. Due colori che Stefano Bongarzone non ha scelto a caso. «Sono due colori indispensabili in casa mia. Il fucsia mi comunica un grande senso di vitalità, l'azzurro mi dà, invece, serenità».

Il bianco è il colore prevalente anche del suo salone di via Garigliano. «È total white – spiega lo stilista d'immagine – tranne che nella zona pranzo, dove ho pensato di fare il pavimento nero per delimitarla invece che dividerla dal resto con una parete. Preferisco usare questi espedienti piuttosto che alzare pareti». Il salone è molto moderno ma con alcuni tratti classici che gli consentono di non apparire freddo. «Sono contro il minimal inteso come "privo di", mi piace un minimal un po' più caldo, dove poter inserire qualche elemento di rottura», racconta Bongarzone. «Se la mia casa mi rispecchia totalmente, il discorso per il luogo dove lavoro è diverso. Qui devo accogliere i miei clienti e devo pensare alla loro comodità prima che a quello che mi piace. Voglio che chi viene da me si senta a proprio agio. Solo così posso imparare a conoscerlo e lavorare sulla sua immagine nel migliore dei modi».

Architettura

Una casa prefabbricata e facilmente trasportabile. *Esclice* nasce dal progetto di tre giovani architetti lettoni che propongono soluzioni semplici e geometriche. La divisione della struttura in due blocchi permette un'installazione veloce e facile in circa due ore di Cristiana Zappoli

Un rifugio da portare con sé

È stata una fetta di pane a ispirare gli architetti che hanno creato *Esclice*, per la precisione una fetta di tipico pane di segale lettone. Per essere ancora più precisi, la naturalezza e la semplicità del pane. Toms Kokins, Martins Hermansons e Eriks Grube, i tre ideatori del progetto, sostengono che una buona fetta di pane di segale con il burro è sufficiente a soddisfare chi la mangia, non è necessario divorare una pagnotta intera. Quotidianamente mostriamo di aver bisogno di un'eccessiva quantità di tutto, quando sarebbe sufficiente molto meno, compreso lo spazio. Non abbiamo bisogno, infatti, di tutto lo spazio che desideriamo. Da queste riflessioni nasce *Esclice*, prodotta da Archiidea: una casa prefabbricata, facilmente trasportabile e del tutto eco-friendly. Una struttura che soddisfa gli standard di un'alta qualità di vita e di lavoro ma a costi contenuti, riducendo al minimo lo spazio non necessario. Una struttura facile da usare che rappresenta appieno l'idea della casa, ovvero un ambiente caldo e sicuro. E, soprattutto, una casa facile da portare con sé ovunque si vada e adattabile a ogni contesto e alle diverse necessità delle persone. La casa *Esclice* viene consegnata completa di ogni rifinitura e già arredata, ma con ampia possibilità di personalizzazione. L'arredamento presenta una linea minimale e moderna, celebrata nella collezione di mobili *The Mint*. I complementi sono progettati come soluzioni semplici e geometriche, che caratterizzano complementi easy ma eleganti. A piacimento possono essere sostituiti e abbinati con elementi modulari. I materiali usati sono naturali e di ottima qualità: le pareti laterali sono rivestite di pannelli in legno di betulla, mentre pavimento e soffitto sono in frassino. Un sistema di pannelli

Nelle foto sopra l'interno e l'esterno di *Esclice*. La casa è disposta su due livelli: la zona giorno e la zona notte sono al piano terra, divise dalla cucina e dai servizi. Al piano di sopra, a cui si accede tramite una scala, è possibile avere la seconda camera, uno studio oppure una zona relax



flessibili permette di sostituire o ridipingere qualunque superficie. Uno degli elementi chiave dell'*Esclice* è il tetto a punta che, secondo gli architetti, riesce a dare l'idea di casa e che, inoltre, facilita una buona areazione naturale, caratteristica importante per il benessere psico-fisico degli abitanti. *Esclice* non dimentica l'attenzione per l'ambiente, testimoniata da alcuni accorgimenti per utilizzare l'energia in modo efficiente. Le pareti esterne della casa possono essere o in legno o in legno e zinco e sono lasciate al naturale ma possono essere facilmente dipinte del colore che ognuno preferisce.

BIGLIETTO RIDOTTO

Ritaglia questa pagina e cambiala alle casse con regolare biglietto SIAE, ti dà diritto all'ingresso alla manifestazione al costo di € 5,00 (ingresso intero € 7,00).
Minori di 14 anni ingresso gratuito.



bio edilizia



SALONE DELLE NUOVE TECNOLOGIE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Ferrara Fiere Congressi

23, 24 ottobre - 30, 31 ottobre e 1 novembre '10

all'interno di:

habitat 
SALONE DELL'ARREDAMENTO
E DELLE SOLUZIONI ABITATIVE
2010

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA: **multimedia tre** T. 0499832150

www.habitatfieraferrara.it

CONVEGNI:

SABATO 23 OTTOBRE - ORE 10:30

"Architetture in legno"

A cura di AGAF

SABATO 30 OTTOBRE - ORE 10:30

"La certificazione ambientale - nuovi scenari per la valutazione qualitativa degli edifici"

A cura di Integracasa, associazione culturale di Ferrara

Intervista agli architetti Valeria Rubini e Claudio Panzacchi. Autori di due importanti progetti a Bologna: il Millen Hotel e il centro commerciale di Villanova di Castenaso di Andrea Giuliani

L'esperienza culturale si riflette nel progetto

Voi avete avuto modo di progettare a Bologna, in pieno centro, un hotel. Quanta accortezza richiede organizzare un luogo di accoglienza che rispetti anche i principi di funzionalità e di personalizzazione?


«La progettazione dell'Hotel Millennium, ora denominato Millen, ha riguardato un edificio con destinazione alberghiera realizzato negli anni Cinquanta del '900: si è trattato quindi di un intervento di riqualificazione, con tutte le problematiche che tale tipo di intervento comporta. Quando infatti un organismo edilizio è stato concepito per soddisfare esigenze funzionali specifiche e fortemente caratterizzanti, è tutt'altro che semplice dotarlo delle caratteristiche richieste dall'evolversi della medesima funzione: basti pensare a quanto si sia modificata, in più di cinquant'anni, la normativa riguardante la sicurezza delle strutture ricettive o a quanto sia aumentata la richiesta di comfort da parte degli utenti di tale tipo di strutture, con la conseguente crescita esponenziale, in termini di tecnologia, di complessità e quindi d'ingombro, dell'impiantistica necessaria a garantire i livelli di comfort oggi ritenuti indispensabili».

Progettare una struttura ricettiva in un certo senso rispecchia la frase di Walter Gropius: "dal cucchiaino alla città". Quanta elasticità lavorativa richiede un lavoro di questo tipo?

«Premesso che qualsiasi attività progettuale è, per sua stessa definizione, il frutto di un esercizio di elasticità lavorativa, il progetto di questa struttura alberghiera ha richiesto, per i motivi più sopra sinteticamente descritti, uno sforzo particolarmente impegnativo per la difficoltà di rispettare una serie di vincoli normativi e funzionali pur in presenza degli obiettivi limiti costituiti da una struttura preesistente e assai poco flessibile. Per fare un esempio delle problematiche affrontate, non è stato semplice trovare una collocazione alla scala di sicurezza, di cui l'albergo non era dotato, dal momento che il fabbricato è sprovvisto di aree cortilive pertinenti e completamente circondato, al piano terreno, da corpi di fabbrica di altra proprietà che impedivano di collocare la struttura esternamente al corpo di fabbrica servito, come avviene normalmente. È stato quindi necessario studiare vie di fuga le quali, pur parzialmente interne all'edificio, limitassero al massimo la riduzione dei posti letto garantendo comunque i coefficienti di sicurezza richiesti. Anche l'inserimento di un'impiantistica complessa e, come si è detto, piuttosto "ingombrante" all'interno di un organismo non solo fortemente caratterizzato dalla propria destinazione d'uso, ma per di più realizzato con tecnologie costruttive particolarmente vincolanti come le murature portanti, ha fortemente condizionato le scelte progettuali adottate».

Quali aspetti avete ritenuto imprescindibili per la progettazione di un albergo?

«Abbiamo ritenuto, e riteniamo, che l'obiettivo prioritario nella progettazione di una struttura ricettiva, così come di qualsiasi struttura o manufatto destinato al pubblico, sia la sicurezza dell'utente: la nostra principale preoccupazione è stata quindi quella di perseguire tale obiettivo in primo luogo attraverso la rigida applicazione dell'esistente normativa in materia di sicurezza e prevenzione, e in subordine mediante scelte di tecnologie e materiali in linea con quegli stessi obiettivi. Un altro aspetto a nostro avviso imprescindibile nella progettazione e realizzazione di una struttura ricettiva è il soddisfacimento della richiesta di comfort formulata dall'utenza in-



Complesso di Villanova di Castenaso (BO), particolare della facciata del fabbricato commerciale. L'andamento curvilineo del prospetto in vetro e lamiera di alluminio preverniciato di colore grigio, portato da esili colonne metalliche binate, ripropone lo sviluppo della strada antistante



dipendentemente dalla categoria della struttura stessa: ci riferiamo, ad esempio, all'insonorizzazione delle singole camere, alla funzionalità degli arredi, all'efficienza degli impianti ecc...».

Altro luogo importante per la ricezione pubblica è il centro commerciale, e voi vi siete provati anche in questo. È un tipo di progettazione che lascia spazio all'inventiva o risponde a severi canoni?

«Riteniamo doveroso specificare, per correttezza d'informazione, che nel caso dell'intervento a Villanova di Castenaso non si è trattato di un centro commerciale così come siamo abituati a vederne nei paesi che fanno da cintura alle grandi città, bensì di un complesso ad uso commerciale e terziario, e più precisamente di due fabbricati, insistenti sul medesimo lotto, dei quali uno con destinazione commerciale e il secondo quasi completamente destinato a uffici. Tali destinazioni finali si sono venute definendo in itinere, dopo avere individuato cioè tra le richieste del mercato immobiliare quelle compatibili con le destinazioni d'uso consentite dalle norme urbanistiche relative alla specifica la zona, e tra queste quelle che meglio si sarebbero potute calare nel lotto derivato dal frazionamento di una più

vasta proprietà, già sede di un'azienda metalmeccanica, e parzialmente occupato da un fabbricato industriale dimesso e demolito. Elemento di non trascurabile peso nelle definitive scelte progettuali è stata la radicale trasformazione, da tempo ipotizzata ma entrata nella fase attuativa contestualmente al nostro intervento, della viabilità nel tratto prospiciente il lotto, con la realizzazione dell'attuale ampia rotonda voluta dalle amministrazioni comunale e provinciale per tentare di risolvere un nodo cruciale per il traffico veicolare della zona. Come frequentemente accade, quindi, le scelte di base sono fortemente influenzate da una serie di condizionamenti che vanno dalle imposizioni normative, sia urbanistiche che igienico/sanitarie che di carattere squisitamente estetico, alle indicazioni del mercato immobiliare per finire al non trascurabile aspetto economico degli investimenti necessari, elementi tutti che spesso riportano e costringono la libera inventiva entro binari già tracciati relegandone una modesta quantità residuale ad aspetti più formali che sostanziali».

Nelle foto sopra: gli architetti Claudio Panzacchi e Valeria Rubini. Sotto: complesso di Villanova di Castenaso (BO), facciata del fabbricato ad uso terziario. Ancora alluminio preverniciato e vetro accostati al laterizio, materiale appartenente di diritto alla tradizione edilizia bolognese

Durante la fase progettuale, come si valutano le possibili relazioni tra un centro commerciale e la città?

«Come abbiamo già detto, la nostra è stata un'esperienza particolare, di scala tutto sommato limitata: i tremilasettecento metri quadrati di superficie realizzata, certamente non paragonabili alle decine di migliaia di metri quadrati che normalmente costituiscono un centro commerciale di medie dimensioni, non hanno sicuramente interferito nelle reciproche relazioni tra la frazione di Villanova di Castenaso e la vicina città di Bologna. Diciamo che più che di un centro commerciale si è trattato di progettare una serie di spazi commerciali contigui riuniti in un unico corpo di fabbrica affiancato a un secondo corpo di fabbrica occupato da uffici, il tutto in diretto rapporto con l'abitato ai margini del quale si colloca l'area d'intervento».

Quali studi sottendono tale tipo di progettazione?

«La progettazione degli interventi di cui si è sino ad ora parlato non hanno richiesto studi o preparazioni particolari. Indubbia-



mente ci ha supportato il bagaglio di esperienze maturate in anni di attività professionale nel corso dei quali ci siamo trovati ad affrontare le problematiche più disparate per risolvere le quali ci siamo del resto avvalsi della collaborazione di altri professionisti di volta in volta preparati nelle diverse specifiche discipline».

Quali accortezze di ecocompatibilità e risparmio energetico sono state adottate nella progettazione di queste nuove strutture, il Millen Hotel e il centro commerciale di Villanova di Castenaso?

«Trattandosi nel primo caso della riqualificazione di un fabbricato esistente e nel secondo caso di una nuova costruzione, l'approccio è stato forzatamente diverso soprattutto per quanto attiene al risparmio energetico: nel primo caso infatti i vincoli precedentemente menzionati non sempre hanno consentito il conseguimento di risultati ottimali, se non nell'adozione di soluzioni impiantistiche di ultima generazione. Nel secondo caso invece la maggiore libertà operativa ha permesso di raggiungere gli obiettivi prefissati».

Quanta attenzione si pone nella scelta dei materiali per questo tipo di progettazione?

«Più che di "tipo di progettazione" è forse il caso di parlare di "tipo di opera", anche se l'attenzione da applicare alla scelta dei materiali da porre in opera è la medesima qualunque sia l'opera progettata. Ciascun materiale, infatti, deve soddisfare esigenze funzionali e inserirsi armonicamente in un contesto di forme e colori che costituiscono l'immagine finale dell'opera stessa: appare quindi ovvio come il rispetto di tali principi prescindano dal "tipo di opera" che il materiale contribuisce a costituire. Riteniamo inoltre che debbano essere preferiti, quando compatibili con i principi appena enunciati, materiali che appartengono alle tradizioni e alla cultura del contesto spaziale in cui l'opera s'inserisce. Ponendo come prioritario l'aspetto funzionale del problema, preferiamo che vengano utilizzati, ad esempio, materiali che diano la garanzia della massima durabilità pur richiedendo scarsa manutenzione, come è stato per l'acciaio inox accostato al mattone faccia a vista del Millen Hotel, e la lamiera in alluminio preverniciato e il vetro dell'insediamento di Villanova, ancora accostati al laterizio, materiale appartenente di diritto alla tradizione Emiliana».

Catturare l'attenzione del fruitore è importante in questo tipo di progettazione?

«È di fondamentale importanza che una

struttura ricettiva sia immediatamente individuabile nel contesto in cui è inserita, mentre nel caso del Millen hotel, si verificava l'esatto contrario in quanto la facciata prospiciente la strada e risalente alla metà dello scorso secolo si mimetizzava perfettamente accanto ad altre coeve e con analoghe caratteristiche. Abbiamo ritenuto, anche per contenere i costi di un intervento economicamente di per se assai impegnativo, di dare il massimo rilievo all'ingresso dell'albergo, mantenendo inalterata la parte alta del prospetto con finitura in mattoni faccia a vista di buona fattura e perfettamente inserita nel proprio contesto: l'attenzione di chi arriva percorrendo la via Boldrini è pertanto attratta da un elemento emergente di forte impatto visivo costituito da una pensilina curva in acciaio inox, di notte costellata di punti luminosi, apparentemente sorretta da due lesene, pure in acciaio, che affiancano la porta d'ingresso e sovrastata da una fioriera continua che percorre longitudinalmente tutta la facciata e costituisce elemento di cerniera tra la parte bassa e il resto della facciata mettendo in risalto "l'entrata". La visibilità costituiva elemento imprescindibile anche per il buon andamento delle attività commerciali che sarebbero andate ad insediarsi nel complesso di Villanova di Castenaso e di questo si è tenuto conto nella progettazione impostando il piano terreno del corpo di fabbrica a un livello più alto rispetto alla strada e al parcheggio antistante, quest'ultimo in leggero declivio verso la stessa strada: in tal modo chi la percorre ha una buona visibilità delle vetrine. L'andamento curvilineo del fronte poi offre al passante una variazione continua dei punti di vista che ne stimola la curiosità. Anche la realizzazione del portico oltre a dare funzionalità a un percorso commerciale favorendo la visione delle vetrine, costituisce un elemento caratterizzante per l'intero complesso».

Conta, nella progettazione, il proprio bagaglio culturale?

«Progettare significa, secondo il dizionario, "... ideare la costruzione di una macchina, di un edificio o di un'altra struttura e compiere gli studi, i calcoli, i disegni necessari alla sua realizzazione...": è pertanto implicito nella stessa definizione del termine "progettare" il peso che ha la formazione culturale di chi la compie, il quale in essa profonde le esperienze culturali maturate, delle quali entrerà a far parte la stessa azione progettuale appena compiuta».



Bologna, Millen Hotel: in alto particolare della reception; al centro, dettaglio di una seduta nella hall. Sopra: particolare della facciata con l'ingresso alla struttura alberghiera, fortemente caratterizzato dalla pensilina ricurva retta da lesene sormontate dall'insegna dell'albergo

PER SAPERNE DI PIÙ

Architetto Valeria Rubini
(rubinvale@libero.it)

Architetto Claudio Panzacchi
(claudiopanzacchi@libero.it)
viale A. Silvani 20, 40122 BOLOGNA
tel 051 521607, fax 051 554268

Architettura

Rispettare i vincoli della Soprintendenza. Conoscere le tecniche costruttive tradizionali. Utilizzare materiali poco invasivi per non alterare la struttura. Questi alcuni principi che regolano il restauro architettonico, secondo l'architetto Maria Stella Lelli di Mattia Curcio

Il restauro degli edifici storici

Mediare tra le richieste dei committenti, i fondamenti dell'architettura e il rispetto ambientale è certamente uno dei compiti più difficili di un architetto. Le cose si complicano se si deve intervenire su un edificio antico di cui è necessario rispettare la storia nonché i vincoli posti dalle Soprintendenze. Lo sa bene l'architetto Maria Stella Lelli: la sua passione per gli edifici antichi nasce da uno spiccato interesse per la storia che l'ha portata a intraprendere studi umanistici e a ottenere una prima laurea in Filosofia. Anche la sua tesi alla facoltà

di Architettura ha avuto come argomento la storia: i trattati di architettura da Galileo al 1800 circa. «Si è anche messo di mezzo il caso», spiega l'architetto Lelli. «Ho infatti avuto la fortuna di iniziare a lavorare al restauro di Palazzo Salina nel 1994 e così ho maturato un'esperienza nel campo degli immobili storici che mi ha portato altri incarichi nello stesso settore. Mi sono occupata di alcune chiese in provincia di Bologna: Bombiana, Scascoli, Anconella. Ho curato Palazzo Segni Masetti nel centro della città, oltre che un immobile storico con impianto trecentesco a Padova».

Architetto Lelli, la ristrutturazione e il consolidamento di edifici storici quali accortezze e competenze richiede?

«È importante conoscere la storia dell'edificio. Per gli edifici vincolati le Soprintendenze richiedono una relazione storica, che a volte comporta ricerche d'archivio piuttosto approfondite: catasti storici, planimetrie d'archivio, atti notarili nei quali sono descritti gli immobili. Per gli edifici rurali si ricorre a volte alle foto aeree ante guerra, per vedere se erano già esistenti e se c'erano fabbricati accessori. È utile, inoltre, conoscere le tecniche costruttive tra-

A sinistra e nella pagina a fianco in alto: restauro di edificio ex rurale situato nella prima collina bolognese in zona di vincolo paesaggistico. Sotto a destra: scala all'interno di un edificio storico a Padova

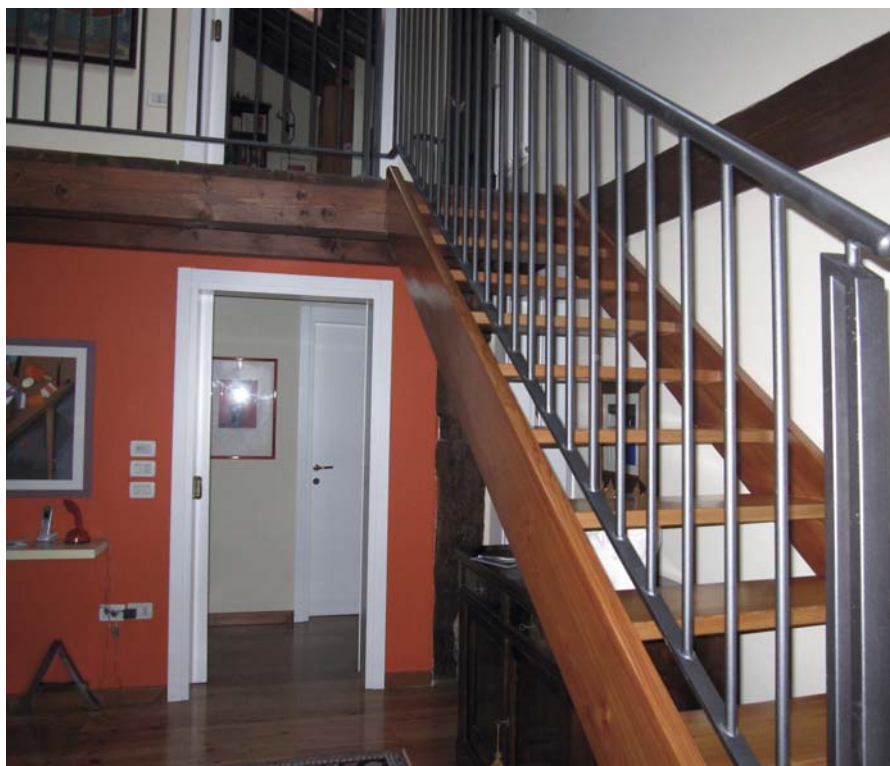




dizionali, sia per comprendere come è stato costruito un edificio storico, sia per sapere come intervenire per la conservazione degli aspetti non solo formali, ma anche materiali, dell'edilizia storica».

L'uso di materiali contemporanei nelle ristrutturazioni di architetture di altri periodi storici. Lei cosa ne pensa?

«I principi del restauro architettonico sono la tutela, la conservazione e la valorizzazione: è evidente che, per la tutela e la conservazione, il consolidamento statico è preliminare a qualsiasi altro intervento. Attualmente nel consolidamento si utilizzano materiali molto moderni, quali le fibre di carbonio o le resine, che hanno il pregio di essere poco invasivi, in quanto con spessori modesti si ottengono miglioramenti significativi. Un altro aspetto è quello della reversibilità degli interventi e della riconoscibilità: se devo inserire una nuova scala in un edificio antico, farò in modo che questa sia una struttura indipendente, che non alteri l'involucro e userò materiali attuali per rendere leggibile quello che è con-





A sinistra: recupero di sottotetto ad uso abitativo con costruzione di soppalco in un immobile storico a Padova. Sotto: restauro di decorazione pittorica a soffitto in un antico palazzo bolognese



temporaneo rispetto alla parte storica». ***Nelle ristrutturazioni edilizie è sempre più in uso avere un approccio ecosostenibile. Lei a quali principi si è attenuta?***

«In generale i materiali tradizionali erano e sono ecosostenibili. Mi riferisco agli intonaci e alle tinte a calce dell'edilizia storica, alle strutture di legno e mattoni, ai pavimenti di tavole trattate a cera o a olio, ai bancali di pietra, agli infissi di legno, questo per quanto riguarda l'utilizzo dei materiali. Altro aspetto è quello del contenimento dei consumi energetici e dell'impiantistica. Ho sempre posto particolare at-

tenzione all'isolamento termico dei tetti in primo luogo, delle pareti e dei solai contro terra, e anche all'utilizzo di infissi con una bassa trasmittanza, in particolare negli ultimi anni, da quando gli incentivi per il risparmio energetico consentono importanti detrazioni fiscali».

Le sue scale diventano spesso l'elemento di attualità sia materico che morfologico. È una scelta stilistica?

«Dai tempi degli studi universitari ho spesso fatto una battuta che sono certa farà inorridire alcuni colleghi: "alla fine la progettazione si riduce a studiare le scale e i bagni". Scale e bagni sono spesso una sfida, perché impongono limiti geometrici e dimensionali piuttosto ristretti e nonostante questo hanno una forte valenza estetica e rappresentativa. Nell'architettura d'interni attualmente l'attenzione dedicata ai servizi da parte dei committenti supera di gran lunga quella dedicata agli altri ambienti. Per quanto riguarda le scale amo progettarle perché le trovo belle come oggetti di arredo e perché, pur agendo su pochi elementi, si possono ottenere risultati estetici molto diversi. I materiali che preferisco sono il ferro e il legno abbinati, che hanno una versatilità formale notevole; per questo moti-

vo non ricorro quasi mai al mercato delle scale prefabbricate, ma preferisco utilizzare bravi artigiani».

Quanto è difficile far colloquiare le contemporanee esigenze dei proprietari con le potenzialità spaziali di manufatti dalle strutture murarie portanti?

«Di solito chi è proprietario di un edificio storico è consapevole del valore non solo economico, ma anche formale e materiale del proprio immobile. Perciò difficilmente richiede interventi particolarmente invasivi che ne alterino in modo significativo la struttura e la distribuzione degli spazi. Oltre a questo, gli strumenti di tutela legislativa degli edifici storici limitano e regolano le possibilità di intervento. Recentemente le norme tecniche per il rischio sismico hanno ulteriormente ridotto le possibilità di estese demolizioni di strutture portanti in muratura. Comunque, chi ama gli open space e le grandi vetrate panoramiche difficilmente sceglie di abitare in un palazzo storico».

PER SAPERNE DI PIÙ

Arch. Maria Stella Lelli
Studio Tecnico Associato L. S.
Via della Grada, 13 - 40122 Bologna
Tel. 051/551536 - 554404



Architetto Maria Stella Lelli



POLUZZI s.n.c.

REALIZZAZIONE SU MISURA DI
CANCELLI,
INFERRIATE FISSE APRIBILI COMPLETE
DI SERRATURA DI SICUREZZA,
CANCELLI CARRABILI E PEDONALI,
RECINZIONI, BALCONI, SCALE,
SOPPALCHI, PORTE DA CANTINA,
VETRINE PER NEGOZI E COSTRUZIONI
DI FERRO IN GENERE

RIPARAZIONI E MONTAGGIO
SERRATURE IN GENERE

Via Serra, 14/B - Loc. Lippo
40012 Calderara di Reno (Bo)
Tel. 051.725165 - Fax 051.4076603
oscar.poluzzi@gmail.com



IMPRESA EDILE

LORO GIOVANNI s.r.l.

Via Due Madonne, 8/2 - 40139 Bologna
Tel. 051.462302 - 051.451923
Fax 051.6274815 - info@lorogiovanni.it

**Costruzioni civili e industriali - Ristrutturazioni - Restauri conservativi - Facciate
Isolamenti a cappotto - Coperture - Impermeabilizzazioni - Consolidamenti fondazioni**

**Ristrutturazioni artigianali e industriali con adeguamento alla Legge 81/08 - Costruzione reti fognarie
Costruzione reti antincendio - Acquedotti - Costruzione impianti di depurazione**

**Pavimentazioni esterne in porfido e marmi d'arte - Pavimentazioni in masselli di cls
Pavimentazioni industriali - Pavimentazioni in asfalto - Costruzione recinzioni e bordi di contenimento**



PRIMA



DOPO

Illuminazione commerciale ad alta efficienza e condizionamento canalizzato

COMPETENZA

SERietà

PROFESSIONALITÀ



ZETA IMPIANTI S.r.l.

Impianti elettrici

Sicurezza e Antintrusione

Condizionamento

TV e SAT

Domotica

Altri Lavori



PROGETTAZIONE

INSTALLAZIONE

MANUTENZIONE

RIPARAZIONE

Via Trattati di Roma n. 20 - 40055 Villanova di Castenaso (BO)

Tel. 051/6270026 - Fax 051/6275091

E-mail info@zetaimpianisrl.it

www.zetaimpianisrl.it

Abilitata Legge 46/90 e succ.modif. D.M. 37/08 Lettere A-B-C-D-E-G

inoltre... uno sguardo al futuro:

con noi puoi realizzare il tuo progetto "energia pulita"

impianti fotovoltaici per abitazioni - aziende - esercizi commerciali



FOTOVOLTAICO A TETTO



FOTOVOLTAICO A TERRA

Set di quattro sedie, con una struttura di ferro saldata e riempita di legni di recupero. Progetto realizzato dal team creativo del Laboratorio Controprogetto



Nuovo design di recupero

Nato con lo scopo di seguire nuovi percorsi creativi, il Laboratorio Controprogetto rielabora e trasforma oggetti di design utilizzando materiali di recupero. Inoltre contribuisce a liberare la creatività delle persone tramite percorsi di progettazione partecipata di Cristiana Zappoli

La creatività attraversa tanti crocevia. Il quartiere Isola, un quartiere popolare a nord di Milano, chiamato in questo modo per l'isolamento tipico della zona che fin dal passato era separata dal resto della città dalla linea della ferrovia, è senza dubbio uno di questi. Dopo la chiusura delle grandi fabbriche che lo caratterizzavano, il quartiere è riuscito a rigenerarsi accogliendo nuove attività artigianali e artistiche. L'edificio della Tecnomasio Brown Boveri, 16mila mq di superficie vicino ai giardini di via Confalonieri, fu in parte riutilizzato per attività artigianali, culturali e ricreative, con il nome di *Stecca degli Artigiani*, e divenne un vero e proprio contenitore multidisciplinare di artigianato, associazionismo e

arte. Dalla stratificazione di storie ed esperienze creative che si sono succedute negli anni all'interno della Stecca degli Artigiani, nel 2002 nasce *Controprogetto*, su iniziativa di Valeria Cifarelli, Matteo Prudenziati, Davide Rampanelli e Alessia Zema. «In quel contesto - racconta Davide Rampanelli - è stato fondato il nostro primo laboratorio aperto di sperimentazione e creazione con materiali di recupero: 50 mq sotto ad un soppalco separati da una tenda dal locale nel quale organizzavamo eventi, mostre, feste, concerti, assemblee, spettacoli teatrali. Una piattaforma di espressione artistica e impegno sociale, un luogo di incontro e di lavoro in rete, nella speranza e volontà di creare un mondo migliore». Le pratiche e l'impegno sociale hanno ac-

compagnato, infatti, la crescita di *Controprogetto* e caratterizzato il suo percorso, iniziato con la costruzione partecipata di un parco giochi per i bambini di un piccolo paese tra le montagne del Kosovo in collaborazione con Asvi, una Ong milanese. L'esperienza della *Stecca degli Artigiani* è durata fino al 2007, quando i progetti di trasformazione urbanistica della zona hanno portato all'abbattimento dello stabile e al trasferimento delle attività. Per *Controprogetto* questo ha segnato un passaggio importante di maturazione e sviluppo professionale. Dall'associazione è nata una società a nome collettivo. «Il nostro lavoro - spiega Rampanelli - è proseguito in continuità e coerenza con la nostra storia, permettendoci di creare una professione che nascesse

Luoghi creativi



dalle nostre passioni e che contemporaneamente fosse veicolo di espressione creativa e di impegno sociale». Il *Laboratorio Controprogetto* nasce da un'esperienza sociale e continua a mantenere un pensiero critico e progettuale sul mondo, alla ricerca di percorsi innovativi e alternativi in ogni ambito progettuale in cui si trova coinvolto. Design, quindi, non è solo una sedia firmata o un tavolo originale, è soprattutto lo studio di oggetti in grado di migliorare la vita delle persone. Spiega meglio Davide Rampanelli: «i nostri principi e la nostra cultura ci spingono a lavorare con materiali di recupero, a mettere a disposizione della collettività i nostri saperi e le nostre strutture, a promuovere la cultura del fare attraverso la promozione dell'autocostruzione, a liberare la creatività delle persone tramite percorsi di progettazione partecipata, a credere nelle potenzialità del lavoro in rete e dell'incontro di discipline diverse, e a vedere lo spazio pubblico come un luogo di tutti e non di nessuno». Ogni prodotto creato nel *Laboratorio Controprogetto* è unico e realizzato a mano. Le storie dei materiali recuperati vanno a fondersi nelle composizioni creando un racconto unico e irripetibile. La bellezza sta nella rielaborazione, nella trasformazione, nello stupore per nuovi futuri possibili, nell'armonizzazione dei contrasti. Grande importanza nel processo progettuale ha la relazione con il cliente. «Incentiviamo e guidiamo – racconta Rampanelli - l'espressione creativa delle persone che ci chiedono di realizzare i prodotti per i pro-





4



5



1. Team di lavoro del Laboratorio Controprogetto
2. Coppia di sedie in ferro e lamiera elettrosaldata
3. Poltroncina realizzata con tapparelle di legno, assi da cantiere e chiodi
4. Comodini con una struttura di multistrato di recupero e composizione di legni di recupero
5. Serie di cinque pezzi unici con mosaici di legno massello
6. Tavolo con parquet di rovere originale su base di metallo anni '70
7. Tavolini costituiti da mosaici di scarti di lavorazione di costa con colata di resina

pri ambienti. Questo ci permette di vivere ogni volta l'emozione di una creazione condivisa e di creare una relazione personale di comprensione e scambio con il cliente». I materiali vengono recuperati attraverso diversi canali: allestimenti fieristici, privati, rigattieri, oggetti abbandonati, demolizioni e sgomberi. Sono tutti materiali apparentemente inutilizzabili che diventano, per i designer di *Controprogetto*, una sfida e uno stimolo creativo. Attualmente, quindi, questi materiali provengono dal sistema produttivo e fieristico del territorio in cui il Laboratorio opera, ma l'obiettivo a lungo termine è un altro. «Vogliamo creare – spiega ancora Rampanelli – un'efficace rete di recupero di materiali che riunisca produttori, smaltitori, privati, istituzioni e designer in grado di ottimizzare l'utilizzo di risorse e materiali e avere un impatto virtuoso nel sistema». La forte componente associazionistica che stava alla base di questo progetto non si è certo persa con il passare degli anni ma, anzi, ne costituisce ancora la colonna vertebrale. I quattro designer milanesi sono tuttora fortemente legati a quei valori che li hanno uniti all'inizio della loro avventura, come specifica Rampanelli: «la nostra esperienza sociale ci porta ad avere consapevolezza e rispetto degli spazi comuni e collettivi. Pensiamo sia importante che l'identità di una comunità si rispecchi nelle strutture e negli elementi comuni. I nostri percorsi di progettazione e costruzione partecipata sono un'esperienza di creazione collettiva in cui tutti i partecipanti possono trovare la propria espressione creativa e sviluppare pratiche



6



7

Luoghi creativi



8



9

positive di lavoro di gruppo». Ma la funzione sociale dell'attività di *Controprogetto* non si ferma qui. «Crediamo nel valore terapeutico del lavoro manuale e della cultura del fare e cerchiamo di fornire agli utenti dei laboratori gli strumenti per concretizzare la propria immaginazione. Nel tempo abbiamo inoltre riscontrato che percorsi di questo tipo aiutano anche a sviluppare rispetto e cura delle strutture collettive e per questo, dove possibile, cerchiamo di estendere il processo di partecipazione anche alla manutenzione delle strutture». Proprio per perseguire questi obiettivi in passato hanno organizzato e gestito parallelamente alla loro attività lavorativa un laboratorio aperto, nel quale studenti, artisti e privati appassionati potevano con il loro aiuto e i loro strumenti realizzare gli oggetti per il proprio ambiente. Tutto questo sarà nuovamente possibile quando verrà ultimata la costruzione dell'*Incubatore delle Arti e delle Associazioni* che conterrà le attività e la rete delle associazioni della *Stecca degli Artigiani*. La costruzione dovrebbe essere ultimata e agibile nel settembre 2011 e al suo interno verrà allestito un laboratorio di 80 mq nel quale, in un ambiente sicuro e a norma, aiutati da personale preparato, i cittadini del quartiere e della città potranno trovare i materiali, le competenze e gli strumenti per realizzare i propri oggetti e stupirsi delle proprie potenzialità.

8. Cassetiera realizzata con rovere massello e ardesia, i cassetti sono di recupero
9. Poltrona costruita con scarti di lavorazione di essenze diverse levigate anteriormente

BIGLIETTO RIDOTTO

Ritaglia questa pagina e cambiala alle casse con regolare biglietto SIAE, ti dà diritto all'ingresso alla manifestazione al costo di € 5,00 (ingresso intero € 7,00).

Minori di 14 anni ingresso gratuito.



habitat

SALONE DELL'ARREDAMENTO
E DELLE SOLUZIONI ABITATIVE



9^a edizione

Ferrara Fiere Congressi

23, 24 ottobre - 30, 31 ottobre e 1 novembre

orario 10-20

Eventi collaterali:

In contemporanea a:



a cura di **AGAF**

NORWEGIAN WOOD

Una rassegna di progetti redatti da importanti studi norvegesi di fama internazionale.

organizzata da

multimedia tre
T. +39 049 98 32 150

in collaborazione con

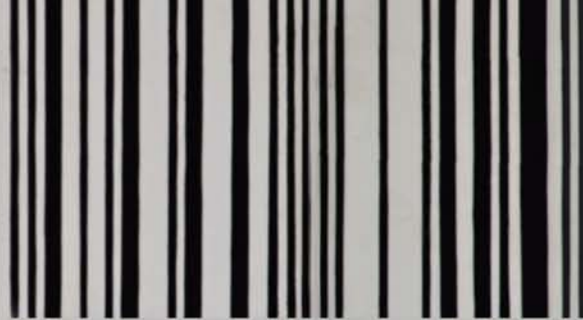


con il patrocinio di



www.habitatfiera Ferrara.it

Alla ricerca del comfort. Divani
superimbottiti e sedie dallo stile minimal.
Ricerca dei materiali e nuovo design.
Nel mondo dell'arredamento è in corso
una rivoluzione alla ricerca del giusto
equilibrio tra comodità e innovazione



Con semplicità e morbidezza...



PHANTOM DI DOMITALIA

Disegnata da Orlandini e Radice,
è la poltrona monolitica da esterno in
polietilene stampato con tecnologia
rotazionale. Il resistente materiale la
rende particolarmente adatta per l'uso
all'aperto, ma è facilmente inseribile in
ogni ambiente, domestico e non, per la
sua carica e forte personalità.
Disponibile in bianco, antracite, fucsia,
viola. Dimensioni: 70x62 h 82,5 cm.



BABÀ DI DOMITALIA

Babà è la poltrona monolitica da esterno in polietilene stampato con tecnologia rotazionale. La forma sinuosa, ispirata alle antiche anfore, la rende perfettamente adatta ad ogni tipologia d'ambiente e atmosfera. Disponibile in varie colorazioni, è particolarmente adatta per situazioni classiche nelle finiture neutre, mentre si inserisce in arredamenti giovani ed informali nelle tinte più forti.

BEND SOFA DI B&B ITALIA

Disegnato da Patricia Urquiola, ha una forma quasi primaria e monolitica. Sembra plasmato manualmente come se fosse stato creato da una gestualità non diversa da quella di uno scultore. In realtà nasce dallo studio dei modelli 3D e sa esprimere l'idea di movimento ottenuta dall'alternanza dei pieni e dei vuoti, con cuciture a contrasto che danno origine a un ulteriore disegno sulla sua superficie.



Design

BOARDING DI LAPALMA

È il risultato di una nuova collaborazione tra Lapalma e il designer Patrick Norguet. Linee chiare mixate a elementi creativi, quali il telaio della struttura in tubolare, lo rendono un prodotto innovativo. Il comfort della seduta e dello schienale è garantito dall'imbottitura sfoderabile e dai cuscini.



PIP-E DI DRIADE

Fa parte della collezione di Design di Driadestore, disegnata da Philippe Stark. È una poltroncina monoblocco adatta sia per essere utilizzata all'interno che per l'esterno, viene proposta in quattro varianti di colore: bianco, giallo, arancio e grigio. È in grado di arredare qualsiasi tipo di ambiente grazie alle sue linee semplici, eleganti ed estremamente pulite.



CHARLIE DI DRIADE

Peter Emrys-Roberts si propone di rileggere il mito del divano Chesterfield rendendolo meno ieratico. L'operazione viene condotta attraverso una sorta di addomesticamento dell'immagine: una curva morbida sostituisce l'originale rigidità dei braccioli, il capitonné si riduce drasticamente, lasciando solo una lieve impronta del bottone sparito.



BRENNO DI EDRA

Disegnato da Francesco Binfaré nel 2010, è un divano con struttura in legno multistrati e metallo, imbottitura in Gellyfoam ricoperto da uno strato di piuma d'oca. Il rivestimento è una pelle volutamente generosa, senza l'eliminazione delle naturali abbondanze, che rivelano i morbidi volumi sottostanti e lasciano percepire l'altissimo comfort, per apprezzarlo con gli occhi prima ancora che con il corpo.

CHAT DI DE PADOVA

Lo stile del divano di Carlo Colombo gioca sui contrasti: la forza del tubolare d'acciaio della struttura contro la morbida arrendevolezza dei cuscini in piuma d'oca. Un divano molto confortevole, pensato per un ambiente domestico contemporaneo e conviviale. Ha cuscini morbidi imbottiti in piuma d'oca e poliuretano espanso a quote differenziate, per garantire il massimo del comfort. Chat ha un rivestimento sfoderabile, in tessuto o in pelle.





RAVARINO ANTHONY RISTRUTTURAZIONI

Esegue lavori di tinteggiatura interna ed esterna - Pavimentazioni - Cartongesso
Trattamento antimuffa e antiumidità (cantine, appartamenti) - Coperture tetti
Impermeabilizzazione - Installazione porte e finestre - Montaggio gazebo
Ristrutturazione bagni - Tinteggiatura portoni, scuri e cancellate - Capannoni

PREVENTIVI GRATUITI - DISPONIBILE ANCHE LA DOMENICA

Via Gandusio, 12 - 40131 Bologna - tel. 349.5473518

CIOSCHI INTERIORS

PROGETTAZIONE ARREDAMENTI
ARCHITETTURA D'INTERNI



"Sistemare la casa è guadagnare il benessere fisico ed emotivo.
Occorre saper disporre, occorre creare armonia." [Miao Yin]

I NOSTRI SERVIZI:

Consulenze

Distribuzione impianti elettrici,
termici e di condizionamento

Progettazione e scelta di
pavimenti e rivestimenti

Fornitura, trasporto e montaggio
dell'arredamento

Progettazione e modifica
di opere murarie

Progettazione di controsoffitti
ed elementi in cartongesso

Progettazione di arredamenti su misura
per qualsiasi ambiente

Domotica

Silvia Cioschi Interior Designer
Via Larga 34/2 Bologna
Tel 051 531016
silvia@cioschi-interiors.it
www.cioschi-interiors.it

INTERIOR DESIGN

GIULIANOVA

Costruita all'estremità della città, la Casa C+V, progettata dall'architetto Giovanni Vaccarini ha come obiettivo lo sfruttamento solare passivo. Le ampie pareti in vetro esposte a sud ovest creano una situazione concettualmente simile a una serra e favoriscono lo sfruttamento del pavimento quale elemento di accumulo di calore. Calore che viene successivamente rilasciato durante le fasce di ore notturne.

SAN FRANCISCO

Per ripensare l'abitazione lo studio di architettura Feldman ha assecondato la propria idea di sostenibilità tutta giocata sul rapporto tra struttura architettonica e paesaggio. L'attenta integrazione di materiali diversi, pietra grezza e legno accanto a materiali moderni come vetro e metallo ha reinterpretato il ruolo di casa *Bernal* nell'antico e silenzioso Bernal Heights, quartiere dall'anima contemporanea.



Moderna **ESSENZIALITÀ**



Architettura semplice e raffinata a Giulianova. Due volumi essenziali. Due parallelepipedi sovrapposti, traforati e in parte vetrati. Due volumi che con la luce diurna si presentano ben delineati nella loro geometria. Grazie soprattutto all'illuminazione notturna assumono invece toni caldi e misteriosi di Iole Costanzo





Di fianco: particolare dell'interno. La scala metallica, tinta di rosso, così come tutta la struttura metallica presente, conduce dal soggiorno del piano terra agli ambienti privati posti al piano superiore. A destra: vetrata esterna del piano terra. Il taglio nel terreno è un pozzo di luce per il piano ipogeo. In basso: altra parte del soggiorno diviso in due ambienti da un setto intorno al quale gira una scala di metallo



Un'abitazione dalle linee essenziali e contemporanee a Giulianova in Abruzzo. Non è nel centro storico e neanche in una periferia storicizzata. Si trova nella cosiddetta conurbazione diffusa, tipica della costa adriatica. È stata costruita all'estremità della città, lì dove l'espansione, sfrangiandosi, rompe ogni possibile trama urbana, facendo divenire la città un agglomerato di abitazioni anonime. E proprio per opporsi a questo dilagante anonimato, la Casa C+V, progettata dall'architetto Giovanni Vaccarini, si distacca dall'abitato che ha intorno, rinuncia all'affaccio sulla strada e rivolge il prospetto principale alla collina che vi sta accanto, un "mare" verde su cui affacciarsi e far riposare lo sguardo. È con il paesaggio che l'edificio crea un doppio legame, soprattutto visivo. Quello immediato, diretto e spontaneo, e quello invece mediato dagli ampi vetri e dai pannelli metallici che, con le loro forature circolari ed ellittiche, fungono da *brise-soleil* sul balcone del primo piano e da recinzione al piano terra. Le traforature ellittiche diventano, nell'ultimo solaio, tagli curviformi. Un'interpretazione delle nuvole fatta per illuminare dall'alto parte degli ambienti privati. Sono veri e propri fori che creano divertenti giochi di luci e ombre variabili e variabili a seconda del tipo di illuminazione, naturale nell'arco della giornata o a led nelle ore notturne. L'intera abitazione consta di due volumi netti completamente ruotati e sovrapposti tra loro. Quello superiore, aggettando più di un terzo verso l'esterno, crea, in alcune ore del giorno, una profonda ombra sull'ampia vetrata sottostante. Il volume del piano terra è quello più materico e ha funzione di basamento. È rivestito quasi completamente in pietra, fatta eccezione per la facciata in vetro posta ad est. Vi si contrap-







pone il volume superiore completamente intonacato e traforato. Concettualmente i 2 volumi sopraterza e il piano interrato si oppongono tra loro presentandosi comunque armonici: il livello ipogeo è completamente scavato nel terreno e ha un patio interno intorno al quale sono stati organizzati gli spazi. Sostando in questi ambienti è possibile traguardare il tetto giardino su cui affaccia l'area giorno del piano terra e il volume sospeso del secondo piano. Il primo volume - piano terra ha funzione di zona collettiva. Un'ampia vetrata scorrevole segna il confine tra il tetto giardino e l'area giorno. Lo spazio interno, invece, ruota intorno ad una scala metallica che collega gli ambienti della vita quotidiana con quelli privati del primo piano (bagno/sauna, palestra, studio). L'edificio presenta altri aspetti, per nulla trascurabili, strettamente correlati ad alcuni principi energetici. L'architetto Giovanni Vaccarini ha infatti previsto lo sfruttamento solare passivo. Le ampie pareti in vetro esposte a sud ovest, creando una situazione concettualmente simile ad una serra, favoriscono lo sfruttamento del pavimento quale elemento di accumulo di calore. Calore che viene successivamente rilasciato durante le fasce di ore notturne. Per ciò che concerne l'impiantistica, invece, è stato adottato un sistema ad irraggiamento posto anch'esso a pavimento, valido sia per il riscaldamento che per il raffrescamento. Mentre l'ottimizzazione dell'uso della luce artificiale e la regolazione energetica dell'edificio stesso sono aspetti completamente impostati secondo alcune regole della domotica.



Nella pagina a fianco: tutto l'edificio offre i solai a terrazze giardino, curate a prato. Sopra: altra vista del soggiorno. Gli interni sono geometrici ed essenziali, ma connotati da colori ben definiti. A sinistra: due immagini dell'interno. Il bagno, in cui domina l'acciaio lucido e il colore rosso degli arredi, e l'aggancio della scala al setto, evidenziato dal taglio di luce verticale posto sul pianerottolo





Un'antica abitazione vittoriana di fine Ottocento diventa un valido esempio di come architettura e paesaggio si possono compenetrare senza forzatura alcuna. Questa la cifra stilistica della Old Bernal House a San Francisco di Silvia Di Persio

Fascino

OLD STYLE





A sinistra: ambiente dedicato allo studio del web-designer ricavato nel nuovo volume vetrato costruito a ridosso del vecchio edificio. In alto: sotto a un lucernaio è posto l'attacco della scala al solaio superiore. La scala è separata dall'ambiente della cucina da un setto murario rivestito con materiale lapideo

Una casa da favola per esigenze abitative moderne. Ma prima di diventarlo grazie a un progetto di rinnovamento e restauro giunto a sigillare con un lieto fine un lungo periodo di abbandono e decadimento, la *Old Bernal House*, antica abitazione vittoriana del 1865 situata nel quartiere residenziale di Bernal Heights a San Francisco, era irrimediabilmente destinata alla demolizione. A salvare questo *cottage* in legno scuro immerso tra gli alti alberi sempreverdi californiani, uno sguardo incantato, quello della giovane coppia di acquirenti, Melodie Froment e Jerome Doran, designer di tessuti lei, musicista e web designer lui, che fin dal primo istante hanno visto in casa Bernal il luogo ideale in cui essere felici. Poi è arrivato un altro sguardo, quello oggettivo e creativo con il quale gli architetti dello studio Feldman, incaricati del progetto, hanno valutato le possibilità di intervento e i costi necessari a dare realtà alla visione della giovane coppia e alla nuova vita della vecchia casa Bernal. Per ripensare l'abitazione lo studio di architettura Feldman ha assecondato la propria idea di sostenibilità tutta giocata sul rapporto tra struttura architettonica e paesaggio. L'attenta integrazione di materiali diversi, pietra grezza e legno accanto a materiali moderni come vetro e metallo ha reinterpretato il ruolo di casa Bernal nell'antico e silenzioso Bernal Heights, quartiere dall'anima contemporanea e vitale grazie all'elevato tasso di natalità e a un numero crescente di giovani coppie con figli che lo scelgono come luogo di elezione per uno stile di vita sostenibile e alternativo. L'al-



tra direttrice progettuale è stata rivolta alle esigenze abitative e professionali dei nuovi proprietari: poter disporre di uno spazio della quotidianità caldo e familiare in cui vivere con la figlioletta di tre anni e allo stesso tempo definire degli spazi da dedicare alle rispettive professionalità, autonomi e allo stesso tempo in comunicazione diretta con gli altri ambienti della casa. Oggi, a tre anni dagli inizi dei lavori realizzati seguendo gli imperativi chiave del “restaurare”, “ingrandire”, “modernizzare”, la vecchia casa Bernal onora pienamente questo connubio tra fascino antico ed estetica moderna. Il fascino *old style* della struttura è stato riportato alla luce da un intervento di restauro operato sulla facciata e sulla copertura in legno scuro. È invece frutto di una scelta progettuale di modernità la creazione di una nuova ala in vetro di due piani, di altezza giustapposta al volume preesistente. L'aggiunta di questa torre di vetro che ospita una stanza da letto, la stanza della bambina, lo studio di Jerome al secondo piano e quello di Melodie al piano terra, permette un ampliamento di superficie dagli originari 149 mq a circa 190 mq e attraverso le trasparenze delle grandi vetrate scorrevoli crea un'integrazione senza soluzione di continuità tra l'interno della casa e l'ambiente naturale del giardino sul retro. La nuova conformazione a pianta aperta, realizzata unendo le due strutture, la vecchia e la nuova, mediante l'apertura di una scala centrale dai gradini di quercia parzialmente a sbalzo e l'eliminazione del soffitto del piano superiore e del tetto, creano una fonte di luce diretta

In alto: fotografia della luminosa e semplice camera da letto, posta nel piano superiore dell'edificio preesistente. In basso: parte del soggiorno. Aldilà del setto rivestito in pietra vi è la cucina. Nella pagina accanto: il nuovo volume vetrato ripreso dall'esterno con la calda luce delle prime ore serali

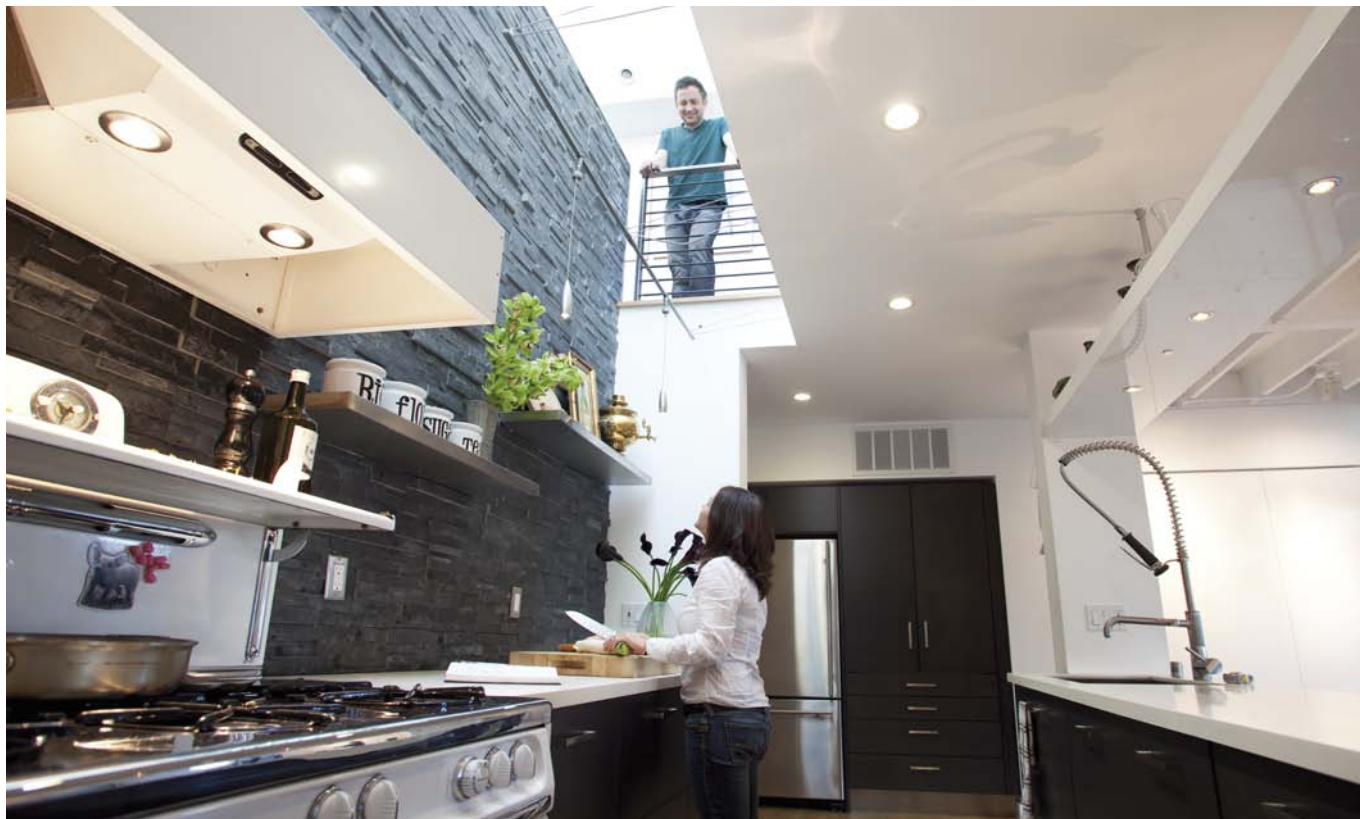




dall'alto che, scivolando sul nuovo muro in pietra scura al quale è ancorata la scala, si riversa sulla cucina e sul soggiorno situati ai suoi due lati. La casa si presenta così come uno spazio da vivere in modo fluido, senza passaggi traumatici da un ambito della quotidianità all'altro, valorizzando allo stesso tempo la connotazione funzionale propria dei singoli spazi. Grazie all'apertura centrale del piano superiore Jerome e Melodie possono comunicare tra i due studi, con la stanza della bambina o la sala da pranzo semplicemente "affacciandosi". L'ampia libreria a parete con scala scorrevole percorre e unisce i due studi sul piano della verticalità e li collega visivamente. Sono le scelte di arredamento e di tappezzeria a ridefinire in modo naturale le individualità degli spazi ribadendo, con una commistione tra elementi *vintage* e moderni, la doppia anima della casa. È ciò che accade per la sala da pranzo, con la commistione tra piani di lavoro in legno rosso, sedute Philip Stark e maschere africane alle pareti. Una ventata di romanticismo e di creatività ridisegna invece lo spazio di lavoro di Melodie, con l'eleganza del *Parsons table* laccato di bianco sdrammatizzata dalla cassettoniera da ufficio rivestita con scampoli di recupero. Come per la copertura esterna, involucro antico di uno spazio in trasformazione, all'interno i pavimenti in ardesia e le travi a vista restaurate sul soffitto, delimitano con il rigore dei materiali e degli elementi tradizionali, lo spazio ricreato con spirito contemporaneo. Lo stesso spirito contemporaneo declinato nelle forme creative del recupero e dell'arredamento *kitsch* da mercatino che ritroviamo nella stanza da letto matrimoniale. Perché ogni dettaglio ricorda che nella nuova casa Bernal l'intuizione progettuale realizzata è sempre quella della favola purché moderna, dal finale aperto e in continua trasformazione.



In alto: l'interno di uno dei bagni dell'abitazione. È un ambiente rettangolare la cui parte finale è stata completamente sfruttata per una spaziosa cabina doccia. In basso: la cucina è caratterizzata dalla dualità cromatica del bianco e del nero, nell'arredo e nei rivestimenti, spezzata dalle rifiniture in acciaio





Da trent'anni traslochiamo Bologna

AUTOTRASPORTI e TRASLOCHI

con 25 autocarri muniti
di sponda montacarichi, 4 autoscale

FACCHINAGGIO

AFFITTO BOX PER MOBILI



Via Due Portoni, 13 - 40131 Bologna
Tel. 051.406607 (2 linee) - Fax 051.403433
www.coopstadio.it - info@coopstadio.it



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

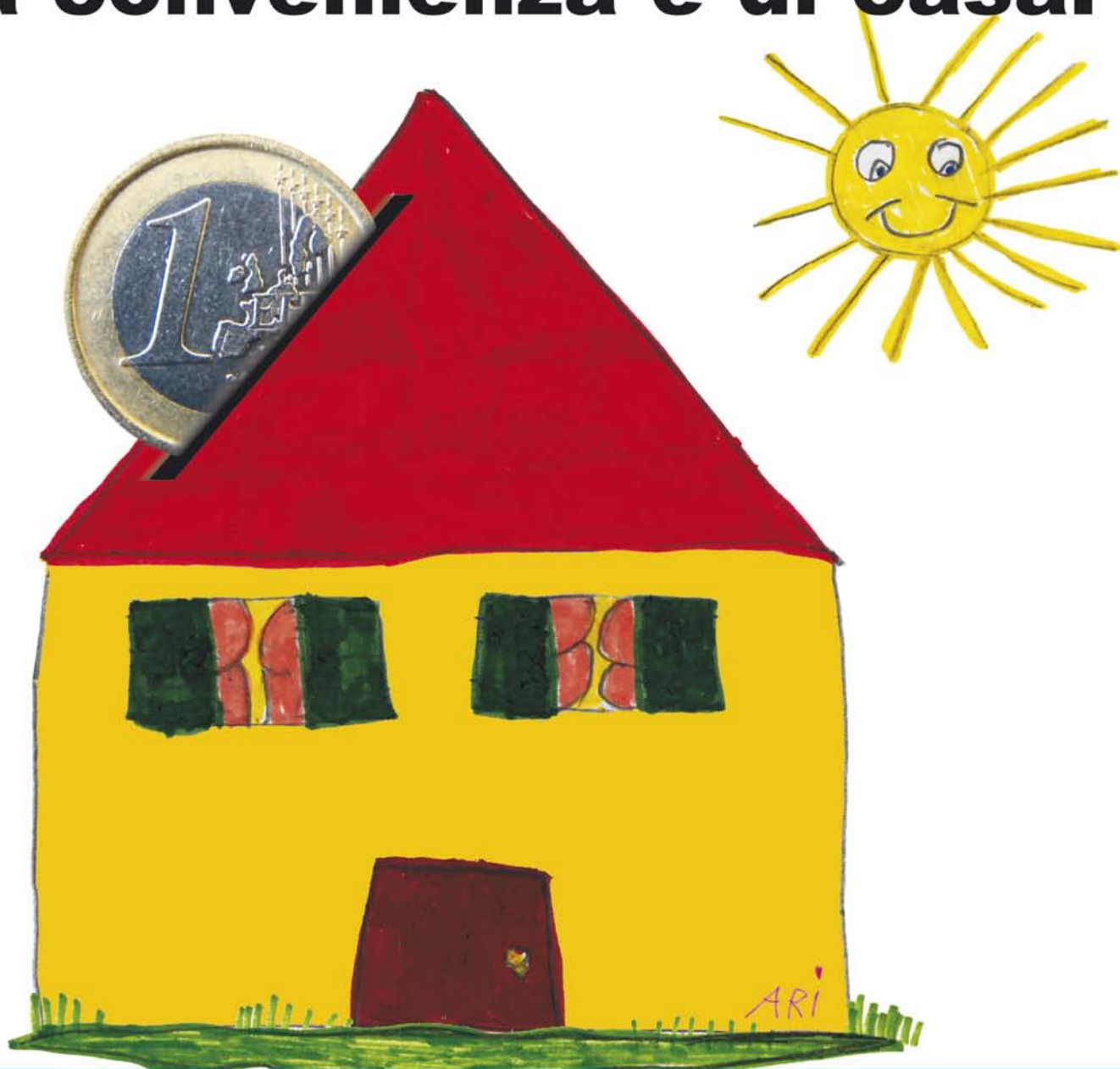


SMALTIMENTO MATERASSI USATI A NORMA DI LEGGE MISURAZIONE E CONSEGNA A DOMICILIO

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

Con un mutuo Carige la convenienza è di casa.



Un mutuo Carige ha tassi chiari e condizioni che ti assicurano tutta la trasparenza che hai sempre desiderato. Importi, tassi e durate sono flessibili, pronti a soddisfare qualsiasi tua esigenza.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

Mutuo erogabile previa valutazione del merito creditizio.

Per le restanti informazioni contrattuali si rinvia al foglio informativo disponibile in tutte le filiali Gruppo Banca Carige.

 **BANCA CARIGE**
Cassa di Risparmio di Genova e Imperia

 **CASSA DI RISPARMIO
DI SINONA**

 **Cassa
di Risparmio
di Carrara S.p.A.**

 **BANCA
DEL MONTE
DI LUCCA SPA**

 **Banca Cassa di Lodi**
PRIVATE BANKING

 **GRUPPO
BANCA CARIGE**

Un porto sicuro nella vostra città.

www.gruppocarige.it

sulle note
della
tradizione...

Scegliere un pavimento
significa dare valore al tempo,
alla qualità e all'estetica.

Scegliere un materiale sano
e naturale come il legno
é garanzia di uno stile
unico e duraturo.

BIOexclusive

HERMITAGE
INFINITO
RETRO
VINTAGE

PROGETTO GAIA

*L'essenza legata alla natura.
L'esclusiva di abitare un pianeta vivente e cosciente.*

HERMITAGE

SAN GUGLIELMO



SAN MARCO



SAN LUCA



SAN ALBERIGO



SAN CRISPINO

dimensione
PARQUET



via Salieri, 21 Zona Ind. Ca' Bianca 40024 Castel San Pietro Terme (BO) Italia
tel. +39.051.19987041 - 46 fax +39.051.19987042 info@dimensioneparquet.com

www.dimensioneparquet.com