

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

FEBBRAIO 2012 - Anno 3 - N.6

PROMESSE
MANTENUTE

Editoriale di Alberto Zanni

CONFABITARE
A DIFESA DEI
"SOLITI NOTI"

CONFABITARE
AMMINISTRA
ANCHE IL TUO
CONDOMINIO

TUTTE LE NOVITÀ DEL
DECRETO SALVA ITALIA

Confabitare[®]

Associazione Proprietari Immobiliari

Tutela la tua vita Condominiale



SCHMIDT SECURITY è il partner ideale per una gestione dei condomini completa e corretta

Soluzioni d'avanguardia e competenze specialistiche garantiscono l'analisi approfondita degli stabili



CHECK-UP DEL CONDOMINIO (AUDIT)

Valutazione ed analisi in loco delle problematiche esistenti

SAFETY (D.Lgs.81/08)

Consulenza per la responsabilità civile e penale dell'Amministratore
Redazione DVR e DUVRI

SECURITY

Verifica ed adeguamento dei sistemi di sicurezza negli spazi comuni

PRIVACY E SICUREZZA DELLE INFORMAZIONI (D.Lgs. 196/2003)

Adeguamento alle normative sulla privacy per Amministratori e Condomini



**Amministrazione
di condomini**

**Amministrazione
e gestione di
patrimoni immobiliari**

**Redazione
tabelle millesimali**

**Reperibilità e
interventi effettuati
con massima rapidità**

MULTIGEST

del Geom. Nicola Schina

Amministrazioni & Gestioni

Via Vela, 10 - 40138 Bologna
Tel. 051.349705 - 051.349600 - 051.341409
Fax 051.7414354 - 178.2257021
info.multigest@tiscali.it

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

web: www.secursystemsrl.it



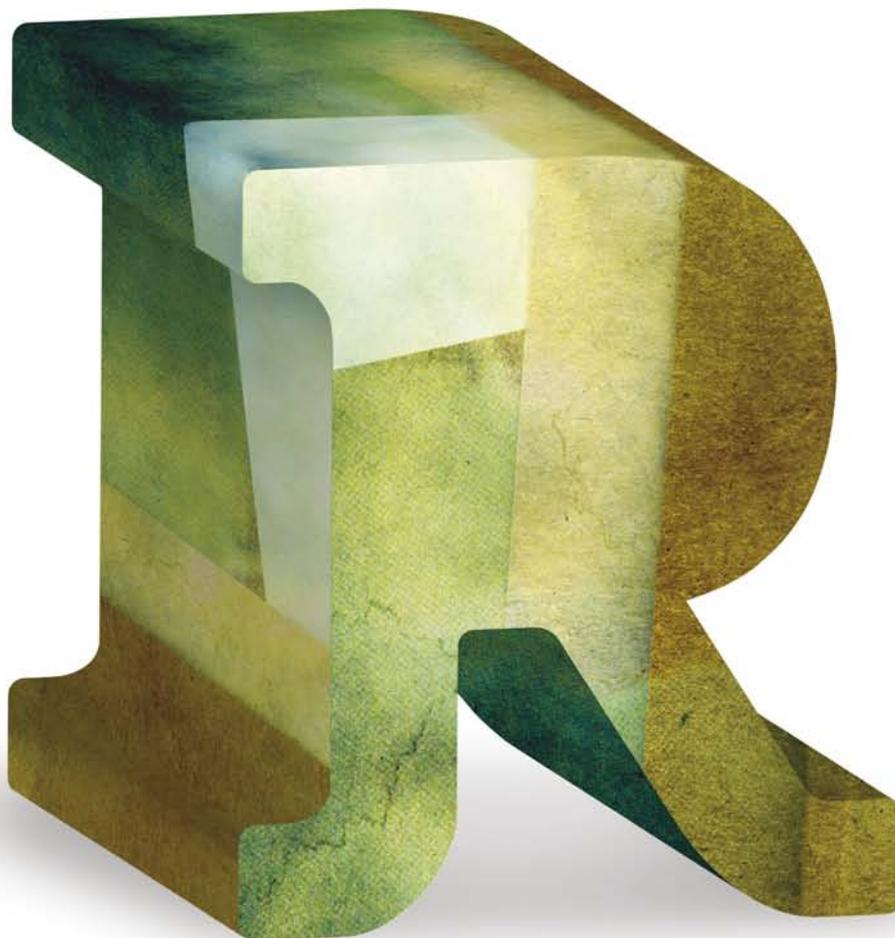
Ristrutturazione
e recuperi

Nuove costruzioni
civili
industriali
ed agricole

Urbanizzazioni
ed arredo urbano

Vendita diretta
di immobili





RESTAURO

Salone dell'Arte del Restauro e della Conservazione dei Beni Culturali e Ambientali

28-31 MARZO 2012
FERRARA FIERE / XIX EDIZIONE

RESTAURO BENI ARTISTICI E STORICI - RESTAURO ARCHEOLOGICO - RESTAURO CONSERVATIVO E DI CONSOLIDAMENTO
PRODOTTI E MATERIALI PER IL RESTAURO - ATTREZZATURE E SERVIZI DI RILEVAMENTO E DIAGNOSTICA - MACCHINE E
ATTREZZATURE PER IL RESTAURO - TECNOLOGIE, STRUMENTAZIONI DI PRECISIONE E APPARECCHIATURE PER IL RESTAURO
DISINFEZIONE, DISINFESTAZIONE, STERILIZZAZIONE, TRATTAMENTI ANTITARLO - SICUREZZA E IMPIANTISTICA - PULIZIA E
RIPRISTINO DI SUPERFICI - ALLONTANAMENTO VOLATILI - ILLUMINOTECNICA PER L'ARTE E L'ARCHITETTURA - MULTIMEDIA E
SOFTWARE - ISTITUTI ED ENTI DI FORMAZIONE PROFESSIONALE, ASSOCIAZIONI, ENTI PUBBLICI E PRIVATI - ISTITUTI DI
CREDITO E FONDAZIONI PER L'ARTE - CENTRI DI RICERCA E CATALOGAZIONE - AMBIENTE, TUTELA E RECUPERO - TURISMO
CULTURALE - MUSEI, GALLERIE, BIBLIOTECHE, ARCHIVI - SISTEMI MUSEALI - SERVIZI - EDITORIA.



www.salonedelrestauro.com



INFISSI in alluminio, pvc, legno/alluminio, ferro
 PORTE INTERNE e PORTE A VETRI
 VERANDE – TENDE DA SOLE
 ZANZARIERE - FRANGISOLE ESTERNI - VENEZIANE
 PORTE BLINDATE – CANCELLI estensibili blindati, ferro
Progettazione e preventivazione ristrutturazioni



Produzione: Via XXV Aprile, 5
 40012 Calderara di R.(BO)
 Tel. 051/72 82 01 – Fax. 051/72 93 54

SHOWROOM: Via M.E. Lepido, 54/4 – 40132 (BO)
 Tel. 051/64 15 474 - Fax. 051/64 17 007

3G Infissi srl

www.3ginfissi.com - info@3ginfissi.com



**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 3 numero 6 febbraio 2012

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

Ha collaborato

Manuela Garbarino

Stampa

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

CONFABITARE

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

KORE
EDIZIONI

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



ERRATA CORRIGE

Nel numero 5 di *Abitare Oggi*, a pagina 80,
in calce all'articolo "Recuperare un ex
fienile" è stato pubblicato l'indirizzo web
errato dello studio Arch-O-Art.
L'indirizzo corretto è: www.archoartstudio.it

DISINFESTAZIONE **BLATTE ROSSE**



**RISOLVE IL
PROBLEMA**

Senza sporcare

Senza cattivi odori

Senza pericolo per persone

e per animali



“Soddisfatti o torniamo a Nostre spese”
Parola del capo

sconti per più appartamenti da bonificare

Derattizzazioni

Monitoraggi Haccp

Bonifiche ambientali

Disinfezioni

**contattaci per un
PREVENTIVO**

www.alcadisinfestazioni.it
info@alcadisinfestazioni.it

facebook
Alca disinfestazioni.it

051.6051370
335.5356149

*Un passo verso
ampi orizzonti*



LAVINO DI MEZZO

La tua casa per la vita, l'esclusiva emozione di un panorama



SITO / E_MAIL
www.costruzionidallacasa.it
info@costruzionidallacasa.it

INFO
335.5492999
051.6493057

sommario

EDITORIALE

13 *Alberto Zanni*

Promesse mantenute

CONFABITARE

- 14 Nuove offerte per gli associati
- 15 Conseguenze degli abusi edilizi
- 16 Vantaggi del risparmio energetico
- 17 Il giusto valore delle proprie case
- 18 Arriva la riforma del Catasto
- 19 Nuove procedure antincendio
- 20 Confabitare a difesa dei soliti noti
- 21 Pensioni e calcolo contributivo
- 22 Amministrare in modo innovativo

PRIMO PIANO

- 26 Novità del decreto Salva Italia
- 30 Un riconoscimento all'impegno
- 33 La legionella: il batterio killer

ZOOM

- 36 Idee e soluzioni pratiche per la casa



ARCHITETTURA

41 Nel rispetto della memoria...

Lo Studio di Architettura Caprioglio Associati ha ristrutturato un casolare sui colli Asolani

45 Vista sul lago

Una casa unifamiliare sul lago di Walen progettata dallo studio K-m Architektur

50 Cemento, acciaio e vetro

A Las Rozas de Madrid lo Studio Ensemble progetta una particolare e insolita abitazione

PROFILO D'AUTORE

57 Creatività senza limiti

ARTE E ARTIGIANATO

61 Il grande pregio del legno

DESIGN

68 Una casa per ufficio

73 Calore che seduce

76 Legno d'autore

INTERIOR DESIGN

82 Vivere in armonia con l'esterno

A Vilnius un'abitazione-bacheca da cui si può ammirare il Parco Regionale Pavilniai

90 Recuperare un'ex fabbrica

L'architetto Ricardo Bofill ha convertito un vecchio cementificio in abitazione e studio





LA SOFFITTA Studio Immobiliare s.r.l.

Via Andrea Costa 67/B - 40134 Bologna

Tel. 051 6154856 - Fax 051 6154251

www.lasoffittaimmobiliare.com

info@lasoffittaimmobiliare.com



VIALE CARDUCCI AD.ZE PORTA S. STEFANO

Appartamento da ristrutturare in palazzo signorile. L'immobile misura 165 mq, con soffitti che superano i 4 mt, si trova al piano terra con ingresso indipendente, garage per un'auto e corte esclusiva di 40 mq. Ideale sia per destinazione residenziale sia per uso ufficio/show-room. Riscaldamento autonomo. SOF039



BORGO PANIGALE

In zona residenziale tipica casa a schiera del '29. Ingresso indipendente, cucina abitabile e salone al piano rialzato con accesso diretto al giardino privato di 100 mq; camera matrimoniale, camera doppia e bagno al piano primo; taverna/cantina e bagno ad uso lavanderia all'interterrato. Buono stato di manutenzione. € 330.000,00. SOF066.



VIA ALESSANDRINI, AD.ZE VIA IRNERIO

In palazzo storico e signorile degli inizi del 900, appartamento di 180 mq non arredato, molto luminoso, sito al 4° piano con ascensore, composto da ampio ingresso arredabile, cucina abitabile, salone, 3 camere da letto e 2 bagni. Riscaldamento autonomo. Possibilità di garage a parte. € 1.200,00. SOF002.



VIA DELLO SCALO, AD.ZE VIA SAFFI

In palazzina di nuova costruzione bellissimo bilocale arredato in stile loft, con ottime finiture, posto su due livelli, composto da ingresso su sala con angolo cottura, bagno, camera da letto soppalcata e posto auto coperto. Riscaldamento autonomo e aria condizionata. € 770,00. SOF124

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.

GIÙ LE MANI DALLA CASA! ORA BASTA!

**Dopo il Governo anche il Comune di Bologna
colpisce la casa per sanare i conti!
A pagare sono sempre i soliti!**

**Confabitare è in prima linea
per difendere i proprietari immobiliari.**

**Siamo impegnati per mantenere
le agevolazioni fiscali sui canoni concordati.**

Lottiamo per limitare la tassazione sulla prima casa.

**Lottiamo contro l'IMU al 10,6%
sul comodato gratuito ai figli
e ai parenti che colpisce anche la famiglia!**



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Promesse mantenute

Confabitare, anno secondo. Un anno, il 2011, che ha sancito, lo diciamo con un pizzico di sano orgoglio, un'ulteriore crescita della nostra associazione, in termini di adesioni, di servizi offerti, di radicamento sul territorio, di riconoscimenti a livello locale e nazionale. Un anno, ci piace sottolinearlo, di promesse puntualmente mantenute e di obiettivi raggiunti.

In una società troppo spesso dominata da fumosi teatrini e da irritanti rituali parolai, noi ci ostiniamo a credere che la "via del fare" sia quella giusta, che onestà e impegno siano premianti. E quella via abbiamo intrapreso e continueremo a percorrere, cari lettori, con sempre maggiore impegno per garantirvi una tutela ancor più puntuale e servizi più efficienti. Parlavamo poc'anzi di promesse mantenute.

La più importante riguardava la prima Convention nazionale di Confabitare, una sorta di debutto ufficiale in società della nostra associazione. Ebbene il debutto pubblico, avvenuto il 22 ottobre scorso, nell'elegante cornice dell'Hotel Savoia Regency di Bologna, si è rivelato un successo che neppure i più ottimisti tra noi osavano sperare. Una cinquantina di sedi rappresentate con amici provenienti da tutt'Italia, decine di interventi, la presenza di autorevoli esponenti delle istituzioni e della politica (dal Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Carlo Giovanardi, al Senatore Franco Mugnai, primo firmatario della legge di riforma sul Condominio, agli assessori regionale e comunale Gian Carlo Muzzarelli e Riccardo Malagoli), la partecipazione costante di una platea tanto folta quanto attenta ai temi trattati.

Insomma, un piccolo miracolo organizzativo a testimonianza della vitalità e del radicamento della nostra associazione. Altra promessa cui abbiamo tenuto fede è la tessera per gli iscritti, che molti di voi avevano sollecitato. Ora la tessera di Confabitare è una realtà: ha validità su tutto il territorio nazionale e costituisce un ulteriore legame, non solo simbolico, tra la associazione e i suoi soci. Fra le altre opportunità, i possessori della tessera potranno accedere alla area riservata agli iscritti sul nuovo portale di Confabitare all'indirizzo www.confabitare.it usufruendo così dei nostri servizi e delle nostre consulenze on line.

Innovazioni tecnologiche, ma anche formazione. Ecco quindi il corso per amministratori condominiali, organizzato in collaborazione con l'Università di Bologna. Un corso che sta riscuotendo un grande successo e terminerà in primavera. Per concludere, uno sguardo al futuro che con il nostro costante impegno e il vostro fondamentale appoggio potrà tingersi ancor più di rosa. Tanti i progetti e le iniziative già in cantiere. Una per tutte: la campagna di check up energetico gratuito nelle abitazioni dei soci interessati, in un'ottica di risparmio energetico e di riduzione degli sprechi a tutto vantaggio di un ambiente più sano e pulito.

Cari lettori il 2012 è appena iniziato: per voi l'augurio più caro, per noi l'impegno di fare sempre di più.

La nostra sede:

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

Nuove offerte per gli associati

Sono ormai tanti i prodotti finanziari che Banca Etruria offre ai proprietari di casa

«La finalità che da sempre ci proponiamo è quella di rappresentare il motore della crescita del sistema economico e finanziario di cui ci sentiamo parte. Attraverso la tradizionale attività creditizia combinata all'offerta di servizi finanziari innovativi, intendiamo far evolvere il radicamento su cui convergono l'interesse degli stakeholder e lo sviluppo del territorio». Questa è la «mission» di Banca Etruria che svolge la propria attività nei tradizionali comparti della raccolta e degli impieghi per i segmenti Retail, Private e Corporate. Forte di una tradizione più che centenaria, Banca Etruria si è sviluppata nell'Italia centrale ed è presente in Toscana, Lazio, Marche, Abruzzo, Umbria, Emilia-Romagna, Molise, Lombardia e Veneto. Con quasi 200 filiali (comprese le Banche del Gruppo, Banca Federico del Vecchio e Banca Lecchese), circa 2mila dipendenti e una base azionaria di oltre 60mila soci, l'Istituto di credito ha sviluppato un forte radicamento territoriale. Attualmente la Banca, tramite anche le Società del Gruppo Banca Etruria, è attiva in molteplici settori attraverso le società di prodotto e ha creato un apposito Polo di Wealth Management presso Banca Federico del Vecchio di Firenze al servizio della clientela del Gruppo. Banca Etruria è inoltre leader nazionale nell'intermediazione di oro. Ne parliamo con Gian Paolo Rubegni, Coordinatore Emilia Romagna Banca Etruria.

Considerando la situazione economica nazionale e mondiale, quale può essere il valore aggiunto di una banca fortemente radicata nel territorio?

«Banca Etruria opera con l'obiettivo di crescere insieme al benessere delle famiglie e delle imprese del territorio, in modo coerente con la propria vocazione di banca popolare cooperativa. Il Gruppo Banca Etruria si è fatto promotore e ha aderito in modo proattivo a molte iniziative nazionali e territoriali assunte a favore di aziende e famiglie, finalizzate al sostegno di soggetti in difficoltà e a favorire la ripresa economica, tra le quali si possono segnalare gli accordi con A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana), B.E.I. - Banca Europea per gli Investimenti, Fondo Nazionale di Garanzia per le Pmi, Cna e Confartigianato Emilia Romagna. Al fine di facilitare l'inserimento nelle realtà economiche dei singoli territori sono state recentemente perfezionate nuove convenzioni per il rilascio di garanzie su finanziamenti erogati dalla Banca (ad esempio Unifidi Emilia Romagna, Fondo Regionale di Co-garanzia Emilia Romagna, CONFIDI-PROF di Bologna)».

Quali sono i principali servizi richiesti dai clienti nell'attuale scenario congiunturale?

«Tra i prodotti più richiesti c'è la gamma dei mutui ipotecari, articolata in mutui con cap, tasso fisso, tasso variabile, rata fissa durata variabile. Per i soci sono inoltre previste par-

ticolari agevolazioni in termini di prezzo. L'offerta di prodotti si basa sulla conoscenza dei bisogni e delle preferenze del cliente e su un corretto posizionamento di mercato. Oltre ai classici mutui a tasso fisso e a tasso variabile Banca Etruria propone Mutuo Bonsai, che offre al sottoscrittore il doppio vantaggio di beneficiare di un mutuo a tasso variabile con un costo sempre correlato ai livelli di mercato, e allo stesso tempo protetto da rialzi inattesi del costo del denaro. Infine il mutuo a rata fissa e durata variabile che permette di fissare una rata costante, adatta alle proprie esigenze personali con una durata che può invece variare in funzione dell'andamento del mercato senza dimenticare che si può beneficiare di un tasso in partenza più basso rispetto al tasso fisso stessa durata in fasi di mercato recessive».

Per quanto riguarda la domanda di investimenti in proprietà agricole e agrituristiche?

«Per strutturazione e finanziamenti ambientali Banca Etruria propone Linea Verde Etruria, una serie di prodotti studiati ad hoc per proprietà agricole, imprese agroambientali o agrituristiche. Si tratta di soluzioni per tutti i progetti legati alle potenzialità del mondo agricolo e ambientale incluso il fotovoltaico e le energie rinnovabili. Dall'acquisto e ristrutturazione di immobili alla bio-edilizia, dalla tutela ambientale alla gestione del territorio, compresi gli interventi legati alla razionalizzazione del consumo di energia». **Banca Etruria propone altre soluzioni per investimenti o manutenzioni immobiliari?**

«Altri prodotti per questo tipo di richieste sono offerti da ConEtruria, la società di credito al consumo del Gruppo Banca Etruria. Tra questi *Casa con noi* il prestito personale finalizzato all'acquisto o alla ristrutturazione di civili abitazioni, box auto, terreni, quote associative di cooperativa edilizia, rinnovo/acquisto arredamento, per investimenti relativi ad impianti fotovoltaici e a tutti gli investimenti legati in termini generali al miglioramento ambientale. *Solo con noi* infine è il prestito personale finalizzato al consolidamento del debito per clientela in regola con i pagamenti».

Nel caso in cui il cliente voglia coprirsi da eventuali danni che pregiudichino l'integrità dell'immobile?

«Sotto il profilo assicurativo il Gruppo Banca Etruria si avvale dei servizi della controllata BAP Bancassurance Popolari che offre la linea «Proprietà» come soluzione ad ogni necessità di copertura dai rischi gravanti sugli immobili per il segmento retail. BAP Casa e BAP Casa Plus sono polizze incendio e scoppio individuali, con formula all risks, che garantiscono il pagamento di una somma in caso di danni materiali e diretti agli immobili oggetto del contratto assicurativo».



Conseguenze degli abusi edilizi

Molti gli abusi che avvennero negli anni '50 e '60, durante il periodo del boom economico

PREMESSE

L'articolo viene scritto poiché sono numerosi i casi di condomini che si rivolgono alla associazione avendo avuto la recente notizia che nel fabbricato di proprietà e in cui vivono da anni sono presenti abusi edilizi.

PERCHÉ SOLO ORA?

Perché solo ora vengono scoperte difformità fra i documenti presenti in Comune e le opere realizzate? I fattori sono molteplici. Una recente sentenza della Cassazione Civile (Sez. III del 23 gennaio 2009, n. 1701) ha stabilito che il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità senza il quale l'immobile stesso è in-commerciabile. Dunque quando il tecnico è incaricato di predisporre la "montagna" di documenti necessari per ottenere tale atto, dovendo egli certificare la corrispondenza fra il costruito e la situazione legittima agli atti del Comune, in quel momento vengono scoperte tutte le difformità. Ed ancora nel caso si voglia eseguire qualunque modifica al fabbricato (ad esempio la costruzione di un ascensore), per ottenere i necessari permessi dal Comune poiché il punto di partenza è, appunto, la situazione legittima, il

tecnico incaricato deve eseguire una complessa ricerca spesso presso l'ufficio storico comunale (nulla a che vedere con le planimetrie catastali, spesso confuse con i documenti comunali e quasi sempre in regola, essendo sottoposte anche in passato al controllo ferreo del Notaio di fiducia).

GLI ABUSI PIÙ FREQUENTI

Fra gli abusi più frequenti che si possono citare a titolo di esempio si possono ricordare i più diffusi e più "innocui" quali spostamenti di infissi, porte, tramezzi, solai ecc. Per questi, solitamente, i Regolamenti Edilizi prevedono una sorta di sanatoria gratuita (occorre però considerare caso per caso e Comune per Comune). Viceversa alcuni condomini presentano difformità gravi realizzate dal costruttore durante la realizzazione del condominio e mai regolarizzate. Si va dalla costruzione di fabbricati più lunghi o più larghi di qualche decina di centimetri (in alcuni casi anche qualche metro) rispetto al progetto a suo tempo depositato in Comune, a fabbricati completamente diversi (piani in più, balconi non previsti e poi costruiti, lastrici solari dove c'erano coperti in coppi, posizionamento del fabbricato completamente diverso dal previsto ecc.).

PERCHÉ PONIAMO L'ATTENZIONE SUI FABBRICATI DEGLI ANNI '50 - '60?

Le nostre zone non sono state più di tanto interessate nel dopoguerra da fenomeni di abusivismo edilizio totale, fenomeno che invece ha interessato altre parti della nostra Penisola. Ricordiamo che negli anni Sessanta, anni del ben noto boom economico, si è avuta una grande espansione dell'edilizia residenziale, tanto che l'Istat parla di più di 3 milioni di unità immobiliari costruite in quel periodo. Questo fenomeno era in mano ad aziende medio-grandi, che hanno preferito la tipologia condominiale, che rappresentava estremi risparmi sui costi progettuali e organizzativi. Aggiungo inoltre che la normativa di quegli anni era estremamente semplice e "povera", legata proprio all'uscita di un Paese sconfitto dall'ultima guerra mondiale e che, finalmente, vedeva una via d'uscita dalle devastazioni belliche. In altre parole, pochissime erano le regole e da quel punto di vista, varianti che ad oggi consideriamo sostanziali, allora non prevedevano alcune o poche procedure burocratiche cui peraltro i costruttori di allora non hanno ottemperato. In questo senso era stato emanato il primo Condono Edilizio (L. 47/1985) che in qualche modo si proponeva di "fare ammenda" sul passato, consentendo a tutti di poter regolarizzare i trascorsi abusi nella stragrande maggioranza dei casi e con oneri veramente bassi. Chi, purtroppo anche in buona fede, non avendo idea che il proprio immobile era gravato di abusi edilizi, non ha percorso questa strada si trova il problema ai giorni nostri. E qui sono dolori. Le norme sono un ginepraio inestricabile di competenze (vincoli delle Soprintendenze, ambientali, acustici, geologici, aeroportuali, autostradali e chi più ne ha più ne metta). Se prima alcuni Comuni imponevano l'ordine di demolizione ora, ad esempio, il Comune di Bologna dà la possibilità di richiedere la cosiddetta "sanzione pecuniaria". La recente Delibera di Giunta chiarisce infine che è l'intero condominio a doversi accollare l'onere.

*(Ing. Giovanni Gasparini
Consulente Tecnico Confabitare)*



Vantaggi del risparmio energetico

Confabitare offre agli iscritti la consulenza gratuita di un esperto del settore energetico

Gli interventi di manutenzione dei nostri immobili sono spesso temuti per i loro costi non sempre accessibili, eppure, se pianificati e progettati in maniera oculata, questi possono trasformarsi in veri e propri investimenti, soprattutto se finalizzati al risparmio energetico. Caldaie obsolete, infissi antiquati o pareti non isolate termicamente hanno infatti un grande impatto sulle nostre bollette, a differenza delle tecnologie più recenti, che permettono di ridurre i consumi. È questo il grande vantaggio della “Riqualficazione energetica”, ovvero l’insieme di quegli interventi finalizzati a ridurre i consumi energetici. Orientarsi in questa materia però non è semplice, ed è consigliabile farsi aiutare da un addetto ai lavori: ecco perché Confabitare ha inserito tra i suoi servizi la possibilità di prenotare presso i suoi sportelli una consulenza gratuita con un esperto del settore energetico.

Che cosa aspettarsi dalla riqualficazione energetica del proprio immobile? Inter-

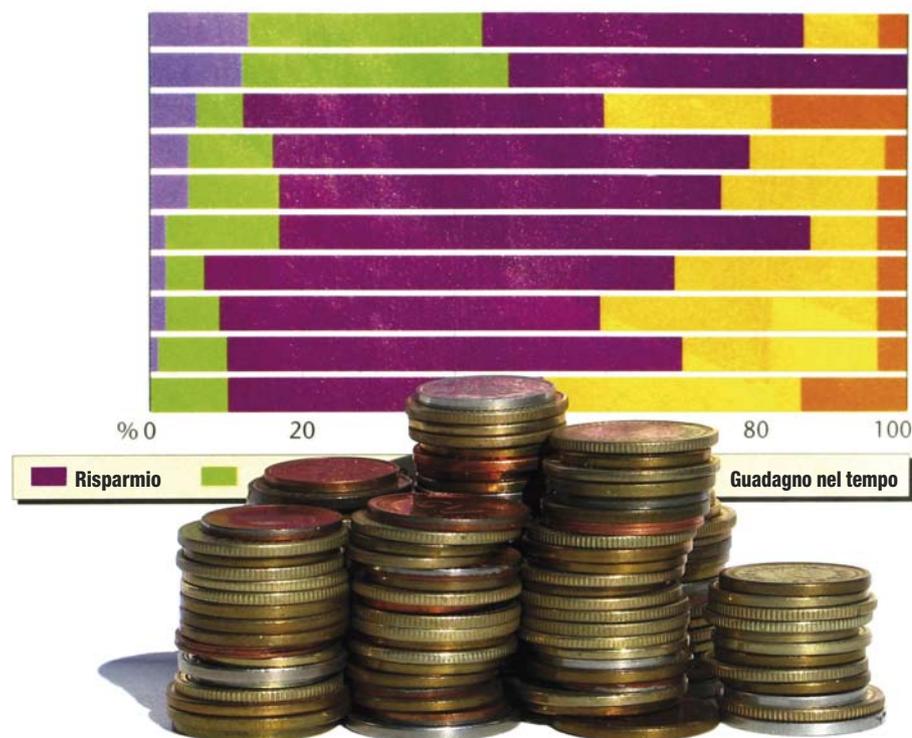
venti come l’efficientamento degli impianti termici (installazione di caldaie con alti rendimenti, termostati, sonde esterne, valvole termostatiche, etc.) o il miglioramento dell’isolamento termico di pareti e solai (cappotti o sostituzione degli infissi), rappresentano prima di tutto un buon investimento. Il risparmio di combustibile ottenuto grazie a questi interventi si trasforma infatti in risparmio economico, il quale dapprima ripagherà il costo sostenuto nell’affrontare l’intervento migliorativo e per i restanti anni di vita dell’immobile produrrà, dalla mancata spesa in bolletta, un vero e proprio guadagno.

A questo va aggiunto che il consumo di energia di un immobile è strettamente legato alla “classe energetica” della propria abitazione: più il consumo è alto, minore è la classe energetica, mentre a consumi ridotti corrispondono classi elevate (proprio come per gli elettrodomestici). È facile capire come, in una scala che va dalla peggiore “Classe G” alla migliore “Classe

A”, gli edifici con una classe più alta siano anche quelli commercialmente più appetibili. Riqualficare energeticamente, quindi, non significa solo ridurre i consumi, ma anche innalzare il valore commerciale del proprio immobile. Ridurre i consumi, però, non è l’unico modo per innalzare la classe energetica. Adottando sistemi in grado di produrre energia da fonte rinnovabile (fotovoltaico, solare termico, geotermia e altri) è possibile diminuire il consumo di combustibile. L’energia rinnovabile, in altre parole, riduce il fabbisogno di combustibile necessario al nostro immobile, innalzando la classe energetica. Gli interventi di riqualficazione energetica, dunque, si ripagano da soli e producono un guadagno. Se si utilizza il guadagno così ricavato per effettuare un ulteriore intervento migliorativo, è possibile innescare un meccanismo virtuoso che a “costo zero” può portare il nostro immobile a una classe energetica elevata. Attenzione però: non sempre questi interventi migliorativi sono applicabili, e non sempre hanno un rapporto costo/beneficio accettabile. Per esempio, l’installazione di pannelli solari fotovoltaici potrebbe non essere applicabile nel nostro condominio, causa spazio ridotto sul tetto, lo stesso spazio, però, potrebbe essere utilizzato per installare pannelli solari termici, che hanno bisogno di meno superficie. Inoltre, non tutti gli interventi migliorativi hanno lo stesso rapporto costo/beneficio. Isolare termicamente una parete esterna con un sistema a cappotto costa sicuramente di più che sostituire gli infissi, ma il beneficio è maggiore e consente di rientrare prima nella spesa dell’intervento. Confusi? La materia è interessante ma complessa, ecco perché serve una guida esperta. Per evitare brutte sorprese e ottenere risultati concreti con il proprio investimento, è consigliabile rivolgersi a un professionista, che potrà aiutarci a calcolare l’entità dei benefici di un intervento e i suoi tempi di rientro.

*(Gian Luca Bianco
Consulente Termotecnico Confabitare)*

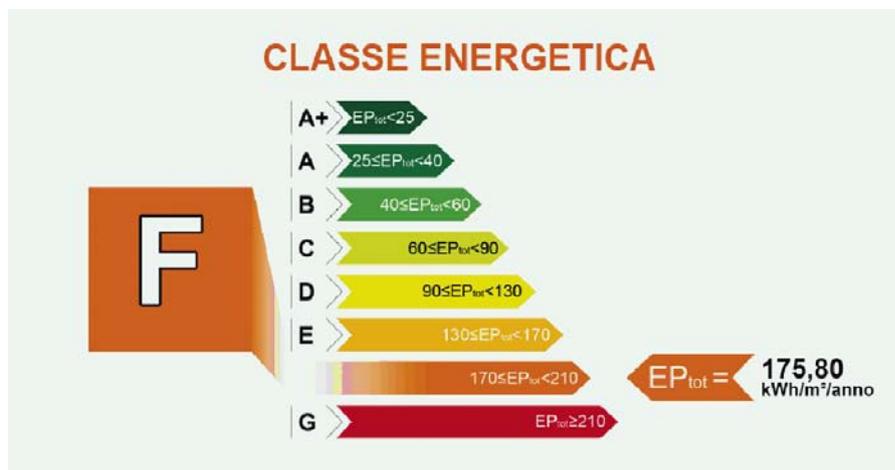
Gli interventi di riqualficazione energetica si ripagano da soli e producono guadagno



Il giusto valore delle proprie case

Dal 1° gennaio 2012 negli annunci immobiliari compare l'Indice di Prestazione Energetica

Il valore economico delle nostre case cambierà significativamente nel giro di poco tempo. Se fino ad oggi siamo stati abituati a valutarne il prezzo in funzione di parametri come la superficie, la posizione, le finiture, adesso entrerà in gioco anche il consumo energetico della casa. Il Dlgs 28/2011 recante "attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili", determinerà un vero e proprio cambio di paradigma per il panorama edilizio nostrano. In particolare il "punto di svolta" con i tradizionali criteri di valutazione in campo immobiliare verrà segnato il 1 gennaio 2012. A partire da questa data l'Indice di Prestazione Energetica (EP_{tot}) dovrà comparire all'interno degli annunci commerciali di vendita di edifici e di singole unità immobiliari. A sancirlo è l'articolo 13 del sopracitato Dlgs 28/2011. Integrando l'art. 6 del Dlgs 192/2005 relativo alla certificazione energetica degli edifici, il capo II comma 2-quater recita infatti: "Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica". Un tale provvedimento favorisce un notevole passo in avanti verso un modo d'abitare più sostenibile a livello economico ed ecologico e conferma l'importanza crescente che va assumendo la certificazione energetica all'interno del mercato immobiliare italiano. A partire dal prossimo anno la classe energetica potrà finalmente diventare una variabile imprescindibile per stimare il reale valore degli immobili: gli edifici a bassa efficienza energetica perderanno di valore, mentre andranno a rialzo quelli che, ben coibentati e dotati di impianti di produzione di energia efficienti, consentiranno consumi ridotti. Alcune regioni virtuose hanno deciso di non aspettare la scadenza nazionale e si sono mosse in anticipo, come nel caso della Lombardia, che già con la legge regionale n. 3 del 21 febbraio 2011 ha sancito l'obbligatorietà della pubblicazione dell'indice di prestazione energetica "in tutti gli annunci com-



Dettaglio di un attestato di certificazione energetica

merciali finalizzati alla relativa vendita o anche locazione" (Burl n. 8 del 25 febbraio 2011). In Emilia Romagna l'obbligo è già scattato, con l'entrata in vigore il 6 Ottobre 2011 della nuova disciplina regionale relativa al rendimento energetico degli edifici (Burl n. 151 del 6 ottobre 2011) che però, rispetto alla Lombardia, limita l'obbligo agli annunci finalizzati alla sola vendita, non occupandosi dei casi di locazione. Il nodo cruciale su cui occorrerà al più presto fare chiarezza riguarda le eventuali sanzioni nel caso di omessa pubblicazione o imperizia nell'attestazione. Cosa potrebbe infatti accadere se il certificato energetico rilasciato si dimostrasse non veritiero ad una successiva verifica? Il Dlgs non contiene alcuna indicazione a riguardo, lasciando intendere che saranno le singole regioni a prendersi carico di eventuali decisioni sanzionatorie. Se per il momento la regione Emilia Romagna non prevede sanzioni, è utile sapere che sta effettuando ed intensificherà i controlli sui certificati già emessi. In Lombardia il titolare dell'annuncio commerciale, qualora non si adegua all'obbligo di pubblicazione dell'indice di prestazione energetica (o qualora l'indice si dimostrasse errato ad un successivo controllo), incorrerebbe "nella sanzione amministrativa da 1.000 a 5.000 euro, di competenza, con il relativo introito, al comune nel quale è ubi-

cato l'edificio" (Burl n. 8 del 25 febbraio 2011). Risulta perciò chiara l'importanza di disporre di una certificazione energetica di qualità, in grado di individuare con precisione la classe energetica della propria casa, garantire la valutazione economica dell'immobile, così da prevenire contestazioni di danni economici da parte di acquirenti e locatari. Occorre ricordare che in Italia circa il 70% del patrimonio edilizio esistente risale a prima dell'entrata in vigore della legge 373/1976 "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici" e della legge 10/1991 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia". Gli immobili situati nelle classi energetiche migliori, A, B e C, rappresentano attualmente solo la punta dell'iceberg, dal 2 al 5% a seconda delle rilevazioni. In questo scenario la riqualificazione energetica rappresenterà anche una nuova opportunità di business nel settore immobiliare dell'imminente futuro, di portata analoga a quella degli anni '80, in grado di dare valore ai propri investimenti e all'ambiente in cui tutti viviamo e di condurre il bel paese al traguardo degli standard europei.

(dott. Massimo Giunta - Responsabile Comunicazione di EnArgo)

Arriva la riforma del Catasto

La classificazione delle unità immobiliari da molti anni non è più rispondente all'attualità

Il Governo Monti, strategicamente, sul tema della casa è intervenuto in due momenti diversi, prima con l'introduzione dell'imposta municipale unica (IMU) in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) e dopo con la riforma del Catasto che, a dire il vero, era nell'aria da molti anni, perché l'antica classificazione delle abitazioni non rispondeva più non solo al loro valore effettivo, ma neppure alle loro funzioni.

Il Governo Prodi, per esempio, nel 2006 stava per portare a termine un simile progetto, ma la legislatura si interruppe e con essa la buona intenzione di dare un nuovo Catasto all'Italia. Ora ci riprova Mario Monti con l'obiettivo di portare la cosa a compimento entro la fine della legislatura.

Gli intenti sono stati diffusi dal Ministero dell'Economia in un documento che, oltre a spiegare i contenuti della manovra appena votata, anticipa alcuni passi da effettuare nel prossimo futuro. Tra questi aspetti la "riforma del Catasto" da realizzare attraverso un disegno di legge delega.

L'annuncio della riforma del Catasto ha generato un'ondata di panico: siamo infatti freschi di IMU, siamo ossessionati dalle aliquote che i Comuni potranno applicare, abbiamo subito come mazzata la rivalutazione degli estimi catastali del 60%... e ora arriva anche la riforma del Catasto? Dall'altra parte, anche sul piano tecnico, è inconfutabile il fatto che il Catasto, così come è strutturato, non è più rispondente alla realtà. Si registra infatti un non allineamento fra la rendita catastale e i valori patrimoniali che esprime quella unità immobiliare. L'inadeguatezza del sistema dipende dal fatto che il "sistema a categorie e classi" è fermo al periodo di fondazione del Catasto Urbano e che la classificazione delle unità immobiliari non è più rispondente all'attualità; tanto più che gli unici aggiornamenti intervenuti in questi anni sono riconducibili a comunicazioni effettuate dai soggetti interessati in occasione di ristrutturazioni e variazioni edilizie. Ad esempio "abitazioni classate come popolari (A/4)" lo sono rimaste nel tempo, anche se oggi, pur essendo ubicate in zone centrali, il loro valore è di fatto più elevato di edifi-

ci di civile abitazione ubicati in zone semi-centrali o, addirittura, periferiche. E questo non giova certo all'equità. Un altro aspetto, sicuramente non secondario è quello dell'introduzione del parametro superficie al posto del vano catastale. È anacronistico e soprattutto iniquo pensare che sia il "vano catastale" il parametro di riferimento per abitazioni e uffici, per cui il nuovo Catasto dovrà mettere in cantiere il superamento del "vano" come unità di misura del peso fiscale da attribuire ad un bene, con l'introduzione della superficie espressa in mq. Tutto ciò premesso si condivide quanto contenuto nel documento elaborato dal Ministero dell'Economia in merito alla "Legge delega" per la revisione degli estimi, la quale prevederebbe la costituzione di un sistema catastale che contempra, assieme alla rendita, il valore patrimoniale del bene, al fine di assicurare una base imponibile adeguata da utilizzare per le diverse tipologie di tassazione.

L'azione governativa può essere sintetizzata in cinque punti e precisamente:

- 1** Costituzione di un sistema catastale che contempra assieme alla rendita (ovvero il reddito medio ritraibile al netto delle spese di manutenzione e gestione del bene), il valore patrimoniale del bene, al fine di assicurare una base imponibile adeguata da utilizzare per le diverse tipologie di tassazione;
- 2** Rideterminazione della classificazione dei beni immobiliari;
- 3** Superamento del sistema vigente per categorie e classi in relazione agli immobili ordinari, attraverso un sistema di funzioni statistiche che correlino il valore del bene o il reddito dello stesso alla localizzazione e alle caratteristiche edilizie;
- 4** Superamento, per abitazioni e uffici, del "vano" come unità di misura della consistenza a fini fiscali, sostituendolo con la "superficie" espressa in metri quadrati;
- 5** Riqualficazione dei metodi di stima diretta per gli immobili speciali.

Nonostante le assicurazioni che il Governo Monti ha fatto trapelare in questa fine d'anno non ci saranno aggravii di imposte, ma la "riforma del Catasto" dovrebbe essere solo un'operazione verità, nel senso che dovrebbe limitarsi a "fotografare" le case degli italiani per quello che sono effettivamente. D'altra parte la revisione del Catasto rappresenterà la base su cui applicare tutte le imposte che gravano sul mattone, per cui occorrerà prevedere delle misure compensative per evitare un ulteriore tracollo del mercato immobiliare, in quanto la rivalutazione degli estimi catastali più la riclassificazione degli immobili potrebbe portare il valore delle case a livelli così alti che le attuali tasse di registro diventerebbero un sicuro deterrente per il mercato immobiliare. Ritornando ancora sugli aspetti tecnici del problema va detto che occorrerà testare, cioè sperimentare:

- in relazione al superamento del sistema vigente per categorie e classi come verrà costruito il "sistema di funzioni statistiche che correlino il valore del bene o il reddito dello stesso alla localizzazione e alle caratteristiche edilizie.
- in relazione alla superficie come parametro sostitutivo del vano come verrà determinato il valore metrico per le unità immobiliari presenti in banca dati. Aver proceduto alla scannerizzazione di tutte le planimetrie catastali è stato certamente utile, ma rimane comunque il problema di quelle datate (le vecchie planimetrie potevano essere presentate dal dichiarante anche con un semplice schizzo non in scala) e di quelle non aggiornate.

* * *

Si auspica comunque che il Ministero dell'Economia, tramite l'Agenzia del Territorio, proceda rapidamente ad una fase di sperimentazione necessaria, a mio modesto avviso, per tarare il nuovo sistema, evitando così pericolose applicazioni automatiche (di tipo informatico) che porterebbero sicuramente ad un notevole contenzioso.

(Dott. Maurizio Pirazzoli - Consulente Tecnico Confabitare)

Nuove procedure antincendio

Sono state semplificate le procedure burocratiche in materia di prevenzione degli incendi

Con Decreto del Presidente della Repubblica n. 151 del 1 agosto 2011, con entrata in vigore del provvedimento dal 7 ottobre 2011, è stata di recente modificata la normativa in materia di prevenzione degli incendi che, di fatto, semplifica alcune procedure. Prima di tutto occorre evidenziare che l'art. 2 al comma 3 suddivide le attività sottoposte ai controlli e alle visite del comando provinciale dei Vigili del Fuoco nelle tre categorie a rischio crescente A, B e C a seconda del grado di pericolosità. Nella categoria A rientrano le attività meno pericolose o di dimensioni più piccole. Per fare un esempio, nella categoria A rientrano le autorimesse con superficie superiore fino a 1.000 mq (scompare il precedente parametro legato al numero delle auto).

ATTIVITÀ LIBERALIZZATE

Mentre per quanto riguarda le categorie B (rischio medio) e C (attività più a rischio) non cambia molto, viceversa la categoria A è sicuramente la categoria più liberalizzata. Di questa ci occuperemo nel presente articolo. Oltre all'esempio appena evidenziato per le

autorimesse si citano le attività che si ritengono di maggior interesse:

- depositi di GPL fino a 5 m³;
- gruppi produzione energia elettrica fino a 350 kw;
- alberghi, pensioni fino a 50 posti letto;
- locali di vendita all'ingrosso o dettaglio fino a 600 mq;
- impianti per la produzione di calore fino a 350 kw;
- abitazioni con altezza fino a 32 metri;
- altre attività.

PROCEDURE PIÙ SEMPLICI

L'effetto semplificatorio si deduce agli articoli 3 e 4 del citato decreto. E infatti viene eliminata (per la categoria A) la richiesta dell'esame progetto al comando dei Vigili del Fuoco, esame preventivo che precedentemente era obbligatorio e obbligava i tecnici a file e attese presso il comando spesso di alcuni mesi. Per farsi capire meglio con il solito esempio per una autorimessa fino a 1000 mq (attività che rientra nella categoria A) non occorrerà più richiedere il parere pre-

ventivo dei VV.F. e attendere il successivo rilascio del C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi), bensì occorrerà depositare un progetto a firma di un tecnico abilitato che attesti il rispetto delle norme antincendio e completo delle necessarie certificazioni che riguardano la resistenza al fuoco delle strutture, degli arredi e degli impianti (che come prima dovrà essere garantita). Il comando avrà 60 giorni di tempo per bloccare l'attività, dal momento del deposito del progetto, nel caso accerti gravi carenze di sicurezza.

VARIANTI E RINNOVI

Per quanto riguarda le varianti che comportino un aggravio delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio, il parere preventivo dell'esame progetto è previsto unicamente per le categorie B e C. Per quanto riguarda i rinnovi in sostituzione delle precedenti scadenze che variavano da un minimo di 3 ad un massimo di 6 anni, si passerà ad una scadenza unica di 5 anni (10 anni in pochi casi). *(Consulente Tecnico, Ing. Giovanni Gasparini)*

CONFABITARE PROPONE LA POLIZZA SALVAFFITTO



“Sono in procinto di affittare il mio immobile: l'inquilino sarà affidabile?”. “Il mio inquilino saprà avere cura della mia abitazione, così come ne ho io?”. “Avrò la garanzia del pagamento dei canoni e delle spese accessorie?”. “Sto per affittare casa mia e non voglio problemi: esiste una forma di tutela per il proprietario?”. Confabitare offre una risposta unica a tutte le domande: “Salvaffitto”. «Non vogliamo lasciare soli i nostri associati in un momento delicato come è quello della locazione del proprio immobile. Vi sono vari dubbi che possono presentarsi all'atto di consegnare le chiavi a un inquilino: proprio per questo motivo, abbiamo pensato di proporre un prodotto innovativo» spiega **Alberto Zanni, Presidente di Confabitare**. «Salvaffitto offre una prima certificazione sull'affidabilità del possibile inquilino, in modo tale da dare una preventiva risposta al proprietario dell'immobile che si è rivolto a noi. In seguito, Salvaffitto assicura il pagamento fino a 12 mensilità non saldate, oltre che una copertura per la buona conduzione dei locali e il pagamento delle spese legali che possono presentarsi». Nel dettaglio, “Salvaffitto” è un prodotto completo, che assicura il mancato pagamento dei canoni di locazione fino a 8 mensilità mese per mese, senza attendere il termine del procedimento giudiziale di sfratto, oppure 12 mensilità in un'unica soluzione al termine del procedimento. Inoltre viene corrisposta, in caso di mancata buona conduzione dei locali, una cifra pari a 3 mensilità. Infine, in caso si manifesti la necessità di rivolgersi al proprio legale di fiducia, “Salvaffitto” assicura il pagamento della parcella sia per cause civili sia per cause inerenti lo sfratto dal proprio immobile. Ma quanto costa “Salvaffitto”? La conclusione rilasciata dal presidente è di un certo interesse: «Salvaffitto ha un costo minimo, pari, ad esempio per un classico contratto della durata di 4 anni rinnovabili, ad una mensilità. Il costo però può essere sopportato dall'inquilino, che grazie a questo prodotto non deve versare le 3 mensilità di cauzione». In pratica, il proprietario può tutelarsi senza dover sopportare alcun costo. Non esiste un prodotto uguale presso il proprio assicuratore: grazie ad una minuziosa ricerca, Confabitare ha individuato una soluzione efficace e completa per tutelare i propri iscritti. Per ogni richiesta di informazione e per sottoscrivere “Salvaffitto” le sedi di Confabitare sono a vostra disposizione.

Confabitare a difesa dei soliti noti

In una lettera al governo, Alberto Zanni chiede di modificare le tassazioni sulla prima casa

Non solo spread. C'è una nuova parola che popola da alcuni mesi gli incubi non solo notturni degli italiani ed è ormai tristemente entrata nel gergo comune. La parola in questione si chiama IMU, acronimo di imposta municipale unica. Tradotto in linguaggio corrente, significa maxistangata sulla casa, con reintroduzione dell'imposta sulla prima abitazione (4 per mille l'aliquota base) e aumento della tassazione sulla seconda (7,6 per mille l'aliquota base). Il cosiddetto decreto "Salva Italia" del governo Monti non si è però fermato qui e l'inasprimento fiscale è stato ulteriormente aggravato dalla revisione delle rendite catastali. Insomma, per l'82% degli italiani (tanti sono i proprietari di casa nel Belpaese), una mazzata bell'e buona, che si tradurrà già quest'anno in un pesante salasso economico. Da un esecutivo di tecnici e professori qualificati, francamente ci saremmo aspettati qualcosa di meglio. Mettere pesantemente le mani nelle tasche di milioni di cittadini, che magari hanno sudato trent'anni per acquistare la casa sobbarcandosi mutui e sacrifici, non pare davvero un'intuizione geniale. Non ce ne voglia il professor Monti, cui va riconosciuta serietà e competenza, ma a "sparare nel mucchio" sono capaci tutti, non servono certo "cervelloni" e bocconiani. Per questo Confabitare, come sempre in prima linea a difendere i proprietari immobiliari e i loro diritti, chiede sostanziali modifiche alla manovra. Modifiche tese a limitare, per quanto possibile, la tassazione

sulla prima casa, a mantenere le agevolazioni fiscali sui canoni concordati (di fatto eliminati con l'introduzione dell'IMU), a vigilare sull'operato dei Comuni che minacciano di inasprire l'aliquota base fissata dal decreto governativo.

La stangata-bis a livello locale è una realtà con cui dovranno fare i conti molti italiani. A Bologna, ad esempio, secondo uno studio di Confabitare, nel 2012 ogni famiglia proprietaria della casa in cui abita pagherà mediamente 1400 euro in più rispetto al 2011 a causa dell'inasprimento della pressione fiscale dovuta all'IMU, sia per la quota spettante allo Stato sia per quella in più spettante al Comune. Un proprietario che ha affittato l'appartamento, il primo gennaio dovrà versare in tasse e imposte tutto ciò che incasserà fino al 27 luglio. Solo da quella data in poi l'incasso rimarrà nelle sue tasche. Inoltre non saranno più appetibili i contratti a canone concordato che dal 1998 ad oggi sotto le due torri sono stati circa 30.000, di cui 14.000 ancora in vigore. Sul tutto va ovviamente ad incidere l'incremento delle rendite catastali che quadruplicherà il fardello fiscale rispetto all'anno scorso.

Il quadro è preoccupante, e non solo a Bologna, ma Confabitare non ha alcuna intenzione di starsene alla finestra ad assistere passivamente ad un'operazione che penalizza tutti coloro che hanno una sola colpa: essere proprietari immobiliari. Il Presidente Alberto Zanni, a fine dicembre, ha inviato una lettera al Premier Mario

Monti chiedendo un incontro per discutere delle tematiche relative al decreto, con l'obiettivo di arrivare ad alcuni correttivi riguardanti in particolare i contratti di locazione a canone concordato. «In seguito alla manovra c'è il rischio concreto che tra poche settimane – denuncia il numero uno di Confabitare – non si sottoscrivano più contratti a canone concordato, che hanno sempre contribuito a calmierare il mercato degli affitti svolgendo un importante ruolo sociale nei comuni ad alta tensione abitativa. Inoltre, in un momento così difficile per le famiglie italiane, questi contratti permettono di agevolare soprattutto gli inquilini che pagano il canone mediamente più basso del 30% rispetto ai valori normali di mercato». In una lettera dello stesso tenore inviata al Presidente della Camera Gianfranco Fini, Confabitare lancia un appello all'assemblea di Montecitorio «affinché nella stesura definitiva della nuova tassazione vengano preservate le attuali agevolazioni sui contratti a canone concordato, come per esempio l'esenzione totale o parziale dalla nuova IMU, in modo da incentivare sempre più il ricorso a questa tipologia contrattuale». La partita non è ancora chiusa, cari lettori, e noi di Confabitare faremo di tutto, al di là di facili sparate demagogiche, per difendere i vostri interessi e far sì che a pagare i costi della crisi non siano sempre i "soliti noti", in primis i proprietari di casa. Confabitare si impegna con ogni mezzo ad essere al loro fianco, senza se e senza ma.

INAUGURATA LA SEDE DI CONFABITARE A MEDICINA



Inaugurata il giorno 26 novembre 2011, in Via Fava 150 a Medicina, una nuova delegazione di Confabitare. Alla cerimonia erano presenti Monsignor Ernesto Vecchi, Vescovo Ausiliare Emerito dell'Arcidiocesi di Bologna, il Sindaco di Medicina Onelio Rambaldi e il Presidente Nazionale di Confabitare Alberto Zanni, oltre ai responsabili della nuova delegazione. La sede seguita da un gruppo di esperti professionisti guidati dal Dott. Gianluca Fornasini offrirà assistenza e consulenza su tutte le tematiche immobiliari, legali, fiscali e tecniche legate al settore casa. Questa sede è stata voluta per avere una presenza anche in questo comune bolognese che ha registrato negli ultimi tempi una forte crescita di proprietari immobiliari, e per fornire un'assistenza capillare su tutto il territorio. In questo modo la nostra associazione vuole offrire la migliore assistenza possibile agli associati decentrando i vari servizi e svolgendo la propria attività anche nei comuni dell'hinterland che negli ultimi tempi hanno registrato un consistente flusso di bolognesi che, in seguito alle mutate condizioni del mercato immobiliare, hanno scelto sempre più spesso di allontanarsi dal nostro capoluogo. Per tutte le informazioni potete contattare la delegazione al numero 051/ 851141.

Pensioni e calcolo contributivo

Novità del governo sulla previdenza: si passa dal sistema retributivo a quello contributivo

Punto fermo del programma di governo del presidente Monti è il principio che per il futuro il calcolo della pensione sarà fatto con il metodo contributivo. Per capire la portata di questo principio è importante ricordare che in Italia esistono fondi di previdenza che prevedono la determinazione dell'importo della pensione con il metodo contributivo. In una visione di futura omogeneizzazione dei sistemi di calcolo della pensione in questa occasione si cercherà di dare un quadro informativo che possa servire ai lavoratori autonomi associati a Confabitare.

Con il metodo retributivo, in linea di massima, la misura della pensione era pari, per ogni anno di contribuzione, al 2% del reddito d'impresa determinato, per ciascun assicurato, dalla media dei redditi relativi agli ultimi 15 anni anteriori alla decorrenza della pensione. Con il metodo contributivo il calcolo della pensione si fonda, al contrario, sulla somma dei contributi versati in tutta la vita. Il meccanismo non è di facile comprensione; tuttavia cercherò di semplificare al massimo il concetto.

ETÀ PENSIONAMENTO

COEFFICIENTE DI TRASFORMAZIONE

ANNO 60.....	4,720%
ANNO 61.....	4,860%
ANNO 62.....	5,514%
ANNO 63.....	5,706%
ANNO 64.....	5,911%
ANNO 65.....	6,136%



In pratica ogni anno viene accantonata una somma pari al 20% del reddito d'impresa sul quale sono stati pagati i contributi. Alla fine dell'anno il capitale viene chiamato montante. Tale importo andrà moltiplicato per un altro coefficiente che varia in base all'età anagrafica al momento del pensionamento. Il coefficiente aumenta (più favorevole al pensionamento) mano a mano che si ritarda l'età del pensionamento. Al momento non si conoscono i coefficienti di trasformazione per il pensionamento da 66 a 70 anni di età che saranno fissati dopo l'approvazione della manovra del governo Monti. Di sicuro non vi saranno modifiche relativamente alla determinazione del tetto di reddito utile: ci sarà una corrispondenza tra reddito sul quale si versano i contributi e reddito per determinare l'importo della pensione calcolata con i meccanismi sopra

indicati. In pratica il reddito è quello derivante dalla totalità dei redditi d'impresa determinato ai fini IRPEF, con esclusione dei proventi provenienti non da attività professionale come affitto di immobili o altro. Se siete interessati ad un argomento di natura previdenziale privata - lavoratori, dipendenti, artigiani, commercianti, ecc. - potete scrivere o telefonare a Confabitare. Compatibilmente con le esigenze editoriali saranno trattati solo argomenti ad interesse generale, con esclusione dei casi singoli. Nei prossimi articoli potranno essere illustrate le novità in materia di pensione di vecchiaia e pensione anticipata (ex anzianità). Un capitolo a parte potrà essere dedicato alla pensione ai superstiti, con particolare riferimento alla pensione spettante all'ex coniuge divorziato ed al nuovo coniuge superstite.

ANTONIO AMBROSINO Laurea in Giurisprudenza, ex dirigente INPS, ex vicepresidente nazionale dei pensionati del commercio, pubblicista e curatore di rubriche radiofoniche e televisive RAI-TV



Amministrare in modo innovativo

Confabitare, oltre ai servizi già presentati, offre anche l'amministrazione condominiale

Come associati ci conoscete per tutti i servizi legati alla casa e all'abitare, ma per offrire una tutela completa ai proprietari ci proponiamo anche come amministratori del vostro condominio. Confabitare, infatti, è in grado di offrire oltre ai tanti servizi già noti, anche l'amministrazione condominiale, in cui siamo particolarmente competenti e organizzati. In un settore così complesso come quello del condominio abbiamo scelto di operare nel modo più chiaro e trasparente possibile, con un servizio totalmente innovativo: il condominio on line, una soluzione semplice 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

to delle rate da pagare con le scadenze, la polizza globale fabbricato, il regolamento condominiale, le tabelle millesimali e quant'altro. Questa semplice soluzione offre ai condomini il controllo completo sulla gestione finanziaria del condominio, la verifica dei pagamenti delle utenze e dei vari fornitori. La possibilità per il condomino della verifica in tempo reale del conto corrente condominiale diventa quindi uno strumento di maggior controllo del nostro operato. Grazie alla struttura consolidata dei nostri uffici e alla rete dei nostri consulenti è possibile per i condomini avere gratuitamente presso la nostra sede tutte le consulenze necessarie in campo tecnico con la presenza di ingegneri e geometri, in campo fiscale e legale, con la professionalità e la trasparenza che caratterizzano la nostra attività nel settore immobiliare.

La presenza dei nostri professionisti, inoltre, ci permette di essere sempre aggiornati su tutte le normative condominiali, anche in previsione della prossima riforma sul condominio, in approvazione al Parlamento. Oltre alla competenza e alla professionalità siamo in grado anche di offrire la massima reperibilità, in quanto presso i nostri uffici i condomini troveranno tutti i giorni personale qualificato per rispondere ai loro quesiti; durante l'orario di apertura e chiusura degli uffici è sempre in funzione il fax al n. 051/227573 per qualunque comunicazione e per le urgenze sarà inoltre disponibile 24 ore su 24, direttamente il responsabile sul suo numero di cellulare.

I condomini da noi amministrati usufruiscono di numerose prestazioni, dalle prestazioni ordinarie che sono le attività ricomprese nel mandato conferito all'amministratore e incluse nel compenso concordato per tale mandato, alle attività necessarie alla normale amministrazione del condominio. Per indicarne solo alcune: la presa in consegna della contabilità precedente se si tratta di condominio già amministrato; l'impostazione contabile della nuova gestione secondo le nuove normative fiscali in vigore; l'elaborazione della contabilità del condominio; la redazione del ren-

dicono annuale e del preventivo dell'anno successivo; l'invio di copia degli stessi ai signori condòmini; la convocazione dell'assemblea annuale e presenza alla medesima nonché, se richiesto, redazione del processo verbale. Inoltre l'invio tempestivo, e comunque entro dieci giorni dall'assemblea, di copia del verbale della stessa a tutti i condòmini, assenti e presenti; la messa a disposizione dei condòmini che lo richiedano, dei documenti relativi al condominio e, prima dell'assemblea, dei documenti giustificativi delle spese nonché dell'estratto conto bancario o postale, con rilascio, se richiesto, di copia dei documenti anzidetti. La cura, nell'interesse del condominio, dei rapporti tra il condominio medesimo e i fornitori, gli eventuali dipendenti e collaboratori, gli eventuali professionisti esterni (anche incaricati della tenuta di eventuali libri paga), le proprietà contigue e i terzi in genere, oltre all'adempimento degli obblighi fiscali, come la compilazione e presentazione annuale del Mod. 770, compilazione e spedizione certificazioni delle ritenute di acconto pagate ai fornitori e quant'altro. E le prestazioni straordinarie come la cura dei rapporti con la pubblica amministrazione, nel caso d'interventi straordinari; la partecipazione, ove necessario, alle udienze davanti all'Autorità giudiziaria in relazione a vertenze nelle quali il condominio sia parte. Inoltre per i condomini amministrati possiamo fornire anche il servizio di redazione del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali.

In ultimo desideriamo sottolineare che la nostra amministrazione condominiale vuole avvalersi di tutte le competenze e conoscenze della nostra struttura, in modo da gestire i condomini che ci vengono affidati con la massima professionalità, in quanto siamo convinti che oggi la professione dell'amministratore di condominio non possa più essere svolta in modo approssimativo e casalingo, ma debba avvalersi di conoscenze e aggiornamenti sempre più specifici, e debba esser svolta con una mentalità manageriale attenta a tutte le normative, le leggi che regolamentano l'abitare.



CONFABITARE AMMINISTRA ANCHE IL TUO CONDOMINIO

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



PER INFORMAZIONI

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

Confabitare[®]

Associazione Proprietari Immobiliari

I SERVIZI E LE CONSULENZE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

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 - 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 ● MEDICINA, VIA FAVA 150, TEL. 051/ 85 11 41 ● PORRETTA TERME, PIAZZA MONSIGNOR SMERALDI, 4 - TEL. 0534/21356 ● SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CORSO ITALIA, 84 - TEL 051/ 3167989 ● SAN LAZZARO DI SAVENA, VIA SPERANZA, 35/A - TEL. 051/0477298

PRENOTA A CONFABITARE LA TUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Modello 730
Unico
Calcolo IMU
Calcolo cedolare secca

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

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

The image displays several overlapping Italian tax forms. The most prominent one is the **MODELLO 730/2012 redditi 2011**, which is a simplified declaration for taxpayers who benefit from tax assistance. It includes sections for the taxpayer's personal data, family members, and various deductions. Another form shown is the **MODELLO 730-1 redditi 2011**, which is used for selecting the destination of the 8 per mille IRPEF and the 5 per mille IRPEF. A third form is the **QUADRO E ONERI E SPESE**, which details the taxpayer's expenses and deductions, categorized into SEZIONE I (Spese sanitarie, interessi sui mutui, etc.) and SEZIONE II (Contributi previdenziali, assegni familiari, etc.). The forms are presented in a collage style, showing different parts of the documents.

Primo piano

La nuova imposta municipale che verrà applicata nel 2012 anziché nel 2014. Le limitazioni all'uso del contante e la scomparsa della Tarsu e della Tia. Il possibile aumento delle aliquote Iva. Ecco a voi tutte le novità del decreto Salva Italia. Con i suoi vantaggi ma anche tante ambiguità

Novità del decreto Salva Italia

Il Decreto Legge 201 del 06/12/2011, detto decreto "Salva Italia", contiene numerose novità fiscali che riguardano il settore immobiliare. Si illustrano di seguito le disposizioni di maggiore interesse.

NUOVA IMPOSTA MUNICIPALE

L'IMU, imposta municipale ereditata dalle riforme del federalismo, gioca d'anticipo e sarà applicata dal 2012, anziché dal 2014, in tutti i comuni d'Italia. La nuova imposta sostituisce l'ICI per tutte le tipologie di immobili e anche l'IRPEF e le addizionali regionali e comunali solo per gli immobili non locati: gli imponibili che rientrano in quest'ultima tipologia quindi non dovranno più essere indicati nella dichiarazione dei redditi a partire dall'anno 2012 (UNICO o 730/2013). Per gli immobili locati invece, l'IMU sostituisce solo l'ICI ma non le im-

poste sui redditi e quindi gli stessi dovranno continuare ad essere indicati nelle dichiarazioni dei redditi o essere soggetti alla cedolare secca. Il presupposto della nuova imposta è il possesso in Italia (non si applica quindi per gli immobili all'estero) di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli ed estende la sua applicazione anche all'abitazione principale e alle sue pertinenze. Gli obbligati a pagare l'IMU sono i proprietari e i titolari di diritti reali di godimento (es. usufruttuari e titolari di diritti di abitazione). La nozione di abitazione principale nella disciplina che introduce l'IMU si discosta in modo significativo dalla definizione ICI. Si tratta in particolare dell'immobile in cui il contribuente dimora abitualmente e ha la residenza anagrafica: le due condizioni devono dunque coesistere, diversamente da quanto accade nell'ICI, per cui basta avere la re-

sidenza anagrafica. Questo comporta il fatto che il contribuente che dimora abitualmente in una città diversa da quella in cui risiede, non potrà invocare i benefici dell'abitazione principale. Deve trattarsi di un'unica unità immobiliare iscritta come tale in catasto, ciò comporta che in caso di due unità contigue solo per una di esse si potrà attribuire la caratteristica di abitazione principale, a meno che il contribuente dimostri con un'attestazione dell'Agenzia del Territorio, che sono due unità "accatastabili" insieme. La nozione suddetta fa venire meno tutte le assimilazioni all'abitazione principale attualmente previste ai fini ICI: si segnala la scomparsa della fattispecie relativa al fabbricato concesso in uso gratuito a parenti. I Comuni potranno prevedere un trattamento IMU di favore per tale casistica. Le pertinenze dell'abitazione prin-



cipale devono appartenere alle categorie C/2, C/6 o C/7 e possono essere al massimo in numero di una per ciascuna.

La base imponibile della nuova imposta è così calcolata:

➔ per i fabbricati si applica uno specifico moltiplicatore alla rendita catastale rivalutata del 5% ossia:

Categoria A (escluso A/10) e categorie C/2, C/6 e C/7 = 160

Categoria B e C/3, C/4 e C/5 = 140

Categoria A/10 = 80

Categoria D (tranne D5) = 60 (65 dal 2013)

Categoria D5 = 80

Categoria C/1 = 55

➔ per i terreni agricoli il moltiplicatore è di 130 e lo si applica al reddito dominicale. Il moltiplicatore è ridotto a 110 per i coltivatori diretti e per gli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola.

➔ per le aree edificabili la base imponibile è rappresentata dal valore di mercato. Sono esenti dall'IMU i fabbricati del gruppo catastale E, quelli con destinazione a usi culturali, al culto e quelli utilizzati dai soggetti no profit destinati ad attività non esclusivamente commerciali.

Sulla base imponibile calcolata nel modo suddetto si applica l'aliquota IMU che è così articolata:

➔ aliquota ordinaria pari allo 0,76% che i Comuni potranno aumentare o diminuire dello 0,3%. La riduzione potrà essere deliberata fino allo 0,4% per gli immobili locati e per quelli posseduti da imprese;

➔ aliquota ridotta pari allo 0,4% per l'abitazione principale (comprese quelle rurali se abitazioni principali del possessore) e relative pertinenze che i Comuni possono aumentare o diminuire dello 0,2%;

➔ aliquota ridotta pari allo 0,2% per i fabbricati rurali ad uso strumentale che i Comuni potranno abbassare fino allo 0,1%.

Con riferimento all'IMU calcolata sull'abitazione principale e sue pertinenze, è prevista una detrazione dell'imposta stessa di € 200,00 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. In presenza di più comproprietari la detrazione si suddivide per capi e non per quote di possesso, ossia in presenza di due contitolari con quote al 70% e al 30% la detrazione spetta al 50% per ciascuno se entrambi hanno la residenza nell'immobile. Nel 2012 e 2013 la detrazione

suddetta è aumentata di € 50,00 per ciascun figlio residente nell'abitazione con un'età inferiore a 26 anni per un massimo di 4 figli (detrazione massima quindi è di € 200,00 da aggiungere a quella base di € 200,00). Per definire la residenza di figli si tiene conto della data di trasferimento (più di 15 giorni è considerato un mese). Non è molto chiaro come si debba suddividere tale detrazione in presenza di contitolari; si presume che la stessa debba essere effettuata in parti uguali a prescindere dalle quote di possesso. I Comuni possono aumentare l'ammontare della detrazione per l'abitazione principale e le sue pertinenze, fino a concorrenza dell'imposta dovuta; in tal caso non possono fissare, per gli immobili a disposizione, un'aliquota IMU superiore allo 0,76%. L'aliquota ridotta dello 0,4% e la relativa detrazione si applica anche all'ex coniuge non assegnatario della casa coniugale (se non possiede alcun immobile abitativo

nello stesso Comune in cui è ubicata l'ex casa coniugale) e agli anziani/disabili residenti in istituti di ricovero purché l'abitazione non sia locata.

L'imposta è dovuta in proporzione al periodo di possesso nel corso dell'anno: il possesso che si protrae per almeno 15 giorni in un mese si conta per l'intero mese.

Il versamento dell'IMU sarà effettuato tramite modello F24 a giugno e dicembre di ogni anno con modalità che verranno stabilite dall'Agenzia delle Entrate.

Gli introiti dell'IMU ridotta entreranno nelle casse dei Comuni, quelli relativi all'imposta municipale ordinaria invece saranno di competenza dei Comuni stessi solo per il 50%, la restante metà sarà riservata allo Stato; le riduzioni di aliquote eventualmente deliberate dai Comuni non si applicheranno alla quota di imposte spettante allo Stato. Considerando il testo della normativa, sottolineo il fatto che l'aumento del coef-



4 ESEMPI A TITOLO INDICATIVO

ESEMPIO 1

Appartamento in cui il contribuente dimora e risiede, al 100% di proprietà, con 2 figli conviventi di età non superiore a 26 anni

Rendita catastale

$800 \times 5\% = 840 \times 160 = 134.400 \times 0,4\% = 537,60 - 200,00$ (detrazione prima casa) $- 100,00$ (detrazione per figli conviventi $50,00 \times 2$) = € 237,60 Totale IMU da versare

ESEMPIO 2

come l'esempio 1) ma appartamento a disposizione (sfitto)

Rendita catastale

$800 \times 5\% = 840 \times 160 = 134.400 \times 0,76\% = € 1.021,44$ Totale IMU da versare

ESEMPIO 3

come nell'esempio 1), ma appartamento locato

Rendita catastale

$800 \times 5\% = 840 \times 160 = 134.400 \times 0,76\% = 1.021,44$ Totale IMU da versare alla quale aggiungere l'IRPEF e le addizionali Regionali e Comunali su canone di locazione ridotto all'85% o cedolare secca su canone di locazione al 100%

ESEMPIO 4

negoziato locato categoria C/1

Rendita catastale

$800 \times 5\% = 840 \times 55 = 46.200 \times 0,76\% = € 351,12$ Totale IMU da versare alla quale aggiungere l'IRPEF e le addizionali Regionali e Comunali su canoni di locazione all'85%

ficiente moltiplicatore da applicare sulla rendita catastale rivalutata del 5% vale solo ai fini dell'IMU e non anche per la determinazione della base imponibile delle imposte di registro e ipocatastali in sede di compravendita immobiliare o di imposta di donazione e successione, né per le imposte sui redditi. In linea generale la manovra economica ha quindi colpito gli immobili introducendo la nuova imposta municipale, elevando notevolmente la base imponibile di fonte catastale cui applicare le nuove aliquote. Per verificare il reale impatto economico dell'IMU nelle tasche dei contribuenti bisogna attendere l'approvazione da parte dei singoli Comuni del regolamento della nuova imposta, in quanto ad essi è riservato un discreto raggio di manovra. Peserà non poco la circostanza che la metà del gettito relativo agli immobili diversi dall'abitazione principale spetterà allo Stato e che gli eventuali sconti sull'IMU peseranno solo sulle casse comunali.

NUOVO TRIBUTO COMUNALE SUI RIFIUTI E SERVIZI (RES)

Dal 2013 gli attuali prelievi sui rifiuti (TARSU e TIA) scompariranno per far posto a un nuovo tributo comunale che prevederà anche una maggiorazione per i servizi indivisibili. Il presupposto rimarrà l'occupazione, il possesso o la detenzione (leggasi inquilini) di locali e aree suscettibili di produrre rifiuti urbani.

La superficie di riferimento sarà sempre pari all'80% della superficie catastale per gli immobili a destinazione ordinaria (Categorie A, B e C), mentre per gli altri immobili (categorie D ed E) si assumerà la superficie calpestabile. Resteranno escluse le aree dove si formano di regola rifiuti speciali, a condizione che il produttore ne dimostri l'avvenuto trattamento in conformità alla vigente disciplina. Per occupazioni di immobili di durata non superiore a sei mesi il soggetto passivo sarà individuato sempre nel proprietario. Saranno escluse da tassa-

zione solo le aree scoperte pertinenziali ed accessorie di civile abitazione.

La tariffa relativa al nuovo tributo sarà commisurata alla quantità e qualità media ordinaria dei rifiuti prodotti per unità di superficie in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolta sulla base di criteri che saranno determinati da apposito regolamento da emanare entro il 31/12/2012.

I Comuni potranno prevedere riduzioni nella misura del 30% al ricorrere di particolari casistiche (esempio uso stagionale dell'immobile o possesso da parte di una sola persona). Alla nuova tariffa sarà applicata una maggiorazione pari ad € 0,30 per metro quadro per i servizi comunali indivisibili cioè per quelli non tariffabili e non a domanda individuale (es. illuminazione, manutenzione strade ecc.).

ADDIZIONALE REGIONALE ALL'IRPEF

Il decreto Salva Italia ha alzato l'aliquota base dell'IRPEF regionale dallo 0,9% all'1,23% già a decorrere dall'anno di imposta 2011. All'aliquota base dell'1,23% stabilita a livello nazionale dovranno sommarsi le addizionali aggiuntive decise dalle singole Regioni che potranno crescere al massimo dello 0,5% (0,3% nelle Regioni in default con i conti sanitari).

PROROGA DETRAZIONE 55%

Tra le disposizioni sulla casa previste dal Decreto Legge Monti c'è anche la proroga per tutto il 2012 della detrazione del 55% per le opere di risparmio energetico nella forma finora usata, senza i cambiamenti annunciati e con la rateazione in 10 anni della spesa sostenuta.

FABBRICATI RURALI

Entro il 30/11/2012 tutti i fabbricati rurali dovranno essere iscritti nel catasto fabbricati, viene così esteso l'obbligo di accatastamento che finora riguardava solo i fabbricati rurali di nuova costruzione o ristrutturati e quelli oggetto di cessione, donazione e successione. Con riferimento all'IMU dovuto per i suddetti fabbricati per l'anno 2012 prima dell'accatastamento è previsto che per la base imponibile degli stessi si dovrà assumere la rendita di unità similari già iscritte in catasto e l'imposta sarà a titolo di acconto; il conguaglio verrà richiesto dopo l'attribuzione della ren-

dita catastale. Il Decreto "Salva Italia" cancella inoltre la norma del D.L. 70/2011 che attribuiva natura rurale (per ottenere l'esenzione IRPEF e ICI) alle sole costruzioni iscritte nella categoria catastale A/6 per le abitazioni e D/10 per le costruzioni strumentali consentendo la possibilità di presentare la variazione catastale entro il 30/09/2011. La soppressione viene accompagnata da una precisazione in base alla quale le suindicate domande presentate dopo il 30/09/2011 e fino alla conversione in Legge del decreto in esame producono effetti in relazione ai requisiti di ruralità ma solo per il passato (fino al 31/12/2011). Il mancato accatastamento nelle categorie A/6 e D/10 non dovrebbe avere effetti significativi per il futuro, in quanto ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta IMU (0,2%) la norma sembra richiamare la strumentalità e non la categoria catastale. La natura di fabbricato rurale legata alla categoria catastale A/6 e D/10 rimane in vigore fino al 31/12/2011 e quindi il mancato accatastamento suddetto compromette solo gli effetti retroattivi.

LIMITE USO DEL CONTANTE

È introdotta a decorrere dal 06/12/2011 una riduzione del limite all'uso del contante e dei titoli al portatore (pari a € 2.500,00 fino al 05/12/2011) in base alla quale il trasferimento di denaro contante, di libretti bancari o postali al portatore è possibile solo per importi inferiori a € 1.000,00: (attenzione quindi all'incasso o al pagamento delle rate di affitto e dei depositi cauzionali di locazioni in essere). Si ricorda ai lettori che l'abbassamento del limite dell'uso del contante si riflette anche sull'uso di assegni bancari e postali i quali se hanno un importo pari o superiore a € 1.000,00 devono riportare la clausola di non trasferibile e il nome e cognome o la ragione sociale del beneficiario. Per ultimo si sottolinea il fatto che il saldo dei libretti di deposito bancari o postali al portatore non deve essere di importo superiore a € 1.000,00, e gli stessi dovranno essere estinti o riportati ad importi inferiori alla soglia suddetta entro il 31/03/2012. (attenzione quindi ai depositi cauzionali di contratti di locazione in essere). Le sanzioni in caso di inadempienza sono molto alte: dall'1% al 40% dell'importo trasferito e comunque non inferiore a € 3.000,00, salvo la possibilità di av-

valersi dell'istituto dell'oblazione in base al quale la sanzione si riduce al 2% senza minimo di € 3.000,00. Viene prevista una fase transitoria: le eventuali infrazioni che sono state commesse dal 6/12/2011 al 31/01/2012 non saranno sanzionate.

DETRAZIONE DEL 36%

La detrazione del 36% entra a "regime" nelle leggi fiscali italiane ossia diventa un'agevolazione stabile dal 01/01/2012 con la sostanziale conferma dell'attuale assetto normativo al quale si accompagnano importanti novità. In primo luogo scompare dal nuovo testo ogni cenno alla possibilità per i contribuenti di età pari o superiore a 75 anni di detrarre le spese in 5 rate annuali e per quelli ultra ottantenni di optare per 3 rate.

Si ritiene che ciò valga per le spese sostenute dal 2012 anche se la norma è ambigua. Altra importante novità è rappresentata dal fatto che dal 2013 la detrazione delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio oggetto del 36% si legherà all'ISEE, ossia tale possibilità di detrazione sarà riservata solo a coloro che rientrano entro determinate soglie reddituali e patrimoniali. Lo stesso legame con l'ISEE lo si avrà anche per beneficiare di altri bonus fiscali (es. detrazione 19% interessi passivi mutui prima casa). Entro il 31/05/2012 saranno stabilite le nuove modalità di calcolo dell'ISEE.

Sempre in ambito di normativa del 36% si evidenzia la nuova formulazione della norma in caso di cessione dell'immobile oggetto degli interventi del 36% per il quale il cedente sta fruendo della detrazione: la stessa rimane in capo al venditore solo se ciò è espressamente previsto contrattualmente, in caso contrario la detrazione rimane all'acquirente. La novità va ricercata nel fatto che con la legge 148/2011 è stata prevista questa facoltà ma non era esplicitato cosa sarebbe successo se nel rogito non fosse stato indicato nulla a riguardo. Persistono dubbi sul fatto che tale normativa sia applicabile anche per il 55% sul risparmio energetico.

Con riferimento alle spese sostenute già dal 2012 è prevista la possibilità di detrarre le spese per la ricostruzione o ripristino di immobili anche non residenziali danneggiati a seguito di eventi calamitosi (previa dichiarazione dello stato di emergenza).

Dal 2013 è stata invece prevista la possibi-

lità di detrarre le spese sostenute per gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al risparmio energetico con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia; questi lavori potranno essere realizzati anche in assenza di opere edilizie acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia. Correlando tale norma a quella in cui si prevede la proroga solo per il 2012 della detrazione del 55%, si ritiene che dal 2013 gli interventi ora previsti per il 55% saranno ricompresi tra quelli del 36%.

TASSAZIONE IMMOBILI E DEPOSITI ALL'ESTERO

Già a partire dal 2011 le persone fisiche residenti in Italia in possesso di immobili situati all'estero dovranno versare all'Erario un'imposta dello 0,76% del valore degli stessi, costituito dal costo riportato nell'atto di acquisto o, in assenza, del valore di mercato dove è situato l'immobile. La suddetta imposta sarà dovuta in proporzione alle quote di possesso del bene e viene riconosciuto un credito d'imposta pari a eventuali prelievi patrimoniali applicati nello Stato in cui si trova l'immobile e fino a concorrenza dell'imposta dovuta in Italia.

Per il 2011 e 2012 è poi previsto un prelievo dell'1% annuo sulle attività finanziarie detenute all'estero in proporzione alle quote di possesso delle attività tassate. Dal 2013 la tassazione salirà all'1,5%.

Il prelievo si applicherà al valore di mercato rilevato al termine di ogni anno solare nel luogo dove il contribuente detiene le attività finanziarie e anche per queste spetterà un credito d'imposta pari all'eventuale patrimoniale versata all'estero e fino a concorrenza dell'imposta dovuta in Italia.

POSSIBILE AUMENTO DELLE ALIQUOTE IVA

L'aliquota IVA passerà dal 10% al 12% e dal 21% al 23% dal 01/10/2012 e un ulteriore aumento dello 0,5% dal 01/01/2014 solo se non verrà adottata la riforma fiscale finalizzata al riordino e alla riduzione dei regimi agevolati attualmente vigenti, in modo tale da determinare effetti positivi sull'indebitamento dello Stato.

(Dott. Alessandro Notari - Responsabile centro studi fiscale nazionale Confabitare)



Premiata per il suo impegno nel mondo imprenditoriale, Cristina Dallacasa guida l'azienda di famiglia nel segno dell'innovazione e della ricerca tecnologica dei nuovi materiali

Un riconoscimento all'impegno

Domenica 29 gennaio il presidente della Camera di Commercio di Bologna, Bruno Filetti, e il prefetto, Angelo Tranfaglia, hanno consegnato a 138 imprese bolognesi il "Premio per l'Impegno Imprenditoriale e il Progresso Economico", un pubblico riconoscimento assegnato a quelle imprese che contribuiscono allo sviluppo economico della provincia di Bologna. Fra le aziende premiate c'era anche l'Impresa Costruzioni E. Dallacasa s.p.a che, grazie agli altissimi standard qualitativi mantenuti in oltre 50 anni di attività, ha ottenuto l'importante riconoscimento. A ritirare il premio è stata Cristina Dallacasa, figlia di Enrico che, nel 1959, fondò l'azienda. «Sono molto orgogliosa – ci spiega – di aver ricevuto questo premio, simbolo della continuità aziendale che abbiamo mantenuto in tutti questi

anni». L'Impresa Costruzioni E. Dallacasa s.p.a realizza con proprie attrezzature e maestranze complessi residenziali che vende direttamente attraverso il proprio personale di vendita. La conduzione diretta del cantiere, la consulenza architettonica nella definizione delle personalizzazioni richieste dal cliente, la consulenza finanziaria nell'individuazione degli strumenti finanziari più idonei all'acquisto, uniti alla tradizione e solidità dell'azienda sono alcuni dei servizi e delle garanzie che l'azienda offre ai propri clienti. Cristina Dallacasa, che oggi ha sostituito il padre venuto a mancare nel 2005, alla guida dell'azienda, ha voluto continuare il lavoro iniziato da lui, gestendo a 360° il processo di costruzione: un universo fatto di progetti, iniziative e attività imprenditoriali che richiedono conoscenze e competenze diverse ma tutte finalizzate alla valorizzazione

ne dell'azienda e della sua storia. «Sono entrata in azienda nel 1992 - racconta Cristina Dallacasa - dopo un'esperienza esterna nell'ambito della consulenza aziendale. Lavoro insieme a mio marito, Franco Grassilli, che dal 2004 si occupa del settore vendite». L' Impresa Costruzioni E. Dallacasa s.p.a., forte da sempre di una volontà di perseguire un'edilizia di alto livello costruttivo, realizza oggi edifici le cui prestazioni si attestano al vertice della classificazione energetica e con minimi costi di gestione. L'innovativo uso di materiali e tecnologie di isolamento termoacustici, le scelte impiantistiche oltre all'utilizzo di energie rinnovabili ha portato da un lato ad un concreto miglioramento del comfort e dall'altro ad un sempre maggior risparmio energetico che oggi si concretizza nel posizionamento dei propri edifici in elevate classi energetiche.



La Emmegi Infissi da 37 anni costruisce infissi in alluminio e PVC di tutte le tipologie, sia civili che industriali. Da sempre è a disposizione della clientela e la affianca in ogni esigenza per la realizzazione dei serramenti. Forte di un'esperienza trentennale e di uno staff qualificato e professionale, vanta una notevole potenzialità nell'area della produzione, del montaggio e del post vendita.

Emmegi INFISSI S.r.l.

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 - info@emmegiinfissi.com



sit

S.r.l.

Impiantistica Edilizia Servizi Ecologia



Il partner giusto per investire sul risparmio energetico e realizzare un amore di casa



+ COMFORT DOMESTICO + RISPARMIO ENERGETICO + RISPETTO AMBIENTALE

- Ristrutturazioni e opere edili in genere
- Climatizzazione estiva
- Riscaldamento di ambienti con tecnologie per il risparmio energetico
- Cogenerazione
- Geotermia
- Impianti antincendio
- Impianti elettrici
- Pannelli fotovoltaici
- Pannelli solari per produzione acqua calda
- Reti distribuzione gas
- Gestione impianti anche in telegestione con software dedicato
- Assunzione di incarico terzo responsabile impianti termici
- Bonifica e sanificazione impianti climatizzazione

Consulenza personalizzata - Preventivi gratuiti - Check-up energetico gratuito

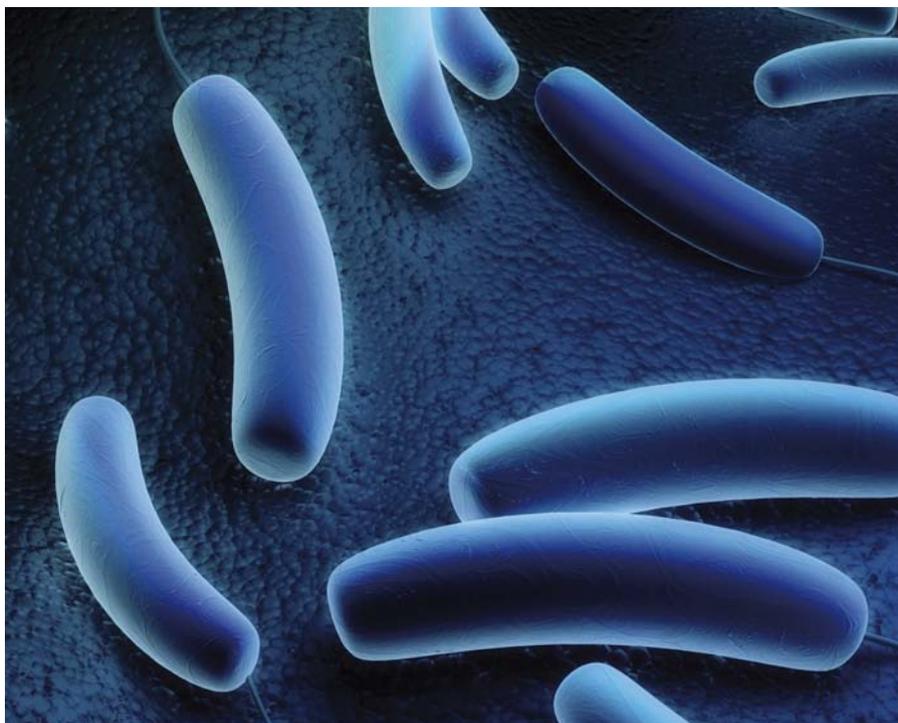


Via Ropa, 1 - Calderara di Reno (BO)
Tel.: 051-727175 Fax: 051-727776 e-mail: info@sitsrl.org

www.sitsrl.org



Batterio gram-negativo aerobio appartenente alla famiglia delle legionellaceae. Ne sono state identificate più di 50 specie, suddivise in 71 sierogruppi. Quella più pericolosa, cui sono stati collegati circa il 90% dei casi di legionellosi nell'uomo, è la Legionella pneumophila. Si scoprì nel 1976 a causa di un'epidemia che colpì un gruppo di veterani della "American Legion" riuniti in un albergo di Filadelfia, causando ben 34 morti su 221 contagiati. Si trova in ambienti acquatici e generalmente umidi, naturali, come sorgenti, fiumi, laghi, vapori. Ma anche artificiali come circuiti di acqua sanitaria, piscine, terme, circuiti di aria condizionata umidificata, tubature, serbatoi, fontane e torri di raffreddamento industriali. Si riproduce a temperature comprese tra 25-45° e resiste sino a 65 °C. L'infezione infatti, avviene per via dell'inalazione di particelle di acqua contaminata aerosolizzata. Quindi, gli impianti d'inalazione, le docce, le vasche idromassaggio possono essere veicolo di contagio. Negli ultimi tempi si è osservato un incremento della incidenza del contagio nei pazienti odontoiatrici: il fenomeno è stato messo in relazione con l'impiego di acqua ad elevata pressione. Il contagio può manifestarsi con due quadri clinici diversi tra loro, una forma acuta non particolarmente grave con febbre (febbre di Pontiac) e una forma polmonare nota come malattia del legionario particolarmente grave e con indici di mortalità



che oscillano dal 10% al 50% nelle infezioni ospedaliere. Forme subcliniche di legionellosi sono state individuate per mezzo della risposta anticorporeale specifica. La comparsa della malattia fortunatamente non è un fenomeno consueto, ma è importante rilevare come i dati epidemiologici negli ultimi anni hanno registrato un forte incremento delle casistiche, probabilmente dovuto alla migliore organizzazione ed efficienza degli organismi di sorveglianza.

Negli ultimi cinque anni, in Italia, i casi registrati e pubblicati dall'Istituto Superiore di Sanità si sono attestati su una media di ottocento l'anno. La malattia è letale nel 5-15% dei casi.

Il batterio nelle mura domestiche

Gli accumuli di acqua sanitaria costituiscono dei siti favorevoli per la diffusione del batterio della legionella. Essa può essere potenzialmente presente nelle docce, nelle pi-

La legionella: il batterio killer

Cos'è e dove si trova. Ma soprattutto quanto può essere pericoloso per l'uomo. Una piccola guida che aiuta a prevenire la formazione del batterio killer della legionella. Presente nei fiumi, laghi, vapori e nei circuiti di acqua sanitaria, piscine, terme, tubature e serbatoi



IL D.LGS N.31 E L'OBBLIGO DI ANALISI DELLE ACQUE DEL CONDOMINIO

Nell'ambito della tutela della sicurezza alimentare dei cittadini, l'Unione Europea ha legiferato anche in merito alla responsabilità sui controlli per le acque dei condomini. Il D.Lgs n. 31 del febbraio 2001 tratta proprio di questo aspetto sottolineando gli obblighi che la figura dell'amministratore di condominio possiede. Ad esso spetta, infatti, il compito di assicurarsi che l'acqua che fuoriesce dai rubinetti dei condomini e quindi utilizzata per il consumo umano sia "salubre e potabile". Il decreto riporta che per gli edifici e le strutture il gestore e il titolare della struttura, l'amministratore di condominio, deve assicurare che i valori fissati dalla legge siano mantenuti costanti fino al punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto. Il controllo dovrà essere affidato a laboratori d'analisi certificati, riconosciuti dal Ministero della Sanità, per la verifica dei parametri prescritti dal D.Lgs n. 31 e le procedure di analisi dovranno prevedere due prelievi, uno al piano terra del condominio e l'altro al piano più alto. L'amministratore non può pertanto esimersi dall'attuare verifiche sulla salubrità delle acque destinate al consumo umano specie in presenza di possibili quanto ipotizzabili sorgenti inquinanti, conseguenza di impianti vetusti e/o di tipologie di materiali utilizzati nella realizzazione delle linee di adduzione. I controlli e le verifiche in questione dovranno essere ancor più attenti e puntuali nel caso in cui all'interno dell'immobile amministrato siano esercitate attività pubbliche (esercizi commerciali, studi medici, ...). In questo caso, la responsabilità connessa alla vigilanza (e quindi di un riscontro che i controlli vengono regolarmente eseguiti dalla proprietà o dal gestore) include anche il tratto "privato". Ne deriva l'utilità e l'importanza di un monitoraggio periodico, fatto con sistematicità, dell'impianto idrico e di un altrettanto periodico e sistematico controllo dell'acqua destinata al consumo umano. Un'azione in tal senso può prevenire addebiti di responsabilità e possibili situazioni di contenzioso nel caso, ad esempio, venissero accertate presenze di inquinanti non riconducibili a responsabilità proprie del gestore dell'acquedotto o si constatassero alterazioni.



COME PREVENIRE I RISCHI Impianto idraulico interno

Caratteristiche generali richieste:

- ➔ netta separazione tra le tubature dell'acqua calda e quelle dell'acqua fredda;
- ➔ evitare di installare o di avere tubazioni con tratti termici ciechi e senza circolazione dell'acqua;
- ➔ evitare la formazione di ristagni d'acqua;
- ➔ provvedere ad effettuare la pulizia periodica degli impianti idrici.

Caratteristiche tecniche:

- ➔ la temperatura dell'acqua fredda deve essere inferiore o uguale a 20°C in ogni parte dell'impianto;
- ➔ la temperatura dell'acqua calda deve essere uguale o superiore a 60°C in serbatoio;

- ➔ la temperatura dell'acqua calda deve essere uguale o superiore a 50°C al rubinetto.

Misure preventive di base:

- ➔ far scorrere l'acqua calda e fredda dai terminali per alcuni minuti almeno una volta la settimana;
- ➔ eliminare i tratti terminali ciechi e modificare eventuali tratti idraulici che formano ristagni d'acqua;
- ➔ stabilire le date di effettuazione delle pulizie dell'impianto almeno due volte l'anno;
- ➔ eliminare periodicamente le incrostazioni di calcare sui terminali (ampolle docce, rompigetto, ecc.);
- ➔ verificare con termometro certificato la temperatura dell'acqua fredda;
- ➔ sottoporre ad analisi l'acqua fredda e trattarla con cloro 50 mg/litro

qualora i valori di Legionella siano maggiori di 1.000 ufc/litro.

- ➔ trattare comunque l'acqua fredda con valori superiori a 100 ufc/l e con contemporanea temperatura superiore ai 20°C;
- ➔ verificare con termometro certificato la temperatura dell'acqua calda nei rubinetti terminali almeno una volta a settimana; se è inferiore a 50°C provvedere ad innalzarla nel serbatoio;
- ➔ verificare la temperatura dell'acqua nel serbatoio (anche se scaldabagno elettrico) e provvedere ad innalzarla qualora risulti inferiore ai 60°C;
- ➔ sottoporre a disincrostazione il serbatoio d'acqua calda, anche se scaldabagno elettrico, almeno due volte l'anno;
- ➔ eliminare eventuali ruggini presenti e alghe visibili nell'impianto idrico.

È importante evitare di installare tubazioni con tratti termici ciechi e senza circolazione dell'acqua, stare attenti alla formazione di ristagni ed effettuare la pulizia periodica degli impianti idrici



scine, negli umidificatori, nei nebulizzatori e in alcuni impianti tecnologici come, appunto, le torri evaporative, i condensatori evaporativi, i sistemi di condizionamento e le condutture, ossia in tutti quei luoghi ove vi è presenza di gocce d'acqua in forma microscopica con diametro dell'ordine dei micron. Da quanto detto, appare chiaro che questo batterio può essere presente in tutti quegli impianti ove vi è la presenza di acqua calda in forma nebulizzata: sistema di

condizionamento canalizzato con umidificazione ad acqua, i rubinetti/docce e gli scaldacqua ad accumulo per produzione di acqua calda sanitaria autonoma o centralizzata.

Fattori di rischio

Il rischio di acquisizione della malattia dipende dalle caratteristiche del batterio, dalla suscettibilità individuale e dalle condizioni ambientali.

Microrganismo: la patogenicità è legata alla concentrazione del batterio (anche se nel caso di Legionella non è nota la dose minima infettante), alla virulenza del ceppo e alla sua capacità di sopravvivenza e moltiplicazione all'interno dei macrofagi.

Ospite: sono considerati più a rischio i soggetti di sesso maschile, di età avanzata, fumatori, consumatori di alcool, affetti da malattie croniche (broncopneumopatie ostruttive, malattie cardiovascolari e renali, diabete, ecc.) e con immunodeficienza acquisita in seguito a interventi terapeutici (trapianti d'organo, terapia con steroidi e antitumorali, ecc.) o infezione da HIV.

Ambiente: tra i fattori di rischio ambientali sono di particolare rilevanza la modalità, l'intensità e il tempo di esposizione.

Chi gioca un ruolo importante?

Alcune caratteristiche dell'acqua:

- temperatura compresa tra 25 e 45°C;
- presenza di alghe e amebe che forniscono nutrimento e protezione, anche in condizioni di temperatura elevata;
- presenza di sostanze biodegradabili che favoriscono la formazione del biofilm;
- concentrazione di alcuni elementi in traccia (ferro, rame, zinco, ecc.);

Alcune caratteristiche dell'impianto idrico:

- fenomeni di ristagno/ostruzione che favoriscono la formazione del biofilm;
- formazione di incrostazioni e depositi calcarei che offrono riparo dai disinfettanti;
- impianto di riscaldamento di tipo centralizzato dotato di estese reti di condutture, punti di giunzione e rami morti
- presenza di un serbatoio di accumulo dell'acqua e di un sistema di ricircolo;
- fenomeni di usura e corrosione;
- vibrazioni o cambiamenti di pressione nel sistema idrico in seguito a interventi di ristrutturazione interni e/o esterni all'edificio.

(Maurizio Carossia, Responsabile tecnico-commerciale dell'azienda S.I.T. srl di Calderara di Reno - www.sitsrl.org)

Pioggia di cristalli

Balance Golden Shadow è la reinterpretazione Windfall di un lampadario classico. È prodotto con elementi Swarovski, candele di vetro soffiato a mano e argentato. Sono singoli elementi sospesi per consentire una totale libertà di forma e dimensione. Le varianti di Balance sono infinite per dimensioni e forme, con molte combinazioni di colori possibili. Clarissa Dorn e Roel Haagsmans coltivano da tempo il loro amore per la luce e il cristallo quando nell'estate del 2004 fondano la società Windfall a Monaco di Baviera, per aprire nuove strade nel design dei lampadari di cristallo. Il designer olandese è conosciuto sulla scena internazionale per i suoi lampadari dal design classico / orientale ideati per la Moschea del Sultano Quabos in Oman e la Grande Moschea ad Abu Dhabi. Clarissa Dorn porta con sé la sua lunga esperienza nel mondo dell'arte, nella progettazione d'interni e nel management.

www.windfall-gmbh.com



Coffee & book table

Colé srl è il nuovo marchio del design italiano che ha debuttato a Milano in occasione del Salone del Mobile 2011. Nasce dall'esperienza di Matteo De Ponti, brand manager di Triade per oltre 10 anni, e dalla sensibilità di Laura Macigno, appassionata di arte e design. La mission del brand è creare un nuovo modo di fare design, basato su una sofisticata ricerca espressiva e su un'inedita collaborazione tra tutti i protagonisti della catena produttiva. Tra i primi oggetti targati Colé c'è Secreto, un coffee table book table, ovvero un tavolo dove c'è realmente posto sia per una tazza che per un libro! Ha struttura in legno massello curvato di rovere naturale o tinto nero. Il piano inferiore in legno massello di rovere listellare fresato e spazzolato nelle finiture naturale e bianco, e piano superiore in legno laccato lucido.

www.coleitalia.com

Una collezione made in Tuscany

In linea con lo stile che richiama lo splendore delle antiche e affascinanti ville toscane, prosegue il percorso intrapreso da Marioni per una proposta sempre più ricca di oggetti semplici e raffinati, lavorati artigianalmente ed integrati tra loro anche nel più piccolo dettaglio. Una selezione completa di complementi capaci di infondere eleganza, comfort e calore; nuove interpretazioni di stili di vita, dove la qualità della fattura e la bellezza degli oggetti sono studiati con particolare cura e passione. Legni pregiati e lavorazioni manuali, tessuti ricercati e finiture accurate, accessori unici e complementi di gran classe: questa è l'essenza di Marioni Home Collection, di cui fa parte la credenza in legno FES: elegante e dalla forma sagomata con finitura grigio antracite. Curata nei minimi dettagli si adatta perfettamente a qualsiasi stile sia tradizionale che contemporaneo. Le maniglie Marte sono in nickel.

www.marioni.it



La raffinatezza di Perla

Il creative lab di Contemporanea srl presenta la lampada Perla, proposta raffinata ed elegante, dalle linee semplici e di classe. Disponibile in tre varianti di colore (rosso, bianco e nero) Perla, con le sue linee sinuose, esprime il perfetto equilibrio tra la robustezza del cromo, di cui si compone la sua montatura, e la leggerezza degli eleganti paralumi in cordina di seta. La delicata luce che irradia gli ambienti, scaldandone l'atmosfera, viene riflessa maggiormente dalle piccole gocce di cristallo che scendono preziose dai paralumi che danno forma a Perla. Questa elegante lampada si caratterizza per qualità dei materiali e lavorazione artigianale, proponendosi come piena espressione dell'inconfondibile attenzione per il dettaglio propria di Contemporanea srl.

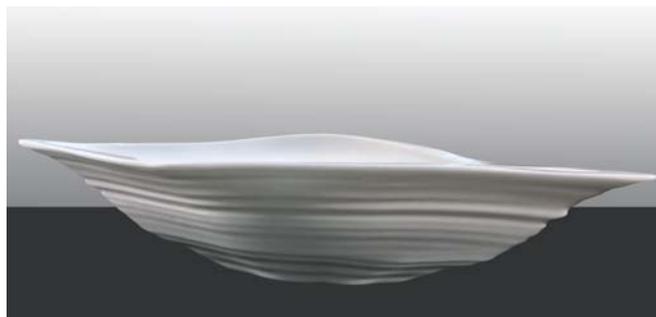
www.contemporaneasrl.eu



Vasi Plissé

Romantici e vivaci questi vasi, dalle sembianze di un bouquet e prodotti da IVV, sono soffiati a bocca in vetro superiore decorato ad ottica verticale. Caratteristica la sagomatura riaperta della bocca del vaso, ottenuta con una lavorazione manuale come pure la decorazione con colori trasparenti. Realizzati nelle tonalità dell'arancio, verde e ametista. IVV Industria Vetraria Valdarnese è stata fondata da un gruppo di maestri vetrai nel 1952. Nel corso degli anni IVV si è affermata tra i protagonisti europei nella produzione del vetro soffiato e fatto a mano coniugando ricerca sulla materia, design, tecniche di tradizione artigiana e controllo dei processi per dar vita a oggetti che hanno reinterpretato lo spazio e la tavola.

www.ivvnet.it



Vasche e lavabi in marmo

Flavio Albanese firma le due nuove collezioni di scavati Margraf, sintesi perfetta di natura e tecnologia. Con la serie Morandiana e la linea Foglia, Flavio Albanese crea una serie di oggetti che sono sintesi perfetta di natura e tecnologia, mentre Margraf, con i suoi materiali esclusivi e i suoi macchinari unici al mondo, si conferma partner ideale della progettualità contemporanea, per trasformare il marmo in pura emozione quotidiana. La serie Morandiana, in particolare, comprende tre diversi lavabi di forma conica, i materiali scelti vanno dal Bianco Laser al Nero Belgio, fino al Fior di Pesco Carnico®, marmo dalle delicate cromie grigie, bianche e rosa, di cui Margraf possiede l'unica cava di estrazione al mondo. La linea Foglia comprende invece due lavelli, in Nero Assoluto e Bianco Laser, e una vasca ellittica in Bianco Venezia a forma di foglia.

www.margraf.it



I tappeti Himalayan Undyed

Nodus ha creato una collezione di tappeti di design (Batoli Design) totalmente ecologici, realizzati a mano in Nepal usando solo lana himalaiana annodata su un ordito di cotone. I filati non sono sbiancati né tinti: provengono da pecore di razza Tibetana del Nepal, le cui sfumature di colore variano dal bianco crema al marrone fino al quasi nero. Niente viene aggiunto alla lana usata per la collezione Himalayan Undyed. È naturalmente molto soffice e non necessita di ammorbidenti, inoltre non sono impiegati trattamenti ignifughi, dal momento che la lana è autoestingente di natura. La lana di Himalayan Undyed è lavorata a mano senza l'uso di prodotti chimici inquinanti o sostanze che mettono a rischio la salute dei lavoratori o dei consumatori. Il tappeto finito viene lavato con acqua e sapone liquido a base di Sapindus (una pianta usata per la produzione di saponi naturali). Gli scarti di filato della produzione, della pareggiatura e dell'intagliatura sono raccolti separatamente e riciclati nella creazione di coperte e cuscini.

www.nodusrug.it



Zoom



Decori murali

Da un esclusivo sistema coperto da brevetto internazionale nasce H2art, una linea di prodotti ecocompatibili e traspiranti per la decorazione indoor e outdoor delle superfici murali. A differenza dei classici sticker, stencil e carte da parati, H2art si comporta come un tatuaggio murale totalmente traspirante, che viene applicato attraverso un telo pigmentato facendo penetrare il colore direttamente nei pori della superficie da personalizzare, senza alterarne le caratteristiche. Grazie all'innovativa tecnologia, che integra processi manuali e tecniche digitali, dopo la rimozione del telo, H2art appare alla vista e al tatto come un affresco vero e proprio. Inoltre, grazie alla compatibilità con i più severi vincoli di capitolato, può essere integrato con qualsiasi tipo di intonaco, rivestimento, vernice, velatura, decorazione o finitura esistente in commercio.

www.h2art.it

Comodità al cubo

TRI.COM rappresenta la possibilità di avere una poltrona, uno sgabello ed una sedia contenuti in un solo oggetto dal design pulito ed accattivante. Un oggetto giovane, dai tratti spiritosi, colorato anche attraverso l'utilizzo dell'elemento "Palla" che non rappresenta solo un vezzo ma l'esigenza di rendere piacevole un elemento funzionale come il pistone contenuto al suo interno. Un gioco tra funzionalità e design. Ideato dall'architetto Marika Tombolillo, il prototipo di tri.com è attualmente in fase di studio e perfezionamento presso la contemporanea che ne curerà anche la produzione e commercializzazione. Tri.com sarà realizzata in due versioni, una in legno con parti laccate, e una in plexiglass. La sfera centrale sarà disponibile in diversi colori.

www.archilab.it



Silvia Stanzani
Mosaici

www.silviastanzani.it



La lampada Ledflex

Ledflex è un vero e proprio oggetto di design. Ideale in qualsiasi tipo di contesto questa lampada a led orientabile e snodabile in tutte le direzioni è caratterizzata da un'alta funzionalità. Utile di fianco al comodino per facilitare la lettura notturna, così come in salotto, adatta anche negli ambienti di lavoro. Qualità e funzionalità sono le caratteristiche che contraddistinguono la produzione di apparecchi tecnici a led per interni ed esterni marchiati Side. Tutte le collezioni Side sono caratterizzate da essenzialità ed efficienza luminosa rappresentando la vera e propria sintesi di una ricerca accurata che, dal progetto iniziale, prende vita attraverso una consolidata esperienza tecnica e progettuale che garantisce ad ogni lampada alte prestazioni meccaniche, elettriche e fotometriche.

www.sidespa.it

La Stickcollection di Valsecchi 1918

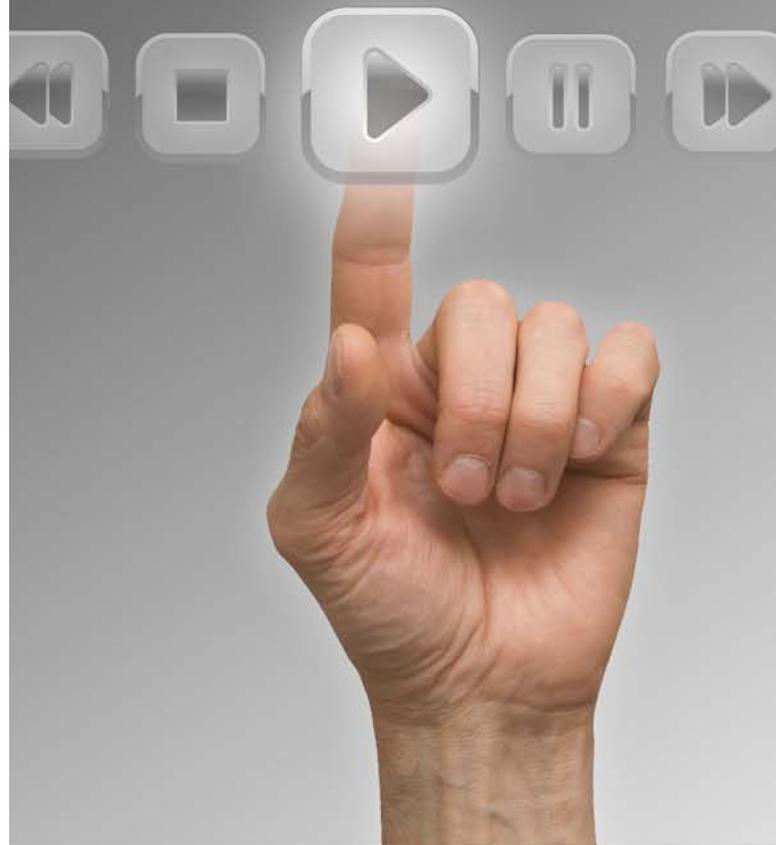
Gianfranco e Sergio Valsecchi nel 2010 decidono di dare inizio ad una nuova collezione da collocare nel mercato dell'arredamento di design e ne affidano la direzione artistica a Enrico Baleri. Nasce così la nuova divisione Valsecchi 1918. Sotto questa nuova divisione viene prodotta Stickcollection, di cui Luigi Baroli è il designer. La linea coniuga sapientemente l'utilizzo delle tecnologie proprie di Valsecchi spa con criteri progettuali della nuova filosofia del design dove dettaglio di qualità, ergonomia, ecologia, discrezione e leggerezza, diventano imperativi. Ne fa parte il Pinocchio service-table, un servitore attento che ti guarda ammiccante da sotto il piano che sorregge e ti porge il suo aiuto. fashion e ricca di stile.

www.valsecchi1918.it



A Bologna c'è un nuovo polo per l'integrazione audio-video di alto livello. Si chiama Mediaintegra. Realizziamo sistemi home cinema, home automation e audio video professionale in collaborazione con i marchi più prestigiosi del settore e in perfetta sinergia con le esigenze del design architettonico. I nostri punti di forza sono la competenza maturata in vent'anni di lavoro a contatto con i clienti e l'esperienza pionieristica nel campo dei sistemi di controllo integrato a touch-screen. Mettete alla prova la forza della competenza.

MEDIAINTEGRA



Ufficio e showroom Mediaintegra:
Via del Barroccio 20/c
40138 Bologna
Tel. 051 4074759
www.mediaintegra.it
info@mediaintegra.it

Showroom Spazio Interiormente:
Via della Barca 41/a
40133 Bologna
Tel. 051 0970539

MUSICA FONDAZIONE INSIEME

MUSICA
INSIEME

M FONDAZIONE

un quarto di secolo, prendete nota

*Da venticinque anni ascoltiamo grandi maestri e capolavori,
incontriamo nuovi autori, scopriamo nuovi talenti.*

Da venticinque anni insieme, al centro della musica.

Stagione 2011 | 2012 - Teatro Manzoni ore **20.30**

I concerti marzo / giugno 2012

Lunedì 5 marzo 2012

Tetraktis Percussioni

Alessio Allegrini | corno
*Rota, Cage, Piazzolla, Sollima,
Bernstein, Gershwin*

Lunedì 19 marzo 2012

I Solisti di Mosca

Yuri Bashmet | viola e direttore
*Stravinskij, Schnittke,
Schubert, Čajkovskij*

Lunedì 23 aprile 2012

Han-Na Chang | violoncello
Finghin Collins | pianoforte
Rachmaninov, de Falla, Piazzolla

Mercoledì 2 maggio 2012

I Musici

Sergej Nakariakov | tromba
*Bossi, Respighi, Mendelssohn,
Arban, Rota, Bacalov*

Lunedì 7 maggio 2012

Joshua Bell | violino
Jeremy Denk | pianoforte
Schubert, Grieg, Franck

Lunedì 25 giugno 2012

Lang Lang | pianoforte
Bach, Schubert, Chopin

Biglietti da € 10 a € 50. Vendita presso la biglietteria del Teatro Manzoni
(via de' Monari 1/2) il giorno del concerto dalle 15.00 alle 20.15

PER INFORMAZIONI: FONDAZIONE MUSICA INSIEME

tel 051 271932 info@musicainsiemebologna.it | www.musicainsiemebologna.it

Tradizione e contemporaneità. Volumi semplici legati alla memoria contadina che si adattano a nuove esigenze. Tra le verdi colline del veneto un vecchio casolare è stato attualizzato nel pieno rispetto del territorio. Prestando attenzione alla minore invasività possibile di Iole Costanzo

Nel rispetto della memoria...

Pietra, legno e acciaio. Sono questi i materiali che più caratterizzano l'intervento di ristrutturazione affrontato dallo Studio di Architettura Caprioglio Associati sui colli Asolani, i morbidi rilievi che si trovano tra Asolo e Cornuda nel Trevigiano.

Di pietra è la vecchia struttura. Fatta della materia della terra ha un aspetto duraturo che si è confermato nel tempo e si è anche mantenuto dopo l'intervento. Il fabbricato rientra a pieno titolo nella storia del luogo, della semplice storia contadina del Novecento ed è formato da due corpi tra loro attigui, il casolare e l'annesso agricolo. La scelta progettuale è stata quella di "ridestarne" i tessuti murari esistenti ripulendoli, recuperare i materiali presenti e ampliare il vecchio manufatto accostandovi dei nuovi ambienti. D'acciaio invece è proprio la struttura portante del

nuovo ampliamento, la contemporanea e accessoriata cucina dalle tinte chiare che si accosta al casolare senza apportarvi invasive modifiche né strutturali né estetiche. Di legno invece è il tipo di tamponatura e di rivestimento scelto per i nuovi ambienti (il portico dell'annesso agricolo e il nuovo volume), anche se la nobiltà del materiale e la logica di un approccio filologico si sono purtroppo persi scegliendo un doghettato ligneo stampato il cui pattern resta visibile anche da lontano.

Nella realtà progettuale domina però anche un quarto materiale. Il vetro. Una trasparenza pensata non solo con valenza di affaccio bensì adoperata quale materiale per l'interno, che disegna le funzioni con delicata razionalità, non crea sbarramenti visivi, identifica gli spazi di collegamento tra i piani e si contrappone alla matericità della pietra locale che, talvolta mista a mat-

Alla vecchia casa padronale con i suoi due volumi e il portico è stato aggiunto un nuovo volume ligneo, la nuova cucina, che nella sua semplicità si accosta all'edificio principale senza alcuna operazione invasiva se non la trasformazione a porta di una finestra del piano terra

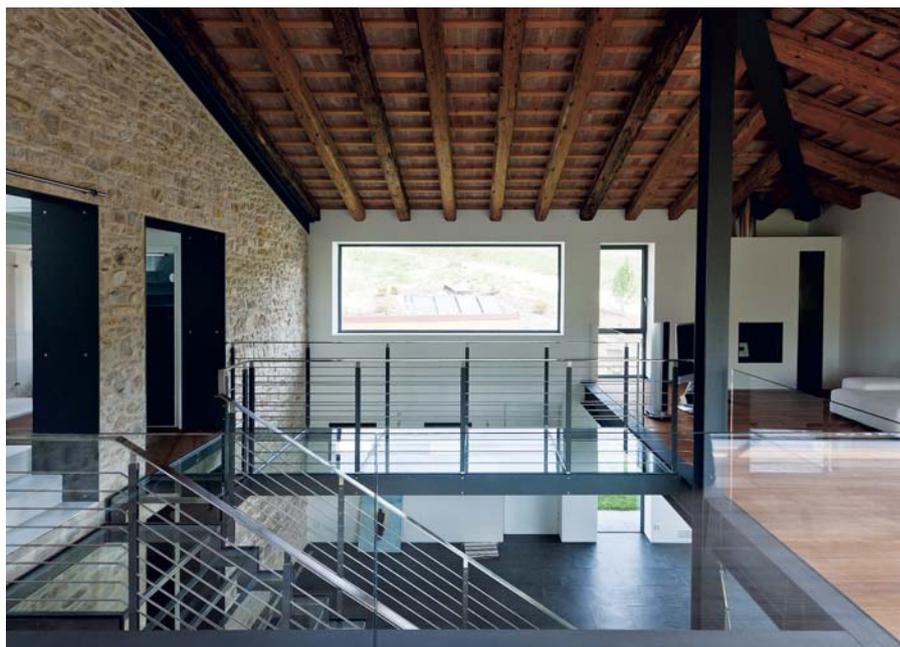


Architettura

A destra: tre foto dell'interno. La prima in alto e la seconda a seguire riprendono l'ambiente posto al primo piano dell'ex portico. Nella seconda si vede chiaramente anche la scala che collega i due piani ricavati sempre nell'ex portico e quelli ricavati nell'ex annesso agricolo. In basso, nell'ultima foto: la cantina, un ambiente ipogeo molto ampio e suggestivo

toni, caratterizza l'intero corpo d'abitazione. Il restauro, attento e puntuale, ha avuto come tema la conservazione degli elementi che più caratterizzavano l'edificio, mentre la ristrutturazione interna, cercando di mantenere il più possibile, tra l'abitazione e l'annesso, le assialità esistenti ha creato una residenza dall'ampia disponibilità di servizi di supporto. I livelli dell'intero manufatto sono così distribuiti: il piano terra ospita a sud un ampio soggiorno-pranzo dominato dal camino a cui si è aggiunta, con il nuovo volume, la cucina e il bagno "segreto" cui si accede attraversando delle armadiature lignee. Al primo piano, organizzato con tre camere e due bagni, si accede o tramite la scala di acciaio e vetro, una struttura completamente svincolata e autoportante, o con un ascensore di vetro che lascia leggere dall'interno la tessitura della muratura originaria. Una sottile scala metallica realizzata con elementi estrusi di 8mm di spessore, interclusa tra due pareti di cui una in vetro, ha doppia funzione: condurre al secondo piano e fare da camino per la luce proveniente dalla copertura. Tutto il piano, il sottotetto, è organizzato come una suite con area wellness, bagno e cabina armadio, comodità maggiorate dall'arrivo in quota dell'ascensore. Le coperture, sia quella dell'abitazione che quella dell'ex portico, sono state integralmente rifatte recuperando le tavelle originali in buona parte ripulite e riposizionate, e sostituendo completamente quelle ammalorate. Gli ambienti ipogei, a cui si accede con le scale o con l'ascensore interno, collegano l'intero insediamento e ospitano la lavanderia, gli ambienti di servizio e la cantina.

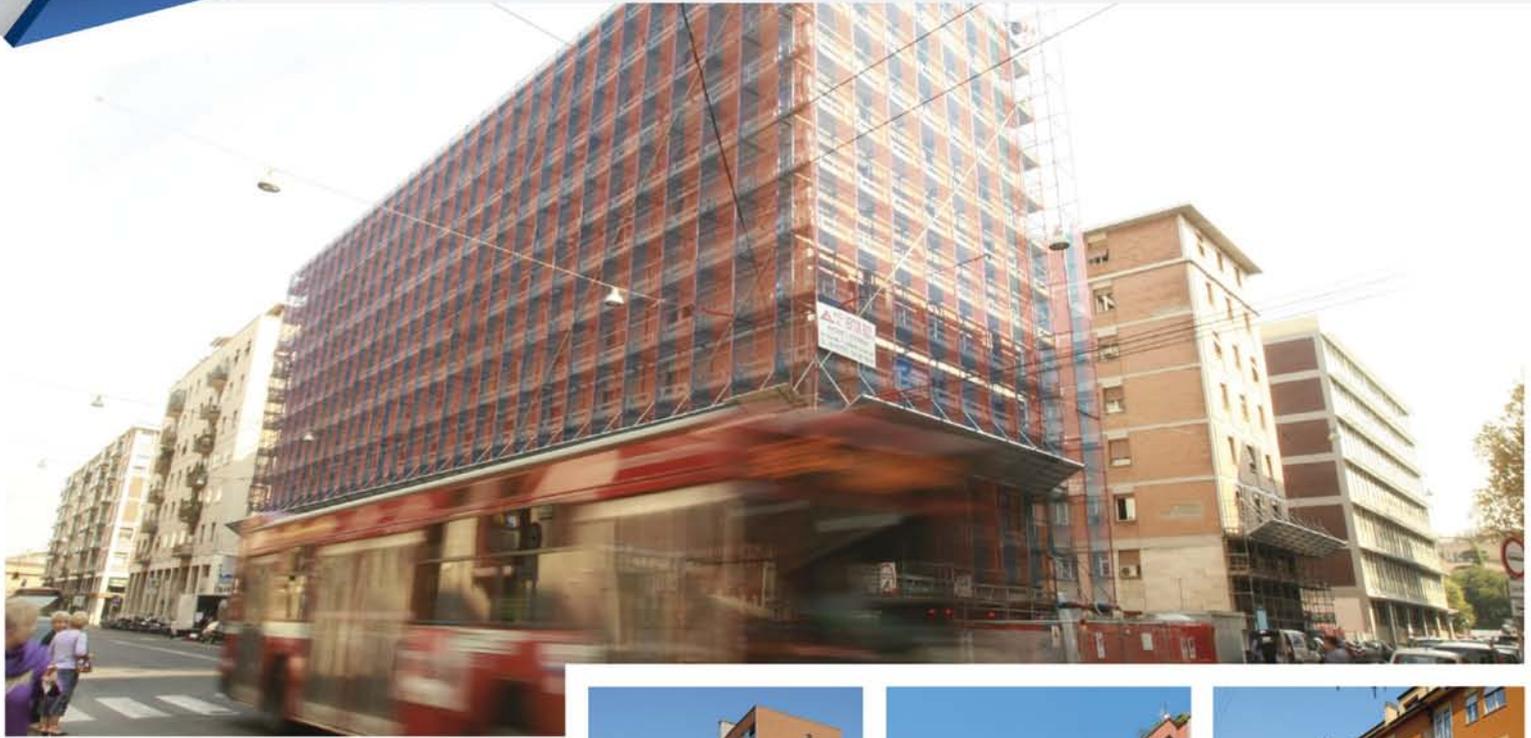
Complessivamente il progetto di recupero ha rispettato sia i materiali e in buona parte anche la forometria della facciata principale, eccezione fatta per la trasformazione in porta di due finestre e di una porta in finestra al piano terra. Operando in un ambiente morfologicamente definito tutte le opere di sistemazione esterna sono state im-



prontate nel rispetto e salvaguardia del territorio. All'esterno l'ampio piazzale racorda l'edificio con il verde intorno creando lo spazio necessario all'accoglienza e alla manovra delle autovetture. Il camminamento di pertinenza dell'abitazione si differenzia: a nord est è stato realizzato in ardesia, a sud e a ovest è invece realizzato con un deck in legno di teak adatto agli esterni. La vegetazione in buona parte era già presente prima dell'intervento, in particolare modo le alberature ad alto fusto che con opportune e inoffensive potature sono state mantenute e completamente recuperate.



IMPRESEVENTURI RESTAURARE | COSTRUIRE - Bologna
- Milano



Le **IMPRESE VENTURI** svolgono la loro attività produttiva in tutto il nord Italia.

La presenza con successo da oltre 40 anni e la ristrutturazione di oltre 500 edifici, al fianco degli amministratori condominiali, testimoniano l'affidabilità e la costante ricerca qualitativa applicata al lavoro nei cantieri edili.

La nostra organizzazione, il cui sistema di qualità è certificato **CQOP SOA**, è in grado di progettare e realizzare:

- **BONIFICA COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO**
- **COIBENTAZIONI A CAPPOTTO TERMICO**
- **RIFACIMENTO FACCIATE, BALCONI, TETTI**
- **RIFACIMENTO AREE CORTILIVE, RETI FOGNARIE, RAMPE CARRABILI**
- **PRONTO INTERVENTO**



CERTIFICAZIONE CQOP
Costruttori Qualificati
Opere Pubbliche



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 - info@tecnocem.it

Vista sul lago

Acqua e pareti
rocciose. Luce riflessa
e lussureggiante verde.
Sono questi gli elementi
che caratterizzano la natura
circostante di una splendida
casa di legno realizzata in Svizzera
a pochi passi dal lago Walen
di Mercedes Caleffi





A sinistra: l'interno del salone ripreso da due punti di vista diversi e comunque in continuità con l'esterno. Sopra: l'essenziale e contemporanea cucina organizzata così da avere la sua porzione di panorama. Sotto: l'intero edificio ripreso all'esterno

Cosa c'è di più affascinante, rilassante e allo stesso tempo corroborante che vivere a contatto con la natura? Resta il fatto che vivere all'interno della propria abitazione, nei propri spazi familiari, tra le pareti di casa, in alcune fasi della giornata è sicuramente ciò che più di ogni altra cosa dà la possibilità di ritrovare se stessi. Ma quando le pareti degli spazi familiari consistono in ampie vetrate a tutta altezza da cui godere della vista a 360° del lago Walen (in tedesco Walensee) e delle mitiche e maestose montagne rocciose Churfirsten è come dire che ci si rilassa stando comunque a stretto contatto con la natura. Vuol dire viverci serenamente il salotto o la cucina contemplando davanti a noi uno straordinario e seducente paesaggio, attorniti da maestose cime inquietanti e allo stesso tempo rassicuranti, non fosse altro che per la millenaria storia geologica che si portano dietro. Significa anche avvertire nell'arco della giornata qualsiasi variazione di luce e della sua stessa riflessione nell'ampio specchio d'acqua che si trova subito a

valle. Quella valle che è stata scavata dal ghiacciaio del Reno e che ospita in uno dei suoi versanti, ai piedi del Churfirsten, il villaggio di Quinten, raggiungibile, difficile a crederci, solo in battello o a piedi, e che grazie al clima mite, determinato dalle stesse cime montuose che lo proteggono, si pregia di una vegetazione fatta di alberi da frutto mediterranei e di boschi di tigli e castagni. Questa casa unifamiliare, progettata dallo studio K-m Architektur si trova nella zona del lago di Walen, in piena Svizzera orientale, che collega i cantoni di San Gallo e di Glarona. È l'estremità occidentale della regione di villeggiatura nota come "Heidiland", la stessa che ha ispirato alla scrittrice Johanna Spyri la famosa storia di Heidi.

È completamente rivestita di legno: strette doghe orizzontali che esaltano la peculiarità geometrica stessa dell'edificio. Ha una linea molto semplice. Due volumi e due parallelepipedi dalle diverse dimensioni sorretti da una maglia di pilastri d'acciaio dalle esili dimensioni essenziali. Il volume del piano terra è quello più piccolo, infatti quel-



Architettura

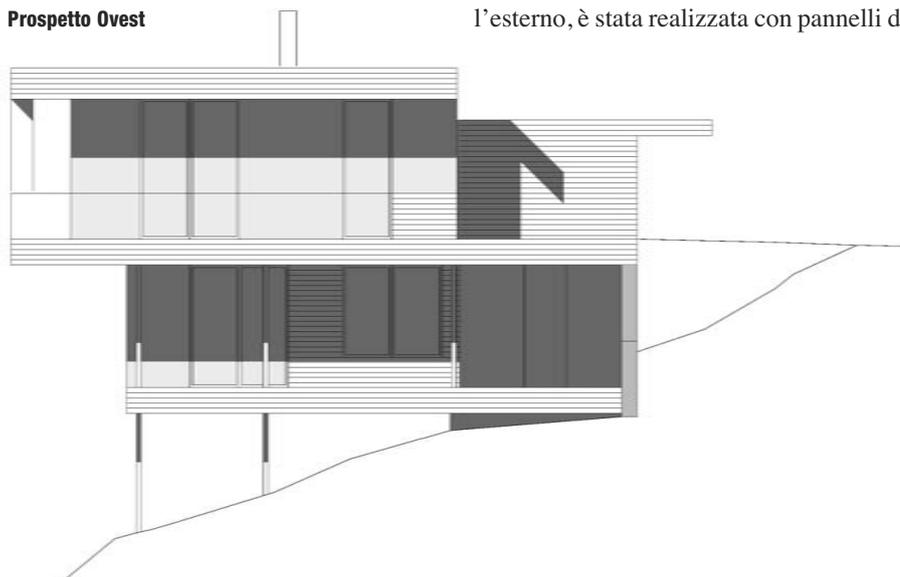


Sopra: la loggia del piano superiore, organizzata con panche di legno appositamente posizionate per godere del bel panorama. Presenta una balaustra che permette allo sguardo di perdersi senza alcuno ostacolo

lo posto al piano superiore aggetta di molto all'esterno, quasi schiacciandolo o comunque facendolo sembrare dimensionalmente inadatto. Cemento, vetro e legno sono i materiali scelti e si legano in modo armonioso sia tra loro sia con i colori che il paesaggio intorno riserva. Una loggia circonda l'edificio sul lato che si affaccia sul lago, e la stessa balaustra, proprio per non opporre alcun diaframma alla vista e alla continuità visiva voluta tra l'interno e l'esterno, è stata realizzata con pannelli di

vetro. L'effetto di estensione e permanenza, e forse anche di parossistica fusione con l'ambiente esterno è dato dallo scorrere delle porte in vetro, che negando la stessa gestualità dell'aprire confermano la fluida continuità spaziale. Gli ambienti all'interno sono semplici: l'arredo è contemporaneo ed è stato scelto per la sua stessa essenzialità ritenuta adatta a non creare situazioni di disturbo al panorama. Da qualsiasi punto della casa, eccezione fatta per gli ambienti privati, lo sguardo può vagare su buona parte della valle. Quella stessa valle tanto cambiata in seguito agli interventi di canalizzazione delle acque realizzati nel 1800, che hanno portato a una riduzione del livello del lago e hanno prodotto forti cambiamenti sul territorio, ma che per più di due secoli hanno comunque evitato che proseguissero a verificarsi nuovi alluvioni. Lavori dunque che in un paese come l'Italia oggi sembrerebbero auspicabili e che se pur realizzati qualche secolo fa garantiscono in quella zona della Svizzera orientale il benessere e la tranquillità che è alla base della vita economica di tutta la regione.

Prospetto Ovest



Dal 1960 Costruttori Artigiani
in Bologna di pulsantiere,
casellari postali e targhe



**PULSANTIERE
PER CAMPANELLI
BREVETTATE**

PGR S.A.S.
di ACCORSI & TOZZI

Via del Chiù, 40 - 40133 Bologna
Tel. 051.389588 - Fax 051.383439
www.pgrbo.it - info@pgrbo.it

Architettura

In un perfetto equilibrio, sette lunghe travi sono state montate secondo una logica a spirale fatta di appoggi verticali e orizzontali che rievocano l'antico gioco del mikado. A Las Rozas de Madrid, gli architetti dello Studio Ensemble progettano una particolare e insolita abitazione di Iole Costanzo

Cemento, acciaio e vetro

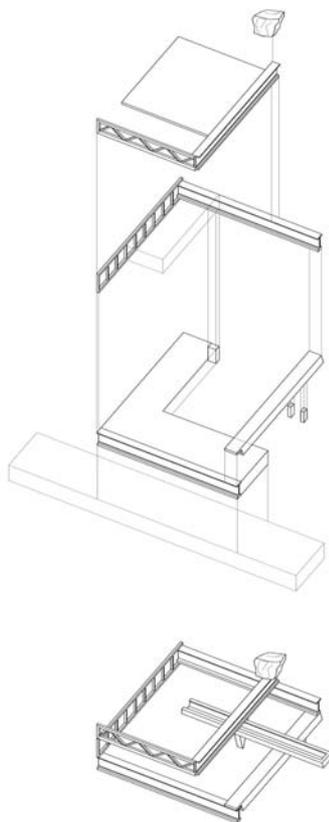






Sette elementi costruttivi, montati in soli sette giorni. È così che può essere sintetizzata la costruzione di questa particolare abitazione privata sorta nel 2005 a Las Rozas de Madrid, una zona gravitante intorno alla capitale spagnola, distante dal centro solo 15 minuti e famosa per essere elegante, ben servita e dotata di buone strutture sportive, scolastiche e anche di un rinomato centro commerciale. L'Hemeriscopium House, è questo il nome dato alla costruzione dai progettisti, è nato in un arco di tempo davvero esiguo, grazie principalmente alla prefabbricazione dei diversi elementi e a una perfetta tempistica di montaggio, programmata e coordinata dopo un intero anno di studi e calcoli statici. Sono state adoperate lunghe travi, alcune di acciaio e altre di cemento, tipiche degli hangar e dell'edilizia industriale.

Le sette travi, lunghe circa 21 m, sono state montate insieme secondo una logica a spirale fatta di appoggi verticali ed elementi orizzontali che rievocano l'antico gioco del mikado, un affascinante gioco basato sul-



l'equilibrio. Difatti l'intera struttura dell'Hemeriscopium House si regge proprio grazie a uno studiato senso di equilibrio presente in tutti gli elementi strutturali e strutturanti l'intero edificio.

Cemento armato, acciaio e vetro: sono questi i tre materiali di elezione. Mentre le travi estremamente materiche - la cui vista viene dolcemente mitigata dalla presenza di seducenti pareti trasparenti - sono pesanti e appoggiano su pochi elementi che basano la loro stabilità sul principio dello sbalzo e che alla sensazione di equilibrio associano però anche quella di temuta instabilità. Concetto paradossalmente esaltato dal blocco di granito, di ben 20 tonnellate, posto nella parte più alta dell'edificio e che lo Studio Ensemble ha ironicamente chiamato il "punto G", il punto che determina e consolida la sicurezza statica di tutto l'insieme. Un punto saliente, inquietante e antitetica-mente attraente. Un riflesso smaterializzato sul pelo dell'acqua. Perché è proprio l'acqua l'altro elemento importante nella percezione di quest'architettura. È presente in due punti distinti, posti a quote diverse tra

A sinistra: le diverse fasi di montaggio: dalla prima trave di cemento precompresso al masso finale che "suggella" l'intero sistema. In alto: spaccato assonometrico degli elementi costruttivi. Sotto: facciata principale





Sopra: il prospetto al piano terra si caratterizza di ampie vetrate a tutt'altezza, quelle al primo piano sono invece inserite tra i ricorsi orizzontali della trave d'acciaio. In basso: il pilastro d'acciaio a "V" apre le fasi costruttive supportando la prima trave

loro ma comunque legati da un perno, il pilastro a "v". La grande piscina posta subito sotto il portico vi è costruita accanto, mentre la lunga trave concava aggettante sul giardino e contenente all'interno la seconda vasca d'acqua vi si appoggia proprio so-

pra. È l'acqua il fattore mitigante. Raccorda e riequilibra. Svolge funzione di filtro tra l'interno e l'esterno, tra l'aspetto fortemente materico e destabilizzante e le ampie superfici vetrate che aprono gli interni verso il giardino. Hemeroscopium House è, dun-

que, fortemente caratterizzato da elementi industriali di cemento e acciaio, equilibrio statico palesemente disequilibrante, trasparenza e giochi di luci e penombre. È un insieme di concetti geometrico-fisico-matematico. E il peso, l'elemento peculiare dell'equilibrio, acquisisce un potenziale estetico e diviene l'elemento di connotante bellezza materica, espressione scultorea della forza primitiva. Tutta la struttura è un'icona tecnica fondata non solo sul calcolo ma soprattutto sull'elementare principio della leva. Geometricamente si configura secondo un quadrato 22x22 m che, generando uno spazio familiare, si relaziona anche con la particolare corte su cui prospettano le due piscine, ma sono le facciate trasparenti la causa e anche la conseguenza del nome stesso: Hemeroscopium, che come gli stessi progettisti tengono a precisare, vuol dire il luogo dove tramonta il sole. È un'allusione a un luogo che esiste solo nella mente, ma comunque reale. Un luogo delimitato dai punti dell'orizzonte, da limiti fisici, dalla luce. Un luogo nato dal calcolo matematico che, rispondendo ad un'immagine mentale, nel suo stesso concretizzarsi diventa status simbol.



Falegnameria e Restauro Legno Pregiato

dal 1964 a Bologna
il vostro artigiano di fiducia

FALEGNAMERIA SU MISURA:

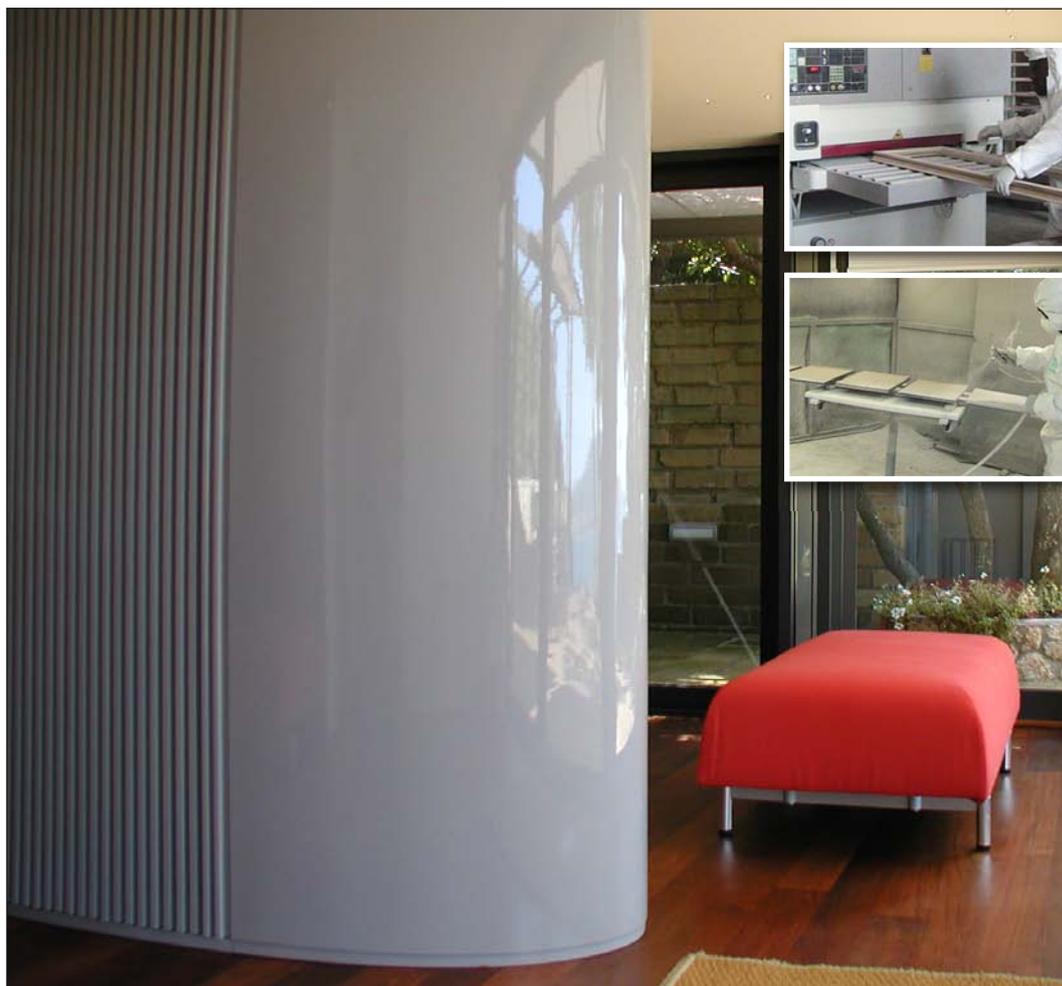
mobili da progetto - copricontatori/termosifoni
armadi a muro - persiane, scuri, porte
adattamento cucine - riparazione sedie

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



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
lucidaturamp@legalmail.it

CHECK-UP ENERGETICO

Risparmiare energia significa risparmiare denaro.

Eos Group S.p.A. è Consulente Energetico per Confabitare. Prendi un appuntamento con i nostri specialisti, ti aiuteranno a scoprire la situazione energetica della tua abitazione e ti suggeriranno i comportamenti e gli interventi da effettuare per migliorarla. Siamo professionisti del settore energetico ti affiancheremo nella scelta della soluzione più adatta alle tue esigenze! Il nostro STAFF è formato tecnici specializzati in energie rinnovabili, pompe di calore, domotica, impianti di raffrescamento e riscaldamento.

Il servizio è completamente gratuito per gli associati Confabitare



Migliorare l'efficienza energetica della tua abitazione significa pagare bollette meno care e collaborare alla tutela del Pianeta! Pensa in Verde!!!

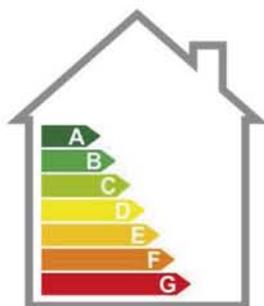
Eos Group S.p.A.

Via del Lavoro, 46

Casalecchio di Reno (BO) 40033

Telefono 051.61.32.225

Fax 051.43.24.98



Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Campagna Risparmio Energetico

CHECK - UP GRATUITO

Per risparmiare energia nella tua casa

I nostri consulenti sono a disposizione gratuitamente per indicare gli interventi utili per farti risparmiare energia e denaro.

info@eosgroup-spa.com

www.eosgroup-spa.com

**L'ENERGIA A COSTO ZERO
NON È PIÙ UN SOGNO**



Artista poliedrico come pochi altri, Javier Mariscal è prima di tutto un creatore di idee che sviluppa il suo lavoro usando ogni tipo di supporto o disciplina. I mobili, la grafica, l'interior design, la progettazione di giardini, la pittura, la scultura, l'illustrazione, il web design: sono solo alcune delle attività a cui si è dedicato. Attraverso queste discipline la sua curiosità, la sua immaginazione e il suo non comune senso dell'umorismo e del divertimento, creano uno stile unico e decisamente caratteristico. È semplicisticamente considerato un designer e un illustratore, in realtà la definizione che gli si addice di più è probabilmente quella di artista visuale, lui descrive il suo

lavoro con queste parole: «La mia specialità è essere creativo, innovativo, spingere il linguaggio più lontano possibile, cercando di trasformare codici, segni e messaggi grafici. Aggiornandoli continuamente. Ascoltare, assorbire, osservare, esprimere tutto ciò che la società "respira" dalle immagini, da tutto quello che crediamo, da quello che ci fa emozionare e dalle idee che cambiano. Faccio questo in ogni modo e con ogni linguaggio o disciplina alla mia portata». Mariscal nasce nel 1950 a Valencia, dove studia per tre anni filosofia. In seguito si trasferisce a Barcellona per frequentare una scuola di grafica e dove, oltre a lavorare come grafico, comincia a dipingere. Nel 1973, insieme ad alcuni amici, pubblica "El



Foto Xoan Marín

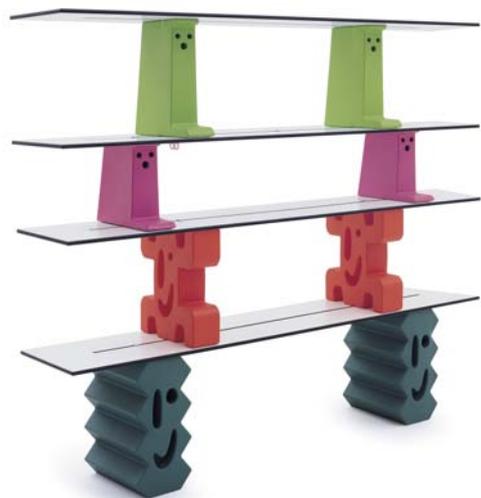
Creatività senza limiti

Definirlo un designer sarebbe decisamente riduttivo. Javier Mariscal è un creativo a 360°. Non mette limiti alla propria immaginazione. E utilizza qualsiasi linguaggio sia utile a esprimere quello che vuole. Dai fumetti alla pittura, dai mobili alla progettazione di giardini di Cristiana Zappoli

Beso Sofa, disegnato da Mariscal per Uno Design. Una poltrona a una piazza e mezzo, realizzata con un supporto centrale girevole in metallo oppure con gambe tubolari. Sopra: Javier Mariscal



Profilo d'autore



rollo enmascarado”, che viene comunemente considerato il primo giornalino a fumetti *underground* pubblicato in Spagna. Presto il solo fumetto si rivela un genere limitato rispetto alla sua capacità creativa. Mariscal allora si trasferisce a Ibiza, dove disegna la sua prima collezione di mobili. La prima mostra personale risale al 1977 (era tornato a Barcellona due anni prima): “Grand Hotel”. Apre il proprio studio nel 1989 e da allora, insieme al suo team, lavora con le più importanti aziende di design in tutto il mondo: Memphis, Akaba, Bidasoa, Moroso, Nani Marquina, Vorwek, Alessi, Magis, Uno Design, Leuco, Nemo Cassina, Mobles 114, Artemide, fra le altre. Si è conclusa a giugno a Milano, all’Istituto Cervantes, la mostra “Mariscal: Schizzi e oggetti” che ha riunito i disegni delle ultime novità dell’Estudio Mariscal presentate al Salone del Mobile di Milano 2011: i mobili di Magis e Mobles 114, le lampade di Artemide, Leucos, Nemo Cassina e Uno Design, i vasi di Vondom, e la nuova edizione italiana del libro “1080 ricette” di Phaidon, illustrato proprio da Mariscal. Dal



riodo ibizenco, con la prima collezione di mobili, ad oggi, il leit motiv della sue collezioni è sempre lo stesso, come spiega lui stesso: «quello che accomuna tutti i miei mobili sono le linee organiche, i colori, l’affermazione dell’informale nel suo senso più letterale». La grafica e il mondo dei fumetti e dell’illustrazione non hanno mai smesso di interessargli. Nel 1992 disegna Cobi, la mascotte della XXV Olimpiade a Barcellona e nel 2000 Twipsi, per l’Esposizione Universale di Hannover. Nel 2010 dirige il lungometraggio di animazione Chico & Rita e nel 2011 esce un suo libro a fumetti dal titolo Los Garriris. L’impressione è che la fantasia di Mariscal sia realmente illimitata: «Io non la vivo così, - spiega lo spagnolo - ma se così sembra... tanto meglio!». Le sue creazioni, all’apparenza semplici, nascondono un profondo processo di ricerca. «Mi sento influenzato - racconta - dal modo di vivere delle persone, dallo stile mediterraneo, quello che da sempre mi circonda, dalla luce della mia terra, dai pini e dai colori che, grazie al sole di Spagna, si trasformano. Ammiro artisti come Mirò o Picasso e credo anche di copiarli, perché tutti, anche senza volere, copiamo gli altri, la storia lo dimostra, ci nutriamo degli altri e di quello che ci piace». Quelle di Mariscal sono creazioni innocenti e provocatorie insieme, innovative ed estremamente comunicative. Mariscal vuole emozionare e creare complicità con il proprio interlocutore. «Quello che mi stimola di più - conclude il designer - è il desiderio di provare a migliorare le cose, i dettagli, a renderle più belle. Voglio dimostrare che gli oggetti che ci circondano possono rendere la nostra vita più bella, semplice e spensierata».



In alto: *Ladrillos*, per Magis. Scaffale con supporti in plastica sagomata.
In alto a destra: lampada *Mr.Light* di Nemo; si caratterizza per la sua presenza fumettistica nell’ambiente.
Sopra: *Lotek*, lampada disegnata per Artemide.
A destra: Poltrona *Alessandra*, per Moroso, in tessuto o pelle





- Vendita a privati e ingrosso di prodotti per la disinfestazione. Prodotti per la lotta alla zanzara tigre e gel contro le blatte e le formiche.
- Eseguiamo ogni tipo di disinfestazione, derattizzazione e disinfezione con l'utilizzo di prodotti altamente professionali forniti direttamente dalle più importanti industrie chimiche del settore (Bayer, Copyr, P+L Systems, Gea, Eudorex, Zapi, Orpc, No Fly Zone, ecc...)
- Abbiamo la certificazione ISO 9001 e siamo tra le poche ditte di disinfestazione nella regione ad essere certificata dal TUV con la ISO 14001 CERTIFICAZIONE AMBIENTALE



Azienda certificata secondo
UNI EN ISO 9001
UNI EN ISO 14001



SERVIZI AMBIENTALI

PUNTO VENDITA PRODOTTI PROFESSIONALI

Dal 1972 al vostro fianco

adda s.a.s. di A.L. Congiu & C.

Disinfezioni - Disinfestazioni - Derattizzazioni

Via del Borgo di S. Pietro, 45/A - 40126 Bologna

Tel. 051.248435 - Fax 051.244335

www.addanet.com - email: adda@addanet.com - www.italypestcontrol.com



Videoispezione,
Manutenzione,
Risanamento e
Costruzione
Canne Fumarie
e Camini



Progettazione,
Costruzione,
Risanamento e
Restauro
Caminetti a
Legna e Gas



Progettazione,
Installazione,
Certificazione e
Manutenzione
Sistemi
Anticaduta



POLISERVICE Srl

Tel. 051.7417915 Fax. 051.7417916

Via Emilia n.20

40056 Crespellano - (BO)

mail: polis@poliservicesrl.com

web: www.poliservicesrl.com

SEDE REGIONALE



L'esperienza tramandata da padre in figlio, la dimensione artigianale, lo studio delle antiche tecniche di invecchiamento. Sono alcune delle qualità che contraddistinguono il laboratorio Legno Pregiato. Uno spazio di lavoro, ma anche espositivo, nel centro di Bologna di Cristiana Zappoli

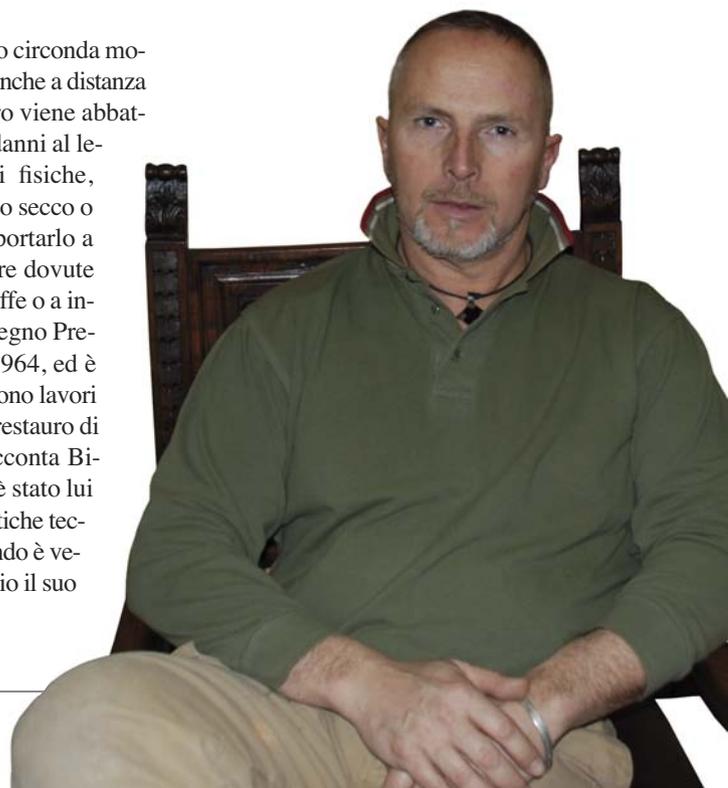
Il grande pregio del legno



Sotto: Glauco Bilacchi, seduto su una sedia restaurata all'interno del suo laboratorio. In questa foto: ritratto durante una fase lavorativa

La lavorazione del legno è stata una delle prime arti dell'uomo e ha sempre avuto un ruolo di primo piano nello sviluppo della nostra civiltà. È un materiale senza dubbio affascinante, che si presta a diverse lavorazioni e che, oltre ad essere da sempre utilizzato come supporto strutturale, viene "modellato" per creare qualsiasi tipo di mobile o oggetto di arredamento. Essendo un materiale vivo, il legno è sensibile all'azione del tempo e per questo richiede una manutenzione periodica e ogni restauro necessita sempre di un'attenta analisi di studio preliminare e progettuale. «Il legno è un organismo vivente - spiega Glauco Bilacchi, titolare del laboratorio di falegnameria e restauro Legno Pregiato - che continua ad in-

teragire con l'ambiente che lo circonda modificandosi e questo avviene anche a distanza di secoli da quando un albero viene abbattuto. Le cause principali di danni al legno possono essere quindi fisiche, dovute ad un ambiente troppo secco o troppo umido che possono portarlo a disidratarsi o marcire, oppure dovute a parassiti come funghi o muffe o a insetti come tarli o termiti». Legno Pregiato esiste a Bologna dal 1964, ed è un laboratorio in cui si eseguono lavori di falegnameria su misura e restauro di alta qualità. «L'attività - racconta Bilacchi - era di mio padre ed è stato lui che mi ha insegnato le più antiche tecniche di restauro ligneo. Quando è venuto a mancare ho affiancato io il suo



Arte e artigianato



socio che mi ha insegnato le tecniche dell'alta ebanisteria, l'arte di comporre decorazioni, mosaici e disegni utilizzando esclusivamente il legno». Un mestiere, questo dell'ebanista, che rende sottilissima la linea che divide l'artigiano dall'artista. Nel 2001 Glauco Bilacchi trasferisce l'attività in via Lame dove ha a disposizione 250 mq per esporre i suoi lavori in legno e per dedicarsi al restauro di mobili di alto antiquariato. Passione, capacità manuale e competenza sono caratteristiche essenziali per chi deve restaurare mobili antichi di enorme valore. Un restauro che deve essere eseguito con grande cura dei particolari, come spiega Bilacchi: «utilizzo materiali come la colla di coniglio e di pesce, stucchi a base di pangeso, olio di lino, cera d'api, gommalacca in scaglie tirata a tampone caldo. Dietro ogni restauro c'è sempre un'attenta ricerca delle essenze in uso all'epoca in cui il mobile è stato costruito ed è fondamentale utilizzare le antiche tecniche di invecchiamento per raccordare la patina esistente al nuovo intervento». Con lo stesso entusiasmo e la medesima cura dei dettagli, Bilacchi realizza prodotti di falegnameria su misura come mobili, portoni da esterno, armadi a muro, copri contatori e copri termosifoni, anche su progetto e disegno del cliente. Sono arredi duraturi e personalizzati in grado di soddisfare anche la committenza più esigente. «Utilizzo solo i migliori materiali sul mercato - continua a raccontarci - e non manco mai di fare sopralluoghi per capire le reali esigenze di un cliente». Il laboratorio Legno Pregiato è una falegnameria a 360°, a



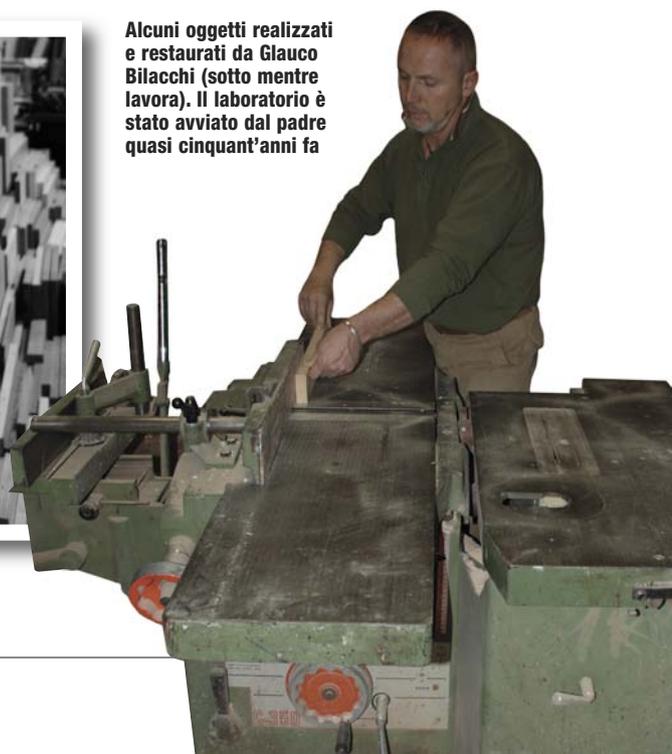
cui è possibile rivolgersi anche per riparare delle sedie oppure per adattare una cucina con pensili, basi o top e per sistemare persiane, scuri, porte e portoni, che Glauco Bilacchi può ricreare come quelle esistenti in precedenza lavorando anche su indicazione degli architetti qualora l'immobile fosse protetto dalle Belle Arti. «Ovviamente - conclude - non sempre è necessario "ricostruire", a volte basta una semplice manutenzione eseguita con varie tecniche, dalla sverniciatura alla sabbatura fino alla verniciatura: l'importante è che si utilizzino sempre prodotti di buona qualità».

PER SAPERNE DI PIÙ

Legno Pregiato

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

Alcuni oggetti realizzati e restaurati da Glauco Bilacchi (sotto mentre lavora). Il laboratorio è stato avviato dal padre quasi cinquant'anni fa



La tecnologia non è mai stata così bella



DAIKIN
emura

L'unico climatizzatore di puro design.

Disponibile con pannello in alluminio satinato e in bianco opaco. Emura ridefinisce i canoni del design coniugandoli alla più alta efficienza energetica.

Con questo nuovo split Daikin propone una soluzione per il comfort ambientale grazie a:

- la distribuzione uniforme del flusso d'aria
- il funzionamento impercettibile - 22 db(A)
- l'intelligent eye

Emura è utilizzabile in applicazioni mono e multisplit.



VINCITORE DEI
PRESTIGIOSI



product
design
award
2010



reddot design award
honourable mention 2010

www.daikinemura.it

DAIKIN AEROTECH
LO SHOW-ROOM DELLA CLIMATIZZAZIONE

TI OFFRE UNA **GARANZIA DI 4 ANNI CON:**



Teamdomotico Via Fossolo, 48/9 - Bologna

Tel. 051 300429 - Fax 051 300594 - segreteria@casafollia.it

SOLUZIONI PER SPAZI INTELLIGENTI

VI DIAMO LA POSSIBILITÀ UNICA DI VISITARE DAL VIVO CASE DOMOTICHE

Teamdomotico
soluzioni per spazi intelligenti

Via Fossolo, 48/9 - 40139 Bologna
Tel. 051.398409
www.teamdomotico.it - info@teamdomotico.it

CLIMATIZZATORE A PAVIMENTO



Daikin presenta Nexura, il climatizzatore a pavimento che unisce l'innovazione tecnologica del riscaldamento in pompa di calore con pannello radiante all'estetica di design. La finitura in bianco e le linee essenziali fanno di Nexura un elemento di design che si integra con ogni ambiente. L'unità interna è disponibile nelle taglie di potenza da 2,5 kW, 3,5 kW e 5 kW, nelle versioni mono e multisplit in combinazione anche con unità interne di diverse tipologie. Può essere installata anche a semi-incasso riducendo la sporgenza a soli 13 cm. Nexura garantisce il comfort ottimale in tutte le stagioni, attraverso le funzioni di raffreddamento e riscaldamento, oltre a quella di purificazione che permette di trattenere e disattivare elementi inquinanti organici come batteri e virus, mediante il filtro fotocatalitico all'apatite di titanio. L'ossido di titanio, attivato dalla luce

artificiale, decompone e distrugge le sostanze che provocano odori sgradevoli. L'efficienza energetica supera di gran lunga quella richiesta per la classe A: il coefficiente in raffreddamento (EER) è di 4,55 e in riscaldamento di 4,36 (COP). Con un solo kWh di energia elettrica assorbita è in grado di fornirne 4 di energia termica. Inoltre, nel caso del contemporaneo funzionamento con altri elettrodomestici, è possibile ridurre la potenza assorbita. Attivando il pannello frontale in alluminio, Nexura irradia calore come un calorifero tradizionale. Questa tecnologia riscalda l'ambiente in modo veloce e silenzioso. I bassi livelli di silenziosità ne rendono il funzionamento quasi impercettibile: solo 19 dB(A) in modalità radiante e 23 dB(A) in raffreddamento. Scegliendo di installare Nexura, è possibile usufruire delle detrazioni fiscali del 55%.



DAIKIN AEROTECH AIR TEAMDOMOTICO

VIA FOSSOLO, 48/9, BOLOGNA 051.300429 - WWW.AIRTEAMDOMOTICO.IT - DAIKIN@AIRTEAMDOMOTICO.IT

SOLUZIONI DI ARCHITETTURA D'INTERNI SENZA SPENDERE UN CAPITALE



Basta affidarsi a un interior designer speciale come Lorena Granata che sa interpretare immediatamente il massimo potenziale di una casa con il minimo indispensabile dell'investimento. Si può cambiare faccia alla propria senza rompere nulla, lavorando sulla disposizione dell'arredo esistente, sui colori, sull'illuminazione e sugli accessori d'arredo. Oppure, se deve servire una ristrutturazione degli spazi, la si può fare con moderazione e con la massima funzionalità operativa in modo da rispettare il budget da investire.

Studio di progettazione

- Studio di fattibilità per abitazioni mono o bifamiliari per ampliamento del 20% della volumetria secondo le vigenti norme regionali sul piano casa.

Ristrutturazione chiavi in mano

- Sopralluogo e rilievo misure
- Colloquio conoscitivo per definire le esigenze e budget del cliente
- Progettazione grafica / Pratiche comunali DIA / Variazioni catastali
- Direzione lavori
- Scelte dei materiali con il cliente e progetto di posa in opera dei materiali.

Arredamento

- Sopralluogo e rilievo misure
- Colloquio conoscitivo per definire le esigenze e budget del cliente
- Progettazione grafica
- Scelta dell'arredamento in strutture preselezionate e idonee alle richieste del cliente.



PRODUZIONE ARTIGIANALE E SOLUZIONI TECNOLOGICHE

CON LA SUA PRODUZIONE DI INFISSI IN ALLUMINIO DI TUTTE LE TIPOLOGIE, SIA CIVILI CHE INDUSTRIALI, **EMMEGI INFISSI**, A BOLOGNA, È UNA DELLE AZIENDE LEADER DEL SETTORE

Nata nel 1975 a Pontecchio Marconi, la Ditta Emmegi Infissi di Mario Calligola si trasferisce nel 1979 a Castelletto, capoluogo del comune di Castello di Serravalle, dove continua la produzione di infissi in alluminio di tutte le tipologie, sia civili che industriali. Nel 2005 Mario, i suoi figli e il suo socio costituiscono la Emmegi Infissi S.r.l. Oggi l'azienda è cresciuta in maniera esponenziale e opera in un'area coperta di circa 2mila mq che comprendono laboratorio, ma-

gazzino e un deposito materiale coperto di 1500 mq. Pur seguendo l'evoluzione dei metodi di costruzione, la filosofia di Emmegi è sempre stata incentrata sulla salvaguardia della tradizione, nella convinzione che la vera carta vincente fosse la professionalità degli artigiani che da anni lavorano in azienda e ne hanno creato e consolidato lo stile. L'azienda mantiene quindi ancora oggi una dimensione familiare e una forte vocazione alla qualità e alla soddisfazione





Nella pagina, a sinistra: la sede di Emmegi a Castello di Serravalle. In questa pagina: alcune realizzazioni in cui l'azienda bolognese è riuscita a coniugare qualità ed estetica



del cliente. «La nostra produzione - spiega Gianluca Calligola, figlio del fondatore dell'azienda - si caratterizza per qualità e accessibilità e il nostro punto di forza è offrire alla nostra clientela sempre la soluzione ideale per le proprie esigenze. Ideale non solo per qualità ed estetica, ma anche nel prezzo». La garanzia per Emmegi è da sempre un fattore decisivo «perché - prosegue Calligola - offriamo tutta la disponibilità post vendita necessaria a un pieno godimento dei nostri prodotti. Offriamo una garanzia di 12 mesi, su tutti i nostri prodotti, vetri esclusi, e affidiamo il montaggio degli stessi a personale qualificato e specializzato. Grazie alla cura con cui i nostri infissi sono costruiti e alla meritata fiducia che diamo ai nostri collaboratori, siamo sempre certi della nostra competitività sul mercato e della qualità che offrono i nostri prodotti». Inoltre lo staff dell'azienda fornisce preventivi gratuiti personalizzati e sopralluogo in loco per consulenze tecniche e rilevamento misure. La produzione di Emmegi comprende serramenti in alluminio e in PVC con certificazione per deduzione fiscale del 55%;

serramenti in legno alluminio; finestre ad anta battente, scorrevoli, a bilico, alza e scorri, a nastro; porte, porte con imbotto, porte di ingresso, portoni; vetrine per negozi e personalizzate con automatismo; rivestimenti in alucubond; vetri di qualsiasi tipologia con relative certificazioni; persiane e scuri; taglio termico con certificazione per deduzione fiscale del 55%. «Tutta la nostra produzione - spiega Calligola - rispetta la Legge 192 del 19/08/05 sul risparmio energetico e forniamo quindi le certificazioni necessarie per la detrazione fiscale del 36% o del 55%». Emmegi aiuta quindi la propria clientela a raggiungere l'obiettivo del risparmio energetico: per minimizzare la dispersione di calore è infatti necessario che gli infissi riducano la quantità di calore disperso e garantiscano una protezione sia dagli agenti atmosferici sia dall'inquinamento acustico. A conferma della professionalità e della competenza, in 37 anni di attività la Emmegi ha lavorato per nomi importanti in diversi settori. Tra il 2009 e il 2012, per esempio, ha realizzato le concessionarie di Infiniti, Bentley, A.M., BMW, Harley Davidson.

EMMEGI INFISSI S.R.L.

VIA DELL'INDUSTRIA, 45/97, CASTELLO DI SERRAVALLE, 051/67.04.845 - WWW.EMMEGIINFISSI.COM - INFO@EMMEGIINFISSI.COM

Design

In Europa lavorare da casa è una modalità ormai diffusa. E sembra che anche in Italia stia prendendo piede. Ma è importante scegliere l'arredamento giusto per il proprio ufficio "casalingo"



606 Universal Shelving System di DePadova.
Distribuito in esclusiva per Bologna da Simon, a
San Lazzaro di Savena, via Emilia 275,
www.simon-bologna.com. A sinistra: *Bamboo*,
accessori per la scrivania di Atmosphere, in legno
di bamboo e metallo, riciclabili al 100%

UNA CASA PER UFFICIO

Grazie alla tecnologia oggi è possibile svolgere alcune attività lavorative direttamente da casa propria. Possono scegliere di farlo i liberi professionisti ma non solo. Stanno aumentando, infatti, le aziende che offrono la possibilità di lavorare da casa; nella maggior parte dei casi sono sufficienti un computer collegato ad una rete internet e un telefono. L'avvento delle video conferenze, delle chat e di altri strumenti del genere ha creato le basi per questa situazione fino a pochi anni fa impensabile. In un momento di crisi come quello che stiamo vivendo, inoltre, c'è anche chi prova ad "inventarsi" un lavoro da svolgere tra le mura domestiche. Secondo un sondaggio condotto da Skype nel 2011, il WFH, ovvero Working From Home, è un fenomeno che in America si sta diffondendo velocemente. Non è più un lusso riservato a chi lavora in internet, come per esempio i blogger, ma è ormai un trend che negli USA ha travolto anche le figure più importanti in ambito aziendale, che svolgono, se non



totalmente almeno in parte, le loro attività abituali da casa. In Inghilterra questa tendenza è in fortissima ascesa. Uno studio del Live Work Network mostra che dal 2001 ad oggi i lavoratori che portano avanti la loro attività da casa sono aumentati del

21,4% arrivando a essere più di tre milioni e mezzo, il 13% del totale. In Italia, il noto sociologo Domenico De Masi, attento conoscitore delle dinamiche legate al lavoro italiano, è uno dei più accaniti sostenitori dell'introduzione del telelavoro. De

Sopra: Hipod/Lopod, serie di poltrone girevoli disegnate da Giulio Canzoni per Enrico Pellizzoni. Sotto: postazione home - office minimal e raffinata della collezione Helsinki, di Caronni + Bonanomi, per Desalto. In vendita presso ACF Trading srl, via S. Stefano 7/b a Bologna (www.acftrading.eu)





Masi sostiene che, se applicato in maniera scientifica, può portare notevoli benefici per l'azienda, per il lavoratore e per la società nel suo insieme. Nel nostro Paese però solo il 3,9% degli occupati utilizza il telelavoro contro una media dell'Europa dell'8,4%, con la Danimarca al 16%, la Germania all'8,5% e la Francia al 7%. Questo è quanto risulta dall'indagine realizzata da AstraRicerche per Manageritalia, il sindacato dei dirigenti e quadri del terziario, che ha interpellato un campione di 1.900 manager del settore. Ma in molti sono pronti a scommettere che nei prossimi anni il telelavoro decollerà anche nel nostro Paese. Se la mancanza di interazione con i colleghi e la sedentarietà sono

generalmente considerati il rovescio della medaglia, questa modalità lavorativa ha diversi lati positivi. La flessibilità è il primo fra tutti: si può gestire meglio il proprio tempo essendo liberi da vincoli temporali, è quindi più facile organizzare i lavori domestici ed è molto più facile conciliare gli impegni lavorativi con il tempo da dedicare alla famiglia; da non sottovalutare anche la diminuzione dello stress: si evitano per esempio gli inconvenienti degli spostamenti da casa all'azienda, come il traffico. Insomma, sembra che la qualità della vita ci guadagni. Chi ha l'opportunità di lavorare da casa deve, per prima cosa, creare una postazione adeguata per svolgere le proprie mansio-

A destra: Tecnotelai propone la combinazione di una scrivania e una seduta direzionale. La linea essenziale e razionale della scrivania si coniuga con le forme leggere della seduta Scorpione. La linea per l'ufficio può essere visionata presso i due ampi spazi espositivi a Castel Maggiore, via Bonazzi 4, (www.tecnotelai.it).

Sotto: *Leti*, di Matteo Ragni per Danese, è una lampada semplice ed ecosostenibile che racchiude più funzioni

A sinistra: tavolo in acciaio con sistema Ghost wiring; scaffalatura dal design inconfondibile; sedia e cassetiera in acciaio verniciato. Tutto fa parte della serie *Piega*, la linea di ERGATA (Castel Guelfo, via del Mangano 2/b - www.ergata.com) in collaborazione con il designer Luca Sebis. In basso, a sinistra: *Utility*, di Enrico Pellizzoni, contenitori da ufficio modulari



ni professionali, in pratica organizzare il proprio spazio di lavoro. L'ideale sarebbe avere a disposizione una stanza da adibire ad ufficio, ma chi non ha questa possibilità può trasformare un angolo della casa in workstation. In quest'ultimo caso l'ufficio può essere in vista, magari in salotto o nel corridoio oppure nascosto in mobili secretaire che contengono piani di lavoro. In tutti i casi, che l'ufficio sia in una stanza intera o in una nicchia, la questione fondamentale è creare un ambiente comodo e funzionale, il più possibile organizzato e quindi produttivo, scegliendo l'arredamento con cognizione di causa pensando al tipo di lavoro che dovrà essere svolto. Quello che servirà di si-

curo sono una scrivania e una sedia, magari ergonomica e regolabile per essere più comoda possibile. La scrivania va posizionata in modo da ottenere una buona illuminazione dalla finestra. Se la location dell'angolo ufficio non lo permette è importante scegliere le luci artificiali giuste, magari regolabili, per illuminare al meglio il computer e non affaticare la vista. Vanno aggiunti alla scrivania, inoltre, mobiletti per l'archiviazione e piani di appoggio per carte e documenti, è molto importante che quello che si usa più spesso sia a portata di mano. Difficile, infine, fare a meno anche della libreria, dove riporre libri e materiale da consultare o anche per catalogare le documentazioni utili.

70 ANNI INSIEME

Con i nostri 70 anni di esperienza, 1600 dipendenti e 69 negozi nelle principali aree del centro-nord Italia, siamo diventati una delle maggiori aziende italiane nella distribuzione di elettronica di consumo, elettrodomestici e articoli per la casa. Questo traguardo è stato possibile grazie alla fiducia dei nostri clienti e a un team professionale e specializzato.

Grazie a tutti voi.

MARCO POLO 
expert



www.marcopoloshop.it

Il camino è sempre stato un punto focale delle abitazioni. Per le sue funzioni ma anche per ciò che rappresenta. Oggi sul mercato si trovano i caminetti più classici ma anche articoli ultramoderni di Cristiana Zappoli

CALORE CHE SEDUCE



Da sempre associato all'idea di focolare domestico, il camino non ha perso il suo fascino neppure oggi, come concreta fonte di calore o anche solo per regalare un tocco romantico all'atmosfera. Anticamente, grazie alle sue grandi dimensioni e all'ampia apertura della cappa, era utilizzato come mezzo di riscaldamento e per cucinare ed era collocato generalmente negli ambienti comuni dell'abitazione. Oltre ad un'indubbia importanza funzionale, il caminetto era il punto di riferimento attorno al quale le famiglie si riunivano per parlare, confrontan-

dosi sulle esperienze quotidiane. Nei castelli medioevali, nei palazzi signorili e poi nelle sontuose regge barocche, il camino diventa un elemento di arredo, oltre che fonte di calore, di ambienti di rappresentanza e saloni di ricevimento, magari decorato con importanti bassorilievi. Con l'avvento di sistemi di riscaldamento sempre più efficaci, dalle stufe ai moderni radiatori, il camino ha perso la sua funzione originaria per diventare quasi esclusivamente un oggetto di arredo, utilizzato non solo nelle case di campagna ammobiliate con un gusto country ma anche in quelle



In alto: Stofocus, primo esemplare di stufa della gamma Focus, con la sua facciata ampia si adatta facilmente ad ambienti dotati di soffitti elevati. In grande: Colorado di Piazzetta, caratterizzato da rivestimenti realizzati in pregiata maiolica fatta a mano. A fianco: BB di Antrax, design di Andrea Crosetta

Design

cittadine. Frank Lloyd Wright (1869-1959), uno dei pionieri dell'architettura moderna, era convinto che il camino fosse il luogo sacro della riunione familiare e per questo nelle sue "prairie houses", che Wright progettò tra il 1900 e il 1910 e costituirono il suo primo, importante contributo nel campo dell'architettura moderna, era spesso l'asse centrale, oltre che simbolico, della casa. Oggi il camino non ha perso il suo fascino e non solo per gli amanti della tradizione e dell'old style. Anche chi preferisce un arredamento moderno non disdegna l'intimità e il calore che un camino dona all'ambiente, considerando anche che attualmente in commercio si trovano modelli di tutti i generi, dal più tradizionale a quello dal design ultramoderno. L'immissione sul mercato dei moderni camini monoblocco per la produ-



A fianco: *Equbo* di FocDesign, rigoroso, compatto, essenziale. Sotto: *Square* di Edilkamin, disegnato da Lino Codato, un grande pannello quadrato in vetro, proposto in tre varianti di colore. In basso a sinistra: *Maunakea* di Antrax, design Francesco Lucchese. In basso a destra: caminetto *Doge* di Piazzetta, fa parte della collezione "I Veneziani"

zione di aria ed acqua calda, di facile installazione, costi contenuti ed alto potere calorifico, sta incontrando oggi il favore del pubblico più attento, soddisfacendo sia l'esigenza di risparmio energetico che la tutela dell'ambiente grazie anche all'uso di combustibile ecologico. Focus, noto marchio dell'Atelier Dominique Imbert, specializzato nella creazione di camini in metallo dal design contemporaneo, ha presentato in autunno i modelli *Stofocus* e *Eurofocus 951*, in grado di coniugare stile, alto rendimento e minimo impatto ambientale: Focus punta così su modelli orientati alla riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni. Anche Edilkamin guarda all'ecologia realizzando caminetti e rivestimenti che soddisfano ogni esigenza di arredamento e risparmio energetico. Marmo, travertino, acciaio inox, metallo verniciato e vetro, sono alcuni materiali utilizzati da Edilkamin per realizzare i caminetti, mentre l'interno è costruito basandosi su una tecnologia di funzionamento avanzata che garantisce prestazioni elevate e consumi minimi.

Camini e stufe oggi rappresentano un campo di riflessione e indagine progettuale che non si limita al piano funzionale e tecnologico. Anche a livello compositivo i designer ne subiscono l'attrattiva cogliendone l'importanza nel determinare la qualità estetica di un ambiente. Per questo aziende e designer lavorano per creare soluzioni di grande fascino con materiali ricercati e di pregio, soluzioni che uniscano comfort, tecnologia e arte. Le cornici in maiolica di Piazzetta ne sono un esempio, esprimendo l'eccellenza di un processo produttivo che unisce tecnologia e la più esperta lavorazione artigianale. I rivestimenti in maiolica non solo valorizzano la bellezza della fiamma ma garantiscono una diffusione uniforme e costante di calore nell'ambiente circostante. Decisamente scenografico anche *Maunakea*, il camino disegnato da Francesco Lucchese per Antrax: si distingue per l'originalità delle linee disegnate intorno al fuoco che ricordano la forma di un vulcano.



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.

centrali 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.

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

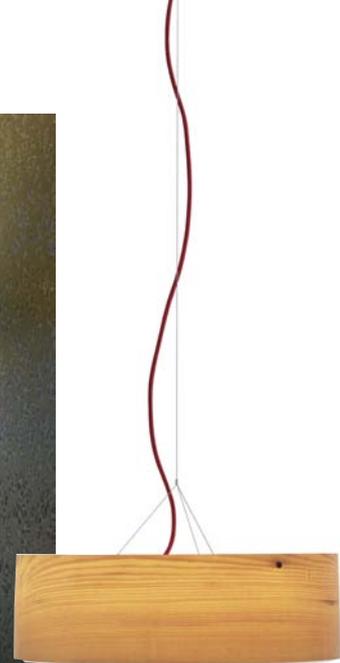
Design

LEGNO D'AUTORE

Knit Chair di Pirwi, disegnata da Emiliano Godoy, è realizzata con legnami che arrivano da foreste a gestione sostenibile, come tutti i prodotti dell'azienda nata a Città del Messico nel 2007

Nessun materiale è al tempo stesso estremamente modellabile ed estremamente resistente come il legno. Per questo i designer di tutto il mondo lo scelgono per creare mobili e complementi d'arredo





Sopra: lampada *ARBA*, di Matteo Thun e Antonio Rodriguez per Belux, realizzata in legno d'acero, è disponibile da terra, da tavolo, a sospensione e da parete.
Sotto: *Panatda Chair* di Hygge, realizzata in legno massello e la poltrona della serie *Enignum* dell'irlandese Joseph Walsh

Flessibilità” è la parola chiave quando si parla di legno. Sono praticamente infinite le cose che si possono fare con questo materiale che, oltre ad essere flessibile, è anche estremamente robusto. Non a caso, quindi, si presta in maniera eccellente alla creatività di architetti e designer. È inoltre uno stimolo per continue sperimentazioni, prestandosi facilmente a diversi tipi di lavorazioni. Come dimostrano i lavori di Joseph Walsh, un designer irlandese autodidatta, classe 1979. Le sue opere sono incentrate sulla lavorazione del legno che sembra modellato come fosse carta. Interessante la serie *Enignum*, il cui nome deriva dall'unio-

ne delle due parole latine *enigma* e *lignum*. Ad ispirare questi pezzi sono le stratificazioni che in natura definiscono l'età di piante e formazioni minerali e che quindi registrano il trascorrere del tempo. Non è indifferente al fascino del legno neppure il notissimo designer Vico Magistretti che ha disegnato per Cassina *Nuvola Rossa*, una libreria in faggio con struttura pieghevole, con i quattro ripiani centrali asportabili e gli ultimi impilabili. Fondamentale il ruolo delle cerniere: è una libreria essenziale ma estremamente versatile. Il legno è un materiale “vivo” ovvero risente, per esempio, dei cambi di temperatura o dell'umidità. Per questo con il passare del tempo cambia e





non capita raramente che i designer “giochino” su questa caratteristica. Il legno dell’acero locale utilizzato per la lampada ARBA, disegnata da Matteo Thun e Antonio Rodriguez per l’azienda svizzera Belux, è appositamente oliato per esaltare le sue preziose caratteristiche di alta elasticità, stabilità ed eccezionale grana e con il passare degli anni il materiale scurisce gradatamente. L’acero riesce a trasformare la luce fredda delle lampade fluorescenti a basso consumo in un caldo e confortevole effetto luminoso, donando all’ambiente un’atmosfera unica. Il binomio legno – luce affascina i designer di tutto il mondo perché un punto luce avvolto dal legno riesce sempre a creare un’atmosfera speciale. Non fa eccezione la lampada a sospensione *Knan* di Tanzana, realizzata in compensato. Ispirati all’arte decorativa thailandese, i prodotti di illuminazione di Tazana vengono crea-



ti facendo ricorso all’utilizzo di alta tecnologia ma anche alla lavorazione artigianale asiatica: “La tecnologia incontra l’artigianato” è infatti lo slogan dell’azienda. Ancora dalla Thailandia arrivano i prodotti di Hygge: l’azienda basa la sua filosofia sullo sviluppo del design sostenibile capace di salvaguardare l’ambiente. Specializzato nella produzione in legno massello, Hygge concepisce la nuova era del design tramite la valorizzazione dei materiali naturali elevandone l’utilizzo a valore etico. Sempre più spesso designer ed arredatori d’interni scelgono il legno come elemento décor eco-friendly. È il caso della *Knit Chair* di Pirwi, il più importante brand messicano di design, realizzata, come tutti i componenti di arredo dell’azienda, con legnami che arrivano da foreste a gestione sostenibile, mentre gli assemblaggi sono realizzati con colle naturali, incastri a sec-

Nella pagina a fianco: *Enignum I dining table* di Joseph Walsh. A ispirare questi pezzi sono le stratificazioni che in natura definiscono l'età delle piante plasmandole. Sotto: *Knan*, dell'azienda Tanzana, lampada a sospensione fatta in compensato



Sopra: *Tool Box*, di Frama, un oggetto in compensato di betulla multifunzionale, una scatola degli attrezzi che può contenere libri o diventare un comodino. A fianco: *Loop Chair* di Tom Raffield, sedia in quercia. Sotto: *Nuvola Rossa*, di Vico Magistretti per Cassina, libreria in faggio naturale o laccato in bianco o nero



co e cuciture in corda che confermano l'alta qualità sartoriale. Grazie a questo processo alcuni oggetti sono disassemblabili quindi riciclabili, pronti per iniziare un nuovo ciclo di vita. La sostenibilità per Pirwi è un processo sociale, ambientale e industriale che attraversa le fasi di sviluppo e crescita del brand: sostenibilità e design sono inscindibili, fattori indispensabili nel miglioramento dei processi di ricerca e produzione. Questo processo ha portato il prodotto a beneficiare di un ottimo rapporto qualità – prezzo, un valore aggiunto che

oggi consente a Pirwi di aprirsi al mercato europeo con una moderna rete distributiva che si identifichi con criteri etici e di eccellenza del marchio. Non è da meno Tom Raffield: un designer decisamente eco-friendly impegnato nel creare prodotti nel rispetto dell'ambiente che ci circonda. Per questo motivo il legno, nei suoi lavori, è curvato a vapore, con un basso consumo di energia quindi. Un esempio di lavorazione di questo tipo è la *Loop Chair*, una sedia da esterno, ma adatta anche all'interno, in quercia inglese naturale.



PEDRINI

Dal 1927 arredi su disegno
per appartamenti, ville,
banche, negozi, musei



INTERIOR DESIGN

VILNIUS

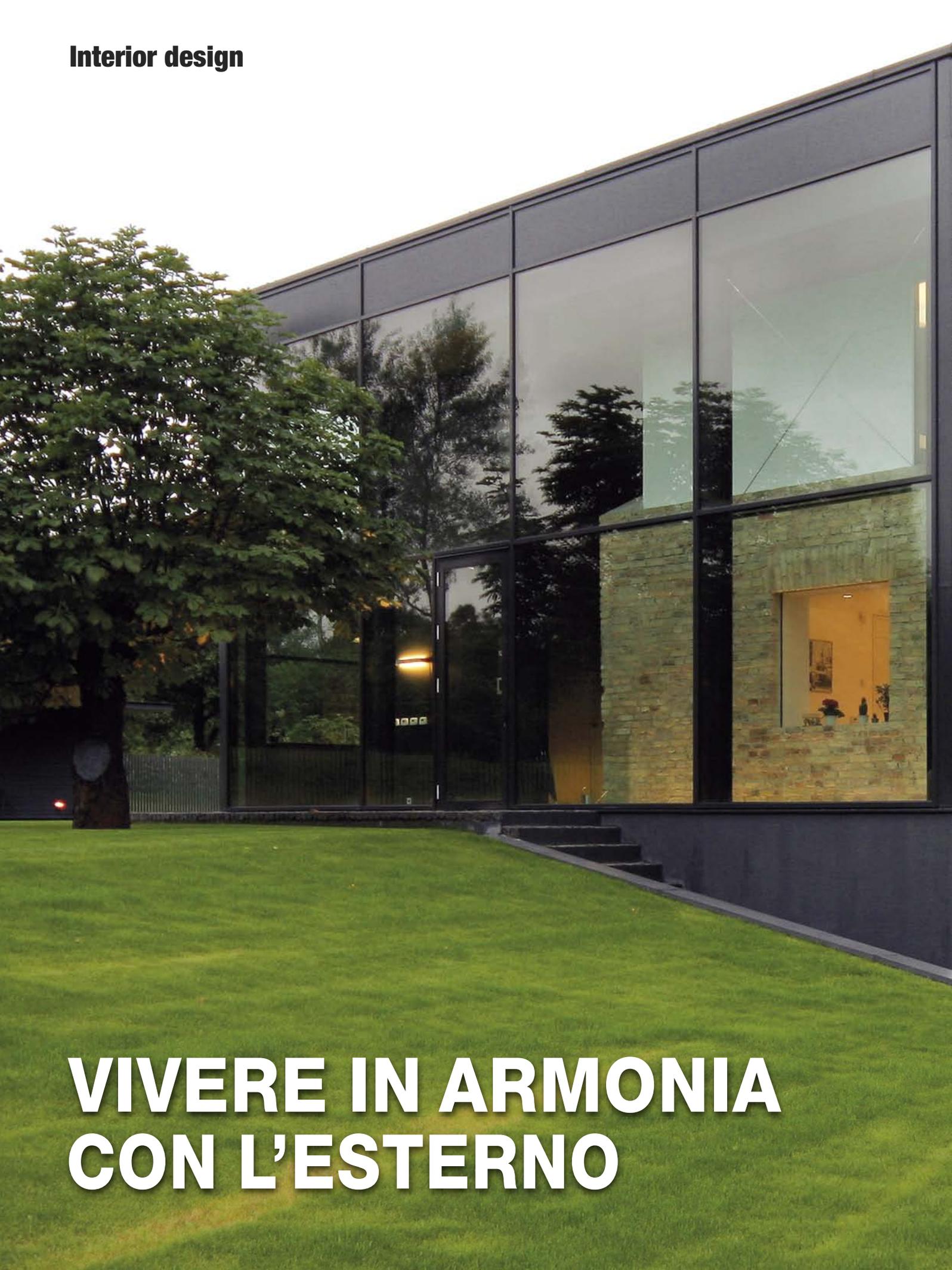
Lo studio lituano Natkevičius ha progettato un edificio che ingloba una vecchia struttura e crea un gioco tra interno-esterno, trasparenza e matericità. L'impostazione planimetrica in realtà pone la vecchia struttura in una posizione decentrata e gli ampi spazi che vi sono stati creati intorno hanno funzione di collegamento, distribuzione e spazi per la vita di tutti i giorni di una famiglia composta da quattro persone.

BARCELONA

Architetto di fama internazionale, Ricardo Bofill nel 1973 trova un cementificio in disuso, un complesso industriale degli inizi del secolo, costituito da più di 30 silos, gallerie sotterranee e sale macchine enormi, e decide di trasformarlo nella sede del Taller de Arquitectura, il suo studio, e in parte nella sua personale abitazione. L'operazione di recupero di tutto il complesso è durata molti anni.



Interior design

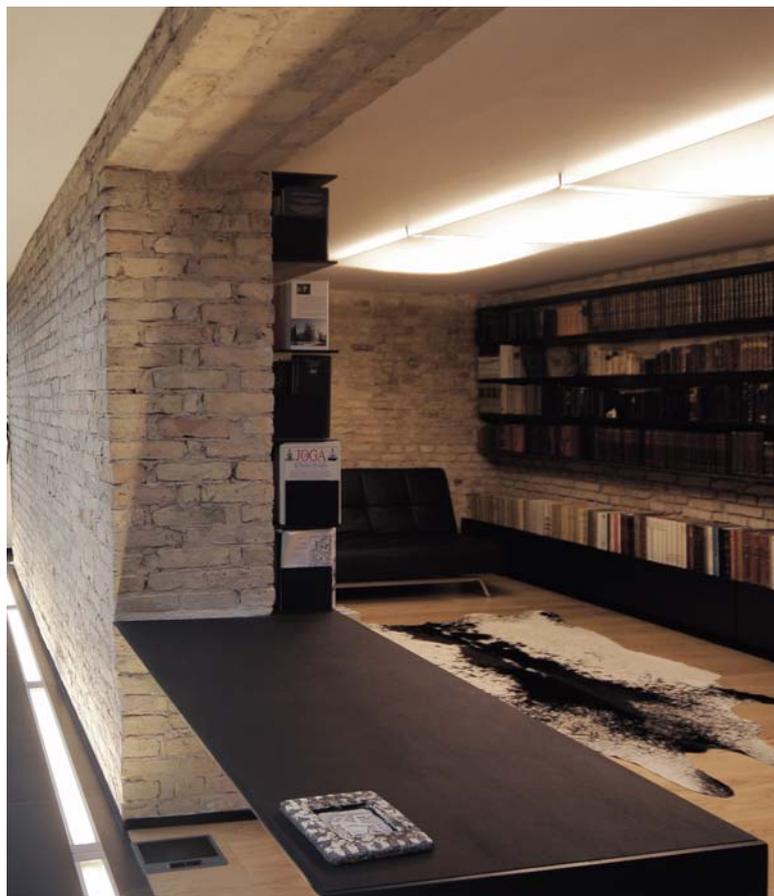
A photograph of a modern building with a large glass facade and a stone wall. The building is situated on a green lawn with a large tree in the foreground. The glass reflects the surrounding environment, including trees and a sky. The stone wall is made of light-colored, textured blocks. A set of steps leads up to the building. The overall scene is well-lit, suggesting a bright day.

**VIVERE IN ARMONIA
CON L'ESTERNO**

**Una casa nella casa. Un cuore antico in una scatola contemporanea.
A Vilnius dall'interno di un'originale abitazione-bacheca è
possibile godere della vista a 360° sul lussureggiante
e noto Parco Regionale Pavilniai di Mercedes Caleffi**







A sinistra: la cucina tra le superfici vetrate e gli specchi che moltiplicano lo spazio stesso è luminosissima. Come gran parte degli ambienti ha l'arredo cromaticamente scuro, vivacizzato dalla luce riflessa sui ricorsi d'acciaio. Sopra: parte della confortevole biblioteca del piano inferiore scaldata dal camino

Sullo sfondo il Parco Regionale Pavilniai. E all'interno un antico edificio. L'abitazione progettata dallo studio lituano Natkevicius consiste in un parallelepipedo modulare di vetro posto a protezione di un manufatto edilizio di mattoni prodotti in una storica fornace di Vilnius ed emersi durante i lavori di ristrutturazione in seguito alla rimozione dell'intonaco. Il concetto di base dunque non è diverso da quello di una bacheca. Una scatola che inglobando la vecchia struttura vi aggiunge e vi crea intorno nuovi ambienti per la vita familiare. L'intero nuovo edificio ruota, non geometricamente, intorno alla preesistenza e crea con esso un gioco basato sulla logica dell'ossimoro: interno-esterno, trasparenza e matericità, leggibile sia stando in casa che passeggiando in giardino. L'impostazione planimetrica della nuova abitazione in realtà pone la vecchia struttura in una posizione decentrata e gli ampi spazi che vi sono stati creati intorno hanno funzione di collegamento, distribuzione e spazi per la vita di tutti i giorni di una famiglia composta da quattro persone, due adulti e due bambini. Tutto è a giorno. Tutto è visibile. E la quotidianità è messa in stretta relazione con l'esterno, eccezione fatta per gli ambienti privati posti sotto la protezione dei muri in laterizio. Sarà la storia a proteggere da possibili occhi indiscreti la privacy familiare. Storia e vita contemporanea. Una dicotomia presente anche nel seminterrato organizzato per accogliere la biblioteca di



casa: luogo prediletto dal proprietario, collezionista di libri antichi. È un ambiente accogliente e molto luminoso e per renderlo ancora più confortevole è stato costruito anche un ampio camino dalle linee semplici, posto con sapiente armonia nei pressi dell'ampia vetrata prospiciente la porzione inferiore di giardino, appositamente realizzato ad una quota più bassa, per permettere alla luce e al paesaggio intorno di entrare anche in questo ambiente. Sempre su questo stesso piano sono stati sistemati il garage per due auto e il bagno turco. All'interno del vecchio nucleo, al piano terra, si trovano le camere dei bambini, mentre quella dei genitori è stata posizionata al piano superiore. Il collegamento tra questi ambienti può avvenire sia dall'interno dell'edificio in muratura sia dall'esterno. Nell'ampio spazio che gravita intorno al vecchio cuore di laterizio è stata costruita un'esile, quanto essenziale, scala di metallo nero, elegantemente ricurvo all'altezza dei pianerottoli, con le pedate realizzate in legno chiaro. È l'elemento che caratterizza particolarmente il nuovo intervento e cromaticamente si raccorda con il pavimento e gli elementi illuminanti così come con la struttura portante della teca: una struttura (sistema di facciate) Schuco realizzato con telaio in acciaio poggiante su un basamento di cemento armato e rifinito con gli elementi di alluminio raccordanti tra loro i regolari tagli di vetro. Nel paese dell'ambra, delle gocce di resina che

Sopra e sotto: la biblioteca di libri antichi. Se pur realizzata nel piano seminterrato dell'abitazione gode di molta luce. È un ambiente confortevole e accogliente. A destra: particolare della scala costruita all'esterno del vecchio nucleo, anch'essa di metallo e legno come la sala della biblioteca







preservano al loro interno un pezzetto di storia, un'abitazione/bacheca che dalle intemperie un po' della storia del territorio, sembra essere quasi una situazione pleonastica e ovvia. Ma nella realtà non è così. L'edilizia presente nella zona storicamente è di piccole dimensioni e presenta superfici vetrate ridotte. Caratteri tipologici legati al risparmio energetico: un pratico tentativo per ovviare al dispendio di calore essendo la Lituania un paese dai climi alquanto rigidi. Ma questo nuovo edificio risulta essere energeticamente sostenibile nonostante le quattro facciate realizzate in vetro, materiale per antonomasia poco adatto a tutelare dalla dispersione termica, con il tipo di sezione del vetro scelto, l'orientamento del fabbricato e l'impianto geotermico realizzato. Le facciate a sud e a ovest sono dotate di un tipo di schermatura automatica Tinklelis che garantisce una bassa esposizione ed evita, dunque, che all'interno si formino climi umidi e soffocanti, che solitamente rendono necessario l'applicazione di un impianto di climatizzazione. Una casa nella casa. Un cuore antico in una scatola contemporanea. Un'abitazione confortevole dal cui interno è possibile godere della vista a 360° sul lussureggiante e noto Parco Regionale Pavilniai, il parco più vicino alla città di Vilnius, la capitale. Vetro, acciaio e laterizio. Sarebbero questi gli elementi caratterizzanti l'edificio, ma nella realtà non è proprio così. Ciò che maggiormente rende particolare questa costruzione è il suo stesso rapporto con la luce e con l'esterno. Chi vive all'interno di questa casa ha la possibilità di sentirsi in sintonia con la natura e con i suoi cambiamenti stagionali. Chi abita questa casa è in armonia con ciò che gli sta intorno.



A sinistra: la zona pranzo. Nonostante il pavimento, il tavolo, il setto murario e persino la sospensione siano di colore nero, l'ambiente è mitigato dalla calda nuance dei mattoni. Sopra: ambienti di distribuzione. Sotto: vista d'insieme dell'antico manufatto edilizio e della scala che collega i diversi piani



RECUPERARE UN'EX FABBRICA



È un vecchio cementificio convertito in studio e abitazione privata dall'architetto Ricardo Bofill. In un quartiere di Barcellona, spazi enormi e vetrate ampissime caratterizzano una struttura originale sia nella forma sia nella destinazione finale di Mercedes Caleffi





Sopra, a sinistra e a destra: fotografia degli stessi ambienti. Saloni privati, doppie altezze e doppi spazi che presentano ampie finestre con ricchi tendaggi. Le nude pareti di cemento sono vestite di semplici scaffali lignei. In questi luoghi la vita privata e quella lavorativa si sovrappongono

Oggi sembra quasi normale parlare di recupero del patrimonio edilizio, ma più di trenta anni fa l'argomento era alquanto inusuale, anzi proprio nuovo. Eppure l'architetto di fama internazionale Ricardo Bofill già nel 1973 trovò un cementificio in disuso, un complesso industriale degli inizi del secolo, costituito da più di 30 silos, gallerie sotterranee e sale macchine enormi, decise di trasformarlo nella sede del Taller de Arquitectura, il suo studio, e in parte nella sua personale abitazione. L'operazione di recupero di tutto il complesso è durata qualche anno. La fabbrica, abbandonata e parzialmente in rovina, nell'architetto ha suscitato immagini surrealiste: scale che portavano al nulla, enormi spazi anonimi, pezzi di ferro sospesi nel vuoto, isolate e autonome strutture in cemento armato scollegate dal resto. L'idea progettuale dell'architetto Bofill ha reso necessaria come prima operazione la demolizione di buona parte dell'involucro edilizio esterno, situazione che ha reso visibili parti dell'edificio che, legate alla precipua funzione di cementificio, fino ad allora erano rimaste nascoste. È stato quasi come dover portare alla ribalta peculiarità celate. Denudare l'anima stessa della struttura. Liberare la forma prigioniera nell'utilitaristica struttura tipologica.

A demolizioni ultimate sono rimasti sei silos che divennero uffici organizzati su più piani, un laboratorio di modelli, archivi, una

biblioteca, una sala proiezioni e uno spazio gigantesco conosciuto, a causa delle sue poco comuni dimensioni, come "La Cattedrale", il luogo istituzionale in cui si svolgono mostre, concerti e tutta una serie di funzioni culturali legate all'attività professionale nonché alla vita privata.

Casa Bofill dall'esterno ricorda vagamente un monastero e quest'idea è supportata maggiormente sia dalle finestre ovali che sono state aperte sui prospetti sia dalle scale elicoidali che sono state costruite all'esterno dei silos. L'aspetto di incompiuto è presente anche quando i lunghi lavori sono stati completati. I cambiamenti negli anni sono stati diversi e resi necessari sia dalla recessione economica sia dalla decisione dei suoi figli e dell'ex moglie di stabilirvisi. Ecco perché si parla di lavori di ristrutturazione durati quasi un ventennio. Così a San Just Desvern, uno dei quartieri periferici di Barcellona, la vecchia fabbrica di cemento, l'attuale Taller de Arquitectura, domina prepotentemente su tutto. Ma è una struttura che colpisce molto anche chi ha modo di visitarne l'interno. Gli ambienti sono ovviamente alti, luminosissimi, in continuità tra loro e arredati con lunghe tende chiare che coprono sia le finestre sia le pareti di cemento nudo. Gli elementi strutturali, pilastri e travi, e le diverse betoniere non sono state rifinite e le imprecisioni delle gettate di cemento sono rimaste tutte completamente a vista. Sono proprio queste



Sotto: la cosiddetta “cattedrale”. Uno spazio dedicato al lavoro e alle riunioni. Tavoli, cavalletti, fluttuanti tendaggi e luce a profusione. Il pavimento unico ligneo rende caldo un ambiente dalle dimensioni spaesanti e dagli arredi spartani adatti per uno spazio “mentale” scevro da superflui orpelli





Sopra: finestre dalle linee classiche realizzate con il cemento sui setti murari di un ex cementificio. Una forometria studiata per illuminare gli ambienti e smaterializzare la massività del cemento. Sotto: il complesso rivela una complessità che induce molti a confonderlo con un monastero

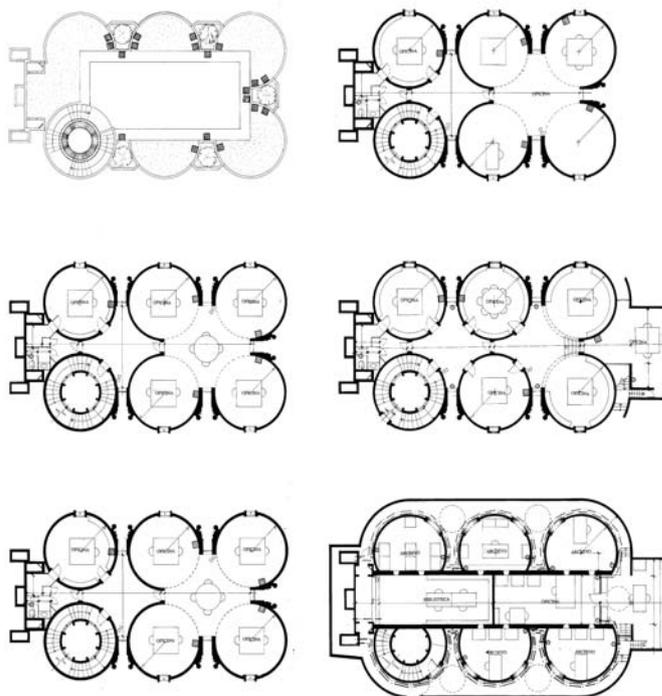




Sopra: anche negli ambienti privati il linguaggio architettonico è uguale. Stesse finestre, stesse pareti anche se intonacate. La logica di progetto ha coinvolto tutti gli ambienti, privati e pubblici: trasformare un ex edificio industriale senza completamente snaturarlo. Sotto: piante del complesso

tipicità dalle linee crude e in un certo senso brutali a esaltare la netta e semplice eleganza degli interventi nuovi. Anche le pareti di laterizio scrostate sono state lasciate così come erano in origine, e anch'esse con il loro incompiuto o con la loro consumazione evidenziano i nuovi elementi di rifinitura. I pavimenti invece sono stati tutti completamente rifatti, quali in legno, quali rivestiti di tessuto/moquette, quali di marmo e sono piani di raccordo, superfici chiare e continue che legano tra loro i diversi ambienti e anche le diverse funzioni. Il contrasto tra gli elementi in cemento armato grezzo, gli arredi di design, non solo moderno, i pavimenti lignei, l'essenzialità degli ambienti e il light design adottato caratterizza sia gli spazi dedicati alla vita familiare sia quelli legati alla quotidianità lavorativa pensati per la vita sociale dei Bofill.

Un altro elemento è stato molto importante per la rivalutazione dell'intera area: la vegetazione. Circondare di nuove essenze l'intero complesso è stata la strada che ne ha facilitato l'inserimento nel quartiere. Eucalipti, palme, ulivi e cipressi circondano l'intero manufatto, lo avvolgono e lo disegnano, ne smussano le rigidità e ne addolciscono l'aspetto crudo. Fa da filtro con il quartiere e veste gli interni attraverso le ampie superfici vetrate che prospettano sul parco.





linea[®]b
ARREDAMENTO CUCINA

**SPECIALIZZATI
NELLA PRODUZIONE
DI CUCINE SU MISURA**

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



ORARI DI APERTURA

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

Linea b FABBRICA CUCINE COMPONENTI

Sede e Show-Room:

Via dell'Industria, 2 - 40068 S. Lazzaro di Savena (BO)

Tel. e Fax: 051.6257350

www.lineabcucine.it - info@lineabcucine.it





Hera Energie. Dall'esperienza Hera: uomini, servizi e consulenza per migliorare il comfort del tuo condominio.

Le temperature all'interno del tuo appartamento non sono esattamente quelle che desideri? Da oggi puoi gestire autonomamente il clima della tua casa anche se in condominio con impianto centralizzato!

Potrai finalmente **“Consumare quello che ti serve pagando quello che consumi”**.

Il Gruppo Hera eseguirà una diagnosi energetica per verificare l'efficienza dell'impianto di riscaldamento condominiale consigliando le eventuali attività da svolgersi per ottimizzare l'efficienza diminuendo gli sprechi di combustibile. **Chiama subito Hera Energie per un check-up gratuito.**

Un Energy Trainer sarà a disposizione per illustrare anche all'assemblea condominiale gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti ed i possibili miglioramenti di classe energetica dell'edificio.

Migliora il comfort della tua casa risparmiando.

Chiama l'Energy Trainer
per un check-up gratuito
e per la certificazione
energetica del tuo
condominio
051.56.06.33

**ENERGY
TRAINER**
by
HERA ENERGIE

Hera Energie
Via dell'Elettricista, 2 - 40138 Bologna
Tel. 051.56.06.33 - Fax 051.619.51.49
www.heraenergie.it - E-mail: uff.tecnico.heb@gruppohera.it

HERA
ENERGIE