

# ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

GENNAIO 2011 - Anno 2 - N.3



**L'ANNO CHE VERRÀ**  
*Editoriale di Alberto Zanni*

**STOP ALLE TRUFFE  
CONDOMINIALI**

*Chiarimenti sulla  
cedolare secca*



**Confabitare**<sup>®</sup>

Associazione Proprietari Immobiliari

\* Poste Italiane SpA - Spedizione in Abbonamento Postale - D.L. 353/2003 (conv. in 27/02/04 n. 46) art. 1 comma 1 - CN/BO



*per la cura, la protezione  
e il restauro  
della pelle nell'arredamento  
affidati a*

**BONFANTicare**

PRODOTTI SPECIFICI PER PULIRE, RINNOVARE E PROTEGGERE LA PELLE



Tel. +39 051 0877094 - [frontoffice@bonfanticare.com](mailto:frontoffice@bonfanticare.com) - [www.bonfanticare.com](http://www.bonfanticare.com)

**SIAMO PRESENTI A RESTAURO 2011, FERRARAFIERE 30/03-02/04  
PADIGLIONE 5 - STAND B10  
INCONTRO TECNICO VENERDI' 1 APRILE ORE 14:00 SALA B**

# en-it energia italiana

en-it è un prodotto  
**Gemas srl**  
Via Cavour, 43  
21010 Sesto Calende (VA)

## GAS-METANO



Siamo i Vostri **consulenti** ideali per la fornitura di Gas-Metano. Ci rivolgiamo a tutte le tipologie di mercato, dalle famiglie, condomini, enti, partite iva ed industria, con offerte studiate per ogni tipo di cliente e con il valore aggiunto dei nostri consulenti sempre raggiungibili per qualsiasi Vostro fabbisogno, con fatturazione chiara e trasparente facilmente confrontabile con il contratto stipulato in origine.

## ENERGIE ELETTRICHE E ALTERNATIVE



Possibilità di poter stipulare con **GEMAS** anche il contratto di fornitura di Energia Elettrica, così da avere sempre, con le migliori condizioni di mercato, un unico interlocutore nella gestione delle Vostre utenze.

**GEMAS** può inoltre fornire un valido supporto per l'adozione da parte Vostra delle seguenti **energie alternative...**

## FOTOVOLTAICO MICROEOLICO & COGENERAZIONE



Avvalendosi di partner altamente qualificati nel settore (**Meteco Energia**), **GEMAS** può, dopo la presa di visione dei Vostri consumi energetici annuali ed un sopralluogo del sito in questione, formulare un preventivo per l'abbattimento dei Vostri costi e la possibilità di pregiarvi della produzione di **energia pulita**. Il costo della Struttura viene interamente coperto dall'incentivo.

Possibilità di **turbine** installabili su edifici in aree urbane estremamente silenziose, con la capacità di sfruttare anche le turbolenze e non solo i venti direzionali.

Il cogeneratore è una macchina costruita per produrre contemporaneamente energia termica ed elettrica, trasformando in modo efficiente l'energia primaria contenuta nel combustibile.

**GEMAS** lavora in stretta collaborazione con ingegneri e geologi per fornire le migliori soluzioni impiantistiche.

## GESTIONE CALORE E SERVIZIO ENERGIA



**GEMAS** si pone come unico interlocutore degli impianti di riscaldamento centralizzato garantendo i migliori risultati di efficienza e di comfort per i nostri clienti.

Grazie ad un'attenta analisi tecnica ed economica, **GEMAS** propone e realizza soluzioni ottimali per eliminare l'inefficienza degli impianti di riscaldamento, portando il cliente ad ottenere risultati concreti ed immediati.

Scegliendo il Servizio Energia di **GEMAS** il cliente affida i propri impianti energetici per le attività di Conduzione, esercizio, manutenzione e riqualificazione. Il tutto regolato da un rapporto contrattuale flessibile e personalizzabile.

Il servizio Energia Gemas è adatto a tutti quegli ambiti in cui si ha un utilizzo diffuso dell'energia quali condomini, centri commerciali, centri sportivi, attività artigianali ed industriali.

CENTRO NORD - 345.7355616 CENTRO SUD - 345.7534142 Fax. 0331.356966

[www.en-it.it](http://www.en-it.it) - [info.gemas@en-it.it](mailto:info.gemas@en-it.it)



costruzioni



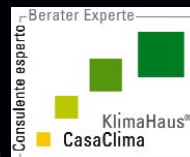
progettazione d'interni



ristrutturazioni



recupero



ing. federico pasquali



dr. michele pasquali

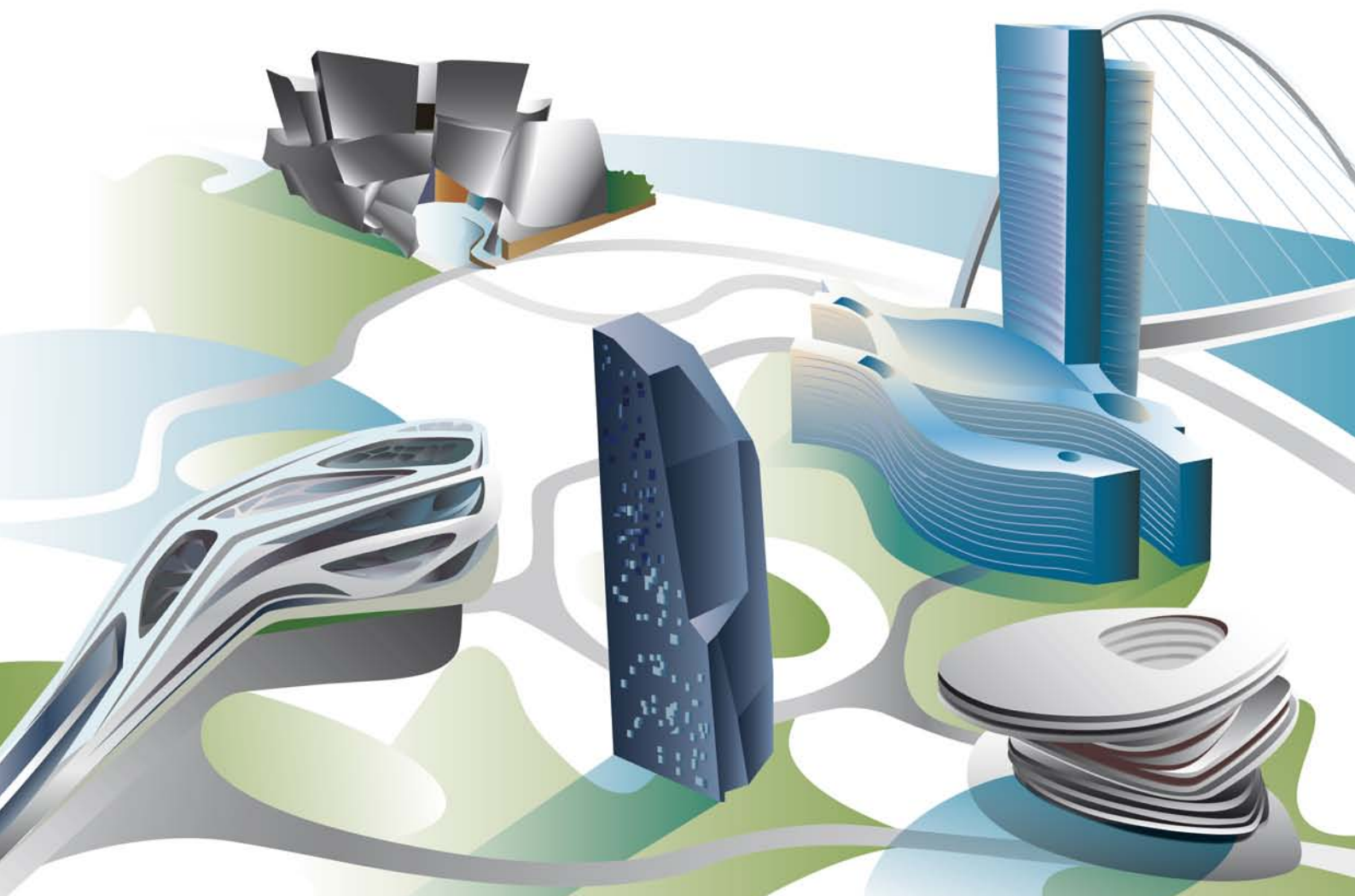
# aedifica srl

via basoli, 10 - 40137 bologna  
tel. 051.6236632 - fax 051.6239155  
[www.aedificacostruzioni.it](http://www.aedificacostruzioni.it)  
[info@aedificacostruzioni.it](mailto:info@aedificacostruzioni.it)

# MADE expo

Milano Architettura Design Edilizia

Fiera Milano, Rho 05\_08 Ottobre 2011



## Segnali di futuro

Prodotti, soluzioni e tecnologie per progettare e costruire i nuovi capolavori dell'edilizia. Incontri ed eventi per un'architettura sostenibile e sicura. Un solo grande appuntamento, MADE expo la più importante fiera internazionale dell'edilizia.

[www.madeexpo.it](http://www.madeexpo.it)

MADE expo è un'iniziativa di:  
MADE eventi srl  
Federlegno Arredo srl

Organizzata da: MADE eventi srl  
tel. +39 051 6646624 • +39 02 80604440  
info@madeexpo.it • made@madeexpo.it

Promossa da:



**PROGETTAZIONE**

**REALIZZAZIONE**

**GESTIONE**

**MANUTENZIONE**



## *soluzioni per la vostra sicurezza*

Sistemi di protezione da furti, rapine, incendi, e monitoraggio quali impianti TVCC, controllo accessi e antitaccheggio, analisi dei rischi.

Competenze e misure per l'incolumità, il benessere e la sicurezza della persona.

Impianti finalizzati alla messa in sicurezza di aree urbanizzate, complessi industriali e residenziali.

Tecnologie informatiche d'avanguardia per trasmissioni video diurne e notturne, controllo e registrazione dati; localizzazioni radio e satellitari a supporto di attività investigative e di sicurezza atte a monitorare, sorvegliare e documentare.

Professionalità, esperienza maturata su impianti destinati a privati, Aziende di ogni dimensione ed enti pubblici.

Progettazione per la centralizzazione e gestione remotizzata di tutti gli impianti per la sicurezza.



**SECURSYSTEM**®  
IMPIANTI PER LA SICUREZZA

BOLOGNA

mail: [info@secursystemsrl.it](mailto:info@secursystemsrl.it)

web: [www.secursystemsrl.it](http://www.secursystemsrl.it)



*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](http://www.coopstadio.it) - [info@coopstadio.it](mailto:info@coopstadio.it)



**REALIZZAZIONE DI IMPIANTI  
IDRO-TERMO SANITARI  
CIVILI E INDUSTRIALI**



**IDROTERMICA DND SRL**

Via Provinciale Est, 18/d  
40053 Bazzano (BO)  
Tel. 051.831223 - Fax 051.839039  
e-mail: idrotermicadnd@gmail.com

# ABITARE OGGI

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

Anno 2 numero 3 gennaio 2011

**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, Emilia Milazzo,  
Marco Zappia

**Stampa**

LITOSEI - Officine Grafiche  
Rastignano (Bo)  
[www.litosei.com](http://www.litosei.com)

**CONFABITARE**

Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna  
Tel 051.238645 - Fax 051.227573  
[www.confabitare.it](http://www.confabitare.it) - [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)

**KORÉ**  
EDIZIONI

Via Filippo Argelati, 19 - 40138 Bologna  
Tel. 051.343060 - [www.koreedizioni.it](http://www.koreedizioni.it)





## LA SOFFITTA Studio Immobiliare s.r.l.

Via Andrea Costa 67/B - 40134 Bologna

Tel. 051 6154856 - Fax 051 6154251

[www.lasoffittaimmobiliare.com](http://www.lasoffittaimmobiliare.com)

[info@lasoffittaimmobiliare.com](mailto: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



# 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**



**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



**LA FORZA DEL GRUPPO AL SERVIZIO DELLA CITTÀ**

# sommario

## EDITORIALE

**13 *Alberto Zanni***  
L'anno che verrà

## CONFABITARE

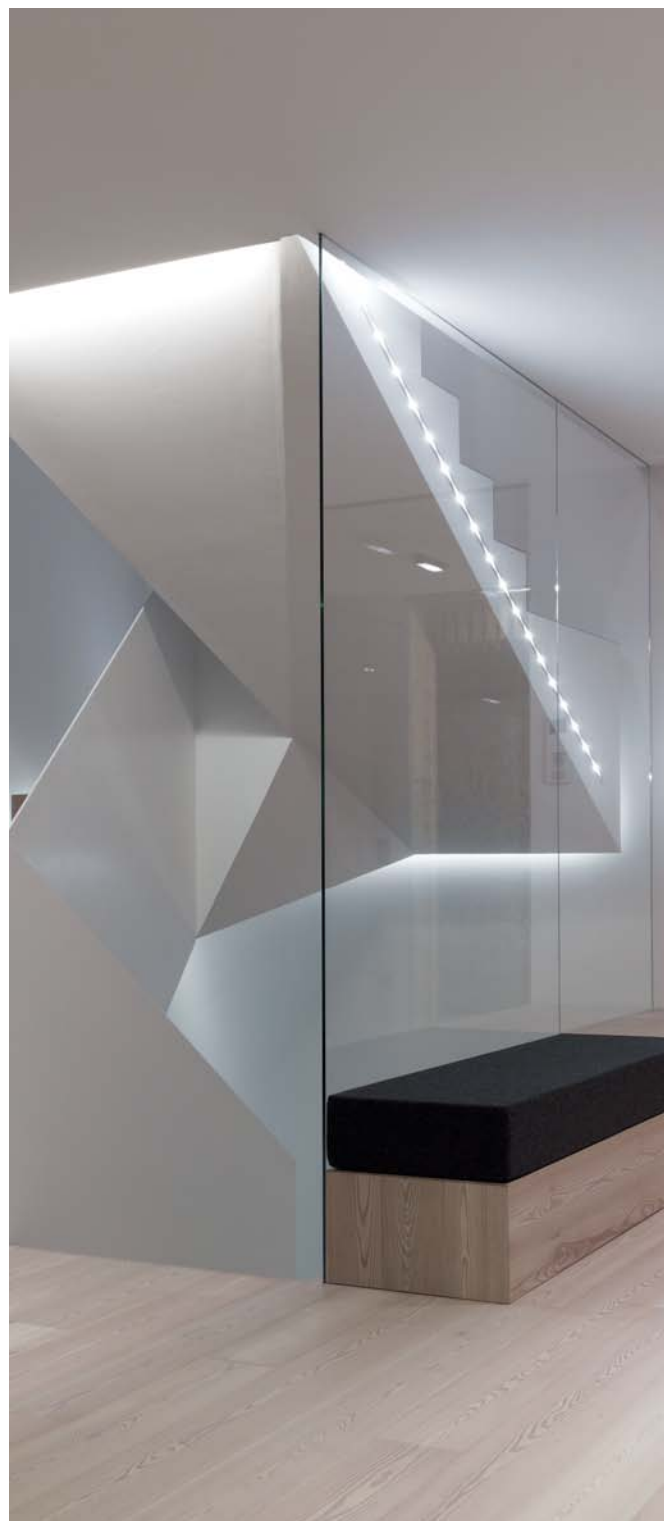
- 14** Stop alle truffe condominiali
- 15** Chi si deve occupare dell'ACE?
- 16 *Alessandro Notari***  
Chiarimenti sulla cedolare secca
- 18 *Francesco Miredi***  
Mediare i problemi condominiali
- 19** Le sedi provinciali di Confabitare
- 20** I servizi e le consulenze

## L'OPINIONE

- 23 *Giovanni Gasparini***  
Le norme che regolano l'edilizia
- 24 *Mara Martelli***  
Amministrazione di sostegno

## PRIMO PIANO

- 32** Le incertezze del mattone
- 34** Energie rinnovabili
- 39** Vivere spazi più accessibili



## ZOOM

**46** Idee e soluzioni pratiche per la casa

## ARCHITETTURA

**52** Secondo i principi bioclimatici...

*A Pergine Valsugana un edificio unifamiliare ad alta prestazione energetica*

**59** Minimalismo giapponese

*L'architettura tipica del Giappone nelle abitazioni di Kazunori Fujimoto*

## ARTE E ARTIGIANATO

**65** Ridare vita alle cose antiche

*Le cornici di Adriana Biondi*

**68** Piccole architetture in legno

*Le creazioni di Luca De Pascalis*

## DESIGN

**72** Nuove scenografie d'arredo

**76** Good night

## INTERIOR DESIGN

**82** Suggestivo volume trasparente

*Lo studio di Glen Irani progetta la Hover House 3 a Los Angeles*

**88** Vibrante effetto luce

*Ambienti bianchi e luminosi per l'edificio progettato da Zanelli e Matulli a Riccione*





**GLI SCARAFAGGETTI ROSSI DELLE CUCINE...**

**ORA C'È UN METODO SICURO E GARANTITO PER ELIMINARLI!**

**Alca**

**RISOLVE IL PROBLEMA CON MOLTI VANTAGGI...**

Senza sporcare - Senza cattivi odori  
Senza pericoli per persone ed animali  
Senza farvi spostare nulla e, soprattutto,  
eliminando gli insetti in questione, lasciandovi soddisfatti.

**IN CASO CONTRARIO TORNEREMO A NOSTRE SPESE**



Contattaci per un preventivo

**SE NON LE ELIMINIAMO AL 100%  
RITORNIAMO GRATUITAMENTE**


Tel. e Fax **051.6051370** - Cell. **335.5356149**

**FORTI SCONTI PER TRATTAMENTI CON PIÙ APPARTAMENTI DA BONIFICARE**

**Alca** di Alessandro Lorenzo Cassarà

Disinfestazioni - Derattizzazioni - Disinfezioni - Monitoraggi HACCP - Bonifiche ambientali

Web: [www.alcadisinfestazioni.it](http://www.alcadisinfestazioni.it) - e-mail: [info@alcadisinfestazioni.it](mailto:info@alcadisinfestazioni.it)





PROFESSIONISTI DELL'EDILIZIA



RESTAURO DEGLI EDIFICI  
IMPERMEABILIZZAZIONI  
RISANAMENTI DELL'UMIDITÀ  
RINFORZI STRUTTURALI



Via della Salute 85/10/i - 40132 Bologna - Tel. 051.403031 - Fax 051.401836  
[www.tecnocem.it](http://www.tecnocem.it) - [info@tecnocem.it](mailto:info@tecnocem.it)



Alberto Zanni  
Presidente Confabitare

## L'anno che verrà

*“L'anno che verrà” non è solo il titolo di una celebre canzone di Lucio Dalla, per noi di Confabitare è, e dovrà essere soprattutto l'anno del consolidamento, delle conferme, del radicamento sempre più capillare. Il 2010, anno primo dell'era Confabitare, si è chiuso con un bilancio lusinghiero sotto ogni profilo.*

*I risultati raggiunti, in termini non solo di iscrizioni, ma anche di credibilità e rappresentatività nel tessuto sociale e politico cittadino, sono andati ben al di là di ogni più rosea previsione. I presupposti per una ulteriore crescita della nostra associazione ci sono tutti, anche se la crisi economica che attanaglia il nostro Paese non consente facili euforie. Ma Confabitare ha spalle sufficientemente larghe per consentire di guardare al futuro con fiducia. Il nostro è l'ottimismo della volontà, quella volontà che ci ha sin qui permesso di superare le difficoltà e di raggiungere, passo dopo passo, traguardi insperati.*

*L'agenda del 2011 è già ricca di iniziative, di buoni propositi, di appuntamenti. Il tutto finalizzato, come sempre, alla tutela dei vostri interessi. Confabitare seguirà con particolare attenzione la vicenda dei cosiddetti “amministratori infedeli”. Come molti di voi già sapranno, presso la nostra sede di Via Marconi 6/2, abbiamo attivato, in collaborazione con CODACONS, uno sportello per aiutare gratuitamente, anche con supporto legale, i condòmini che hanno problemi con gli amministratori o sono vittime di truffe. Un servizio che verrà potenziato quest'anno insieme al conto corrente on line per garantire la massima trasparenza nella gestione dei condomini.*

*Sempre nell'ottica di agevolare i nostri associati, ci piace sottolineare due iniziative che ci auguriamo trovino la vostra piena adesione. La prima riguarda la dichiarazione dei redditi: tutti coloro che hanno rinnovato l'iscrizione a Confabitare potranno usufruire gratuitamente della dichiarazione dei redditi 2011 (MOD 730 o UNICO). La seconda concerne la convenzione stipulata con il gruppo Banca Etruria, che prevede condizioni particolarmente favorevoli per i nostri iscritti. Un esempio? Il “prestito casa” che consente, senza troppe formalità burocratiche, di avere a disposizione cifre rilevanti per opere di ristrutturazione o per l'acquisto di piccoli immobili da destinare al mercato degli affitti.*

*Per quanto riguarda l'aspetto organizzativo, Confabitare promuoverà nei prossimi mesi a Bologna una grande convention nazionale sulle tematiche della casa e del condominio. Una kermesse con esperti qualificati che farà della nostra città, in quei giorni, la capitale del mattone Made in Italy. Infine, l'espansione sul territorio. In pochi mesi abbiamo già aperto oltre dieci sedi provinciali in tutt'Italia. L'obiettivo per il 2011 è arrivare a quota cinquanta: un traguardo ambizioso, ma realistico.*

*Un augurio, per terminare: quello di un 2011 pieno di serenità e soddisfazioni per voi tutti, per le vostre famiglie e per Confabitare.*

La nostra sede:

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

## Stop alle truffe condominiali

**È partita l'operazione "condominio trasparente". Presso la sede di Confabitare apertura del nuovo sportello anti truffe condominiali. Garanzie e strumenti legali al servizio degli associati**

A Bologna e provincia, si moltiplicano le segnalazioni di presunte irregolarità commesse dagli amministratori di condominio in danno ai condomini. Negli ultimi tempi, sono emersi episodi di cronaca relativi a truffe e/o raggiri inerenti la cattiva gestione di condomini che vedono, purtroppo, come parte lesa, soggetti onesti e ignari del cattivo operato del loro amministratore. È importante rendersi conto delle dinamiche sottese a situazioni di questo tipo e al contempo attivarsi perché non si verificano inconvenienti spiacevoli. L'amministratore di condominio non è sovrano nel decidere e nell'operare. Tuttavia, se l'amministratore disonesto si rende conto che vi sono condomini poco attenti a controllare, a segnalare, a denunciare irregolarità e/o ammanchi, espone i condomini tutti a gravissimi danni. Perché un condominio sia ben amministrato non è sufficiente un buon amministratore ma occorre, prima di tutto, la presenza di condomini attenti e vigili. La premessa è fondamentale: sapere che nell'operare si è "controllati" comporta l'assunzione di un atteggiamento preciso, vigile e accorto. Un amministratore, anche se male intenzionato, ha così poco margine d'azione. Sono emersi casi di amministratori truffaldini che arrivano al punto di contraffare il verbale di assemblea condominiale aggiungendo l'autorizzazione, in realtà mai concessa da parte del condominio, di aprire fidi in banca. Una volta ottenuto il finanziamento, presentando un verbale falso, l'amministratore "intasca il bottino e sparisce dalla circolazione". Gli ignari condomini vengono a conoscenza degli intenti fraudolenti dell'amministratore perché l'istituto di credito medesimo, concedente il finanziamento al condominio, contatta appunto i condomini chiedendo loro di saldare il conto dei fidi concessi al condominio. Naturalmente gli ignari proprietari di tali stabili cadono dalle nuvole di fronte a tale richiesta perché estranei all'accaduto. In sostanza, in questi casi, l'amministratore non solo non ha pagato le bollette e i fornitori bensì ha acceso fidi esibendo in banca verbali di as-

semblea falsificati ad hoc per intascare somme importanti. In più di un'occasione, l'istituto di credito non si è limitato a rivolgere le proprie pretese nei confronti dell'amministratore truffaldino, divenuto nulla tenente, bensì agisce nei confronti del condominio richiedendo, direttamente agli ignari condomini, di sborsare le somme necessarie per estinguere il fido contratto dal loro rappresentante legale. In definitiva, dagli atti emerge incontestabilmente che sussiste un debito contratto nei confronti dell'istituto bancario apparentemente imputabile al condominio che quindi viene chiamato in causa dagli istituti di credito per la restituzione delle somme. Da un punto di vista giuridico è indubbio che il contratto di apertura di credito è stato, in questi casi, stipulato da un *falsus procurator* in quanto l'amministratore è privo di potere non avendo l'assemblea dei condomini deliberato in tal senso. È principio generale ricavabile dall'art. 1398 del c.c. che il contratto stipulato dal *falsus procurator* non è idoneo a produrre effetti nella sfera dello pseudo rappresentato, tanto che il terzo contraente non ha titolo per esercitare, nei confronti di costui, l'azione d'ineadempimento che presuppone per l'appunto l'esistenza di un contratto valido ed efficace tra le parti. In fattispecie di questo tipo, dove la giurisprudenza parla di colpa e/o negligenza, anche in vigilando del condominio, prevale l'illiceità della condotta fraudolenta posta in essere dall'amministratore che è idonea a interrompere ogni nesso causale tra l'atto da lui compiuto e la condotta del falso rappresentato. In altre parole, per meglio aiutare nella comprensione chi legge, possiamo affermare che non può causalmente attribuirsi al condominio un contratto la cui conclusione è stata determinata, non tanto da un comportamento negligente di quest'ultimo, quanto dalla condotta *contra legem* dell'amministratore. Sulla base dell'esperienza Confabitare ha creato, con l'aiuto dei propri consulenti, l'apertura di uno sportello contro le truffe condominiali, che è in grado di aiutare in modo solerte ed efficace condomini che hanno problemi con i propri amministratori. Sostenere infatti i condomini vittime di truffe e appropriazioni indebite aiuta a riportare serenità nel condominio ed evitare ulteriori e possibili danni. Avere uno sportello a propria disposizione, significa ricevere informazioni dettagliate in modo veloce e rapido al fine di poter avere il quadro della situazione sotto mano e approntare, con l'aiuto di consulenti esperti, la soluzione ai problemi. Inoltre, con la capillare diffusione dei sistemi informatici, la nostra associazione, che come sappiamo amministra interi stabili del circondario bolognese, permette a tutti i condomini di poter controllare comodamente da casa, in ogni momento della giornata, sia il saldo relativo al conto corrente del condominio sia tutti i movimenti di denaro legati a operazioni relative allo stabile. In altre parole con l'operazione "condominio trasparente" Confabitare amministra i condomini e fornisce la garanzia di una gestione limpida e puntuale senza brutte sorprese. (Avv. Luca Santarelli, Consulente Legale Confabitare)





# Chi si deve occupare dell'ACE?

*La redazione della certificazione energetica non investe solamente il singolo proprietario dell'unità immobiliare, ma si estende, in taluni casi, anche agli amministratori di condomini*

È ormai diffusamente noto che dal 1 luglio 2009 è obbligo del venditore allegare ai trasferimenti onerosi di singole unità immobiliari l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) dell'unità oggetto di compravendita. Dal 1 luglio 2010 tale obbligo è stato esteso a tutti gli edifici e le unità immobiliari soggetti a locazione.

Non tutti sono però a conoscenza che la redazione dell'ACE non investe solamente il proprietario dell'unità immobiliare, sia essa oggetto di compravendita o di locazione, ma si estende, in taluni casi, anche agli amministratori di condomini. La Delibera di Giunta della Regione Emilia Romagna n. 156/2008 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" precisa chiaramente, all'allegato 8, che la certificazione energetica delle singole unità immobiliari va effettuata "... in presenza di impianti centralizzati privi di sistemi di regolazione e contabilizzazione del calore sulla base della valutazione del rendimento energetico dell'intero edificio ripartito a livello della singola unità immobiliare in relazione alla superficie utile riscaldata dell'unità immobiliare medesima...".

In concreto la norma afferma in maniera chiarissima che la certificazione energeti-

ca di una singola unità immobiliare, qualora questa sia servita da un impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, non può essere redatta senza aver preventivamente valutato il rendimento energetico dell'intero edificio ovvero la quantità annua di energia (espressa in kWh/anno) effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio.

La quantificazione del rendimento energetico dell'edificio risulta essere, in presenza di impianti di riscaldamento di tipo centralizzato, il punto di partenza imprescindibile per poter procedere alla corretta redazione dell'attestato di certificazione energetica della singola unità immobiliare. Risulta pertanto evidente come il ruolo dell'amministratore di condominio in fabbricati serviti da impianti di tipo centralizzato assuma una valenza di primaria importanza. L'amministratore ha il compito di informare i condomini delle necessità di provvedere, mediante il conferimento di uno specifico incarico professionale ad un tecnico abilitato, alla quantificazione del rendimento energetico dell'edificio allo scopo di metterli in condizione di poter successivamente far redigere l'attestato di certificazione energetica del-

la propria unità in maniera conforme alla normativa. A riprova di quanto sopra riportato la Delibera della Giunta Regionale N. 1362 "Modifica degli allegati di cui alla parte seconda della delibera di Assemblea legislativa n. 156/2008" entrata in vigore dal 1 ottobre 2010 precisa, all'Allegato 6 - punto 3.4, che qualora si proceda alla certificazione delle singole unità immobiliari in edifici serviti da impianti centralizzati privi di sistema di contabilizzazione del calore, è fatto obbligo agli amministratori degli stabili di fornire ai condomini le informazioni e i dati necessari in relazione alla metodologia applicabile. Il mancato adempimento, da parte dell'amministratore, di quanto sopra descritto, oltre a configurarsi come un mancato rispetto della normativa vigente, produrrebbe conseguenze dirette che verrebbero a ricadere sul singolo proprietario: quest'ultimo, infatti, qualora fosse impossibilitato a far redigere l'ACE della propria unità immobiliare perché sprovvisto della documentazione sulla prestazione energetica dell'edificio, rischierebbe di non poter procedere alla compravendita o alla regolare locazione della propria unità immobiliare.

*(Ing. Lorenzo Ziosi  
Consulente Tecnico Confabitare)*

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

## *LE DELEGAZIONI DI CONFABITARE*

- **CASALECCHIO DI RENO, VIA DEL LAVORO, 7 - TEL. 051/9910121**
- **CASTEL MAGGIORE, VIA GRAMSCI, 205/A - TEL. 051/6321523**
- **PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356**
- **SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 84 - TEL 051/ 3167989**
- **SAN LAZZARO DI SAVENA, VIA SPERANZA, 35/A - TEL. 051/0477298**
- **SASSO MARCONI, VIA PORRETTANA, 389 - TEL. 051/6751202**

# Chiarimenti sulla cedolare secca

Ne parliamo con Alessandro Notari, responsabile nazionale settore fiscale di Confabitare

Lo scorso 4 agosto 2010 lo schema di decreto legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri e recante "disposizioni in materia di federalismo municipale" che attualmente è in fase di esame parlamentare, ha introdotto la normativa sulla cedolare secca sui redditi da locazione relativi a immobili ad uso abitativo e loro pertinenze. Con l'introduzione della cedolare secca fissata al 20%, l'Italia diventa il paese europeo più conveniente per la tassazione in materia. Anche in Ungheria, Finlandia e Olanda si pagano imposte con aliquota fissa pari, rispettivamente, al 25%, 28% e 30%. Nelle altre nazioni europee la tassazione funziona come in Italia fino a questo momento, ovvero i redditi da locazione si sommano a quelli personali e a questi si applicano le varie aliquote previste dal fisco, tutte più basse rispetto a quelle italiane. Secondo il Sole24Ore, con l'introduzione della cedolare secca al 20%, i proprietari beneficeranno di una media di risparmio del 22,6%. Un risparmio consistente perché chi dà in affitto un appartamento in genere ha un reddito più alto rispetto alla media dei contribuenti e oggi paga un'aliquota media del 30,4%. Addirittura, se il locatore si colloca nella fascia di reddito più alta, la cedolare secca consente di dimezzare il costo fiscale del proprio affitto. I vantaggi per i proprietari in regola andranno di pari passo con le sanzioni nei confronti degli evasori che saranno durissime. Chi percepirà un canone in nero o parzialmente sommerso dovrà fare i conti con una maxisanzione. Si prevede il raddoppio delle sanzioni fiscali rispetto a quelle ordinarie in caso di omessa dichiarazione del reddito derivante dalla locazione o di indicazione dello stesso in misura inferiore a quella effettiva. Inoltre la bozza di decreto prevede che la mancata registrazione del contratto di affitto dia luogo alla registrazione d'ufficio dello stesso prevedendo una durata di quattro anni alla quale si accompagnerà un primo rinnovo obbligatorio di altri quattro anni. Durante questo periodo il canone annuo sarà definito in misura pari al triplo della rendita catastale e ciò comporterà una sostanziale riduzione dell'affitto.

L'introduzione della cedolare secca, che potrà essere adottata o meno a discrezione del locatore, porta con sé anche alcune perplessità. Per esempio, la scelta di non introdurre alcun abbattimento forfetario alla base imponibile soggetta all'aliquota unica del 20%, azzera la convenienza per i proprietari alla stipulazione di contratti a canone concordato, il cui numero è destinato a ridursi.

**Dottor Alessandro Notari, la bozza di decreto legislativo in tema di federalismo fiscale introduce la cedolare secca sugli affitti, in cosa consiste nello specifico?**

«Si tratta di una bozza e quindi di tale normativa non è ancora

entrata in vigore anche se si prevede che la stessa sia attiva dal 01/01/2011. Per cedolare secca si intende una modalità di tassazione del 20% da applicare sul totale dei canoni di affitto percepiti dal contribuente persona fisica privata, che sostituisce la tassazione ordinaria IRPEF ad aliquote progressive calcolate sull'85% dei canoni liberi e sul 59,5% dei canoni concordati. La cedolare secca sostituisce non solo l'IRPEF e le relative addizionali ma anche l'imposta di bollo e di registro sui contratti di affitto».

**Il contribuente è obbligato ad adottare questo nuovo tipo di tassazione?**

«No, tale nuovo regime è facoltativo; spetta al contribuente scegliere se è più conveniente tale tipo di tassazione rispetto a quella ordinaria».

**Essendo l'aliquota della tassazione secca del 20% e considerando che le aliquote IRPEF della tassazione ordinaria vanno dal 23% al 43% non è più conveniente scegliere la cedolare secca?**

«Il contribuente deve sempre affrontare con il proprio consulente la convenienza dell'uno o dell'altro metodo di tassazione in base alla propria posizione fiscale personale, in quanto non è possibile generalizzare. In linea di massima la cedolare secca risulta più conveniente per quei contribuenti i cui redditi sono formati non solo da redditi da locazione, ma anche da altri redditi medio alti e al crescere di tali redditi la convenienza aumenta. Per coloro invece che possiedono redditi bassi e soprattutto per chi possiede oneri detraibili o deducibili (esempio spese mediche, spese 55%, spese 36%, contributi ai fondi pensione ecc...) o detrazioni d'imposta per familiari a carico, non si ha questo vantaggio. Confabitare, nella propria relazione presentata alle Commissioni Parlamentari, ha suggerito di apportare delle modifiche alla normativa così da riequilibrare questa discriminazione, che contrasta con il principio della progressività delle imposte che caratterizza il nostro ordinamento fiscale».

**Quando il contribuente dovrebbe esprimere la propria scelta? Inoltre tale scelta è immodificabile?**

«Su questo punto lo schema normativo tace. Nella nostra relazione presentata alle Commissioni Parlamentari, abbiamo sottolineato questa mancanza, suggerendo che l'opzione possa essere esercitata in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi, in quanto solo in quel momento il contribuente ha la possibilità di sapere il suo reddito effettivo dell'anno. Per quanto riguarda la possibilità di modificare la scelta sull'applicazione della cedolare secca, Confabitare ha proposto che il contribuente possa variarla di anno in anno, in base alla propria situazione fiscale personale».

**Quali sono le novità previste dalla Legge di stabilità 2011, approvate dal Senato, che riguardano i possessori di immobili?**

«La principale misura è rappresentata dalla proroga al 31/12/2011 della detrazione IRPEF del 55% per gli interventi relativi al risparmio energetico degli edifici. La proroga conferma le regole di base della detrazione, l'unica innovazione è rappresentata dal fatto che le spese sostenute nel 2011 si detraeranno in 10 rate annuali anziché in 5. Questa modifica allinea la tempistica della detrazione in og-



Nella foto a sinistra:  
il dottor Alessandro Notari

getto a quella del 36%, inerente le ristrutturazioni edilizie che si ricorda scadrà il 31/12/2012».

**La formula decennale di rateazione in vigore dal 2011 rispetto a quella quinquennale non determina uno svantaggio per il contribuente?**

«Generalizzando, la distribuzione della detrazione in 5 anni permette al contribuente di limitare nel tempo il vantaggio fiscale, ma non è sempre così. Infatti la detrazione del 55% non può essere più alta dell'imposta dovuta dal contribuente, cioè lo stesso non può andare a credito in virtù di tali spese. Di conseguenza nel caso in cui la spesa non trovasse capienza nell'imposta, il contribuente perderebbe una parte di detrazione; spalmando la spesa in rate annuali più basse cioè in 10 rate, questa problematica potrebbe essere in parte superata».

**Il contribuente ha la possibilità di detrarre la spesa del 55% anche se i lavori non sono terminati nell'anno di sostenimento della spesa stessa?**

«Certo. Il principio cardine per la detrazione del 55% per la persona fisica privata è quello di cassa, cioè il contribuente deve prendere in considerazione solo la data del pagamento delle spese, che si ricorda deve essere effettuato solo a mezzo bonifico bancario e/o postale. Ciò significa che non ha alcuna rilevanza né la data della fattura, né quella della conclusione dei lavori, che possono terminare dopo l'anno in cui gli stessi vengono saldati. È possibile cioè per il contribuente detrarre in 10 rate la spesa sostenuta nel 2011 per lavori che si concluderanno nel 2012, così come detrarre in 5 anni le spese sostenute nel 2010 per lavori che termineranno nel 2011».

**Nel caso appena illustrato, come può il contribuente salvaguardare la corretta esecuzione dell'opera se ha già effettuato i pagamenti?**

«Il contribuente deve porre molta attenzione nella stesura del contratto di appalto con l'impresa esecutrice, specificando che gli acconti da lui versati non siano considerati implicita accettazione senza riserva dell'opera, ma che ciò avvenga solo con il collaudo finale e quindi a fine lavori. Altro consiglio è quello di considerare contrattualmente gli acconti come caparre confirmatorie con la conseguenza che se l'impresa dovesse essere inadempiente, il contribuente potrebbe recedere dal contratto esigendo il doppio della caparra. Si potrebbe inoltre esigere dall'impresa esecutrice il rilascio di una fideiussione bancaria o assicurativa avente ad oggetto le somme versate a titolo di acconto/anticipo».

**Quali sono state le iniziative sviluppate a livello nazionale da Confabitare a tutela degli interessi dei contribuenti che possiedono immobili?**

«Confabitare è sempre in prima linea per la salvaguardia degli interessi dei cittadini, soprattutto nell'ambito dei diritti dei proprietari immobiliari. In particolare vorrei mettere in evidenza le proposte derivanti da un'analisi attenta e critica della normativa sulla cedolare secca, oggetto di una relazione presentata nell'audizione del 22/11/2010 presso la Commissione Bicamerale sul Federalismo Fiscale e successivamente illustrata nell'incontro del 6/12/2010 avuto a Palazzo Montecitorio con il Segretario del Presidente della Camera dei Deputati, Onorevole Gianfranco Fini». (di Cristiana Zappoli)



## CONFABITARE PROPONE IL CONDOMINIO ON LINE

Consente di controllare da casa, via internet, i movimenti del conto corrente condominiale

Confabitare opera a 360° per la tutela dei proprietari e, fra tutti i suoi servizi, offre anche quello dell'amministrazione condominiale, che viene effettuato direttamente dalla propria struttura, tramite professionisti qualificati. Alla luce di fatti purtroppo incresciosi che si sono verificati con una certa frequenza negli ultimi tempi anche nella città di Bologna (amministratori che hanno sottratto soldi alle casse dei loro condomini) la nostra Associazione ha trovato una soluzione semplice, funzionale quanto innovativa: il conto condominiale on line. Una soluzione, questa, che consente ai singoli condomini di controllare via internet, per mezzo di una password fornita loro dall'amministratore, in ogni momento da casa o dall'ufficio, i movimenti del conto corrente condominiale e di poter accedere ai documenti del Condominio, quali ad esempio, l'ultimo consuntivo spese, il prospetto delle rate da pagare con le scadenze, la polizza globale fabbricato, il regolamento condominiale, le tabelle millesimali e altro. Questa semplice soluzione consente ai condomini un controllo completo sulla gestione finanziaria del Condominio, sui pagamenti delle utenze, dei fornitori e, non ultimo, anche sul pagamento delle quote condominiali da parte dei condomini stessi. La possibilità di accedere "on line" ai documenti condominiali e poterli scaricare sul proprio computer, è uno strumento di assoluta trasparenza che migliora la comunicazione tra amministratore e condomino, riducendo tempi e attese, e consentendo ai condomini di potersi creare un piccolo archivio personale, non solo cartaceo, ma anche elettronico. Inoltre questa soluzione consentirebbe anche ai vari proprietari di poter verificare in tempo reale lavori, spese ordinarie come le pulizie e l'illuminazione, ma anche tutti i costi dei fornitori, con la massima garanzia di trasparenza oltre che un notevole risparmio di tempo. Quanto tempo perdono i condomini nelle assemblee per avere chiarimenti dall'amministratore sulle varie voci? La diffusione globale dei sistemi informatici permette ormai a tutti l'uso di sistemi informativi on line, e per questo crediamo nella possibilità di un'ampia diffusione di questa nostra proposta di amministrazione condominiale. Confabitare ha studiato a fondo il problema della regolarità della gestione dei condomini e crediamo che sia opportuno diffondere questa innovazione nel modo più ampio possibile, affinché diventi un sistema di uso comune, oltre che un qualificato metodo di lavoro.

A completamento della nostra attenzione al settore condominiale, Confabitare può fornire inoltre preventivi gratuiti, rapidi e dettagliati per amministrare il vostro condominio, anche tramite la scheda da compilare direttamente sul nostro sito: [www.confabitare.it](http://www.confabitare.it). (di Giovanna Borgia)

## Mediare i problemi di condominio

*Dal mese di marzo del 2011 in vigore l'obbligatorietà del procedimento di conciliazione*

In Italia, chi litiga ha sempre affidato a un terzo, Giudice o arbitro, la decisione sulla relativa controversia, ma ora, seppure in ritardo rispetto al resto del mondo, si dà spazio a sistemi diversi fra i quali la cosiddetta conciliazione e/o mediazione. Il decreto legislativo n. 28/2010 recante: *Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali* riporta delle novità assolute in materia di risoluzione delle controversie e l'art. 5, la cui efficacia partirà dal mese di marzo del 2011, pone, per alcune materie, fra le quali il condominio e le locazioni, l'obbligatorietà del procedimento di conciliazione quale condizione di procedibilità alla domanda giudiziale. In parole semplici, i condomini che vogliono litigare non potranno più rivolgersi al Giudice se non prima di aver introdotto l'obbligatorio procedimento di conciliazione e/o mediazione. In questo articolo non voglio soffermarmi sugli aspetti tecnici della procedura da seguire, ma vorrei analizzare l'essenza della mediazione o conciliazione. Normalmente la conciliazione viene definita come un sistema di risoluzione delle controversie volontario e privato attraverso il quale due o più soggetti in lite cercano di raggiungere un accordo che ponga fine alla controversia con l'aiuto di un terzo neutrale e imparziale. Peculiare, in questo tipo di sistema, è che le parti sono portate ad abbandonare le conflittualità tipiche del processo giudiziario per concentrarsi, invece, sugli interessi e i bisogni reciproci, al fine

di trovare la via migliore per soddisfarli. Potremmo affermare che, mentre da un processo escono un sicuro perdente e un possibile vincitore, la conciliazione dovrebbe chiudersi con due vincitori certi. Quando i litiganti portano le loro battaglie in un Tribunale o davanti ad un Giudice di Pace, hanno come chiodo fisso le questioni di "principio" e alimentano questo generatore di astio attraverso una continua rappresentazione degli eventi passati; la conciliazione, al contrario, sposta l'attenzione delle parti dal passato al realismo del presente e alle necessità del futuro in un'ottica dove l'ottenimento di qualcosa possa essere più utile che il soddisfacimento di un effimero principio.

Ricordo una controversia condominiale sorta fra due vicini, uno dei quali aveva posto un armadio/ripostiglio sul comune ballatoio. Il fatto non aveva creato all'altro un reale nocumento, ma questi era ossessionato dall'idea che un bene, del quale era comproprietario, potesse essere usato da qualcuno senza il suo permesso. La controversia si è chiusa senza entrare nelle aule giudiziarie semplicemente perché, parlando con entrambi, avevo scoperto che chi si lamentava del ripostiglio lasciava nel cortile condominiale il proprio motorino e che l'altro aveva un box capace di ospitare il motorino. Questa circostanza, del tutto estranea al problema del ballatoio, mi ha permesso di mostrare ai contendenti una via d'uscita soddisfacente per entrambi e, alla fine, colui che usava il ballatoio ha continuato a farlo dando al vicino il permesso di mettere il motorino nel box. I due hanno così evitato le spese giudiziarie. Le motivazioni che hanno portato il nostro legislatore ad emanare il sopra menzionato decreto vanno ricercate essenzialmente nella necessità di deflazionare il contenzioso giudiziario che presenta tempi biblici per la definizione dei processi, ma gli utenti avranno altri vantaggi di non minore importanza. Infatti, oltre al problema della durata, che per la mediazione è stata fissata in un massimo di quattro mesi, i mediatori avranno un obbligo alla riservatezza che si concretizzerà nella inutilizza-

bilità delle dichiarazioni rese dalle parti e, se la mediazione riesce, il relativo procedimento si chiuderà con un verbale di conciliazione al quale sarà data efficacia esecutiva. Le organizzazioni abilitate alla mediazione avranno, inoltre, disposizioni in merito alle tariffe da applicare con la conseguenza che il procedimento avrà costi molto contenuti rispetto agli arbitrati e ai processi giudiziari. Normalmente la mediazione si svolge negli uffici dei mediatori professionisti o delle organizzazioni accreditate a norme di legge e i litiganti vengono sentiti sia in sessioni congiunte che singolarmente. Lo scopo delle sessioni separate è quello di raccogliere elementi che una parte non direbbe apertamente all'altra o che, pur apparendo estranei all'oggetto del contendere, possano suscitare interesse. In questo tipo di sessione, però, il mediatore deve fare molta attenzione e mantenere sempre la propria imparzialità e neutralità. Il procedimento può anche chiudersi con un nulla di fatto ma è abbastanza probabile che il mediatore riesca a facilitare l'accordo fra le parti, stilando il cosiddetto atto di conciliazione, ovvero che sia lui stesso a formulare una proposta conciliativa che, se non accettata da entrambe le parti, potrà avere effetti sulla futura sentenza giudiziale, con particolare riferimento alle spese processuali. In Italia la mediazione avrà successo? Personalmente penso proprio di sì. I tempi e i costi relativi a un processo giudiziario sono ormai troppo pesanti per tutti e una questione chiusa nelle aule di un Tribunale crea, necessariamente, dei nemici che, nel caso di condomini, continueranno a vivere nello stesso stabile alimentando un sentimento di odio e non di civile convivenza. Dobbiamo essere ottimisti e tentare di imitare gli antichi cinesi e tibetani che, quando litigavano fra loro, non si rivolgevano ad alcun Tribunale ma andavano dal più vecchio del paese il quale, parlando poco e ascoltando molto, li portava ad eliminare ogni rancore con una sana e sentita stretta di mano.

(Avv. Francesco Miredi  
Presidente di Confabitare Milano)



Francesco Miredi

# Le sedi provinciali di Confabitare

*Nuove sedi provinciali di Confabitare. Altre saranno presentate nel prossimo numero*

## FIRENZE



Il 7 luglio 2010 è stata costituita la delegazione Confabitare di Firenze, diretta dall'Arch. Neri Andreoli che si avvale della collaborazione di un Comitato Direttivo composto da ulteriori otto esperti professionisti con la cui esperienza e professionalità è quindi possibile affrontare tutte le varie tematiche legate al settore abitativo. La nuova delegazione fiorentina attualmente ha trovato sede alla Via Santa Reparata n. 40. Essa, grazie alla preparazione e capacità dei propri esperti e collaboratori, è in grado di fornire agli associati assistenza e consulenza in ordine a tutte le problematiche legate alla proprietà e al settore immobiliare in generale. Inoltre la sede Confabitare di Firenze è un punto di riferimento per tutte le problematiche legate al mondo della casa e dell'abitare, sia per gli associati, ma anche per le istituzioni e gli enti locali, grazie anche all'attenzione rivolta ai temi legati alla città, in materia urbanistica e di mercato immobiliare. Agli amici fiorentini rivolgiamo i nostri più sinceri auguri per una sollecita e florida crescita.

**Presidente di Confabitare Firenze, Architetto Neri Andreoli**

## AREZZO



Ad Arezzo è stata finalmente aperta in via Nicolò Pisano 5/7 la sede provinciale di Confabitare. L'Associazione offre tutti i servizi che sono necessari e indispensabili a chi è già proprietario di casa e a chi vuol divenire proprietario immobiliare. Come le altre grandi associazioni che seguono questo settore offre tutti i servizi richiesti dagli associati: assistenza legale, tributaria, amministrativa, contrattuale, sindacale, assicurativa (offrendo prodotti come la Polizza Affitto Sicuro che garantisce 12 mesi di affitto e il rimborso delle spese legali), oltre alla consulenza tributaria e tecnica con il rilascio delle visure catastali e delle certificazioni necessarie ai proprietari immobiliari. Ha come Presidente l'ex Segretario Provinciale di Confedilizia di Arezzo, Maria Grazia Bartolini, la quale vanta più di 20 anni di esperienza nel settore delle Associazioni della proprietà immobiliare. Inoltre Confabitare è già presente anche a Bibbiena e a Foiano della Chiana e presto sarà in Valtiberina e in Valdarno, per essere attiva in modo capillare sul territorio.

**Presidente di Confabitare Arezzo, Maria Grazia Bartolini**

## TARANTO



La sede provinciale di Taranto di Confabitare è stata costituita con lo scopo di tutelare e rappresentare gli interessi economici e morali dei proprietari immobiliari e di assisterli in tutte le questioni di carattere giuridico, sociale, tecnico, amministrativo, fiscale, contrattualistico e tributario presso Enti, Sindacati, Organismi e Uffici pubblici e/o privati; promuovere opportune azioni a difesa del territorio e a tutela delle esigenze di vivibilità dei centri urbani; promuovere l'accesso al risparmio della proprietà della casa. E inoltre favorire la migliore fruibilità e godibilità degli immobili, del territorio e dell'ambiente, impegnandosi anche presso il governo centrale e presso gli enti locali per la massima accessibilità della proprietà della casa, per la normalizzazione del regime locatizio e del mercato immobiliare. Non da ultimo, comunque, il fine di questa sede provinciale è costituito dalla promozione del ruolo professionale, culturale, sociale e politico degli Avvocati immobiljaristi.

**Presidente di Confabitare Taranto, Avv. Giovanni Bruno**

## GENOVA



Lo scorso anno la nostra associazione ha visto la nascita di Confabitare Liguria. La struttura ha aperto i battenti nel suo capoluogo, Genova, nella centralissima Piazza Colombo 4/1 (Tel. 010 8566937 Fax 010 8561099). La struttura offre, ai soci singoli, condomini e amministratori, soluzioni ed esperienze maturate sul campo nelle varie materie, legale, tecnica, amministrativa, sindacale ma non solo. La nostra associazione, in breve tempo, ha già raccolto tantissime adesioni e ha portato le istanze dei propri associati sul tavolo delle autorità regionali e comunali. Infatti, una nostra delegazione è stata ricevuta dal Presidente della Giunta Regionale, Marylin Fusco, nonché Assessore all'Urbanistica, e dall'assessore Bruno Pastorino, responsabile delle politiche abitative del Comune di Genova. Il responsabile Provinciale, Antonino Milazzo, ringrazia dell'offerta il Presidente Alberto Zanni e i soci fondatori per aver consentito l'apertura nel nostro territorio. Tra breve l'associazione aprirà un nuovo sportello ad Imperia.

**Presidente di Confabitare Genova, Antonio Milazzo**

## 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 VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

### SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

### SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

### IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

### OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

### CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

### ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

### PRATICHE NOTARILI

### CONSULENZE TECNICHE

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

### ASSISTENZA FISCALE

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

### CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

### CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

### CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

### CONSULENZE IMMOBILIARI

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

### CONSULENZA AMBIENTALE

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

### CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

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

**SEDE CONFABITARE: VIA MARCONI 6/2 - 40122 BOLOGNA - TEL 051/238645 - 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**

## Difesa Più Casa One



# 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



Realizziamo impianti ad energie alternative utilizzando le risorse della natura  
**ARIA - TERRA - FUOCO - ACQUA - SOLE**

### ENERGIA IDRAULICA



L'acqua è l'energia rinnovabile per eccellenza. Le microcentrali idroelettriche sono adatte a trasformare l'energia di piccoli corsi d'acqua in preziosa elettricità, in modo pulito e rispettoso dell'ambiente.

È inoltre possibile realizzare microcentrali idroelettriche specifiche per funzionare in parallelo alla rete, allo scopo di integrare la distribuzione per rivendere l'energia.

### BIOMASSE

Il legno ed il pellet sono oggi i combustibili in assoluto più ecologici. Anche il pellet infatti è un prodotto tutto naturale che non incrementa l'abbattimento degli alberi perché ricavato dagli scarti della lavorazione del legno.

Le termostufe si possono collegare ad impianti di riscaldamento già esistenti.

Estrema è la facilità di funzionamento e la manutenzione.



### GEOTERMIA



Il sistema geotermico sfrutta l'energia che si trova nel sottosuolo e viene utilizzato per alimentare un impianto di riscaldamento o di raffrescamento a pannelli radianti, o per fornire acqua calda sanitaria. I benefici sono molteplici: l'eliminazione della caldaia, l'annullamento definitivo dei costi di manutenzione periodica, un basso consumo di energia elettrica (1 kW elettrico genera 4 kW termici), un sostanziale abbattimento di emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti.

### EOLICO



È possibile trasformare l'energia cinetica del vento in energia meccanica per produrre energia elettrica tramite un alternatore. È l'energia più antica usata dall'uomo per navigare e muovere le pale dei mulini. In certe zone è una presenza costante e continua.

### SOLARE TERMICO



Per catturare il sole, oltre le tradizionali soluzioni con pannelli solari piani o sottovuoto di normale installazione, è possibile realizzare soluzioni sostenibili e risolvere problematiche architettoniche

installando un nuovo sistema a scomparsa totalmente invisibile: il tetto solare in rame.

### FOTOVOLTAICO



Il processo fotovoltaico converte la luce del sole direttamente in elettricità. Non produce alcun tipo di inquinamento, la manutenzione è minima

e può essere installato ovunque quando ci sia luce solare. Può essere utilizzato per la movimentazione delle acque collegandolo direttamente ad una pompa in acciaio inossidabile.

**IMPIANTI AD ENERGIE ALTERNATIVE - RISTRUTTURAZIONI COMPLETE**  
**IMPIANTI IDROSANITARI - IMPIANTI GAS - CALDAIE A CONDENSAZIONE**  
**RISCALDAMENTO - CONDIZIONAMENTO**  
**IMPIANTI ANTINCENDIO - DEPURAZIONE ARIA E ACQUA**

**Tagliavini s.r.l.**

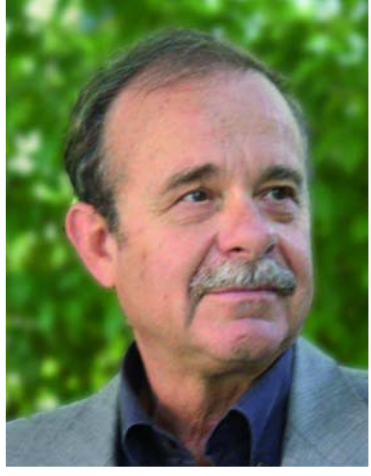
Via Porrettana, 424 - Casalecchio di Reno (Bo)

Tel. 051.571285 - Fax 051.6130656

[www.tagliavinisrl.com](http://www.tagliavinisrl.com) - [info@tagliavinisrl.com](mailto:info@tagliavinisrl.com)







Ing. Giovanni Gasparini  
Consulente Tecnico Confabitare

# Le norme che regolano l'edilizia

Al nostro legislatore piacciono le sigle. **D.I.A.** Denuncia Inizio Attività; **S.C.I.A.** Segnalazione Certificata di Inizio Attività; **C.I.A.** Comunicazione di Inizio Attività. Vediamo ora di chiarire cosa bisogna fare se decidiamo di ristrutturare la nostra abitazione. Prima di tutto va detto che le norme che regolano l'edilizia sono soggette al cosiddetto regime concorrente. In altre parole lo Stato indica degli indirizzi, ogni Regione legifera in dettaglio secondo le proprie esigenze. Ma non è finita. Ogni Comune applica la Legge Regionale sul proprio territorio. La premessa è indispensabile per far comprendere che la prima cosa da fare è informarsi presso la propria Associazione perché - come detto - le norme possono essere diverse da Comune a Comune. Ciononostante tenderemo di fare dei discorsi solitamente validi sul nostro territorio ma da verificare caso per caso.

### Manutenzione ordinaria

Quali adempimenti siamo obbligati a seguire se dobbiamo sostituire i sanitari del bagno o rifare il rivestimento della cucina? L'esempio appena citato riguarda opere di manutenzione ordinaria: solitamente non servono pratiche comunali. Dunque facciamo i lavori senza chiedere né comunicare nulla al Comune.

### Comunicazione di Inizio Attività

Con questa novità (primavera 2010) si è effettivamente snellita tutta una serie di interventi minori quali alcuni casi semplici di pavimentazioni e finiture di spazi esterni, eliminazione di barriere architettoniche, manutenzioni straordinarie ecc. Quali adempimenti siamo obbligati a seguire se dob-

biamo effettuare piccole opere interne, spostamenti di tramezzi, aperture-chiusure vani porta su tramezzi ecc? In questo caso ci dobbiamo rivolgere alla nostra Associazione perché occorre riferirsi ad un tecnico che deve garantire che l'intervento è eseguito nel pieno rispetto della complessa vigente normativa (per banalizzare non si può aprire una porta che metta in comunicazione un bagno e una cucina!). Va peraltro riconosciuto che in effetti questi interventi edilizi sono stati realmente semplificati in quanto il tecnico deve produrre pochissimi documenti ed i lavori possono iniziare il giorno dopo il deposito in Comune.

### S.C.I.A. in sostituzione della D.I.A.

Quali adempimenti siamo tenuti a seguire se dobbiamo effettuare interventi più impegnativi di quelli finora descritti? Se vogliamo aprire una porta su un muro portante, se dobbiamo eseguire interventi in zona o in Bene vincolato dalla Soprintendenza, cosa dobbiamo fare? O se dobbiamo rifare l'appartamento con interventi più decisi quali sono le procedure? Facile la domanda, meno facile la risposta. Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Legge n. 122/2010, il quadro normativo che sovrintende le procedure di autorizzazione nell'edilizia privata subisce una nuova rivoluzione. Il comma 4-bis dell'art. 49 della legge 122/2010 riscrive, infatti, integralmente l'art. 19 della legge n.241/1990 dedicato alla procedura della denuncia di inizio attività (DIA) sostituendola con la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Al pari della vecchia DIA, la SCIA consiste in una comunicazione che il privato effettua alla Pa, corredata da tutta

una serie di documenti o autocertificazioni necessari; a differenza che con la DIA, però, il cittadino che deposita la SCIA può immediatamente dar corso a quanto segnalato, senza il rispetto di alcun termine (che con la DIA era di 30 giorni), mentre l'Amministrazione competente ha 60 giorni di tempo per intervenire a bloccare la prosecuzione dell'attività avviata e a rimuovere gli eventuali effetti dannosi. Come è già accaduto con il cosiddetto piano casa, non è detto che tale ennesimo intervento di semplificazione dell'attività edilizia privata abbia un impatto significativo sul settore. Il legislatore nazionale infatti "strombazzò" sui mezzi di informazione titoli entusiastici (*Il Sole 24 Ore* del 19.9.2010: "Con la Scia restauri e ristrutturazioni iniziano subito"). Ma così non è.

A parte la considerazione che le Regioni in questa attività lamentano di non essere state interpellate, ora partono i ricorsi. E infatti in una recente riunione l'assessore regionale ci ha informati che la Regione Emilia Romagna assieme ad altre 7 Regioni/Province autonome (Liguria, Marche, Toscana, Umbria, Puglia, Trento e Bolzano) ha di recente depositato un ricorso alla Corte Costituzionale. L'idea della SCIA era quella di far certificare tutto al tecnico. Considerando l'esagerata produzione di leggi, Decreti Presidenziali, Sentenze, Circolari esterne, Interpretazioni, Circolari interne, Decreti attuativi ecc. rimane la certezza che il futuro dei tecnici sarà quello di affollare le aule del tribunale! Dunque, per concludere le poche righe esposte, l'unica cosa certa è vivere alla giornata (ad oggi le vecchie D.I.A. funzionano ancora) e procedere con gli aggiornamenti ai nostri lettori!



*Avvocato Mara Martelli  
Consulente Confabitare*

# Amministrazione di sostegno

La “legge n. 6 del 9/01/2004: Amministrazione di sostegno, strumento a tutela delle persone fragili” è destinata a rivelare nel tempo tutta la sua ampiezza e la sua portata rivoluzionaria. Dalla sua entrata in vigore ad oggi, infatti, sono cresciuti in maniera esponenziale i procedimenti per giungere alla nomina di un amministratore di sostegno. La legge, che ha visto la sua approvazione grazie alla tenacia e perseveranza dell'illustre giurista, Prof. Paolo Cendon, ha, nei fatti, eliminato il ricorso alle procedure per interdizione e inabilitazione. L'amministrazione di sostegno si rivolge al malato, al debole, a colui che non riesce più “a farcela da solo”, e che diviene ora soggetto protetto, ovvero beneficiario del provvedimento del Giudice Tutelare. Da soggetto totalmente passivo, escluso da ogni diritto civile, diviene persona che conserva la possibilità di esercitare ogni capacità residua, fisica e psichica e, per ciò che necessita, e per un tempo che può essere anche breve, gode del sostegno di un amministratore che lo aiuta a raggiungere l'obiettivo ulteriore. La legge si propone come strumento versatile e adattabile, caso per caso, alle situazioni concrete. Il Giudice Tutelare dopo il colloquio con il beneficiario, che non rappresenta un puro incombente d'udienza, bensì un momento di ascolto, individua quei negozi giuridici che possono essere compiuti dal beneficiario in autonomia e quelli, invece, che necessitano del sostegno di un amministratore. Ad ognuno e per ognuno deve essere consentito il diritto di godere della massima libertà e della minima limitazione garantendo il diritto di autodeterminarsi

mantenendo la maggior libertà, e assicurando, al contempo, un'adeguata protezione. Nelle forme più estensive di interpretazione della legge, si sta affermando una linea di principio che considera potenziali destinatari del provvedimento di sostegno non solo i soggetti inquadrabili in una precisa categoria diagnostica, ma anche tutte quelle persone che, per motivi diversi, si trovano in una fase di disagio, che ne determina una non adeguatezza nella gestione della propria quotidianità. Nei soggetti in cui il deterioramento cognitivo, la depressione, il ritiro sociale e relazionale, le condotte di abuso o altro sfociano nel denominatore comune della perdita, anche parziale o temporanea, di risorse e contrattualità, ecco che un provvedimento modulabile ed elastico consente non solo la protezione, ma anche lo stimolo e la riattivazione di abilità compresse dalla malattia e dalla emarginazione. Sarà la specificità di ogni singola storia ad orientare la scelta, secondo alcuni parametri che sono comuni a diverse patologie, quali le abilità residue, la reversibilità o temporaneità della sintomatologia, la ancor viva percezione e consapevolezza di sé, nel senso di una propria identità di cui il soggetto ha ancora contezza e che la malattia non ha congelato o soppresso. L'amministrazione di sostegno interviene solo nelle aree di effettivo bisogno della persona! L'art. 404 del codice civile che ha recepito la legge sull'amministrazione di sostegno recita: “la persona che per effetto di una infermità, ovvero di una menomazione fisica o psichica, si trova nella impossibilità, anche parziale o temporanea di provvedere ai pro-

pri interessi, può essere assistita da un amministratore di sostegno nominato dal Giudice Tutelare del luogo in cui questa ha la residenza o il domicilio”. Per fare un esempio pratico, di persone affette da patologie in cui frequentemente si fa ricorso alla nomina dell'amministratore di sostegno, tra queste ci sono gli ammalati di “Alzheimer”, ma l'istituto si applica a tutte le situazioni che necessitano di protezione anche solo temporanea (disabili psichici, motori, alcolisti, tossicodipendenti, malati terminali, persone in coma, non vedenti, ecc.). Dal punto di vista pratico, per ottenere la nomina di un amministratore di sostegno, le persone indicate dalla legge, oltre allo stesso beneficiario, il coniuge, il convivente stabile, i parenti entro il quarto grado, gli affini entro il secondo grado, il Pubblico Ministero, il tutore o il curatore ed i responsabili dei servizi che hanno in carico e in cura il beneficiario, possono procedere alla domanda al Giudice Tutelare il quale fisserà un'udienza in cui sarà sentito il beneficiario, i parenti ed eventualmente i servizi che hanno in cura la persona per cui si procede. Il Giudice Tutelare provvederà poi a redigere un decreto di nomina dell'amministratore di sostegno individuando i poteri e quindi le azioni che restano in carico alla persona e quelle che andranno in capo all'amministratore individuato preferibilmente, ove possibile, tra i familiari. Il beneficiario conserva la capacità di agire per tutti quegli atti che non richiedono la rappresentanza esclusiva, potendo compiere in ogni caso gli atti necessari a soddisfare le esigenze della propria vita quotidiana.



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](http://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

# Ampliate i vostri orizzonti concedetevi un prestito



**Confabitare**<sup>®</sup>  
Associazione Proprietari Immobiliari

## Offerta riservata agli iscritti all' Associazione



- Per **acquistare** o **ristrutturare** immobili di ogni tipo (civili abitazioni, seconde case, box, posti auto, terreni), ideale anche per le case mobili (camper, imbarcazioni...).
- Fino a **€ 75.000** rimborsabili fino a **120 mesi** e la prima rata a 2 mesi dall'erogazione.
- Detrazione fiscale IRPEF **anche fino al 55%** delle spese per le ristrutturazioni edilizie ed interventi di riqualificazione energetica.
- **Nessuna penale** in caso di estinzione anticipata (con finalità acquisto e ristrutturazione civili abitazioni D.L. n.7/2007).

### ESEMPI

Importo	Durata	TAN	TAEG	Rata
€ 15.000	84 mesi	7,95%	8,62%	€ 237,35
€ 30.000	96 mesi	7,95%	8,56%	€ 430,45
€ 50.000	120 mesi	7,95%	8,50%	€ 615,45

*Sarà possibile abbinare al prestito una copertura assicurativa rischio vita ed impiego che libera te e la tua famiglia da ogni preoccupazione*

## Richiederlo è davvero facile.

Presenta: documento d' identità, documento di reddito e giustificativo di spesa

Recati presso la **sede Confabitare Via Marconi 6/2 Bologna**  
o in una Filiale **Banca Etruria**:

**SEDE  
BOLOGNA**  
Via Emilia Levante  
96/A  
tel. 051 493902

**AG. 1  
BOLOGNA**  
Via Emilia Ponente  
195/A  
tel. 051 311614

**AG. 2  
BOLOGNA**  
P.zza dell' Unità  
2/2A  
tel. 051 6312456

**AG. 3  
BOLOGNA**  
P.zza Malpighi  
3/B  
tel. 051 273370

**AG. 4  
BOLOGNA**  
Via Valdossola  
19/A  
tel. 051 6154908

**CASALECCHIO**  
Via Marconi 42  
tel. 051 571668

**CESENA**  
Via Cesare Battisti 90  
tel. 0547 612350

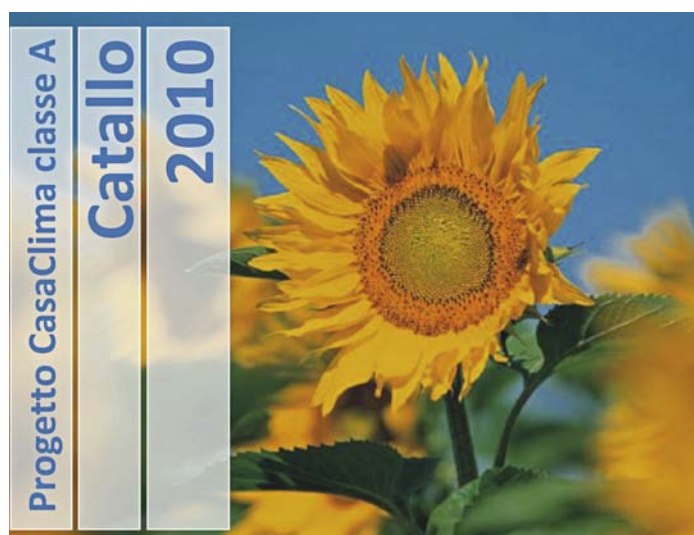
**RIMINI**  
Via Andrea Doria 9  
tel. 0541 29302

**CATTOLICA**  
Via Emilia Romagna 63  
tel. 0541 821366

**SANT' ARCANDELO  
DI ROMAGNA**  
Via Ugo Braschi 29  
tel. 0541 623780



- 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](http://www.impresacatallo.it) - [info@impresacatallo.it](mailto:info@impresacatallo.it)

## Eikon. Forme di energia.



Un'estetica raffinata che si esalta nei dettagli. Materiali pregiati come il cristallo, l'acciaio inox, il metallo, il legno massello, la pietra naturale. Una sorprendente scelta di colori e funzioni. Movimenti precisi, silenziosi e soft touch che rivelano una qualità tutta italiana. Eikon veste anche il sistema domotico By-me.

[www.vimar.eu](http://www.vimar.eu)

 **VIMAR**  
energia positiva





**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 arredi su misura  
per qualsiasi ambiente
- Domotica

  
atlas concorde

Nella foto: Progetto realizzato con ceramiche Atlas Concorde.

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



**È difficile fare previsioni. Ma certamente non s'intravedono le condizioni per una ripresa del mercato immobiliare bolognese. Il "mattone" che da sempre è stato considerato un bene rifugio per salvaguardare i propri risparmi, oggi attrae molto meno. Ecco perché** di Valeria Fabbri

# Le incertezze del "mattone"

**A** tutti coloro che mi chiedono se il periodo di crisi è passato sono a rispondere con cauto ottimismo per il mercato immobiliare bolognese, anche se, secondo quanto reso noto dal Censis, si prevede una crescita in Italia del +3.2% per il 2011. La ripresa a mio avviso, se ci sarà, sarà comunque abbastanza lenta se paragonata ai ritmi pre-crisi, frenata in parte da una sfiducia generalizzata delle famiglie e delle imprese italiane, da un quadro macro economico incerto almeno a livello europeo, e da previsioni di crescita per il nostro Paese largamente inferiori a quelle dei paesi europei simili al nostro.

Inoltre la scelta adottata da moltissime amministrazioni locali per fare quadrare i propri bilanci in momenti di grave difficoltà per la finanza locale, consentendo la realizzazione di un numero di immobili largamente sovradimensionato, rispetto alle reali necessità legate alle previsioni di dinamica demografica, ha generato un *surplus* di offerta immobiliare che richiederà molti anni per essere assorbita. Incremento di offerta che si inserisce in un quadro di generale paralisi del tessuto produttivo locale, nonché di sensibile calo del numero degli studenti fuori sede, legato sia al decentramento dell'Università di Bologna sia al calo fisiologico di studenti provenienti da lontano, che a causa della crisi economica decidono di studiare in città più vicine e a buon mercato.

I prezzi negli ultimi anni hanno subito una sensibile flessione, seppure questi non siano crollati come ad esempio in certe aree degli Stati Uniti. Hanno giocato a favore del mercato immobiliare le politiche monetarie espansive adottate finora dalla Banca Centrale Europea, volte a mantenere per lungo tempo i tassi di sconto a valori molto bassi (il cui valore incide in modo determinante sul costo del denaro richiesto dagli istituti di credito in fase di erogazione dei mutui), nonché una maggior prudenza



adottata nel passato dai nostri istituti di credito rispetto a quelli americani nell'erogazione dei prestiti, come viene dimostrato dal sensibile minor numero di pignoramenti e conseguenti aste fallimentari che chiaramente incrementando l'offerta di immobili in vendita hanno l'effetto di deprimerne i prezzi. Purtroppo tale politica di tassi bassi non potrà durare per molto tempo in quanto già si intravedono in alcuni paesi i primi segnali di ripartenza dei fenomeni inflattivi che costringeranno la BCE a un pro-

gressivo rialzo dei tassi con conseguente maggior costo per chi si dovrà finanziare.

## Qualche dato sul mercato 2010

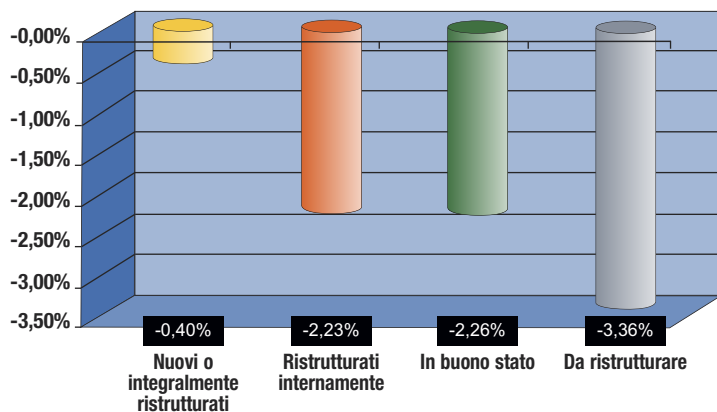
Il tempo medio di vendita degli immobili si è allungato sensibilmente rispetto a qualche anno fa (6/8 mesi) e ciò è dovuto a diversi fattori. In primis vi è una maggiore difficoltà di accesso al credito (oggi 70 compravendite su 100 vengono compiute ricorrendo al mutuo), le banche sono oggi molto più prudenti di un tempo nel rilasciare mutui, e comunque generalmente l'ammontare del prestito non supera mai il 60/70% del valore dell'immobile.

Ad essere stati particolarmente penalizzati sono gli immobili usati, che sono risultati assai più lenti ad essere commercializzati, in quanto i potenziali compratori sono sempre più spaventati dai costi di ristrutturazione, dovuti sia alla generale obsolescenza del patrimonio immobiliare esistente della nostra città che al lievitare dei costi di ristrutturazione dovuti ai sempre più stringenti standard tecnici richiesti (vedi antisismica, risparmio energetico, sicurezza sul cantiere, acustica).



**Dr.ssa Valeria Fabbri**  
Consulente immobiliare Confabitare

## Primo piano



### Variazioni medie % dei prezzi di compravendita delle abitazioni a Bologna per tipologia

Per quanto riguarda i dati parametrici si assiste a un aumento del numero di immobili in vendita (+5%), una leggera crescita per numero di transazioni (+2%) e una leggera diminuzione dei prezzi medi di vendita (-2,6%) con una previsione di stabilizzazione dei prezzi per il 2011. Si assiste a una leggera ripresa delle transazioni a fronte di un'ulteriore lieve diminuzione dei prezzi. Tutto ciò porterebbe a essere moderatamente ottimisti per il 2011.

Anche per gli immobili nuovi, acquistati direttamente dal costruttore, i tempi di vendita si sono allungati. I motivi sono fin troppo chiari. Quasi sempre l'acquirente compra solo al termine di tutti i lavori e non più "su carta" come fino a qualche anno fa. Anche per il nuovo i costi di costruzione sono aumentati per gli stessi motivi di cui sopra e pertanto i prezzi richiesti dai costruttori, alcuni dei quali fra altro avevano comprato ai prezzi pre crisi, sono troppo alti in relazione alla disponibilità (in calo) della maggior parte degli acquirenti. Da qui i lunghi tempi necessari. L'incremento dell'incidenza dei costi energetici (energia elettrica e calore) legati alla gestione di un immobile, nonché gli incentivi statali per gli interventi di contenimento dei consumi energetici premiano gli immobili che si posizionano in una classe energetica alta, sinonimo di bassi consumi energetici, e sicuramente questo sarà il futuro.

Per quanto riguarda le locazioni si è assistito per tutto il 2010 a una diminuzione media dei canoni di locazione (-0,85%) motivata dalla ancora crescente offerta (+5,00%) e da una situazione di leggera diminuzione della richiesta. Le transazioni effettuate segnano un -3,00%, dovuto principalmente a una diminuzione degli studenti

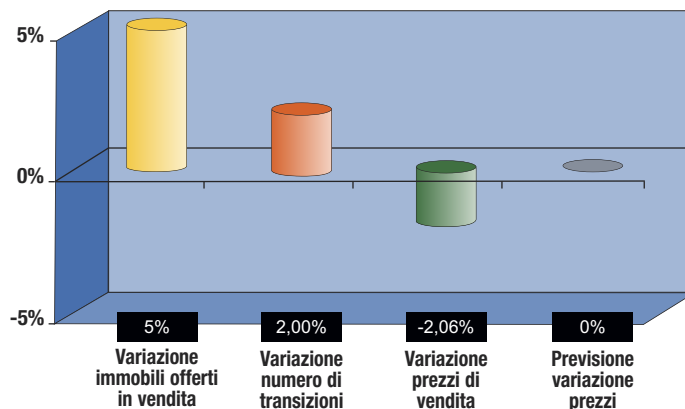
fuori sede (- 8/10 mila all'anno) che hanno tradizionalmente sostenuto il mercato delle locazioni della nostra città. Le previsioni sono di una stabilizzazione dei canoni e un tempo medio per locare un immobile stimato attorno ai 6 mesi. Valori comunque sensibilmente inferiori rispetto al 2009, ma superiori al periodo pre-crisi.

### Il quadro quindi è in chiaroscuro

Ci si chiede come mai in un momento critico come questo per l'economia, il "mattoncino" che da sempre è stato considerato un bene rifugio per potere salvaguardare i propri risparmi, oggi non risulti così appetibile, come dimostrano le dinamiche della domanda/offerta e il conseguente andamento dei prezzi. Portando come conseguenza che la maggior parte dei compratori di immobili sono coloro che ne hanno necessità per viverci mentre pochi sono coloro che lo fanno come investimento. È molto semplice. Ai valori attuali il rendimento generato da un immobile locato al netto di spese varie e imposte è molto modesto (2%) in rapporto ad altre forme di investimento aventi lo stesso livello di rischio (e che richiedono fra l'altro meno tempo per la gestione). Inoltre le previsioni di rivalutazione del valore capitale, che sono quelle che

### Variazioni medie % dati parametrici di compravendita

Se si analizzano i grafici riportati dall'Ossevatorio Immobiliare della FIAIP per Bologna città si evince per l'anno 2010 una diminuzione dei prezzi di compravendita delle abitazioni nuove, diminuzione che si fa più significativa per gli immobili da ristrutturare. Il valore è inversamente proporzionale alla qualità dell'immobile, ovvero ai prezzi attuali gli immobili da ristrutturare per le motivazioni di cui sopra risultano meno attraenti.



hanno sempre reso il mattone un ottimo investimento, sono alquanto modeste, e la disponibilità economica dei potenziali locatari sarà sempre minore con conseguente ulteriore decremento della redditività. Questo aspetto unitamente alla volontà di fare emergere i fenomeni di evasione fiscale è alla base della volontà di introdurre la "cedolare secca" sugli affitti, che non potrà che favorire un po' il mercato delle locazioni e di conseguenza anche quello della compravendita per investimento.

I beni rifugio su cui si orienta chi oggi deve investire i propri risparmi, almeno chi ha un minimo di informazioni di base, sono diventati altri: oro, argento e altre materie prime, valute paesi forti, così come viene dimostrato dall'andamento delle quotazioni degli ultimi tempi. In una prospettiva futura, inoltre, il probabile rialzo dei tassi renderà anche più appetibile come rendimenti il mercato obbligazionario (a oggi con i tassi molto bassi un BTP a lungo periodo rende oltre il 4% netto).

Quindi al momento, a mio avviso, non s'intravedono le condizioni per una ripresa significativa del mercato, e comunque se questa ci sarà, sarà limitata agli immobili di qualità in grado più degli altri di difendere meglio il proprio valore nel tempo.



**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](http://www.sossplendore.it)  
[info@sossplendore.it](mailto:info@sossplendore.it)



**Entro il 2020 il 20% dell'energia prodotta in Europa dovrebbe provenire da fonti rinnovabili. Un avveniristico progetto che coinvolge 9 Paesi punta a mettere in circolo l'energia verde, passando sotto ai fondali marini. Una Rete del Mare del Nord su cui già si lavora** di Mattia Curcio

# Energie rinnovabili in Europa

L'energia del futuro arriverà dal fondo del mare. Sarà un'energia pulita e raggiungerà le case degli europei con un flusso costante. Nove Paesi dell'Ue hanno infatti in progetto una nuova rete elettrica sotto il Mare del Nord. Una rete che consentirà di sfruttare appieno il potenziale delle fonti rinnovabili in Europa, collegando fra loro alcune fra le principali centrali per la generazione di energia verde del continente. I nove Paesi stanno pensando a un progetto che getterebbe le basi per un ulteriore sfruttamento dell'energia rinnovabile in Europa di fronte alle sfide del cambiamento climatico. Una futura rete di 6mila chilometri di cavi sottomarini che colle-

gherà le pale eoliche di Gran Bretagna e Danimarca, la centrale a maree della Francia, gli impianti idroelettrici svedesi e i pannelli solari tedeschi. A completare il mosaico della futura "Rete del Mare del Nord", l'energia rinnovabile prodotta in Belgio, Olanda, Lussemburgo e Irlanda. In questo modo, entro 10 anni si punta a distribuire i circa 30 gigawatt di energia rinnovabile complessivamente prodotta in una vasta parte dell'Europa centro-settentrionale. Se il progetto dovesse decollare e dare i frutti desiderati, il sogno è quello di arrivare a raggiungere i 100 gigawatt di potenza elettrica, sufficiente per 30-40 milioni di abitazioni risparmiando la costruzione di un centinaio di centrali a carbone.

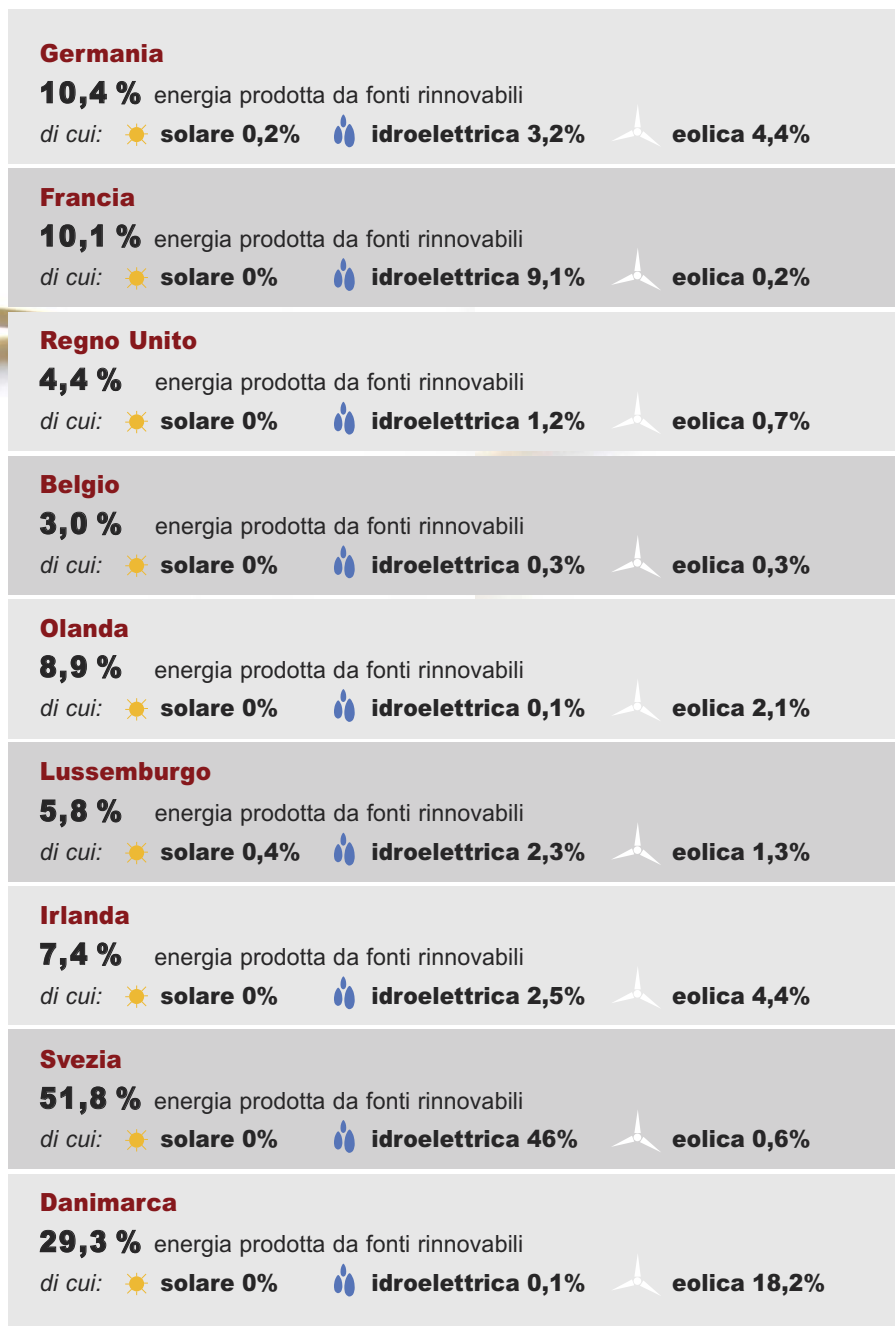
Per molto tempo ritenuto solamente una chimera, il progetto potrebbe passare presto dalla teoria alla pratica. I rappresentanti dei nove Paesi Ue coinvolti puntano infatti a sottoscrivere una lettera di intenti già entro l'autunno di quest'anno. L'"Europa unita dell'energia" potrebbe nascere quindi a partire dal Mare del Nord. Non solo. Si tratterebbe di un'electricità completamente pulita e rinnovabile in quanto ricavata dal sole, dal vento, dall'acqua e dalle maree. Le questioni tecniche, di pianificazione, legali e ambientali della futura Rete sono già in fase di discussione preliminare fra i nove Paesi coinvolti che si sono ritrovati a fine 2009 in Irlanda e nel vertice sul clima di Copenhagen. Ma è da



A destra, uno schema che sintetizza la produzione di energia da fonti rinnovabili in alcuni Paesi europei (fonte: Unione Europea)



quest'anno che i piani operativi dovrebbero decollare, per arrivare a pieno compimento nel corso del decennio. Il costo della rete del Mare del Nord non è stato ancora calcolato con esattezza, tuttavia un recente studio di Greenpeace lo colloca fra i 15-20 miliardi di euro entro il 2025. L'Associazione Europea per l'Energia Eolica (Ewea) suggerisce che i costi per la connessione delle proposte fattorie eoliche di 100 gigawatt e la costruzione di interconnettori per collegare fra loro centrali eoliche e idriche potrebbe far lievitare questa cifra sino a 30 miliardi di euro. Nel frattempo, cominciano a trapelare i dettagli tecnici dell'ambizioso progetto che consentirebbe di eliminare quelle variabili di incostanza e imprevedibilità che ancora ostacolano la diffusione su larga scala delle fonti energetiche rinnovabili. Nella Rete del Mare del Nord l'energia sarebbe sempre assicurata, questo perché i suoi diversi nodi di produzione energetica sopprimerebbero l'uno alle carenze dell'altro. Così, se in Scozia dovesse mancare il vento è probabile che le pale eoliche funzionino in Danimarca. E se la marea francese dovesse deludere, si potrà sempre far ricorso all'affidabile energia idroelettrica scandinava. In questo modo, ciascun Paese presente in rete avrebbe una propria quota di energia garantita indipendente-



mente dalle sfavorevoli condizioni meteorologiche. La sicurezza di un approvvigionamento costante e rinnovabile convince tutti e fa passare in secondo piano il fatto che si verificherà una certa dispersione di corrente visto il trasporto dell'energia prodotta a grandi distanze. Mediante questa super rete di energie rinnovabili, l'elettricità può essere fornita

lungo tutto il continente sia che soffi il vento, splenda il sole o si infrangano le onde. Collegata alle molte centrali idroelettriche, potrebbe agire come un gigante con a disposizione 30 gigawatt di batteria per l'energia pulita in Europa, oltre a immagazzinare l'elettricità quando la domanda è bassa. Una maxi rete nel Mare del Nord potrebbe permettere una fornita

**LA NUOVA RETE DEL MARE DEL NORD SFRUTTERÀ LE FONTI RINNOVABILI IN EUROPA, COLLEGANDO LE PRINCIPALI CENTRALI PER LA GENERAZIONE DI ENERGIA VERDE**

## Primo piano



### VENTO

**3.700** megawatt. Il totale della produzione italiana

**6.453** megawatt prodotti in Europa nel 1999

**64.953** megawatt prodotti in Europa nel 2009

**23.000** megawatt: il record europeo di produzione (in Germania)



### MAREE

**4-5 mt** la marea minima per poter produrre energia

**Saint-Malo** in Francia possiede un importante impianto del genere. La produzione annua della centrale copre il 3% del fabbisogno elettrico della Bretagna francese. È stata costruita tra il 1961 e il 1966



### ONDE

**200** megawatt installati finora in Europa

**100 - 200** megawatt è quanto può essere prodotto per ogni chilometro di costa. Ad oggi esistono prototipi costruiti nelle università. Il 15% del fabbisogno mondiale potrebbe essere coperto da impianti che sfruttano il moto ondoso dei mari



### IDROELETTRICA

**87%** la quota di energia rinnovabile coperta dalle dighe

**160** i Paesi che fanno ricorso alla produzione di energia idroelettrica

**2%** l'incremento annuo nel mondo

**70%** il suo incremento dal 1971



### SOLARE

**10-15%** l'efficienza dei pannelli fotovoltaici oggi

**5.300** megawatt: la produzione della Germania, prima in Europa

**3.405** megawatt: la produzione spagnola

**318** megawatt: la produzione italiana

tura sicura e affidabile proveniente dalle energie rinnovabili attraverso il bilanciamento delle stesse nel continente. Ma c'è dell'altro. Oltre ai nove Paesi già citati, il piano prevede anche la partecipazione di uno stato extra Ue come la Norvegia. Quando l'energia prodotta da mare, sole e vento nei vari punti della Rete supererà i consumi previsti, potrà essere convogliata verso gli impianti idroelettrici norvegesi. Le centrali idriche della Norvegia adopererebbero l'energia in eccesso per pompare acqua verso l'alto, generando così elettricità "di riserva". Il Paese scandinavo restituirebbe poi questa energia nei momenti in cui i Paesi all'interno della Rete dovessero essere a corto di approvvigionamento autonomo. La prima rete di elettricità europea dedicata all'energia rinnovabile si appresta quindi a divenire realtà. I presupposti ci sono tutti. La definizione e l'approvazione di un progetto definitivo con relativi tempi e costi di realizzazione è il prossimo passo per comin-

ciare a costruire la futura rete ad alto voltaggio entro il 2011.

La messa in funzione della Rete del Mare del Nord consentirebbe di raggiungere l'asticella fissata dall'Unione Europea che punta a produrre un 20% della propria energia da fonti rinnovabili. Una quota che sino a pochi anni fa era inimmaginabile, ma che ci sono buone possibilità di sfiorare nei prossimi anni. L'ambizioso progetto guarda soprattutto al futuro in quanto la Rete del Mare del Nord rappresenterebbe la spina dorsale di una prossima e indispensabile "super rete dell'elettricità europea". Una rete ancora più ampia che gode dell'appoggio degli scienziati all'Istituto per l'Energia della Commissione (Ie) e dell'appoggio politico del presidente francese Sarkozy e del premier britannico Brown. La Rete del Mare del Nord potrebbe creare un primo tassello per un collegamento di rete per le energie rinnovabili ancora più vasto guidato dall'Europa. Allo Ie hanno anche calcolato

che basterebbe acquisire appena lo 0.3% di luce solare che ogni anno splende sul Sahara e nei deserti del Medio Oriente per soddisfare i bisogni energetici dell'intera Europa. Un progetto che guarda in questa direzione, denominato Desertec Industrial Initiative esiste già e mira a fornire il 15% di elettricità per l'Europa entro il 2050 con la costruzione di una linea elettrica lungo il deserto e il Mediterraneo. Desertec prevede una costellazione di centrali solari sparpagliate nel deserto del Sahara collegate da una ragnatela di cavi ad alta tensione distesi dal Marocco alla Giordania sino a dirigersi in Europa passando per i fondali del mare. Nel frattempo si continuano a sviluppare e realizzare una miriade di impianti per la produzione di energia verde che costituiranno l'ossatura di più ampie reti continentali. A oggi, impianti destinati all'energia eolica offshore per un totale di 100 gigawatt sono in via di sviluppo in Europa, ovvero circa il 10% della richiesta di elettricità dell'Ue.



## **RAVARINO ANTHONY RISTRUTTURAZIONI**

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

**PREVENTIVI GRATUITI - DISPONIBILE ANCHE LA DOMENICA**

Via Gandusio, 12 - 40131 Bologna - tel. 349.5473518



## **CUPER Srl**

Via Matteotti 8  
CADRIANO (BO)  
Tel. 051.766523  
Fax 051.0821322  
[www.cuperdoors.it](http://www.cuperdoors.it)  
[info@cuperdoors.it](mailto:info@cuperdoors.it)

Produzione su misura e posa di

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

**PREVENTIVI GRATUITI**

**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 VENGONO 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.





**Sono ancora molti gli ostacoli all'interno delle città e condomini che impediscono, a persone con capacità motorie ridotte, di fruire di luoghi pubblici e privati. Da anni FIABA si batte per migliorare la qualità del territorio e garantire pari opportunità a tutti i cittadini** di Mattia Curcio

# Vivere spazi più accessibili



**L'**accessibilità, le pari opportunità e la qualità per tutti. Tre argomenti. Tre diverse visioni di un unico tema: il rapporto tra la realtà e la qualità della vita quotidiana. Tre diverse sensibilità che, ampliandosi e arricchendosi nel tempo, hanno attivamente contribuito a una maggiore consapevolezza della disabilità o delle diverse abilità, motorie e non solo. La disabilità è un tema che molto spesso viene trattato con riguardo e sottile retorica. Una premurosa distanza che potrà essere finalmente abbattuta cambiando completamente punto di vista. Difatti approcciare alla progettazione sia essa amministrativa, scolastica, urbanistica, edificatoria e sociale secondo la logica di una qualità diffusa per tutti vuol dire abbattere qualsiasi reticenza, qualsiasi differenza, vuol dire pensare in modo unico e completo. Abbattere le barriere, mentali e fisiche, è un giovinamento per tutti, in particolar modo in una società come quella italiana che risulta essere sempre più anziana. Discutiamo di questo tema con Giuseppe Trieste, presidente dell'associazione FIABA, "Fondo Italiano Abbattimento Barriere Architettoniche".

***Cosa ha fatto e cosa farà FIABA per garantire e tutelare le persone con handicap?***

«FIABA nasce con lo scopo di favorire la promozione della cultura delle pari opportunità, coinvolgendo soprattutto le istituzioni pubbliche e private a realizzare un ambiente realmente accessibile e fruibile per tutti, libero da tutte le barriere e ostacoli che discriminano ed escludono. L'impegno di FIABA è quello di sostenere un cambiamento culturale della nostra società in merito alle barriere architettoniche perché possano essere intese come una questione che riguarda tutti noi in tutti i momenti della nostra vita e non come un problema esclusivo e riferibile a una sola categoria. FIABA ha introdotto in tutti i settori il concetto di abbattimento di ogni barriera fisica, psicologica e sensoriale innestando tale cultura dell'accessibilità e fruibilità totale come stile di vita nel turismo, nella scuola per tutti, nel lavoro e nei trasporti, nello sport e nel tempo libero. È presente sul territorio nazionale attraverso una rete di oltre 320 sottoscrittori di Protocolli d'Intesa, un numero che cresce ad un ritmo elevato: per citarne alcuni ricordia-



Giuseppe Trieste  
Presidente di FIABA

mo Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ministeri, Regioni, Province, Comuni, Istituti di Cultura, Enti, Associazioni, Università, Ordini Professionali, partner fondamentali con cui è continuo il dialogo e la collaborazione per diffondere la cultura dell'accessibilità globale. Il nostro impegno si concretizza anche all'estero attraverso la nostra presenza in Romania, Repubblica Ceca e Albania con l'ambizioso progetto di affermare anche in queste realtà, in cui la cultura dell'accessibilità e della fruibilità non è ancora ben sviluppata, il modello del "nuovo senza barriere". Negli ultimi anni il percorso di FIABA si è arricchito di un ambizioso progetto che è quello di diffondere una nuova cultura a sostegno della Total Quality per un ambiente di qualità per tutti».

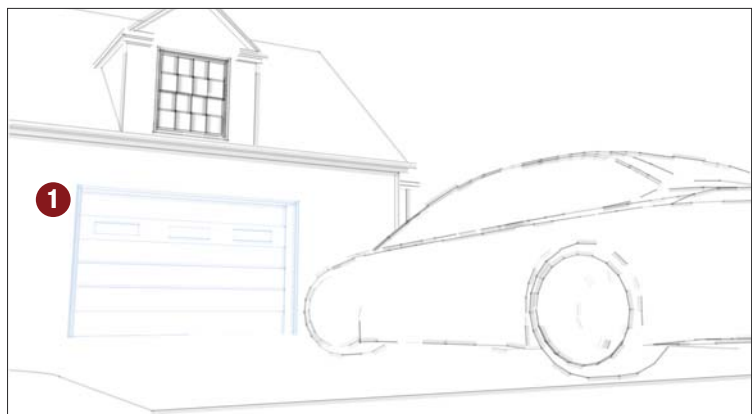
### ***Il tema dell'abbattimento delle barriere architettoniche quali problematiche affronta?***

«Viene definita barriera architettonica qualunque elemento costruttivo che impedisca, limiti o renda difficoltosi gli spostamenti o la fruizione di servizi: scalini, porte strette, spazi ridotti, pendenze eccessive, balconi troppo alti, banchine non in linea, presenti sia in edifici pubblici che privati. Quello delle barriere architettoniche è un problema che non riguarda solo le persone con disabilità ma tutti noi nelle diverse fasi della vita: anziani, donne in gravidanza, persone con disabilità temporanea, genitori col passeggino o semplicemente chi va a fare la spesa col carrello». ***Cosa può fare un cittadino che ha problemi motori per adeguare o chiedere di adeguare la propria abitazione (in caso di condomini) affinché vi possa deambulare senza alcuna difficoltà?***

## La domotica a servizio delle persone disabili

La domotica si occupa dello studio delle tecnologie che servono a migliorare la qualità di vita all'interno di una casa. È una scienza interdisciplinare che richiede l'apporto di molte tecnologie e professionalità diverse: ingegneria edile, elettrotecnica, elettronica, telecomunicazioni, informatica. È una disciplina che nel corso degli ultimi dieci anni ha conosciuto una grande espansione, con il continuo proliferare di sistemi dedicati all'automazione della casa e, come tante altre tecnologie moderne, è un settore in continua espansione ed evoluzione. Comporta evidenti vantaggi nel comfort, nel risparmio energetico, nella sicurezza.

Da parecchi anni si discute anche sull'applicazione della domotica per andare incontro alle necessità reali di persone con particolare difficoltà, come gli anziani e i disabili. Concretamente, la domotica può evitare agli anziani lunghe degenze ospedaliere e limitare l'handicap delle persone affette da disabilità, adattando gli ambienti che si vivono quotidianamente grazie a servizi e tecnologie nuove che permettano di superare difficoltà motorie, sensoriali e intellettive. Le difficoltà maggiori che si incontrano quando si parla di applicazione della domotica per persone con problemi fisici, sono di tipo culturale. Ovvero, da una parte è difficile far conoscere



- 1. All'arrivo, il trasponder attiva il processo di apertura del garage**
- 2. All'interno del garage le luci si accendono automaticamente**
- 3. L'ascensore si posiziona in automatico al piano del garage**
- 4. Dalla carrozzina è possibile muovere i pensili per avvicinarli all'utente**

all'utente finale in modo approfondito e completo le possibilità che questa scienza può offrirgli, dall'altra parte gli operatori di settore incontrano difficoltà nell'operare in un ambito di tipo socio sanitario, poco avvezzo ad aggiornarsi di continuo sulle novità tecnologiche. I passi avanti che sono stati fatti ultimamente vanno proprio nella direzione di una crescita culturale che nasce dall'analisi approfondita delle esigenze delle persone e, contemporaneamente, delle tecnologie che possono

«Il nostro ordinamento, ai sensi della Legge 13/1989 e delle sue successive modifiche, prescrive che un soggetto disabile, che abbia bisogno di abbattere le barriere architettoniche all'interno del proprio condominio, può farlo previa richiesta all'assemblea condominiale. Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche tramite l'installazione di servo scala o rampe, l'autorizzazione del condominio non è necessaria, in quanto il condominio non può opporsi all'installazione di questi presidi, anche se la maggior parte delle volte si oppone, creando non pochi problemi ai soggetti disabili. Discorso diverso se il presidio per la mobilità è un ascensore: in questo caso vi è bisogno dell'autorizzazione dei condomini. In entrambi i casi i condomini possono autorizzare l'opera e decidere di non partecipare alle spese. Nonostante la normativa, molti disabili devono ricorrere ai tribunali per ottenere la soddisfazione dei propri diritti e sono spesso costretti a cambiare abitazione».

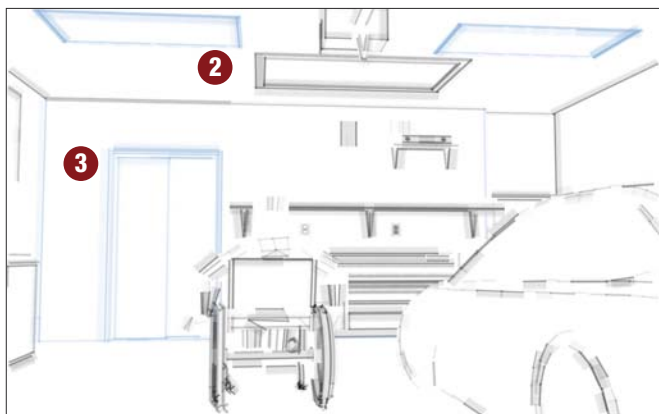
**Il testo unico 380 del 2001, che ha completamente assorbito la legge 13 dell'89, prevede che anche in edifici posti a tutela, vi sia, sotto verifica da parte dei beni culturali, la possibilità di fare i lavori necessari all'accessibilità per le persone meno abili. Quale procedura è indicata in questo caso?**

«Il nostro Paese è pieno di edifici storici, alcuni adibiti ad abitazioni private. Quando si devono abbattere le barriere architettoniche in questi stabili vi è bisogno anche dell'autorizzazione delle belle arti, che devono dare il loro assenso all'installazione dell'opera. Tale problematica, a parere di FIABA, nei tempi moder-



ni è sorpassata, in quanto le tecniche moderne di costruzione sono poco invasive per le strutture. Basti pensare che all'interno del Colosseo è stato installato un ascensore e molti musei storici di Roma sono stati forniti di servo scala, senza che questo comportasse alcun danno agli immobili. Molte volte le istituzioni o i privati si nascondono dietro falsi problemi per non abbattere le barriere architettoniche».

**Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere le innovazioni pensate per eliminare le barriere architettoniche, i portatori di handicap possono installare a proprie spese le diverse strut-**



aiutarle. Gli automatismi della domotica assistono nella esecuzione delle operazioni più pesanti o pericolose, per esempio l'apertura e la chiusura di tapparelle, tende e persiane. Un sistema integrato di chiusura automatica interviene tempestivamente in caso di pioggia o forte vento, mentre un telecomando permette di aprirle al risveglio senza fatica. È possibile dotare anche le porte interne e le porte finestra di motori per l'apertura assistita. La parola d'ordine, in questi casi più che in altri, è semplicità. Le motorizzazioni della domotica sono dispositivi semplici ma in grado di sostituire tutti quei movimenti che sono troppo ampi, troppo faticosi, troppo pericolosi, troppo lontani o troppo fini. Un altro aspetto importantissimo per le persone con ridotta capacità motoria è quello dei sistemi di

comando. Esistono telecomandi appositamente progettati per anziani o portatori di handicap. Sono in grado di riunire tutte le possibili funzioni della casa, dalla televisione alle luci, alle motorizzazioni, in un unico oggetto. Ci sono, inoltre, telecomandi con modalità di utilizzo particolari, come i comandi vocali che possono essere utilizzati tramite sensori esterni, pensati per persone con disabilità motorie molto gravi. (di Mauro Corsini)

#### INFORMAZIONI

nt@ - [nuovetecnologie@pplicate](mailto:nuovetecnologie@pplicate)

Via Antonio Levanti, 20/C - 40138 Bologna

Tel 051.6014773 - [info@nta.bo.it](mailto:info@nta.bo.it) - [www.nta.bo.it](http://www.nta.bo.it)



*ture mobili e possono anche modificare l'ampiezza dei vari accessi. Più che giusta la possibilità di rifiutare, ma forse poco etica. Non si lede così la libertà dei portatori di handicap meno abbienti? Quali strade è possibile percorrere per incentivare la sensibilità dei condomini su questo tema?*

«Non si può parlare di innovazioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche in quanto l'unica innovazione giuridicamente parlando è l'installazione di un ascensore, ma per abbattere le barriere non esiste solamente l'ascensore. Accade molto spesso che i condòmini si rifiutino di far abbattere le barriere architettoniche e la ragione è sempre la stessa: l'ignoranza e la cattiveria dell'uomo. Si parla spesso di disabilità, ma poche sono le persone che effettivamente agevolano l'autonomia delle persone con disabilità e rispettano i loro diritti. Non crediamo che ci siano dei modi per incentivare la sensibilità delle persone, in quanto l'ignoranza rimane tale fino a quando l'individuo non comprende che deve trasformarsi da bestia in persona. Però non neghiamo che, tramite il nostro legale, quando i condòmini vengono condannati per i loro comportamenti contro i disabili otteniamo una grande soddisfazione e una barriera in meno. La problematica dei costi per la disabilità non riguarda solo l'abbattimento, ma tutti i presidi per l'autonomia. Dai medicinali alle carrozzine ad altri ausili, che non vengono sempre finanziati integralmente dal servizio nazionale. Per la maggior parte, infatti, sono a carico dei disabili o delle loro famiglie. La semplice iva al 4% e gli incentivi statali non bastano ad abbassare i costi, in quanto le aziende costruttrici mantengono prezzi folli. Comunque, anche se la legge è semplice in materia di abbattimento, la soluzione non può che cambiare da caso a caso. Pertanto, consigliamo, nel caso di rifiuto delle assemblee con-

dominiali, di affidarsi a persone esperte nel settore ed è per questo che all'interno di FIABA vi è un avvocato che effettua consulenze giuridiche gratuite per tutti coloro che hanno problemi connessi alla disabilità».

***L'Associazione FIABA più volte ha ribadito che il principio della Total Quality è sancito dalle Convenzioni Internazionali sui diritti umani e sulle pari opportunità. Ma cosa si intende veramente per Total Quality?***

«La Total Quality è la Qualità Totale. Un concetto ampio che abbraccia tutti gli ambiti e che ha come idea-base il miglioramento continuo. La Total Quality è, perciò, un'«unità di misura» che ha l'obiettivo di raggiungere quanto più possibile una vivibilità per tutti senza nessuna distinzione ma, soprattutto, senza privilegiare determinate categorie: a tutti deve essere consentito di vivere l'ambiente in modo confortevole e sicuro. E ognuno, per raggiungere la qualità totale, ha la responsabilità di operare per migliorare lo *status quo*. Spetta certamente al cittadino comunicare situazioni di difficoltà ma deve essere principalmente il soggetto che amministra a svolgere un'opera di prevenzione realizzando un monitoraggio del territorio per renderlo, appunto, di qualità. Il cittadino diventa quindi una «sentinella» con una funzione di collaborazione con l'istituzione per segnalare ostacoli fisici e mentali. È in questo modo che si realizza, tra l'altro, quel «Welfare partecipato»: una collaborazione costruttiva tra cittadini e istituzioni. In ogni settore della vita si deve ambire alla Total Quality poiché si tratta di diritti sanciti, oltre che dalla nostra Carta Costituzionale anche dalle Convenzioni Onu sui diritti umani e sulle pari opportunità. Per il 2011 FIABA è impegnata nella diffusione della «Cabina di Regia per la Total Quality» presso le va-

# Progettare per tutti

## La Qualità di vita

Sempre più spesso si sente parlare di qualità della vita. L'argomento però non è di recente invenzione se è vero che sia Aristotele che Platone avevano già teorizzato molto e bene. Due tra gli indicatori sociali più importanti, al proposito, sono sicuramente la libertà di movimento nell'ambiente in cui viviamo e di azione nei confronti delle cose che ci circondano. Gli indicatori sociali, al contrario di quelli economici, sono abbastanza difficili da misurare. La disuguaglianza sociale, la sicurezza, la libertà di pensiero sono valori non univoci e dipendono dal grado di istruzione e da situazioni contingenti. Anche per quanto riguarda il concetto di barriera architettonica l'unità di misura non è universale, ma viene pensata e realizzata con modalità molto differenti. L'architetto spesso progetta pensando solamente all'utente standard, il cosiddetto normodotato. Questo tipo di utente, tra l'altro, nell'articolato e complesso mondo globale, è un modello astratto e virtuale. Il progettista più attento si impegna, invece, a realizzare spazi adatti alle persone disabili. Il suo prodotto divide quindi il mondo in due: uomo adulto sano e disabile. A volte questo può rappresentare un approccio negativo in quanto contrappone le soluzioni per la "disabilità" con quelle per la "normalità".

## Il Progetto per l'utenza ampliata

La strada giusta da seguire è il "progetto per l'utenza ampliata" che, superando il *Barrier-free Design*, tende ad evitare dannose schematizzazioni e mette invece in giusto rilievo la complessità dell'essere umano, in una dimensione aperta e in costante evoluzione nella ricerca e nell'interazione della persona con lo spazio circostante. La normativa italiana definisce tre livelli di qualità dello spazio in relazione a persone con ridotta capacità motoria: accessibilità, visitabilità e adattabilità. Per accessibilità si intende la possibilità di entrare e fruire delle unità immobiliari, di qualsiasi destinazione d'uso. Per visitabilità si intende la possibilità di accedere a spazi di relazione e a un servizio igienico. Per adattabilità si intende la possibilità di poter modificare lo spazio per renderlo completamente fruibile.

## La Domotica

Un grande aiuto alla realizzazione di spazi per l'utenza ampliata deriva dall'applicazione delle tecnologie domotiche che mirano a migliorare la qualità della vita e la sicurezza negli spazi architettonici. Il termine deriva dal greco *domos*, che significa casa, e dal suffisso *ticos*. Queste tecniche servono anche per ottimizzare i consumi energetici, semplificare la gestione e creare un maggior grado di comfort. Un efficace sistema domotico deve essere semplice nel suo utilizzo, poiché è diretto a un utente non professionale, affidabile e di costo limitato. Tende ad automatizzare una serie di azioni

quotidiane, semplificandole e favorendone anche l'uso.

## La casa intelligente

Con questo termine si intende il controllo globale di sistemi tecnologici attraverso unità computerizzate domestiche attraverso interfacce quali pulsanti, telecomandi, tastiere, *touch screen*, riconoscimenti vocali e di impronte digitali. Questo sistema di controllo centralizzato può servire ad aprire una tapparella, rilevare una fuga di gas, modulare la luce e la musica, gestire la temperatura e la climatizzazione, creare effetti ambientali, controllare i rilevatori anti-intrusione e antincendio. In generale permette di interagire in tempo reale con impianti telefonici, televisivi, climatizzanti, visivi, sonori e di monitoraggio. La *home automation* è derivata dalle ormai consolidate tecnologie per la *building automation* che caratterizza i servizi comuni di tipo condominiale.

## L'interfaccia uomo-macchina

Attraverso messaggi visivi, sonori e azioni di controllo l'uomo interagisce, tramite *hardware* e *software*, con la "macchina" per migliorare la propria qualità di vita. Il livello di questo miglioramento non è univocamente riconosciuto, poiché non sempre il progresso tecnologico è positivo in tutte le sue manifestazioni.

## Lo sviluppo sostenibile per tutti

È assodato che una corretta condotta professionale non può prescindere da comportamenti etici che tengano conto dell'importanza sociale del progettista. Sviluppo sostenibile significa quindi qualità della vita, efficienza energetica, eliminazione delle barriere architettoniche, perseguimento del comfort psico-fisico, contenimento dell'inquinamento, attenzione al ciclo di vita e alla riciclabilità dei materiali, utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, risparmio della risorsa acqua, corretto sfruttamento dell'innovazione tecnologica. Tutto questo con l'obiettivo di mettere l'uomo al centro della progettazione. Non solo l'uomo che vive in questi anni, ma anche le generazioni future. A questo proposito un concetto illuminante è rappresentato dal Seventh Generation Standard, che richiede che gli effetti delle decisioni non devono avere ricadute negative per almeno cento anni.

## Il Design for All

Progettare per tutti è ormai un dovere ineludibile per l'architettura che è diventata da un lato una disciplina principe per i *Knowledge workers* del terzo millennio e dall'altro una professione di grande responsabilità sociale. Per noi. E per le generazioni future.

**di Alessandro Marata**

**Presidente dell'Ordine degli Architetti di Bologna**

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

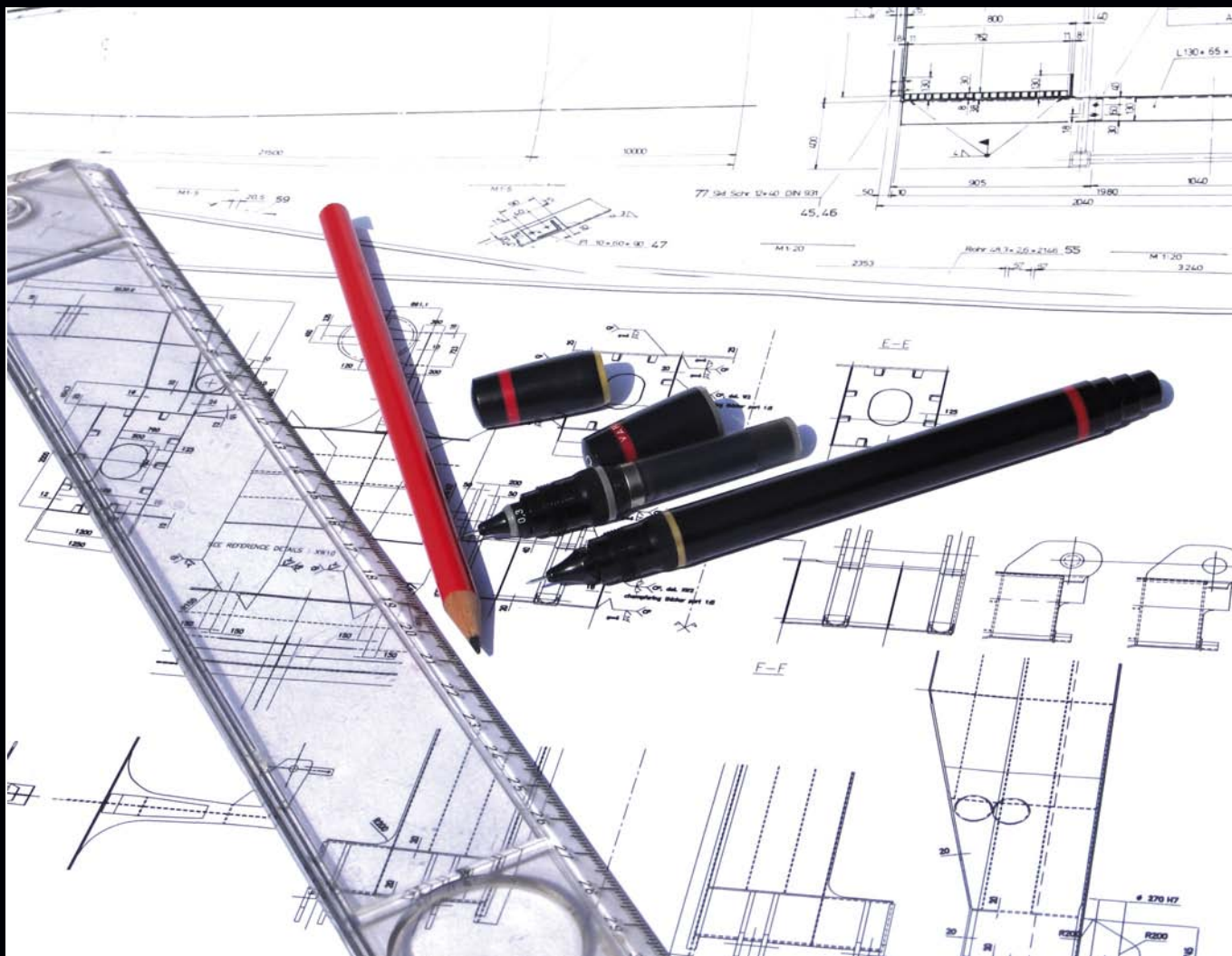
## Primo piano

rie amministrazioni locali e nazionali. Tale organo è diretto da FIABA e ha come obiettivo quello di coordinare iniziative e individuare criticità presenti nel territorio, per promuovere l'accessibilità, la fruibilità, il vivere in modo confortevole e contare su una migliore qualità di vita di concerto con tutte le associazioni e istituzioni pubbliche e private locali. Tale iniziativa è stata già attivata nel Lazio, in Abruzzo e Sicilia».

***Lei ha anche affrontato gli argomenti dell'housing sociale e del design for all. Vuole specificare meglio ai lettori le diverse voci?***

«Il supporto che FIABA vuole dare ai suoi interlocutori pubblici e privati è il miglioramento della qualità della vita attraverso quei concetti che in "modo naturale" creano accessibilità e fruibilità totale, come quello di "Design for all" o "Universal design" - la progettazione per tutti. Questi termini sono stati introdotti negli anni recenti dalla normativa tecnica italiana, intendendo con ciò un approccio più sistematico ad una progettualità di prodotti, servizi e infrastrutture che consenta e favorisca l'accessibilità e la fruibilità da parte di tutte le persone e non solo a una specifica categoria. Si tratta di progettare e gestire l'ambiente urbano, gli edifici e i servizi con caratteristiche e prestazioni che ne consentono la fruizione agevole al maggior numero possibile di persone. FIABA ritiene di fondamentale importanza che tali principi siano alla base dei progetti di *Housing sociale*, cioè dei piani di realizzazione di alloggi da locare a canoni vantaggiosi ai cittadini con una fascia di reddito medio-bassa. *L'Housing sociale* è un progetto di grande rilevanza sociale e che rappresenta un primo passo verso un rapporto di collaborazione tra le istituzioni e tutte le altre realtà sociali e produttive. Un progetto di tale importanza non può, però, prescindere da due parole chiave: accessibilità e fruibilità perché il vivere in modo confortevole e contare su una migliore qualità della vita sono ormai diritti per i cittadini. Con un "Housing sociale accessibile", attento alla fruibilità, si realizza anche un grande risparmio economico perché le amministrazioni non saranno costrette in futuro ad affrontare costi di adeguamento. Anche perché costruire il nuovo senza barriere è uno stimolo per ammodernare il vecchio e renderlo fruibile, ma è necessario un maggiore coinvolgimento di ogni Istituzione pubblica e privata per raggiungere l'ambizioso obiettivo». ***Costruire secondo i canoni dell'accessibilità non può che giovare a tutta la famiglia: ai bambini, a chi ha problemi deficitari transitori, agli anziani. Eppure ciò che in paesi come la Finlandia e la Danimarca sembra all'ordine del giorno qui sembra difficile da concretizzare. È solo malcostume o altro?***

«È un problema di barriera culturale, la più difficile da abbattere. Manca ancora la capacità di concepire l'accessibilità a 360 gradi, come un diritto di cui tutti devono godere. Le pubbliche amministrazioni sono ancora legate a vecchi stereotipi o a mentalità lontane da certi concetti con il limite di voler migliorare la vivibilità delle città con soluzioni "dedicate" alle sole persone con disabilità anziché puntare ad una qualità totale del territorio come unica strada in grado di garantire pari opportunità per tutti. Occorre promuovere un cambiamento culturale nella modalità di progettare, pianificare la mobilità e i servizi che metta al centro l'individuo nella sua totalità e con tutti i suoi bisogni. Il cittadino, consapevole del proprio percorso di vita, dovrà esigere da chi progetta e dai soggetti che amministrano di avere spazi e servizi ad accessibilità totale».



- **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](http://www.clccostruzioni.com)  
[info@clccostruzioni.com](mailto:info@clccostruzioni.com)

### Alvise, lampadario innovativo

Alvise è un lampadario in vetro di murano color rosso veneziano impreziosito dall'aggiunta di pendenti a forma di foglia frastagliata in cristallo al piombo, resi ancora più brillanti dal contrasto che viene a crearsi con il caldo rosso del lampadario stesso. Il lampadario è dotato del sistema Leonardo, che ne semplifica l'installazione. Esso consiste nella possibilità di collegare il corpo centrale pre-cablato ai braccetti, in una sola operazione della durata di un "click". Il tempo di assemblaggio e pulizia decresce notevolmente, mentre la sicurezza raggiunge il massimo livello. Il cliente potrà quindi acquistare un lampadario di alta qualità senza faticare per il montaggio.

[www.voltolina.com](http://www.voltolina.com)



### Crystal Falls, pioggia di cristalli

Sogni di luce e tecniche completamente manuali per la collezione Crystal Falls by DettagliDesign. Lampadari, lampade da tavolo, applique e piantane di straordinaria trasparenza, dove il cristallo Swarovski cambia forma e dimensione per enfatizzare il tratto stilistico del prodotto. Il risultato è una sintesi perfetta di equilibri tra materia e luce. In particolare, la lampada da soffitto Avalon è realizzata con cristalli sfaccettati e terminali a sfera.

[www.dettalidesign.it](http://www.dettalidesign.it)



### I tavoli di Lissoni per Glas Italia

"The dark side of the moon" è una collezione di tavoli alti e bassi disegnata da Piero Lissoni. Grazie a una sofisticata e innovativa tecnica di lavorazione, il piano, in cristallo stratificato, è caratterizzato da fasce di diverse tonalità e larghezze, che conferiscono al tavolo dinamismo sincopato. È disponibile una versione "neutra", in cui si alternano finiture satinata e trasparenti, e una versione "colorata" con fasce di diverse cromie che miscelandosi danno luogo a un effetto caleidoscopico. Le gambe del tavolo alto sono cilindri in cristallo borosilicato trasparente, fissati al piano tramite piastre d'acciaio.

[www.glasitalia.com](http://www.glasitalia.com)

### Forme originali e decorazioni vivaci

Forme diritte, coniche e rotonde s'incontrano creando oggetti forti e raffinati allo stesso tempo. L'interno smaltato e l'esterno lavorato grezzo della linea di vasi Crepi si accordano perfettamente e creano un ottimo esempio di collezione idrorepellente. Gli elementi della linea Crepi sono disponibili in misure specifiche per il fiorista e nei colori primaverili bianco, naturale e lilla. La serie di vasi fa parte della nuova collezione primaverile di D&M Depot. Forme e decorazioni essenziali e vivaci soddisferanno gli amanti del design artistico.

[www.dmdepot.be](http://www.dmdepot.be)







### Canyon, un lavello in Ceramilux

Il lavello Canyon, disegnato da Mario Ferrarini, è in Ceramilux®: un materiale composto da cariche minerali naturali (carbonati di calcio e triidrati di alluminio) e resina poliestere. La sua superficie è rivestita da un film di gelcoat di tipo poliestere acrilato che garantisce ottima resistenza ad urti e sforzi di flessione, trazione e compressione: questo gli permette di essere utilizzato in spessore senza il supporto di altri materiali, consentendo la realizzazione di prodotti autoportanti.

[www.antoniolupi.it](http://www.antoniolupi.it)

### Wet Bell, la lampada quasi sospesa

Sinuosa, misteriosa, pura nelle linee e nella scelta di materiali e finiture. È Wet Bell, la lampada a sospensione che non è sospesa, ma sorretta da una tige che scende dal soffitto, dei designer Kasper Salto & Thomas Sigsgaard. Con un segno fluido ed elegante, la tige circonda il diffusore (di forma semiellissoidale e realizzato in alluminio tornito con una raffinata finitura zaponata) sorreggendolo dal basso. Un gesto che conferisce grande leggerezza visiva a Wet Bell. Il corpo della lampada è in alluminio tornito in lastra con finitura zaponata e la tige in metallo verniciato bianco. Wet Bell è una novità 2010 di Nemo Divisione Luci di Cassina. Nemo Cassina si pone come punto di riferimento nella riscoperta di quello spirito che ha ispirato la stagione d'oro del design italiano.

[www.nemo.cassina.it](http://www.nemo.cassina.it)



### Oggetti di design per la nostra tavola

Mario Luca Giusti è tornato a Pitti Uomo con le sue collezioni di eleganti oggetti per la casa realizzati in materiali sintetici e presentati in nuovi quanto sorprendenti colori. Un design classico, declinato in un materiale contemporaneo come il policarbonato per i candelieri Napoleone trasparenti, verdi, rossi, viola e blu che si trasformano in eleganti abat-jour. E ancora, il servizio di piatti Brunello dall'aspetto della ceramica, ma in leggerissima melamina.

Le tinte spaziano dal verde acceso al rosso corallo, dal turchese al più tranquillo beige. Suntuosi i bicchieri sfaccettati per acqua e vino Victoria & Albert proposti nelle versioni trasparente, rosso, verde, viola, turchese, blu. Un debutto per le declinazioni in smalto bianco e nero anche da abbinare insieme per una tavola contemporanea e cool dal curioso effetto optical.

[www.nudelab.it](http://www.nudelab.it)

Sopra: i piatti Brunello, in leggera melamina. Sotto: i bicchieri per acqua e vino Victoria & Albert. In basso: un candeliere Napoleone





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](http://www.cosir.it) - [info@cosir.it](mailto:info@cosir.it)

## Zoom



### Modulare la luce con discrezionalità

La potenza di questa sorgente di luce sta nella sua snellezza e discrezione. La semplicità del design fa sì che *on line*, prodotta dall'azienda belga Eden Design e ideata da Bart Lens, possa essere utilizzata ovunque. È un nuovo apparecchio LED ad incasso che sfrutta dei magneti per collegare i vari corpi luminosi al binario. Una soluzione minimale e geometrica che si integra perfettamente nelle architetture moderne. Può essere incorporato, montato sulla parete o appeso al soffitto. I LED sono simili nello stile ma ognuno di loro ha il proprio carattere e la propria qualità della luce. [www.edendesign.be](http://www.edendesign.be)

### Seducenti forme per Big Table

Una forte personalità, sempre in movimento, come se stesse camminando: così il designer belga Alain Gilles vede il tavolo Big Table, che ha disegnato per Bonaldo. Big Table è un ampio tavolo funzionale che, pur essendo realizzato in materiali tradizionali come l'acciaio, il legno e il cristallo, è caratterizzato da un design estremamente originale, tanto che la percezione del prodotto cambia a seconda dell'angolazione da cui lo si osserva. Le gambe sono lastre di acciaio tagliate a laser, ognuna con una larghezza diversa che evidenzia le differenti tonalità e sfumature. Big Table è disponibile in tre diverse versioni di colore: con gambe bianche, multicolore e in una combinazione di marroni e grigi. Il piano rettangolare può essere fisso o allungabile. La versione fissa, che è realizzabile anche su misura, è disponibile in cristallo, in noce canaletto nazionale e, dal 2011, in massello di noce. [www.bonaldo.it](http://www.bonaldo.it)



# F.M. IMPIANTI

**F.M. IMPIANTI** è un'azienda specializzata nella progettazione, installazione e manutenzione di impianti elettrici ed elettronici civili e industriali.

Nata ormai da alcuni anni e con l'esperienza di chi ha sempre operato nel settore, si avvale di esperti collaboratori e di partner tecnologici, moderni, efficienti e all'avanguardia rivolgendo i propri servizi sia ai clienti privati che pubblici.

La **F.M. IMPIANTI** mette a disposizione dei propri clienti una serie di servizi gestiti in modo razionale che, attraverso un'accurata selezione dei collaboratori, fornitori, la scelta dei materiali, l'ottimizzazione dei processi produttivi, le consente di garantire un unico referente, di qualità, evitare costi superflui, e rispettare i tempi di consegna.

Le certificazioni a norma di legge degli impianti realizzati, i prezzi sicuramente competitivi, la consulenza e la qualificata assistenza, fanno della **F.M. IMPIANTI** un'azienda di spicco nel proprio settore.

**AUTOMAZIONI  
CLIMATIZZATORI  
DOMOTICA  
FOTOVOLTAICO**

**IMPIANTI ELETTRICI CIVILI  
IMPIANTO DI MESSA A TERRA  
SISTEMI DI SICUREZZA**

**F.M. Impianti** di Mastropasqua Francesco  
V. Boschi 3/D - 40017 S. Giovanni in Persiceto (Bo)  
Cell. 347.1758451 - Fax 051.743720  
[www.fmimpianti.com](http://www.fmimpianti.com)  
[f.m.impianti@fmimpianti.com](mailto:f.m.impianti@fmimpianti.com)

## Arte dell'intarsio per pannelli decorati

Materiae design è una giovane azienda artigianale che propone in maniera innovativa l'utilizzo di materiali diversi quali legno, acciaio, vetro, plastiche, pelli, ecc., per la realizzazione di complementi di arredo, allestimenti e installazioni. Il fattore caratterizzante delle produzioni Md è l'attitudine alla realizzazione di pezzi di design di alto profilo con una forte componente artigianale. Materiae design realizza pannelli decorati con la tecnica dell'intarsio. I pannelli possono essere utilizzati nel settore dell'arredamento in tantissimi modi diversi, dalla produzione di porte alla decorazione di pezzi d'arredo come ante, pensili, armadi, cabine armadio o semplicemente come pannelli decorativi da appendere alle pareti.  
[www.materiae.it](http://www.materiae.it)



## Appendiabiti dalla forma curiosa

Baobab è un appendiabiti con forma ondulata del tronco e corona di rami irregolari. Realizzato per stampaggio in Cristalplant® bianco opaco. Cristalplant® è il "solid surface 100% made in Italy" perché inventato e prodotto nel centro ricerca e sviluppo della Nicos International SpA, presso la propria sede tecnologica italiana situata a Portobuffolè, in provincia di Treviso. Cristalplant è riciclabile al 100%, praticamente ignifugo (classe 1), con un'ottima resistenza agli UV, è compatto e non poroso, igienico, resistente e piacevole al tatto per la sua finitura vellutata simile alla pietra naturale.  
[www.antoniolupi.it](http://www.antoniolupi.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](http://www.marcopoloshop.it)



Metti al riparo i tuoi affetti

**Linea Patrimonio** è una nuova completa linea di prodotti dedicata a tutti coloro che desiderano una tutela globale, attraverso soluzioni innovative che corrispondono alle necessità della sfera personale legate al patrimonio, inteso come serenità e protezione per la propria casa e la propria famiglia.

La Linea Patriminio propone i seguenti prodotti: **Multirischi Casa e Famiglia**; **Assicurazione Fabbricati**; **Assicurazione Mutui**.  
Per maggiori informazioni rivolgeti all'Agenzia di seguito indicata.



**Vittoria**  
Assicurazioni

**AGENZIA di BOLOGNA**

di **ALFONSO ARTIOLI**

Via G. Massarenti, 35/C

Tel. 051.04.70.282 - Fax 051.04.70.277

ag\_103.01@agentivittoria.it



La collaborazione tra gli architetti Elisa Burnazzi e Davide Feltrin inizia nel 2001. Negli anni si è consolidata e dal 2004 due sono le sedi operative, una a Trento e l'altra a Rimini. Sono entrambi progettisti esperti CasaClima e applicano ai progetti criteri di alto risparmio energetico e di sostenibilità ambientale (Tutte le foto sono di Carlo Baroni)

**Sotto il castello medievale di Pergine Valsugana, l'edificio unifamiliare PF riprende e amplia una costruzione esistente utilizzando elementi ad alta prestazione energetica, riproponendo e rielaborando alcune caratteristiche tipiche dell'architettura rurale di questa regione di Isole Costanzo**

# Secondo i principi bioclimatici...

**È** un edificio unifamiliare ristrutturato e ampliato secondo scelte architettoniche e tecniche costruttive appartenenti ai criteri della sostenibilità. Il progetto è stato curato da Elisa Burnazzi, Davide Feltrin e Paolo Pegoretti, tre architetti che si occupano principalmente di risparmio energetico. Situato sotto il castello medievale di Pergine Valsugana, l'edificio unifamiliare PF gode di una bellissima vista su tutta la valle pregandosi così di un ottimo soleggiamento. Gran parte dell'edificio era già esistente, e agli architetti è stato chiesto un ampliamento degli ambienti a pianta libera. La soluzione è stata trovata per mezzo di una trave Viereidel, alla quale per mezzo di travi e tiranti è appeso il piano inferiore. Tutta la struttura portante dell'ampliamento ha un involucro edilizio in legno di larice prefabbricato e preassemblato ad alta prestazione energetica. Legno che si presta anche a creare un forte legame con l'architettura rurale tipica della regione.

*Architetto Elisa Burnazzi, progettare que-*



*sta struttura secondo i principi bioclimatici è stata un'esplicita richiesta del committente o un suggerimento da parte dei progettisti?*

«La principale richiesta del cliente era quella di ottenere una costruzione in legno a risparmio energetico. E noi tre progettisti (Elisa Burnazzi, Davide Feltrin e Paolo Pegoretti) lavoriamo nel campo dell'architettura a risparmio energetico. Ci siamo formati come esperti CasaClima presso la Provincia di Bolzano. Un edificio dovrebbe essere in grado di limitare o anche eliminare totalmente i consumi delle differenti fonti energetiche non rinnovabili. Dovrebbe distinguersi per un elevato benessere abitativo e dovrebbe essere capace di beneficiare delle fonti energetiche rinnovabili. In particolare, a causa della forma del lotto, casa PF doveva avere necessariamente il prospetto principale orientato a sud-ovest. Questo poteva costituire un problema in estate, a causa dell'eccessivo surriscaldamento. Si è ovviato con opportuni accorgimenti planimetrici, movimentando la

**Il legno in facciata ha come motivazione il legame con l'architettura rurale trentina. Come essenza è stato utilizzato il larice che non ha subito alcun trattamento, quindi l'edificio cambierà aspetto nel tempo**









facciata con delle logge capaci di fornire, attraverso la loro geometria, un ottimo ombreggiamento».

**Quali obiettivi bisogna porsi nel redigere un progetto bioclimatico?**

«Il benessere psico-fisico degli abitanti è la prima finalità di ogni buona architettura. Oltre alla temperatura, all'umidità, alla qualità dell'aria e ai fenomeni sonori, per gli ambienti interni ha grande importanza la luce, sia naturale che artificiale. In questo edificio la luce del sole entra attraverso grandi aperture, che fanno da cornice al paesaggio».

**Quale caratteristica deve avere un edificio per essere bioclimatico?**

«Questo è un edificio efficiente, ma flessibile. È affidabile come una macchina, ossia raggiunge attraverso grandi prestazioni, i risultati voluti. Ad esempio in inverno disperde quantità minime di calore, ma nello stesso tempo lascia, ai suoi abitanti, la libertà di scegliere di modificare gli spazi e le condizioni ambientali interne a loro piacimento».

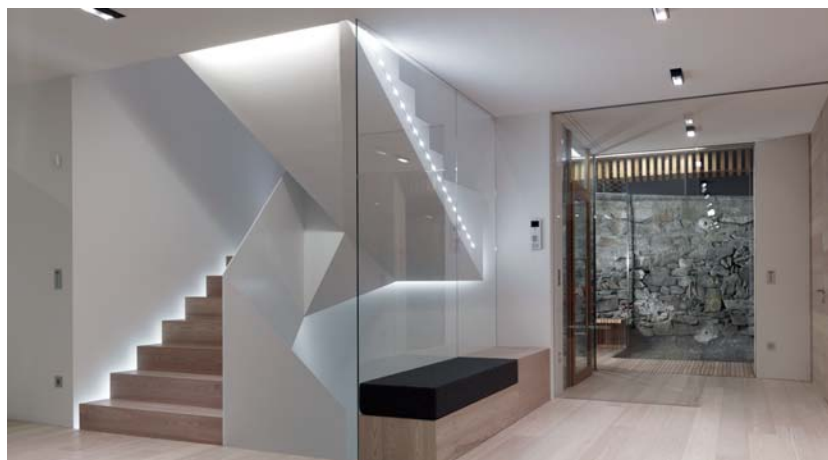
**Che tipo di riscaldamento è stato progettato per questo edificio?**

«Il riscaldamento dell'intera abitazione

è assicurato attraverso una caldaia a gas, del tipo a condensazione. La regolazione della temperatura di caldaia e della temperatura fornita ai corpi scaldanti (pavimento e pareti radianti nella parte ampliata e radiatori in acciaio, nella parte esistente) avviene in funzione della temperatura dell'aria esterna. La ventilazione ad alto rendimento è impiegata come scambiatore e recuperatore di calore tra l'esterno e l'interno, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita dal solare termico».

**È stato fatto un calcolo di quanto ri-**

**A sinistra: l'angolo vetrato mette in relazione la zona living interna con quella organizzata sulla veranda. In alto: particolare del piano sottotetto. Il solaio presenta un taglio vetrato che illumina ulteriormente il salone sottostante. A destra: l'atrio dell'abitazione, ambiente arioso e luminoso caratterizzato dalla parete vetrata delle scale**



# Architettura

***sparmio energetico apporterà questa impostazione del progetto?***

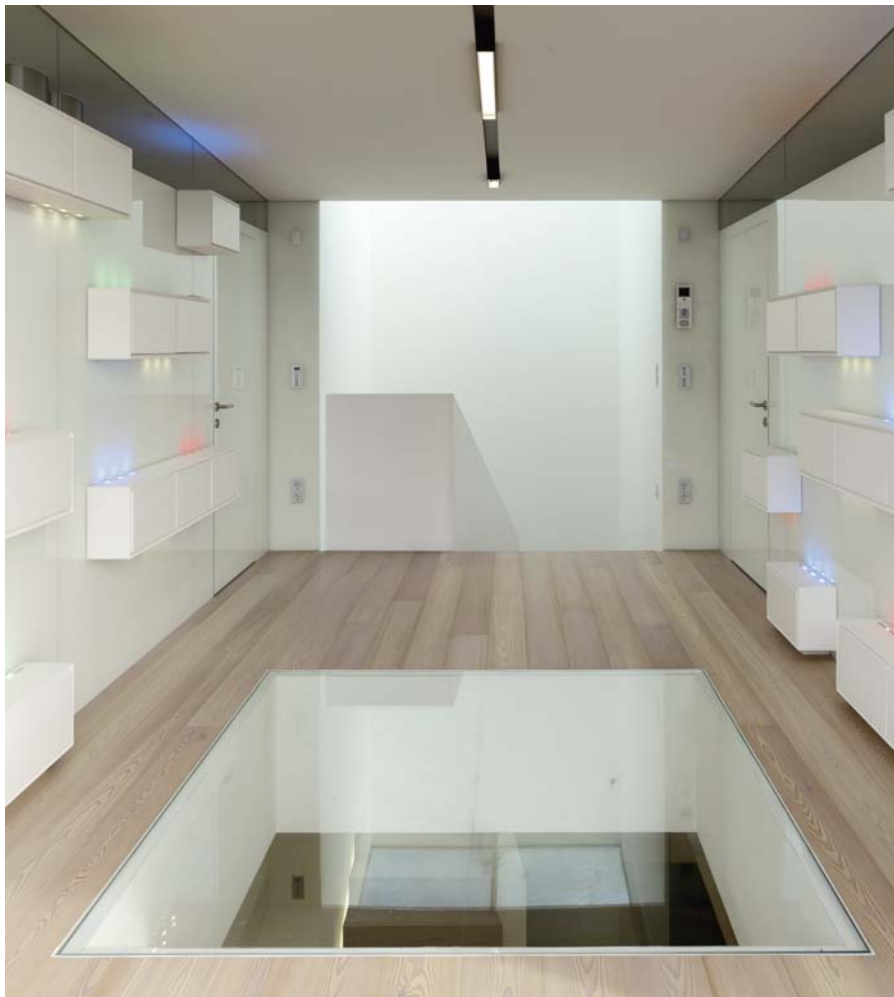
«Sì, per quanto riguarda il riscaldamento invernale, secondo la classificazione CasaClima, la parte di costruzione relativa al solo ampliamento è approssimativamente una "A", ossia un edificio che consuma meno di 30 kwh. Il fabbisogno energetico annuo, che tiene invece conto sia della parte di edificio esistente che della sopraelevazione, è di 48.24 kwh/mq anno, una CasaClima "B"».

***La logica della sostenibilità è stata applicata anche all'interior design?***

«Negli interni sono stati utilizzati materiali attenti all'ambiente e alla salute dei suoi abitanti. Ad esempio il vetro, utilizzato nelle pareti e negli arredi che dividono gli spazi interni, è un materiale riciclabile oltre che essere estremamente igienico. Il legno di larice, che è un'essenza con una buona reperibilità e dalle buone prestazioni tecniche, è stato utilizzato sia sui pavimenti che sulle pareti nonché per i mobili. Infine abbiamo rivestito le pareti dei bagni con calce naturale, come si faceva fin dall'antichità, e tutte le restanti pareti della casa con pitture biocompatibili».

***Il particolare rivestimento esterno è legato unicamente ad una ricerca formale?***

«L'utilizzo del legno in questo edificio ha svariate motivazioni. Innanzitutto volevamo legarci all'architettura rurale trentina dove il legno è stato utilizzato fin da epoche lontanissime. Inoltre volevamo ottenere un effetto al contempo massivo e filtrante: il primo nei confronti dello spazio, il secondo nei confronti della luce. Come es-



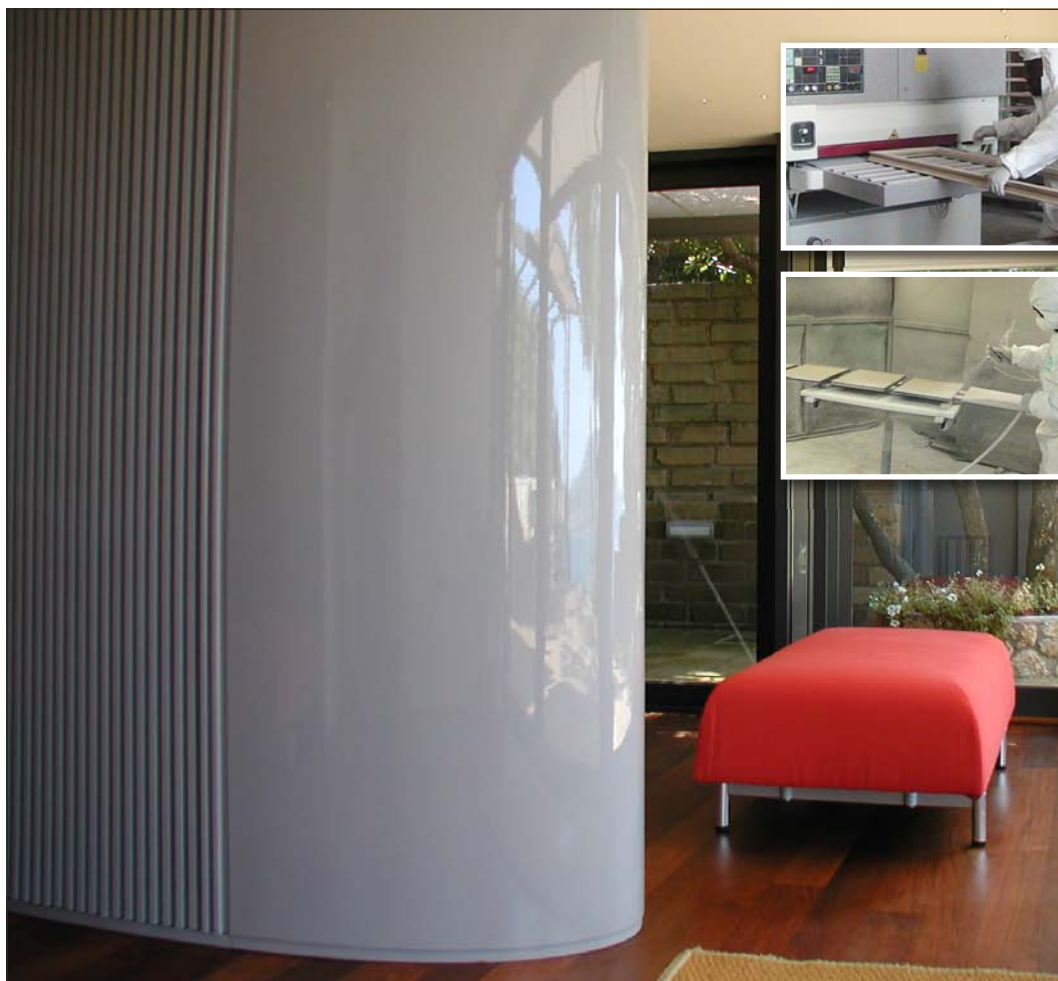
**Sopra: altro punto di vista dell'ambiente di rappresentanza che presenta il taglio vetrato nel solaio. In basso: le ampie balconate progettate per ottenere la giusta ombreggiatura per gli ambienti esposti nei mesi soleggiati**



senza abbiamo utilizzato il larice, che è in uso ancora oggi in moltissime costruzioni, ad esempio nei balconi. Ci piaceva l'idea che l'edificio cambiasse aspetto nel tempo, divenendo grigio e per ottenere questo effetto il legno non ha subito alcun trattamento».

***Nella stagione estiva che tipo di impianto è stato scelto per il raffrescamento?***

«Dal punto di vista impiantistico, sia d'estate che d'inverno, è la ventilazione ad alto rendimento il sistema prioritario. Spesso se ne parla molto, ma non è facile trovarla realmente impiegata in una soluzione residenziale privata, a meno che non si tratti di una casa passiva. Oltre che per ottenere un migliore comfort ambientale interno, la ventilazione ad alto rendimento contiene la dispersione termica annuale. È impiegata come vero e proprio scambiatore e recuperatore di calore: l'aria prima di essere immessa passa in un tubo all'esterno dove si può preriscaldare in inverno e preraffrescare in estate».

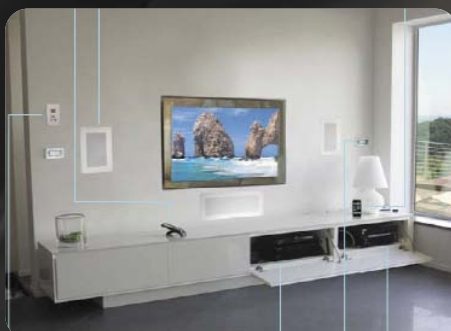
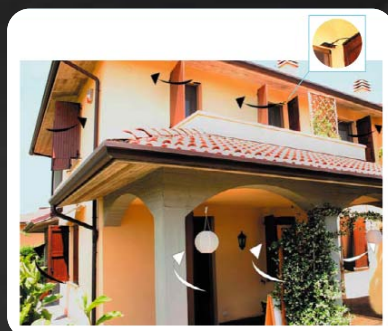


**LUCIDATURA MP** esegue lavori di lucidatura di mobili da laccare, opachi, brillanti, a lucido diretto o spazzonati, trasparenti, texturizzati, metallizzati, madreperlati, decaupè e, su richiesta, si eseguono anche verniciature alla francese con cera d'api. **LUCIDATURA MP** lavora per le aziende di falegnameria e di arredamenti d'interni ed esterni, per piccoli artigiani e per privati. I nostri impianti sono dotati di cabine pressurizzate.

## LUCIDATURA M.P.

Via Viadagola, 42  
40057 Quarto Inferiore (Bo)  
Tel. e Fax 051.767207  
[www.lucidaturamp.com](http://www.lucidaturamp.com)  
[lucidaturamp@legalmail.it](mailto:lucidaturamp@legalmail.it)

# ARCHITETTURA DELL'AUDIO VIDEO



PROGETTAZIONE E  
REALIZZAZIONE IMPIANTI  
DOMOTICI AUDIO VIDEO  
SICUREZZA PERSONALIZZATI

VI DIAMO  
LA POSSIBILITÀ DI VISITARE  
CASE DOMOTICHE  
REALIZZATE DA NOI



**Teamdomotico**  
soluzioni per spazi intelligenti

Via Fossolo, 48/9 - 40139 Bologna  
Tel. 051.398409  
[www.teamdomotico.it](http://www.teamdomotico.it) - [info@teamdomotico.it](mailto:info@teamdomotico.it)

# Caffitaly system

“BUONO COSÌ  
NON L'AVEVO  
MAI BEVUTO”.



La S03 è disponibile  
in 3 combinazioni di colore:

 grigio/argento

 grigio/bianco

 grigio/nero



**Caffitaly** ti offre un sistema completo e brevettato, che grazie alle esclusive capsule a doppio filtro ti permette di gustare comodamente a casa tua un caffè incredibilmente pieno e corposo.



**Tante diverse miscele di caffè** di 3 esperti torrefattori. Thè, camomilla, orzo, bevanda al cioccolato e bevanda bianca. **E la grande novità delle tisane alle erbe Ricola.**

**RITIRIAMO LA TUA VECCHIA  
MACCHINA\* E TI FACCIAMO  
UNO SCONTO DI 65 €**

NUOVA MACCHINA S03  
+ 100 CAPSULE  
+ UN SET DI 2 TAZZINE  
CAFFITALY

**= ~~164 €~~  
A 99 €**

\* Puoi consegnare una qualsiasi vecchia macchina da caffè o caffettiera di qualunque marca direttamente al corriere incaricato della consegna.

Manuela Arcuri:  
una passione  
per Caffitaly.



Il sistema  
più comodo  
ed economico  
per ordinare:  
chiama

NUMERO VERDE  
**800.292525**

o visita il sito  
**www.caffitaly.com**

**Caffitaly System Spa**, Via Panigali 38  
40041 Gaggio Montano (BO)  
Tel. 0534 38941 Fax 0534 38943

Iniziativa promozionale valida dal 1° novembre 2010 al 31 gennaio 2011. La promozione comprende la macchina da caffè S03 del valore di 119 €; un set di degustazione di 100 capsule del valore di 35 €; un set di 2 tazzine da caffè del valore di 10 €; valore commerciale totale 164 €. Info su [www.caffitaly.com](http://www.caffitaly.com).

# Minimalismo giapponese

**Piccole abitazioni in cemento armato. Mondi essenziali e scarni, come il cemento stesso, in cui gli aspetti funzionali della vita incrociano l'astrazione tipica degli spazi rarefatti. L'architettura giapponese si compiace della scarna ma accogliente essenza della forma** di Iole Costanzo

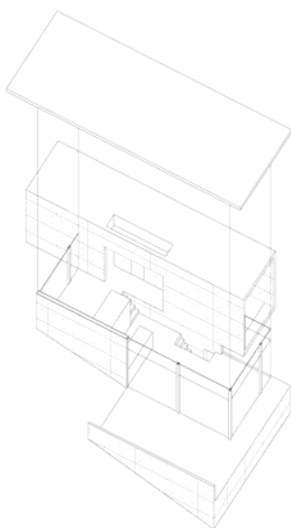


**N**el paese delle abitazioni leggere, fatte di legno e carta di riso, l'uso del cemento armato, dalla seconda guerra mondiale in poi, ha acquisito un uso comune non solo nell'edilizia pub-

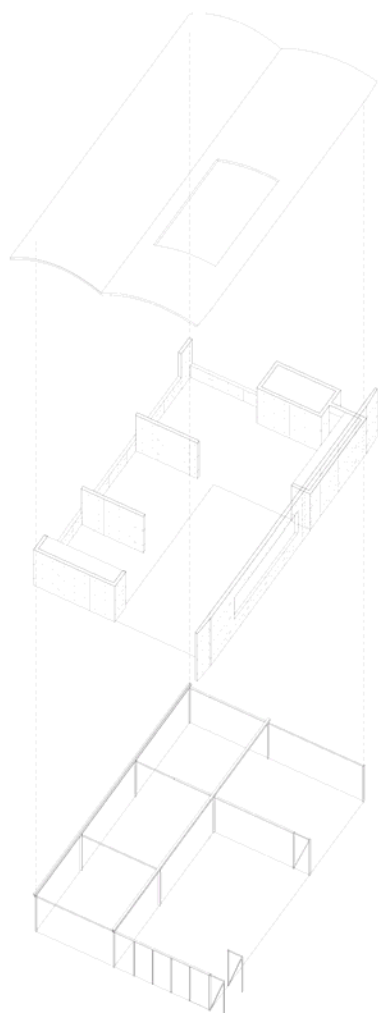
blica ma anche in quella privata. L'utilizzo che ne viene fatto è prevalentemente a faccia a vista, cioè privo di intonaco o di altro materiale di completamento. È un materiale accettato nella sua essenza scultorea e

monocromatica ed è apprezzato proprio per la sua cruda identità materica. È un materiale che nella logica minimalista, tipica del Giappone, dona la possibilità al progettista di giungere alla riduzione massima, all'elimina-

# Architettura



**A sinistra: House in Ibara, una piccola abitazione costruita a Okayama e progettata da Kazunori Fujimoto Architect & Associates. Le ampie vetrate del salone sono posizionate in modo tale da offrire la vista del bosco. L'abitazione ripropone l'impostazione formale di una tradizionale fattoria**



zione totale dell'eccesso e del superfluo, alla scarna essenza della forma. Tadao Ando, dunque, ha fatto scuola.

Secondo questa stessa logica ad Okayama, su progetto di Kazunori Fujimoto Architect & Associates, è stata costruita, per una giovane coppia, una piccola abitazione di campagna dalle linee contemporanee. House in Ibara ripropone l'impostazione formale di una tradizionale fattoria. Due volumi indipendenti, semplici con un terrazzo pensato per unire l'edificio al paesaggio. Uno dei volumi è destinato alle camere da letto, l'altro invece è dedicato alla fase diurna della giornata. Gli spazi sono pensati così da avere un diretto contatto visivo con la natura.

Sono ampi e assolutamente lineari. Le vetrate sono state posizionate per offrire la vista del bosco e garantire contemporaneamente la privacy. Tutto l'edificio, con la sua semplice e assoluta geometria, di volumi ad incastro, domina la scena senza opprimerla. Dà la netta sensazione di essere stato adagiato sul lotto e riesce perciò a creare con la natura circostante un rapporto sincero, esente da note stridenti. Il materiale prevalente, il cemento a vista, in House in Ibara è usato sia all'esterno che all'interno. Nella sua piena identità materica, il cemento, è proposto nudo ed è presente, nella sua assolutezza, sia per le pareti che per i solai. Non vi è alcun materiale di rivesti-

**Sopra: House Sunami, costruita a Hiroshima e progettata sempre da Kazunori Fujimoto Architect & Associates. Le ampie superfici vetrate garantiscono a tutti gli ambienti un continuo apporto di luce. Anche la corte interna apporta ulteriore luce all'interno. La doppia copertura a botte sembra adagiarsi sulla semplice struttura puntiforme**

mento. E la sua densa crudezza è esaltata da un arredo altrettanto semplice e essenziale che non crea, nella profondità dello sguardo, impedimenti visivi. Lo stesso Kazunori Fujimoto in merito al rapporto che si può creare tra architettura e paesaggio ha dichiarato: «Penso che la natura e il paesaggio siano molto importanti, ma solo l'architettura sa creare lo spazio in cui vivere. Vivere bene dipende da tre elementi: il paesaggio, la comunità e l'architettura». Molti edifici residenziali curati dallo studio Kazunori Fujimoto Architect & Associates sono strutturati così che il paesaggio diventi un elemento connotante l'intero stabile, uno scenario dell'intimità casalinga. Ed è così



**In questa pagina: Mizuho N-House progettata dallo studio Shizuo Yamamoto Architects & Associates. Un volume concluso che esclude qualsiasi contatto diretto con il mondo esterno. All'interno della corte le pareti di vetro aprono gli ambienti alla luce diurna**

anche nella House Sunami, l'abitazione con vista panoramica sul mare interno di Seto che è situata su una collina di Hiroshima. Ha una pianta semplice e una struttura portante essenziale e sottile. Gli interni si distribuiscono a elle intorno a un piccolo cortile. Tutte le tamponature esterne, sia quelle che danno sulla corte sia quelle che si affacciano sul mare, sono quasi tutte realizzate in vetro. L'unica differenza è nel taglio. Quelle che si rivolgono all'esterno, pensate per guidare la vista, sono a nastro e poggiano su setti murari. Quelle interne invece sono tutte in vetro e si agganciano in maniera diretta e scarna ai due solai. Anche in questo edificio il materiale prescelto è il cemento armato a vista, ma questa volta è vissuto in modo meno scultoreo e assoluto. Infatti, il solaio di calpestio ha come rivestimento un pavimento dalla tinta molto vicina a quella del cemento e ha un taglio rigoroso. La luce non è solo parte integrante del-

l'aspetto compositivo, è essa stessa composizione. La trasparenza delle ampie superfici vetrate garantisce un continuo apporto di luce da tutti i lati dell'abitazione. E poiché tutti gli ambienti sono stati progettati senza soluzione di continuità con lo spazio destinato ai collegamenti, la luce da entrambi i lati riesce a penetrarli creando una luminosità permanente e costante. «Ho sempre cercato di progettare secondo i principi della funzionalità» spiega Kazunori Fujimoto. «E credo che la funzionalità non dipenda solo dalla distribuzione degli ambienti, o dai comfort presenti. La funzionalità è anche mediazione tra vita concreta e spazio astratto».

Ma il cemento armato nel paese del Sol Levante raggiunge la sua essenzialità ed essenza non solo a faccia vista ma anche intonato. È così per la Mizuho N-House dello studio Shizuo Yamamoto Architects & Associates. È una struttura molto semplice.

Calibrata nelle dimensioni e essenziale nel suo rapporto con ciò che lo circonda. È un edificio semplice e concluso. Un volume puro e con poche aperture verso l'esterno. Il distacco dall'interno è stato volutamente enfatizzato con il setto di cemento armato che occlude la corte e conclude l'edificio stesso. La chiusura verso l'interno è quasi totale, fatta eccezione per le piccole aperture dei servizi e per l'ampio taglio che è presente nella muratura all'altezza del secondo livello. Lì dove il costruito gioca con il cielo il volume si apre al mondo. Sono presenti anche altri materiali, ma il legno riveste una valenza significativa: caratterizza, infatti, gli ampi solai degli ambienti vuoti e rilassanti del piano terra, mentre al piano superiore disegna e scandisce la struttura portante della copertura. Materiali nuovi incontrano, dunque, materiali appartenenti alla tradizione. Un nuovo connubio eclettico che dipende al minimalismo.





**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**

# 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](http://www.musicainsiemebologna.it) - [info@musicainsiemebologna.it](mailto:info@musicainsiemebologna.it)

Si ringrazia per la collaborazione

  
Fondazione

La passione per gli oggetti antichi. La frequentazione di fiere e mercatini. Una continua ricerca di materiale da recuperare: cornici, candelieri, fregi, specchi, oggetti sacri. Per dar loro vita nuova. È la storia di Adriana Biondi e del suo laboratorio: Nuova Bottega del Luzzo di Cristiana Zappoli

# Ridare vita alle cose antiche

A destra: cartagloria in oro e lacca, inizio '800. Sotto: una cimasa in oro e polvere che incornicia uno specchio antico. In basso: un angelo ad ali spiegate in oro e una serie di cornici diverse fra loro. Le cornici sono la passione di Adriana Biondi



**C**osa spinge un'insegnante di chimica a diventare restauratrice di cornici e oggetti antichi in legno? L'amore per l'antichità e per il piacere di recuperare cose antiche, rotte e in disuso. Una passione, questa di Adriana Biondi, che ha preso il sopravvento su tutte le altre, anche sulla pittura, che praticava da anni. «Al pennello ho preferito sgorbia e scalpelli», ci racconta. «È cominciato tutto per caso, ormai più di 25 anni fa. Avevo appuntamento con una mia amica che era in ritardo e per passare il tempo sono entrata nella Bottega del Luzzo, di Guido Selva, storica bottega artigianale di Bologna. Quel giorno ho chiacchierato con lui a lungo e da allora non ho più abbandonato questo mondo fatto di legni antichi, oro vecchio e argenterie d'epoca». Ha iniziato così a girare fiere e mercatini per procurarsi il materiale "giusto" («più è deteriorato più è grande



la soddisfazione»), facendo incetta di cornici, candelieri, fregi, corone, specchi. Fra le sue passioni: gli oggetti sacri, le vecchie cartoline, le incisioni. E soprattutto le cornici, che costituiscono la parte più importante del suo lavoro. Prima ancora che una restauratrice e un'artigiana, Adriana Biondi si sente una collezionista e ancora oggi ama girare per mercati e fiere. «Mi piace lavorare su oggetti religiosi anche di grande formato», ci spiega. «Adoro anche lavorare sulle cornici delle specchiere. Spesso ho eseguito restauri di questo tipo per privati». La pratica e la manualità del restauro le viene dalla formazione più che decennale proprio presso la Bottega del Luzzo e dai preziosi insegnamenti di Selva, con cui ha lavorato 13 anni. Prima part time, quando ancora insegnava, poi a tempo pieno dal 1996. «Ho scelto di andare in pensione proprio per dedicarmi a questa mia nuova passione». A quest'esperienza ha unito la frequentazione di



## Arte e artigianato

corsi di restauro ligneo, condotti dai maestri Claudio Mazzetti e Valerio Volpi, e l'interesse per la storia dell'arte. Ed è proprio grazie a questa passione che avvia nel marzo del 2002, un proprio laboratorio nella suggestiva via dell'Inferno, nell'ex ghetto ebraico della città, la Nuova Bottega del Luzzo, aperta dopo che Guido Selva è andato in pensione, a 36 anni dall'inizio della propria carriera. «Dovevo subentrare a Selva nella vecchia bottega di via del Luzzo, - spiega - ma i lavori di ristrutturazione sono andati per le lunghe e alla fine ho scelto di aprirne una nuova». Una bottega dai profumi e i colori di una volta, che evoca il ricordo dei mestieri antichi.

L'attività della Nuova Bottega s'inserisce nella tradizione bolognese dell'intaglio e della doratura, con la produzione e il re-



**A fianco: applique a due luci in argento ossidato. In basso: piccola scultura grezza che originariamente faceva parte di una coppia e cartagloria dorata in stile neoclassico. Al centro della pagina: un angolo del laboratorio di Adriana Biondi**

stauro di manufatti lignei come cornici, candelieri, fregi e altro, dorati, argentati e marmorizzati. Adriana Biondi ama valorizzare le opere mediante un'incorniciatura appropriata, creando un'armonia perfetta tra l'opera da incorniciare e la cornice che la deve contenere. Il mestiere del corniciario, tramandato nel corso dei secoli, richiede innanzitutto una grande passione: oltre alla mera produzione della cornice, l'artigiano deve essere in grado di proporre strutture originali, deve saper consigliare il cliente e allo stesso tempo comprendere i suoi desideri. La grande cura e la realizzazione di cornici di qualità ne completano il profilo. Un mestiere senza dubbio affascinante che la tecnologia non è riuscita ad intaccare. I lavori industriali, infatti, non possono essere paragonati a quelli manuali che offrono stile e personalità. Adriana ama anche far tornare a nuova vita oggetti apparentemente brutti, il tutto attraverso un lavoro paziente e meticoloso. «Mi piace immaginare il vissuto delle cose: i danni delle guerre, l'incuria della gente, l'ignoranza di chi non sa vedere la bellezza... Penso di poter dire che quello che amo di più sono i frammenti delle cose, mi piace osservarli, maneggiarli e cercare di capire da dove arrivano». Un passato che si rivela, grazie ad Adriana, ancora vivo e ricco di sorprese. Restaurare, in fondo, vuol dire ridare a un oggetto che ha subito i rigori del tempo, la sua dignità, senza stravolgerne il fascino. «Il restauro mi rilassa», conclude. «Mi distende, mi gratifica e quando passo alla doratura mi sento felice. Sono affascinata dalle cose rigorosamente inutili. E adoro questo mondo d'oro e d'argento che ho intorno».



### PER SAPERNE DI PIÙ

*Nuova Bottega del Luzzo,  
via dell'Inferno 16/b, 40126  
Bologna, tel. 051 - 228391*



**EMMEGI** INFISSI srl Sede legale: Via dell'Industria 67 b - Sede operativa e magazzino: Via dell'Industria 45 - 97  
 40050 Castello di Serravalle (Località Castelletto) - Tel. 051.6704845 - Fax 051.6704400  
[www.emmegiinfissi.com](http://www.emmegiinfissi.com) - [info@emmegiinfissi.com](mailto:info@emmegiinfissi.com)

La Emmegi Infissi da 37 anni costruisce infissi in alluminio e PVC di tutte le tipologie, sia civili che industriali. L'azienda opera in un'area coperta di 2000 metriquadri con area cortiliva di altrettanta metratura. Da sempre si avvale di personale qualificato e professionale e ha una notevole potenzialità nell'area della produzione e dei montaggi.

#### ALCUNI LAVORI ESEGUITI DA EMMEGI INFISSI

1. Facciate Continue con Vetri Basso Emissivo Antintrusione, Ingressi Automatici
2. Forniture e Montaggio con chiavi in mano di Mense, Bar, Ristoranti, Alberghi, Ingressi Automatizzati per mense e ospedali
3. Impianto fotovoltaico, chiavi in mano, di nostra produzione e installazione
4. Complessi Industriali con fornitura, chiavi in mano, di Serramenti, Portoni, Vetri, Imbotti
5. Portoni industriali a libro, coibentati a norma di legge, Porta pedonale US con antipanico e chiusura di sicurezza, predisposta per la motorizzazione
6. Concessionaria Auto - 2009/2010 sono state realizzate le Concessionarie INFINITI, BENTLEY, A.M., B.M.V., HARLEY DAVIDSON



1



2



3



4



5



6

**Le sue creazioni sono in legno. Piccoli mobili, lampade, sedie. Oggetti dinamici che sfruttano le conoscenze meccaniche degli automata. Luca De Pascalis realizza nel suo laboratorio progetti originali giocando con la naturale propensione del legno al movimento** di Cristiana Zappoli

# Piccole architetture in legno

**V**ivendo circondati dai computer, abituati a tecnologie sempre più evolute, il lavoro degli artigiani non può che apparire affascinante. È come se nelle loro botteghe e nei loro laboratori il tempo si fosse fermato. Non fa eccezione il laboratorio di Luca De Pascalis, che di professione fa, appunto, l'artigiano: sulle pareti ci sono più di trenta differenti essenze di legno, stipate a seconda delle dimensioni. Barattoli di gomma lacca naturale o decerata, barattoli di cera d'api, di carnauba e pece greca, di olio di lino sciolto in olio di agrumi e di impregnanti cerosi all'acqua. Sopra e sotto il bancone su cui De Pascalis lavora si trovano gli attrezzi che utilizza per le lavorazioni manuali: sgorbie, pialletti, scalpelli, vastringhe, raschiere, carta-velata, sponderuole e seghetti vari. All'interno di quella che una volta doveva essere stata una scarpiera, si trovano alcune macchine come segherie, pialle a banco, levigatrici, un tornio e un trapano a colonna. Unico indicatore di modernità, un computer. «I disegni originali li effettuo a mano libera, successivamente uso cad o sketchup per visualizzare il progetto tridimensionale ed evitare alcuni inutili tentativi prima di raggiungere un buon rapporto fra le dimensioni dei componenti», spiega Luca De Pascalis.

Le sue creazioni sono realizzate in legno massello. «Con le tecniche attualmente disponibili - racconta - si può trasformare il legno in

materiale inerte e successivamente modelarlo o assemblarlo come fosse plastica. In realtà, in barba ad un secolo di innovazioni, la tecnica costruttiva di un mobile in legno massello si è fermata sostanzialmente a quella del 1800. Questa tecnica consiste in una serie di accorgimenti atti a controllare il naturale movimento della fibra dovuto al taglio o alle variazioni di umidità». Secondo De Pascalis, il fatto che il legno si muova non è un difetto. «Il gioco - prosegue - è architettare soluzioni più o meno originali per realizzare il proprio disegno contemplando contemporaneamente l'ostinata propensione del legno

a muoversi. Considero queste soluzioni una parte importante della bellezza di un manufatto in legno». Classe 1971, Luca De Pascalis non capisce immediatamente la sua vocazione per l'artigianato e le creazioni in legno. Frequenta Scienze Economiche e Bancarie a Siena e lascia la facoltà per seguire diversi corsi di teatro e lavorare con varie compagnie in giro per l'Italia e l'Europa. Nel 2001

si imbatte casualmente in un lavoro per il Modern Automata Museum a Montopoli di Sabina, in provincia di Rieti. Qui scopre il piacere della creazione dal nulla nella solitudine di un laboratorio e decide di trasferirsi prima in questa zona (dove ancora oggi si trova il suo laboratorio) e poi a Città di Castello, dove frequenta per due anni una scuola di falegnameria. «Un automata - spiega - è una scultura dinamica, solitamente in legno, mossa da un meccanismo anch'esso in legno che trasforma il movimento rotatorio di una manovella in articolati spostamenti di leve, camme e ingranaggi. Avendo ogni giorno di fronte un nuovo automata, con i suoi originali sistemi di trasmissione, ho familiarizzato con la meccanica di base e con la possibilità di realizzarla in legno e dopo un po' ho cominciato a costruirne qualcuno». Fin da quando ha mosso i primi passi in quel mondo che poi sarebbe diventato il suo lavoro, De Pascalis ha scelto il legno. «Ho iniziato costruendo mobili per casa mia con listellare o legni di scarto, poi un giorno sono entrato in una vera segheria per cercare un cerchio di ferro, di quelli che si usano per chiudere le botti e ho visto accatastate centinaia di tavole grezze. Avevo un po' di soldi e ne ho comprate alcune per realizzare una grande libreria sospesa che ho ancora in salotto. Il progetto era di Renny Orsi, che è stato il mio maestro: mi ha insegnato a fare gli scassi con lo scalpello e la sega e mi ha dato una mano a montarla. Da quel giorno non ho praticamente mai smesso».

Il leitmotiv dei suoi lavori è da sempre la tendenza a trasformare oggetti, mobili e spazi in occasioni per giocare. L'uso delle varie essenze lignee, i meccanismi che De Pascalis inserisce nelle sedie per rendere lo schienale o la seduta molleggiante, gli equilibri delle lampade e in generale tutte le texture fantasiose che utilizza servono,



**Sedia Fiore (serie sedie mobili) realizzata utilizzando diverse essenze lignee. Presenta uno schienale basculante e può essere realizzata in differenti formati: "molto stretta", "stretta", "normale"**



A sinistra: Lampada - serie Faro mod. *Tycho*, realizzata in legno di noce chiaro, padouk e wengè. Il faro è regolabile in ogni direzione della semisfera superiore. Altezza cm 185, ingombro max a terra 42cm. Sotto: *Sedia Mobile*, realizzata in legno massello: noce, mogano, faggio. In basso: Lampada - *L'Avocetta piccola*, lampada da tavolo, essenze utilizzate acero, noce (o morado) e wengè



per dirla con sue parole «a privare il legno massello della sua aurea classica, permettendo attraverso uno sguardo più ironico e irriverente di godere della sua profonda bellezza». È innegabile l'influenza che l'esperienza presso il Modern Automata Museum ha avuto sulla sua filosofia progettuale. Un automata è una scultura dinamica, nella quale i meccanismi costituiscono una parte importante della sua capacità comunicativa. Meccanica e visione fantastica sono dunque su un piano paritario: la

mancanza di soggezione ad uno scopo specifico permette un rapporto creativo più libero che sfuma i confini fra razionale e irrazionale. Ancora oggi le idee prendono forma nella mente di De Pascalis dall'osservazione di meccanismi. Tutto inizia dallo sviluppo di un meccanismo, sia semplice o complesso. Perfezionare i dettagli è la cosa certamente più lunga e difficile, ma avere un gioco meccanico semplice ed elegante permette di avere una solida base da cui partire. «Quando progettavo i miei au-



Sopra: Lampada ad arco, realizzata con varie essenze lignee: padouk, wengè e iroko. A sinistra: Lampada, *L'Avocetta*, media, altezza cm 133, ingombro max a terra 42. In basso: Sedia - Poltrona in legno, schienale e seduta mobile. Essenze utilizzate noce, padouk e ciliegio



tomi - prosegue De Pascalis - mi sono reso conto che immaginare alcune azioni e poi ricercare i meccanismi che avrebbero trasformato il movimento di una manovella in quelle azioni era difficilissimo e quasi mai mi permetteva di raggiungere un risultato elegante. L'idea delle sedie ad arco con lo schienale molleggiante, per esempio, mi è invece venuta mentre cercavo di realizzare una lampada ad arco senza usare le lunghe e difficili tecniche di piegatura del legno. Ho incastrato due tavole spesse 4 mm in un telaio rigido e quando ho visto che funzionava ho pensato: cos'altro ci si po-

trebbe fare con questo sistema?». Luca De Pascalis si considera in tutto e per tutto un artigiano e auspica ad una collaborazione sempre maggiore tra la propria categoria e quella di designer e architetti. «L'artigiano - spiega - fornisce soluzioni costruttive, spesso scoperte casualmente nel quotidiano rapporto con la materia. Il designer un disegno più consapevole, in grado di aggiornarsi in ogni contesto». In realtà la linea di demarcazione fra i due professionisti è sottile. «Credo che un designer abbia dei riferimenti che solitamente un artigiano non ha e personalmente spero la mancanza di questi riferimenti quotidianamente». Per quanto riguarda i rapporti tra artigiani ed architetti, le collaborazioni si verificano quasi unicamente negli uffici delle grandi marche, dove i designer e gli architetti si consultano con l'ufficio tecnico prima di progettare un qualunque arredo. Solitamente, invece, l'artigiano viene interpellato solo a progetto fatto e non viene visto di buon occhio se espone perplessità o porta alla luce problematiche. «Poiché - chiarisce De Pascalis - solo in pochi hanno la possibilità di collaborare con le grandi marche, ritengo che vi possa essere un gran numero di tecniche costruttive più veloci e divertenti di quelle convenzionali che, se poste all'attenzione di giovani designer di talento, potrebbero rilanciare molti materiali e fra questi sicuramente il legno massello».

### PER SAPERNE DI PIÙ

Luca De Pascalis - Via dei Piceni 25,  
Roma - [www.lucadepascalis.it](http://www.lucadepascalis.it)  
Cell.: 3334051106





Lo sviluppo rispetta il futuro.



## Consulenza

Realizzare un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili comporta fare delle scelte attente, che grazie ai tecnici e consulenti Confabitare e Metalco Energia sono sempre quelle migliori!

## Semplicità

La burocrazia non è un problema, come tutti gli altri servizi anche tutte le pratiche relative alla realizzazione di un impianto ad energia rinnovabile passa attraverso l'attenzione e il metodo dei professionisti Confabitare e Metalco Energia.

## Tranquillità

Un impianto di produzione di energia da fonte rinnovabile deve produrre nel tempo e nella più totale tranquillità. Per questo tutti i nostri impianti sono dotati del sistema di controllo remoto e la manutenzione è garantita!

# Nuove scenografie d'arredo

Eleganza e rigore geometrico. Alternanza di contrasti cromatici e materici. Di ispirazione classica o tecnologicamente avanzate. Tante sono le proposte delle aziende produttrici di porte. Un settore che sempre più attira le firme del design nazionale e internazionale di Andrea Giuliani



**DECORI by Ugo Nespolo per Henry glass**

Anche Nespolo ha interpretato la porta in vetro per Henry glass, l'azienda veneta che ospita le più prestigiose firme del design. Ha creato quattro decori che si inseriscono sul vetro della porta con due tecniche: come incisioni sabbiate su vetro trasparente o satinato oppure come decori specchiati argento su vetro laccato

**N**el settore dell'abitare si parla tanto di design, o almeno di quei progetti creativi ottenuti da una stretta sinergia tra creatività, innovazione, praticità, ergonomia e bellezza. A questo va aggiunto che negli ultimi anni è aumentata l'attenzione per la casa come ambiente funzionale, dotato di comfort, funzione espressiva e comunicativa. Gran parte dei complementi d'arredo, infatti, che trovano ospitalità nelle nostre abitazioni, sono affidati nel progetto a nomi importanti del design nazionale e internazionale, offrendo suggestioni e proposte capaci di catturare l'interesse e l'attenzione di molti. E l'Italia soprattutto è diventata il punto di confluenza delle nuove generazioni creative, legittimando l'esistenza di una mescolanza di fantasia e rigore creativo. Soprattutto nel settore delle porte gli industriali si affidano a bravi e giovani designer e li stimolano ad applicare soluzioni d'avanguardia e sperimentali. Semplici gesti, quasi automatici, ripetuti più volte al giorno instaurano tra noi e le porte esterne o interne delle nostre abitazioni un rapporto e un contatto diretto: caratterizzata da sinergie attinenti sia alla funzionalità che all'aspetto puramente estetico. Dietro ogni porta chiusa si nascondono significati profondi e simbolici legati alla sfera intima ed emozionale della nostra esistenza. È, infatti, nelle case che custodiamo la nostra privacy, i segreti, i problemi famigliari e i nostri affetti. Per queste ragioni, dunque, il settore merceologico è animato da un numero consistente di realtà produttive vivaci e propositive, la cui logica conseguenza è un mercato variegato e multiforme. Dalle porte d'ingresso, considerate da sempre difesa dei nostri affetti, a quelle interne, verso cui si catalizza l'interesse dei più rinomati designer, oppure ancora a quelle scorrevoli, artefici della modificazione e modulazione dello spazio abitativo. Proprio a questa tipologia appartengono le porte scorrevoli **Cinius**, azienda bolognese che opera in linea con la filosofia del Home Wellness, proponendo le proprie soluzioni,



**DECORI by Ugo Nespolo per Henry glass**

Tratti forti e colori intensi caratterizzano le quattro formelle in mosaico disegnate ancora da Ugo Nespolo. Realizzati attraverso un lavoro certosino di mosaico, smalto, oro e sagome di vetro, questi decori sono pezzi unici che fanno della porta un originale oggetto scenografico ricco di fascino e personalità



**COLLEZIONE RODI di Bertolotto**

I battenti sono prodotti in massello di legno massiccio con la garanzia di una porta realizzata utilizzando le più innovative tecnologie: l'uso del legno lastronato minimizza il naturale movimento del legno, le flessioni ed evita le fessurazioni. Anche la verniciatura viene effettuata sui singoli elementi, per non mostrare i segni della vita di una porta in legno. La struttura delle porte garantisce la perfetta durata nel tempo

## Design



### Porte scorrevoli Cinius

Si tratta di un prodotto che viene realizzato sempre su misura in faggio massello lamellare. Disponibile in 12 diverse colorazioni e in diversi tipi di materiali, per la foderatura spaziano dal tessuto alla carta di riso applicata su pvc, per renderla resistente e lavabile, al legno laccato e altro

### SENSUNELS di DI.BI.

Nuova collezione di porte da interni complanari e rivestimenti per porte blindate ideate da Karim Rashid per la DI.BI. Le porte Sensunels si adattano a ogni contesto, dalla casa giovane e fresca, a quella di stile rustico o di lusso, fino agli ambienti professionali. Nella foto: Veil. È il modello più rappresentativo della collezione in termini di effetto tridimensionale del disegno





#### DECORI by Ugo Nespolo per Henry glass

Ancora un esempio della collezione Decori di Henry glass. L'incastonatura al vivo nel vetro della porta accentua il protagonismo della formella, che si staglia sul vetro nelle finiture trasparente, satinato o laccato. Interpretazioni ironiche e visioni suggestive emergono da queste formelle in mosaico: opere di immediata lettura da inserire su una o più porte per inventare una storia figurata

non solo per arredare le abitazioni, ma anche e soprattutto per rendere più confortevole, armonico e vivibile ogni ambiente della casa e per donare, a chi ci abita, salute e uno stile di vita più sano ed energetico. Le sue porte e pareti scorrevoli sono versatili e funzionali, ispirate alla tradizione giapponese, utilizzabili come divisorio per ambienti domestici o come ante per pratiche cabine armadio. Di ispirazione orientale anche Iki Collection, linea di porte firmata da Giugiaro Design per **GD Dorigo**, che rappresenta una sintesi perfetta di nuovi accostamenti di materiali, evoluzione tecnologica e senso della forma. Dal punto di vista tecnico l'aspetto innovativo della proposta è costituito da un impiego importante dell'alluminio, con il quale è possibile ottenere la particolare sfaccettatura degli elementi che fiancheggiano il pannello. Motivi grafici essenziali, che si richiamano alla tradizione orientale, riprendono temi altamente simbolici. La ricerca di nuove suggestioni dell'abitare caratterizza anche Sensunels, la nuova collezione di porte da interni complanari e rivestimenti per porte blindate ideate da Karim Rashid per la **DI.BI**. Una collezione dall'immagine fresca, attuale e di raffinato design, allontanandosi sempre più dal concetto tradizionale di porta. La porta da interni e ancor di più la porta blindata diventa un elemento di arredo, acquista così carattere, regala un'emozione, interpreta un gusto e arreda un ambiente, come se fosse un nuovo oggetto di decoro o un originale dipinto da parete. Non è stato da meno Ugo Nespolo per la linea Vetroveneto di **Henry glass**. L'alchimia del colore nel gioco di figure composte e ricomposte, il fascino di numeri e lettere che articolano linguaggi infiniti e frasi senza interruzione. La molteplicità delle tecniche a servizio del tentativo, minuziosamente riuscito, di animare con ironia la purezza del design. Questa la chiave di lettura con cui Ugo Nespolo ha voluto interpretare la visione artistica della porta in vetro per Henry glass.



#### IKI COLLECTION by Giugiaro Design per GD Dorigo

Un progetto dai contenuti estetici rivoluzionari che concentra la raffinatezza e l'eleganza della tradizione orientale in segni nitidi e intensi, di straordinario rigore formale. Dal punto di vista tecnico l'aspetto innovativo è costituito da un impiego importante dell'alluminio, con il quale è possibile ottenere la particolare sfaccettatura degli elementi che fiancheggiano il pannello

Linee morbide ed essenziali. Forme geometriche caratterizzate da un minimalismo elegante e raffinato. Le ultime tendenze del design definiscono il nuovo comfort in camera da letto

# GOOD NIGHT



**GUIA BY CARLO COLOMBO FLOU**

La struttura è in ferro schiumato a freddo. Il piano di riposo è a doghe regolabili oppure con base contenitore salvaspazio. Il retro testata è costituito da un guscio-scocca in metacrilato termoformato. La testata ha il bordo perimetrale in poliuretano schiumato rigido, mentre la zona di appoggio testa-spalle in poliuretano morbido. Guia è disponibile per materasso in misura 170 cm di larghezza x 200 cm di lunghezza.

## BERGÈRE BED BY AUTOBAN DE LA ESPADA

Sulla scia della poltrona Bergère, icona Autoban, il Bed Bergère ha un ricco e solido profilo in legno e una testata che dà l'impressione di essere una scatola. È disponibile in noce nero americano o quercia bianca americana.



## MODULOR BY PIERO LISSONI PORRO

È un letto compatto composto da una struttura centrale con grande testata in rovere "carbone" o mongoi, completata da cuscini in tessuto o pelle e da due pedane poste ai lati del letto che fungono da comodino cassetto. Il letto gioca sulle asimmetrie nella disposizione delle varie parti.



## Design



### **BRANDINA PLINIO IL GIOVANE**

Per realizzare questo progetto è stato necessario uno studio sulla lavorazione di curatissimi elementi in robusto legno di rovere, assemblati tramite speciali incastri che consentono ai singoli pezzi di formare un corpo unico, permettendo di ridurre al minimo l'uso di collanti. Misure: 210 X 83.

### **LIPLA BY JEAN MARIE MASSAUD PORRO**

È un letto dall'estrema uniformità visiva. È composto da una struttura con testata rivestita in pelle, eco-pelle o in tessuto. Il retroletto è opzionale e funge da superficie d'appoggio e comodino con cassetti. È disponibile in rovere "carbone", mongoi o in tutte le laccature lucide del campionario.







**SAMSARA BY CUNO FROMMHERZ CASSINA**

Letto con giroletto e testiera in legno, imbottiti con rivestimento tessile sfoderabile. La struttura portante è in acciaio verniciato color grigio. I basamenti sono costituiti da un nastro metallico curvato, cromato lucido. Il letto può essere dotato di comodini a due cassetti (uno interno all'altro).

**MIRAGE BY CLAESSION, KOIVISTO E RUNE CAPPELLINI**

Serie di letti dalle forme sottili e squadrate. Sono composti da un'esile testata e da un pianale, realizzati in MDF con rinforzo in tulipier. Struttura in legno disponibile nelle finiture laccato macroter o lucido in tutti i colori di collezione. La rete a doghe è fissa ed è già inserita nella struttura portante.





PRIMA



DOPO

Illuminazione commerciale ad alta efficienza e condizionamento canalizzato

COMPETENZA

SERietà

PROFESSIONALITÀ



# ZETA IMPIANTI S.r.l.

Impresa abilitata Legge 46/90 e D.M. 37/08

*Accendi  
tua  
la sicurezza*

Lettere A B C D E G



IMPIANTI  
ELETTRICI



ANTIFURTI



FOTOVOLTAICO



DOMOTICA



SERVIZI  
AGGIUNTIVI



TV SAT



CONDIZIONAMENTO



RETE DATI

PROGETTAZIONE

INSTALLAZIONE

MANUTENZIONE

RIPARAZIONE

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

Tel. 051/6270026 - Fax 051/6275091

E-mail [info@zetaimpantisrl.it](mailto:info@zetaimpantisrl.it)

[www.zetaimpantisrl.it](http://www.zetaimpantisrl.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*



# INTERIOR DESIGN

## **LOS ANGELES**

Progettata dallo studio Glen Irani Architects a Venice Canal a Los Angeles in California, Hover House 3 è una struttura di tre livelli dotata di ampie finestrate, variamente trattate dal punto di vista materico. La disposizione è razionale e funzionale. Gli arredi sono essenziali e confortevoli, semplici e pratici. E sono stati scelti dai proprietari perché realizzati con particolari materiali non nocivi di origine vegetale.

## **RICCIONE**

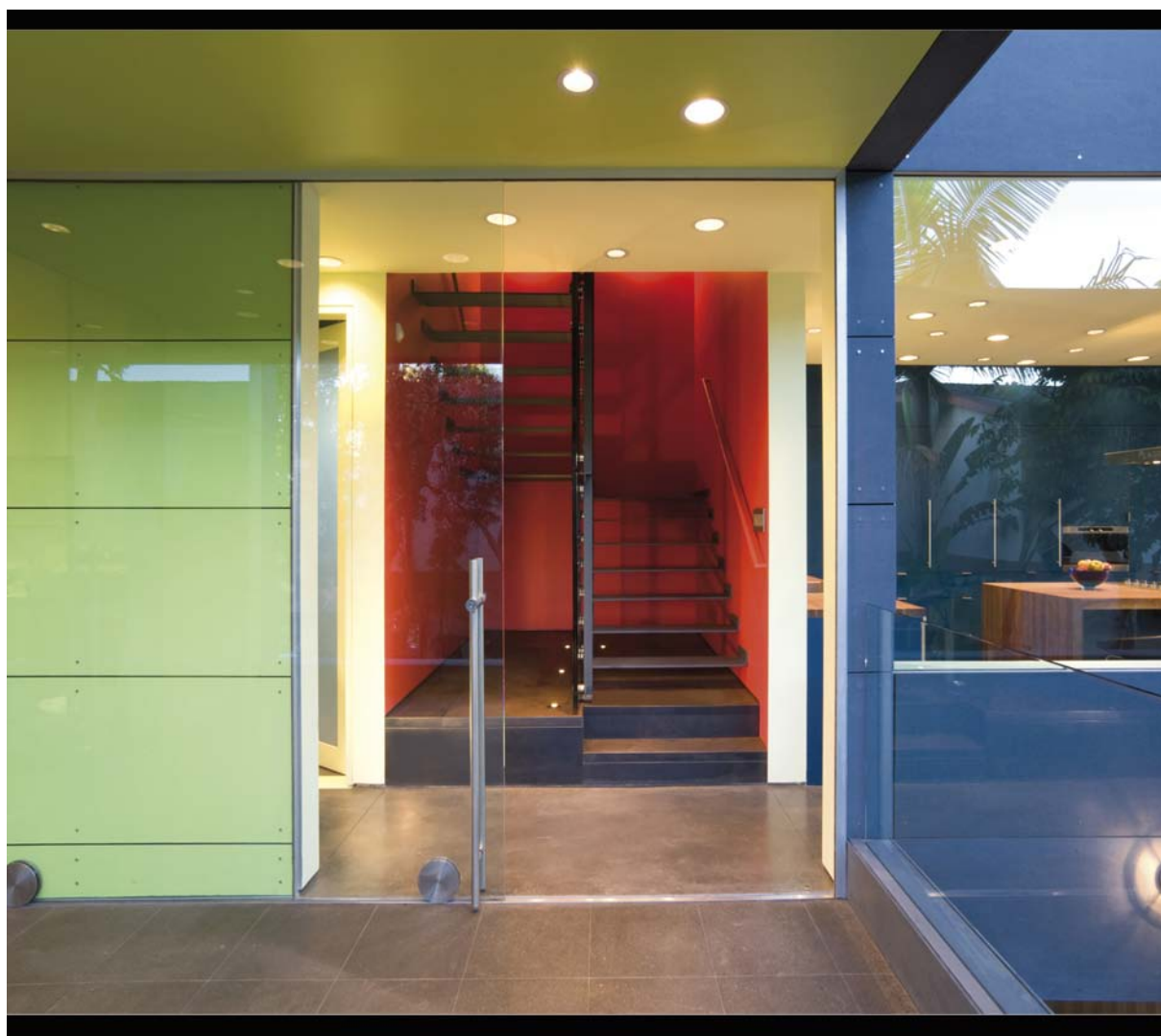
Massimo Zanelli e Luca Matulli a Riccione, nella zona residenziale, sui colli, hanno progettato casa Cmg. Il lotto di 1100 mq su cui è stata costruita offre ampi scorci visivi della costa adriatica. Opportunità ovviamente più che sfruttata nella progettazione. Dall'interno dell'edificio è possibile godere di molte viste appositamente scelte per guidare lo sguardo sul mare e sulla vegetazione che gravita intorno all'edificio.





**In questa foto: il prospetto principale, con la sua maglia tripartita variamente trattata. Il vetro, materiale prescelto, è schermato da diversi brise-soleil che fanno variamente vibrare le diverse partiture. A destra: il disimpegno posto tra le scale d'accesso e quelle di distribuzione interna**

*Suggestivo volume*  
**TRASPARENTE**



**Nel Venice Canal di Los Angeles, in California, un'abitazione progettata dallo studio Glen Irani Architects. Lineare, semplice, essenziale, Hover House 3 si presenta come un volume sobrio che poggia su un piano pilotis, compatto e rigoroso nella forma e con ampie superfici vetrate lungo i prospetti principali di Iole Costanzo**



**U**n edificio indipendente. Un'abitazione unifamiliare costruita seguendo diverse accortezze. È colorata e luminosa. È la Hover House 3 progettata dallo studio Glen Irani Architects nel Venice Canal di Los Angeles in California. È una struttura poggiante su un piano pilotis parzialmente usato come locale tecnico e in parte sfruttato come spazio di relazione all'aperto, come giardino coperto. La scelta del progettista è stata quella di programmare questo spazio posto proprio di fronte al giardino come cucina-soggiorno per l'estate. Una cucina a diretto contatto con il verde. Un luogo per la convivialità spontanea, stagionale, mite. La Hover House è una struttura di tre livelli dotata di ampie finestrate, variamente trattate dal punto di vista materico. Planimetricamente ha un'impostazione piuttosto stretta e lunga e la ragione è legata all'esigua dimensione del lotto, tipico della gestione dei suoli presente nel quartiere Venice Canal di Los Angeles. Ai due piani sovrastanti vi si accede direttamente con una scala esterna che, penetrando la corte, si aggancia al disimpegno del primo piano. La corte, con la copertura caratterizzata da travetti di cemento armato che fungono da brise-soleil zenitali, funge anche da torre dei venti. Elemento bioclimatico atto a garantire la doppia ventilazione degli ambienti e, nei mesi estivi, la giusta climatizzazione dell'intero edificio, senza dover ricorrere all'impianto di condizionamento dell'aria. Materiali diversi e opalescenti connotano i due prospetti principali mentre gli altri due, i lati lunghi dell'edificio sono completamente rivestiti con

**In alto: la camera da letto che affaccia su uno dei canali tipici di Venice. In basso: le due porte d'accesso che dal disimpegno portano allo studio e all'interno dell'abitazione. A destra: la scala esterna di metallo e pietra che attraversa la corte - torre dei venti su cui prospettano alcune finestre**





pannelli di ardesia pensati per facilitare la captazione energetica invernale. Materiali che all'interno modulano diversamente la luce dei diversi ambienti. Il primo piano, il tipico piano giorno, dedicato alle attività che si svolgono durante la giornata, è diviso in due parti principali. A destra dell'entrata vi è l'ampia zona living con cucina-soggiorno, corredata da un'ampia parete attrezzata comprendente i diversi arnesi necessari per una cucina, e un ampio camino. La zona contrapposta è invece dedicata al lavoro del proprietario di casa (l'architetto che l'ha progettata) ed è anch'essa suddivisa in due ambienti: lo studio e la libreria. Al piano di sopra vi si accede dalla scala in metallo posta di fronte all'entrata.

In totale l'intero edificio consta di 250 mq e il piano notte ricava nei suoi 80 mq circa ben tre spaziose camere da letto matrimoniali, ognuna dotata di cabina armadio e relativa stanza da bagno. È su questo piano che è stata organizzata la lavanderia che servirà tutta la casa. È posta nella parte centrale a pochi passi dalle scale interne e dal terrazzo. Dal punto di vista della disposizione interna degli ambienti, la Hover House è stata pensata nei più piccoli particolari. La disposizione è razionale e funzionale, fresca e contemporaneamente accogliente. Gli arredi di tutti gli ambienti sono essenziali e confortevoli, semplici e pratici. E sono stati scelti dai proprietari perché realizzati con particolari materiali non nocivi di origine vegetale. I diversi legni sono stati assemblati, infatti, con l'uso di collanti atossici. L'accortezza verso la sostenibilità dell'edificio è stata rispettata dall'architetto anche nella progettazione degli impianti. Quello di riscaldamento, infatti, pensato a pavimento, sfrutta l'acqua calda prodotta con i pannelli solari e fotovoltaici che sono stati posti sulla copertura.



**Sopra: particolare delle scale interne realizzate con pedata di metallo imbullonata alla lastra di vetro. Sotto: la scala esterna, posta nella corte – torre, che collega l'ambiente soggiorno realizzato nel patio con il disimpegno del primo piano. A destra: la corte – torre vista dalla finestra del salone del piano superiore**








# Interior design





**Ambienti bianchi e luminosi,  
dotati di ampie superfici vetrate.  
L'edificio progettato da Massimo  
Zanelli e Luca Matulli a Riccione  
si caratterizza per le sue linee  
rigorose e decise. Si staglia sui  
colli della città romagnola e  
offre a chi vi abita ampi scorci  
sul mare di Iole Costanzo**

*Vibrante*  
**EFFETTO LUCE**





**A sinistra: l'ampio disimpegno del corpo scala che all'esterno è completamente schermato da un brise-soleil ligneo doghettato e all'interno è caratterizzato dal bianco candido delle pareti e dal colore deciso del rivestimento dei pavimenti e della scala. In alto: la parete vetrata collega il salone con l'androne**

**D**ominano il bianco e la luce. Morbide dicotomie cromatiche caratterizzano tutta l'abitazione. È stata scelta un'essenza lignea scura per i pavimenti e per gli altri elementi caratterizzanti i diversi ambienti, mentre per le pareti e per gli elementi d'arredo le tonalità selezionate sono calde e chiare. Gli interni sono spaziosi, ariosi, fashion e molto accoglienti. È casa Cmg, la residenza progettata da Massimo Zanelli e Luca Matulli a Riccione nella zona residenziale, sui colli. Il lotto di 1100 mq su cui è stata costruita offre ampi scorci visivi della costa adriatica. Opportunità ovviamente più che sfruttata nella progettazione. Dall'interno dell'edificio è possibile godere di molte viste appositamente scelte per guidare lo sguardo sul mare e sulla vegetazione che gravita intorno all'edificio. La trasparenza è concettualmente presente in tutta l'abitazione anche per ciò che concerne gli stessi ambienti interni. Lungo le pareti si alternano ampie superfici vetrate che collegano visivamente il salone agli ambienti circostanti, sia a quelli posti sullo stesso piano che a quelli del piano superiore. Il salone, infatti, ha una doppia altezza, fonte di ulteriore luce, la cui ascensionalità è guidata dal richiamo cromatico e materico del blocco parallelepipedo della canna fumaria. È un ambiente soft, dai colori delicati e morbidi e dalle linee essenziali e avvolgenti. Nell'arco della giornata, con il trascorrere delle ore, diverse tonalità di luce penetrano e caratterizzano l'ambiente, personalizzandolo con le diverse



cangianti sfumature. L'abitazione si sviluppa su tre piani: 350 mq suddivisi tra un piano seminterrato a sua volta diviso in due parti, il garage per le automobili e un piccolo appartamento completamente autonomo pensato appositamente per poter ospitare, e due piani superiori. Al piano terra si trovano le diverse funzioni legate all'aspetto diurno dell'abitare: l'ingresso, il soggiorno a doppia altezza, la cucina e lo studio con il suo lucernaio che illumina direttamente la scrivania. I singoli ambienti di questo piano sono dotati di grandi porte finestre e intere pareti vetrate scorrevoli che legano l'interno e l'esterno. Il vetro è sentito come vera superficie e in quanto tale non è mai mascherata da tendaggi. L'esterno e la luce entrano negli ambienti senza alcun filtro, in modo diretto ed esplicito, secondo degli assi appositamente studiati. La cucina, posta quasi nel cuore dell'edificio, pone in continuità l'esterno con l'interno, attraverso due grandi porte vetrate che enfatizzano l'assialità esistente tra le due zone pranzo, quella all'interno del grande salone e quella sulla veranda che anticipa il giardino. Al primo piano sono collocate tre camere da letto. Quella dotata di letto matrimoniale ha una grande cabina armadio esternamente rivestita con grandi pannelli color sabbia laccati lucidi e un bagno molto capiente corredato di doccia e vasca separate tra loro. Le altre due stanze sono

**In alto: l'accesso si connota di grandi superfici vetrate e lignee. A destra: prospetto principale est. Il volume puro doghettato è quello che contiene il corpo scale. Nella pagina a fianco: l'affaccio che, dal disimpegno delle scale del piano notte, dà sul salone a doppia altezza**







per i ragazzi, e ognuna è dotata di un proprio bagno con doccia. Tutti i servizi sono direttamente illuminati dalla luce zenitale proveniente dai lucernari che disegnano le docce. Esternamente l'intero edificio è fortemente connotato dall'idea architettonica di un "nastro" che, piegandosi secondo una rigida legge compositiva, da piano orizzontale diventa in prima istanza l'elemento verticale che collega i piani paralleli mentre con la seconda piega acquisisce valenza di copertura. Il prospetto est presenta il nastro intersecato dal volume puro che contiene le scale di servizio interne. Il blocco è completamente rivestito da un semplice doghettato ligneo che ha funzione di brise-soleil, lo stesso che sul prospetto opposto diventa membrana schermante lo spazio incorniciato dai due piani orizzontali. Il legno è presente all'esterno e all'interno dell'edificio ed è importante sia come materiale sia come ef-

fetto cromatico. La doppia valenza che questo materiale riveste in questo progetto dona a tutto l'edificio un aspetto caldo e naturale. Nulla stride. Tutto è in sintonia. Tutto ha un tono suadente per il godimento degli spazi. E il vetro, l'altro materiale prescelto, è l'elemento che offre l'interno all'esterno e viceversa, donando a tutti gli ambienti la possibilità di avere delle immagini luminose di cui godere. Anche gli spazi di collegamento tra gli ambienti e le scale offrono, secondo precise assialità, delle viste sull'intorno lussureggiante e curato dei colli. Al primo piano, il disimpegno di collegamento con le scale ha un affaccio sul salone a doppia altezza, dall'ampia finestratura che illumina dall'alto il salone sottostante. Giochi di luce e di colori caldi. Giochi che vestono e ravvivano. Giochi che conferiscono a tutta l'abitazione una spiccata e caratterizzante identità.





**In alto a sinistra: piccolo studiolo ricavato nell'ampio disimpegno del piano notte. La libreria accompagna lo sguardo verso l'affaccio che dà sul salone sottostante. Le scale sono caratterizzate da elementi di legno verticali. In alto a destra: la camera da letto semplice ed essenziale. A fianco: la cucina dotata, su due lati, di ampie vetrate**



**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



*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](mailto:ugonotte@libero.it)

# PENSIAMO AL FUTURO DELLE VOSTRE CASE

PER IL TUO CONDOMINIO GARANTIAMO  
UN'AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE  
CON IL CONTO CONDOMINIALE ON LINE



**PER INFORMAZIONI**

Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna,  
Tel. 051-238645 Fax 051-227573  
amministrazioni@confabitare.it  
[www.confabitare.it](http://www.confabitare.it)

**Confabitare**<sup>®</sup>

Associazione Proprietari Immobiliari



# IL VETRO A 360° PER EDILIZIA E ARREDAMENTO



Il 1° sistema  
**brevettato**

di tendine veneziane  
in vetro-camera  
con attuatore wireless  
a trasmissione magnetica



**VETRERIA  
FUTA 2000** S.N.C.  
di Stecchetti e C.

Via Bellini, 1/6/3 - 4  
40067 RASTIGNANO (Bo)  
Tel. 051.742300 - Fax 051.743358  
[www.vetreriafuta2000.com](http://www.vetreriafuta2000.com)  
[info@vetreriafuta2000.com](mailto:info@vetreriafuta2000.com)