

# ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

GIUGNO 2012 - Anno 3 - N.7

LE STATISTICHE  
DI CONFABITARE  
SULL'IMU

ESSERE PROPRIETARI  
NON È UN REATO  
Editoriale di Alberto Zanni

**I VANTAGGI**  
DELLA NUDA  
PROPRIETÀ

**TERREMOTO  
IN EMILIA**  
C'È BISOGNO  
DI PREVENZIONE

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

**Confabitare**<sup>®</sup>

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

# **Confabitare**<sup>®</sup>

**Associazione Proprietari Immobiliari**

**L'Associazione  
dei proprietari immobiliari  
Confabitare offre alle famiglie  
delle zone colpite dal recente terremoto,  
a titolo gratuito,  
degli appartamenti  
messi a disposizione dai propri associati.**

**Per informazioni:**

**Tel 051/270444- [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)**

**Confabitare Associazione proprietari immobiliari**

**Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna**

**Tel 051/ 270 444 – [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it) - [www.confabitare.it](http://www.confabitare.it)**

# Rilassatevi

Se sarete soddisfatti ci renderete felici  
diversamente vi rimandiamo tutto indietro



## Tedeschi Autospurghi S.r.l.

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

[www.tedeschiautospurghi.it](http://www.tedeschiautospurghi.it) – InfoLine 051725353 – Fax 051726323 – Email [info@tedeschiautospurghi.it](mailto:info@tedeschiautospurghi.it)



*Voi pensate alla FAMIGLIA ...  
... noi alla vostra CASA*



Prezzi agevolati per  
Associati Confabitare

**EUROAPPALTI** s.r.l.  
Via Bagnaresa, 9 - 40054 Budrio (Bo)  
Tel/fax 051.6927119 - Cell. 338.4575020 - 349.5114003  
[www.euroappalti.net](http://www.euroappalti.net) - [info@euroappalti.net](mailto:info@euroappalti.net)

Finestra mod. Platinum Evolution    www.oknoplast.it    numero verde 800 76 00 60



L'eleganza del PVC



**OKNOPLAST**

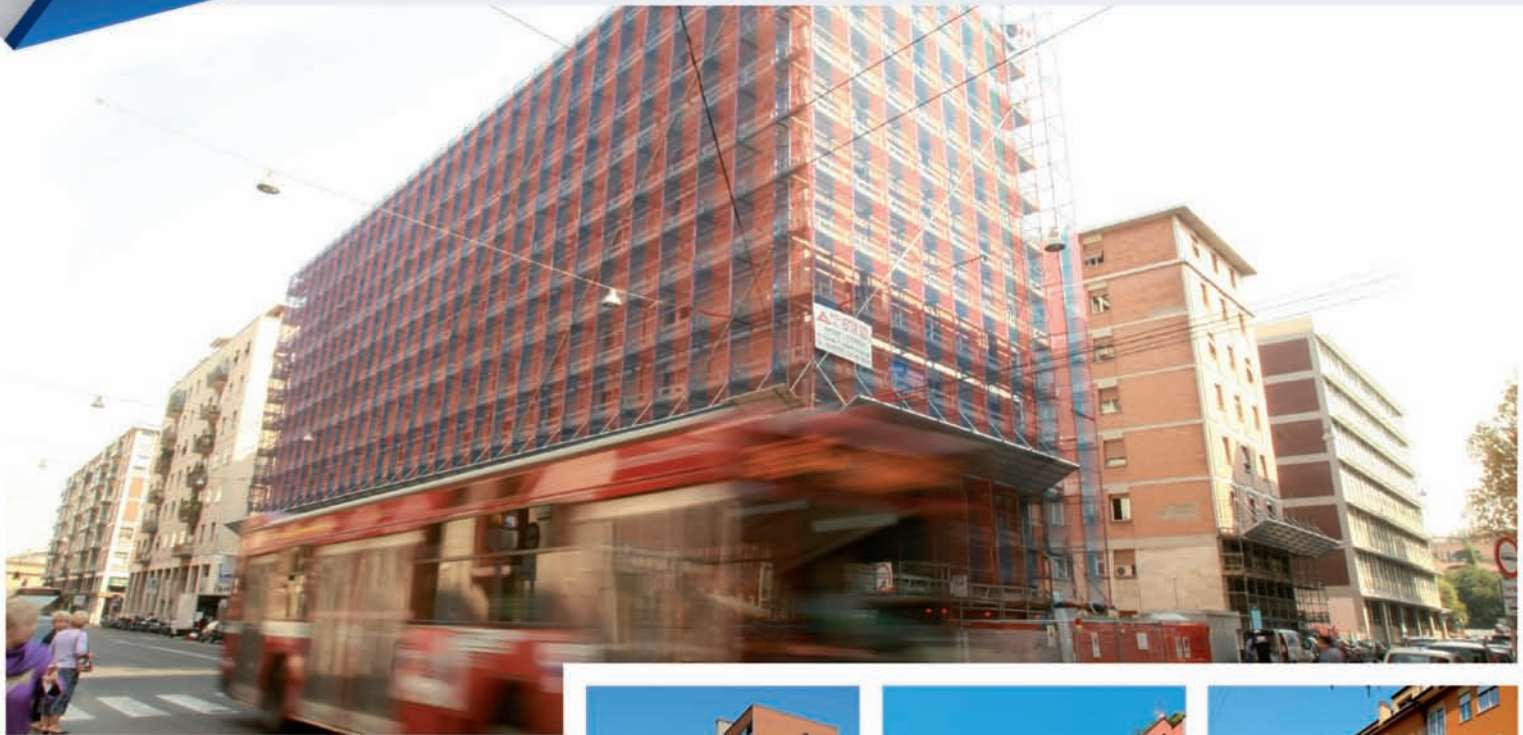
Finestre in PVC



top sponsor  
F.C. Internazionale



**IMPRESE VENTURI** 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



**Il meno è più**

Ludwig Mies van der Rohe

**ARREDAMENTI  
INDUSTRIALI  
E LINEA UFFICIO**

TECNOTELAI Srl - Via Bonazzi, 4  
40013 Castel Maggiore (BO)  
Tel. +39 051 700096 - Fax +39 051 700175  
info@tecnotelai.it - www.tecnotelai.it

**TT**  
**TECNOTELAI**  
idee al lavoro



**GIARDINI MARGHERITA  
(VIA DI FRINO)**  
VENDESI RESIDENZA  
OTTIMAMENTE TENUTA  
DI MQ 150  
CON CANTINA E GARAGE.  
C.E.G. **EURO 590.000**



CENTRO IMMOBILIARE ORGANIZZATO

**VIA MARCONI AD.NZE. SIGNORILE  
AMPIA RESIDENZA/UFFICIO AL 4°  
PIANO CON ASCENSORE AMPIO  
INGRESSO, SALA, CUCINA,  
4 CAMERE, 2 BAGNI, BALCONATA,  
CANTINA. C.E.C. RICHIESTA:  
LIBERO SUBITO **EURO 420.000**,  
LOCATO AD EURO 2.000 MENSILI,  
EURO 380.000. VOLENDO GARAGE.**

## VUOI VENDERE LA TUA CASA?

Un nostro agente immobiliare, senza impegno, sarà a Tua disposizione per una **consulenza e valutazione gratuita**, al fine di ottimizzare il valore del tuo bene e se ci affiderai il tuo immobile in vendita, **cio® ti offrirà in omaggio la certificazione energetica.**

**MURRI ALTA,  
VIA FLEMING AD.NZE**



IN PICCOLA  
SIGNORILE  
PALAZZINA.  
LIBERO SUBITO:  
AMPIO INGRESSO,  
SALA, CUCINA  
ABITABILE, BAGNO,  
2 CAMERE E  
BALCONI.  
CANTINA, AMPIO  
GARAGE. C.E.F.

**EURO 355.000**

**CENTRALISSIMO  
VIA PARIGI AD.NZE**



SIGNORILE  
RESIDENZA DI MQ  
225, BEN TENUTA.  
AMPIO INGRESSO,  
SALONE DOPPIO,  
CUCINA ABITABILE, 5  
CAMERE, 2 BAGNI,  
(VOLENDO III\*)  
TERRAZZA ABIT.LE.  
CANTINA DI MQ 30,  
DEPOSITO BICI,  
T.AUT. C.E.G.

**EURO 548.000**

**CENTRO, AD.NZE  
GIARDINI MARGHERITA**



IN ELEGANTE  
EDIFICIO, RESIDENZA  
ALL' ULTIMO PIANO  
CON ASCENSORE:  
AMPIO INGRESSO,  
SALONE CON  
TERRAZZA ABITABILE  
DI MQ 12, CUCINA  
ABITABILE, 7  
CAMERE, 2 BAGNI.  
AMPIA CANTINA.  
SPESE COND.  
MINIME. C.E.G.

**EURO 735.000**

**VIA NOVARO AD.NZE**



VENDESI  
RECENTE  
ELEGANTE  
VILLA DI MQ 425  
IMMERSA  
NEL PARCO  
PRIVATO  
DI MQ 4000.  
C.E.G.

**EURO 1.390.000**

**MAZZINI,  
VIA MENGOLI AD.NZE**



LIBERA PORZIONE DI  
VILLA BIFAMILIARE  
DEGLI ANNI 40 DI MQ  
200 CON TAVERNA,  
MANSARDA.  
GARAGE E GIARDINO  
DI MQ 220.  
C.E.G.

**EURO 550.000**

**VIA SARAGOZZA  
(INTERNO SILENZIOSO)**



IN PICCOLA  
PALAZZINA, LIBERO  
SUBITO: INGRESSO  
INDIPENDENTE,  
SALA, CUCINA  
ABITABILE, 2  
CAMERE, BAGNO,  
TAVERNA  
COLLEGABILE DI MQ  
40 + GIARDINO  
PRIVATO, 2 POSTI  
AUTO, T. AUT. C.E.G.

**EURO 360.000**

**VIA MATTEI,  
PRESSO RESTO DEL CARLINO**



IN PICCOLA PALAZZINA  
PIETRAVISTA,  
SILENZIOSO, AMPIO  
INGRESSO, SALA,  
CUCINOTTO, CAMERA,  
BAGNO, RIPOSTIGLIO,  
BALCONE.  
CANTINA, GARAGE,  
ASCENSORE. C.E.G.

**EURO 155.000**

**A 7 KM DA  
CASTEL S.PIETRO**



**EURO 169.000  
AMPIO GARAGE  
AD EURO 20.000**

NUOVO DA IMPRESA  
APPARTAMENTO MQ  
110 CON DOPPIO  
INGRESSO, SALONE,  
ANGOLO COTTURA, 2  
CAMERE, 2 BAGNI.  
GIARDINO DI MQ 180  
E POSTO AUTO DI  
PROPRIETA. TERMO  
AUTONOMO E  
RIFINITURE DI  
PREGIO. C.E.E.

**SAN RUFFILLO  
PEDECOLLINARE**



**EURO 625.000  
VOLENDO POSTI  
AUTO PRIVATI  
E GARAGE**

IN ELITARIA RECENTE  
PALAZZINA **ATTICO  
SUPERATTICO** DI MQ  
200, CON AMPIE  
TERRAZZE,  
PANORAMA  
SUGGERITIVO, ED  
ASCENSORE  
INTERNO. C.E.G.  
SI CONSIDERANO  
PERMUTE.

**CHIAMACI SUBITO: 051/333414** r.a. 10 linee

Sede: Viale XII Giugno n. 26 (BO) - [www.cioimmobiliare.it](http://www.cioimmobiliare.it)

Sistemi ad elevato contenuto tecnologico

ABC Eurosatellite Srl offre un servizio completo di progettazione, installazione e manutenzione di impianti terrestri, satellitari

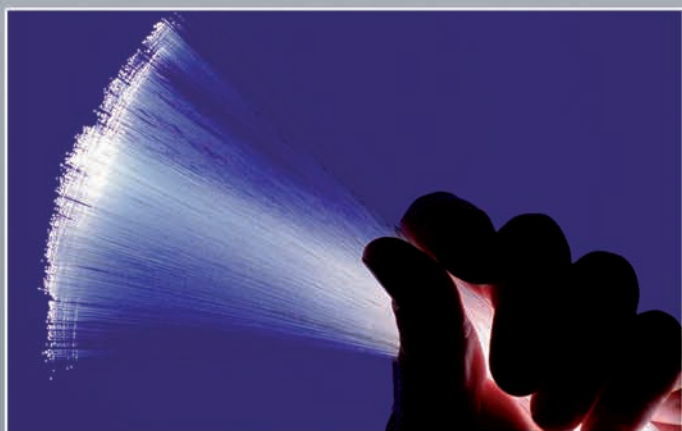
Internet via satellite

**Preventivi Gratuiti**



## Fibra Ottica per la TV terrestre e satellitare per condomini

Nella progettazione e realizzazione dei cablaggi in fibra ottica, è importante prestare attenzione sia al montaggio sia ai successivi test di verifica secondo gli standard di settore. Per questo è opportuno affidarsi a un'azienda in grado di garantire professionalità e con una notevole esperienza nel settore.



**ABC Eurosatellite S.r.l.**

Via Azzo Gardino, 6/C - 40122 Bologna (BO)  
Tel.051.555758 - Fax 051.5883900 - eurosat@tin.it  
Albo Imp. Artigiane N.105704 R.E.A. BO341393

## ABITARE OGGI

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

Anno 3 numero 7 giugno 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

Finito di stampare  
in giugno 2012

### CONFABITARE

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



Ristrutturazione  
e recuperi

Nuove costruzioni  
civili  
industriali  
ed agricole

Urbanizzazioni  
ed arredo urbano

Vendita diretta  
di immobili





**ITALIA ARREDA** Via Romagna, 47 - 47838 Riccione Rn Tel /Fax: 0541 660095 Tel: 0541 411351 Mail [info@arredo-italia.it](mailto:info@arredo-italia.it)

# sommario

## EDITORIALE

### 15 *Alberto Zanni*

Essere proprietari non è un reato

## CONFABITARE

16 Perché scegliere Banca Etruria

18 Accatastamento immobili rurali

19 I tempi e i modi di uno sfratto

20 Amministrare in modo innovativo

22 I vantaggi della nuda proprietà

24 Garantire sicurezza sul lavoro

25 Chiarimenti sulla cedolare secca

26 Confabitare a difesa della cultura

27 Un festival dedicato ai condomini

28 Dalle nostre sedi provinciali

## L'OPINIONE

31 Il certificato di abitabilità

## PRIMO PIANO

32 Analisi Imu in Emilia Romagna

37 C'è bisogno di prevenzione

41 Possiamo eliminare gli acari domestici?

44 Vendere casa... velocemente



## TECNICHE E MATERIALI

**46** Ecco perché scegliere la paglia

## ARCHITETTURA

**52** La casa sull'albero

*Cinque esempi di case sull'albero progettate e costruite dallo studio tedesco Baumraum*

**57** Dalle forme irregolari

*La Klein Bottle House, vicino a Melbourne, un'idea dello studio Mabride Charles Ryan*

**63** Come reinventarsi l'esistente

*Ferrous House è una trasformazione sostenibile di una casa obsoleta*

## ARTE E ARTIGIANATO

**78** Arredare casa con un mosaico

## AZIENDA STORY

**69** La costruzione di un successo

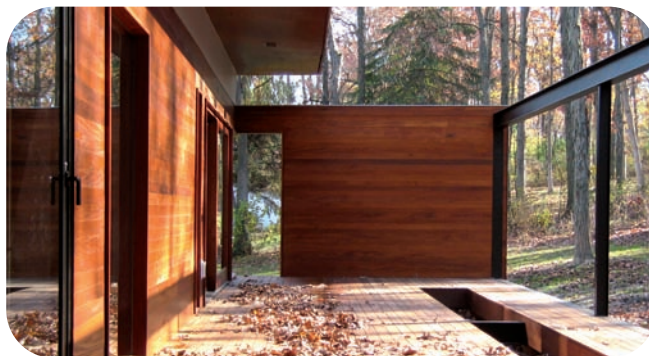
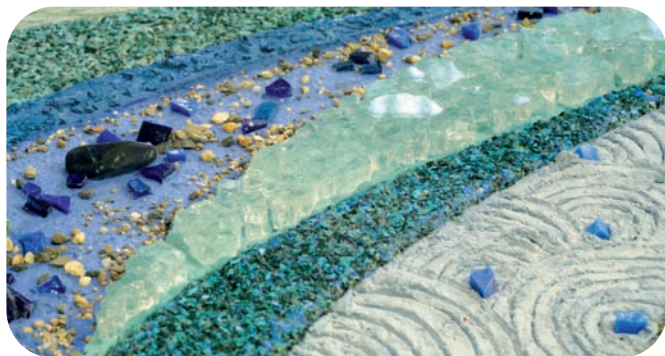
## INTERIOR DESIGN

**84** Luce, contrasti e sfumature

*Ampi spazi nella casa dell'architetto Roberto Semprini, vicino alla Darsena di Rimini*

**90** Vivere a contatto con l'arte

*Una vecchia tipografia di Manhattan si trasforma in un'abitazione luminosissima*





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

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

**Alca**

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

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

**IN CASO CONTRARIO TORNEREMO A NOSTRE SPESE**



Contattaci per un preventivo

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

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

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

**Alca** di Alessandro Lorenzo Cassarà

Disinfestazioni - Derattizzazioni - Disinfezioni - Monitoraggi HACCP - Bonifiche ambientali

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





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

Via Andrea Costa 67/B - 40134 Bologna

Tel. 051 6154856 - Fax 051 6154251

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

[info@lasoffittaimmobiliare.com](mailto:info@lasoffittaimmobiliare.com)



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

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

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

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





Alberto Zanni  
Presidente Nazionale Confabitare

## Essere proprietari non è un reato

Signori, allacciate le cinture di sicurezza: la famigerata IMU è arrivata. Nessuno sconto, nessun ripensamento. L'unica concessione graziosamente elargita dal governo Monti è stata la rateizzazione in 2 o 3 tranches. È arrivata l'ora, per milioni di cittadini che hanno il solo torto di essere proprietari di casa, di versare tutto o in parte l'odioso balzello che dovrebbe, (il condizionale è d'obbligo) concorrere in maniera determinante a "salvare l'Italia" e le sue disastrose finanze. Permetteteci di essere scettici e soprattutto arrabbiati. In questo paese sembra ormai che essere proprietari di casa sia una colpa o peggio un reato. Il governo dei tecnici con l'introduzione dell'IMU, la revisione verso l'alto degli estimi catastali, e altri balzelli l'ha voluto rimarcare in modo plateale.

Di fronte a tutto ciò Confabitare non è stata e non starà con le mani in mano. Le nostre reiterate richieste di alleggerire quantomeno il carico fiscale hanno sì sortito qualche effetto, ma l'impianto della norma voluta dall'esecutivo tecnico è rimasto sostanzialmente inalterato. Tra l'altro tasse e balzelli vari non solo costituiscono un salasso per le tasche di milioni di cittadini, ma favoriscono di fatto un fenomeno allarmante: il ritorno degli affitti in nero.

I numeri parlano chiaro: nel primo trimestre 2012 si è registrato un crollo dei contratti di locazione del 66% su scala nazionale rispetto allo stesso periodo del 2011. Crollo che ha assunto proporzioni ancora più preoccupanti nelle grandi città come Milano, Torino, Bologna, Firenze, Roma con percentuali che spesso superano il 70%. Per Confabitare, a causare il fenomeno è stata la stangata sugli immobili contenuta nel decreto "Salva Italia" che colpisce in particolare le case affittate. Non è certo un caso che i contratti a canone concordato siano letteralmente crollati e quelli liberi facciano registrare un aumento dell'affitto. Il sospetto, ma non è solo un sospetto, è che stia riemergendo il mercato nero. Un fenomeno questo che vanificherebbe il lavoro fatto dal 1998 in poi con la legge 431 che ha introdotto il canone concordato proprio con l'obiettivo precipuo di contrastare il "nero".

La verità è che la maxi stangata sulla casa induce molti proprietari a ricorrere al nero, perché i contratti regolari non convengono più sotto il profilo economico. Davvero un bel risultato...

Che fare dunque cari associati? Confabitare non si rassegna e chiama i proprietari alla lotta. A difesa dei loro diritti. Abbiamo avviato su tutto il territorio nazionale una raccolta di firme contro le misure "spremi-casa" che sta ottenendo ovunque un grande successo. Ovviamente ci auguriamo, cari lettori, che non ci facciate mancare il vostro appoggio e aderiate in massa alla nostra iniziativa. Ma la protesta non si esaurisce qui.

Nelle prossime settimane Confabitare promuoverà il primo sciopero nazionale dei proprietari immobiliari e scenderà in piazza nelle principali città italiane con una pubblica manifestazione aperta a tutti. È la prima volta, in assoluto, che un'associazione di proprietari immobiliari organizza un'iniziativa di questo genere per dire no ai provvedimenti che svuotano le tasche dei cittadini e creano recessione nell'intero sistema immobiliare. Un appello, amici, di Confabitare: intervenite numerosi, sarà l'occasione per fare vedere a tutti che il popolo dei tartassati non si rassegna all'ingiustizia e non tollera ulteriori sacrifici.

La nostra sede:

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

## Perché scegliere Banca Etruria

*Nuovi prodotti finanziari che la banca offre a famiglie e imprese associate a Confabitare*

La congiuntura economica negativa, la sfavorevole dinamica dei tassi e la crescente cautela delle famiglie verso decisioni di acquisto e di assunzione di prestiti hanno contribuito a disegnare un contesto di mercato in cui l'offerta di finanziamento da parte del sistema bancario ha segnato una battuta di arresto. In quest'ambito Banca Etruria, forte della propria vocazione di banca popolare, si conferma vicina ai territori serviti e rinnova il proprio impegno a favore degli iscritti Confabitare. Con un'intesa che nasce dalla volontà di continuare a sostenere famiglie e imprese, Banca Etruria si presenta con una nuova offerta di finanziamento per l'acquisto e la ristrutturazione degli immobili unita ad un processo di erogazione ancora migliore nei tempi e nelle modalità. Nuove proposte ancora più competitive in grado di offrire a tutti gli iscritti Confabitare sostegno e supporto nella realizzazione di propri progetti di vita e per l'abitazione. Sulla base di questi presupposti Banca Etruria mette a disposizione di tutti gli associati Confabitare le nuove soluzioni fi-

**La filiale Banca Etruria più vicina**

**Sede di Bologna**  
Via Emilia Levante, 96/a - tel. 051.493902

**Bologna Ag. 1**  
Via Emilia Ponente, 195/a - tel. 051.311614

**Bologna Ag. 2**  
Via Mascarella, 57 - tel. 051.6312456

**Bologna Ag. 3**  
Piazza Malpighi, 3/b - tel. 051.273370

**Bologna Ag. 4**  
Via Valdossola, 19/a - tel. 051.6154908

**Casalecchio di Reno**  
Via Marconi, 42 - tel. 051.571668

nanziarie: la nuova linea Mutuo B.e.s.t., i prestiti personali e Carta Nova, l'innovativa carta di credito revolving realizzata in collaborazione con Findomestic. La nuova linea mutui B.e.s.t. offre soluzioni di finanziamento a tasso fisso o variabile dalle caratteristiche insuperabili per venire incontro a tutte le esigenze di credito. Dall'acquisto della prima casa o dell'abitazio-

ne per le vacanze, alla possibilità di trasferire il proprio mutuo in Banca Etruria a condizioni sempre più vantaggiose fino a richiedere un finanziamento ipotecario per affrontare gli investimenti o le spese pianificate fino al 70% del valore dell'immobile. Il tutto in modo pratico, rapido ed economico: in un'unica spesa all'erogazione del finanziamento sono inclusi gli importi di istruttoria, di perizia e per la polizza incendio e scoppio.

Banca Etruria offre inoltre un'ulteriore opportunità di credito a tutte le famiglie che vogliono maggiore libertà di spesa negli acquisti di tutti i giorni. Attraverso i Prestiti Personali siamo in grado di finanziare tutte le esigenze di natura personale dell'individuo e della famiglia: dall'acquisto di beni mobili, incluso camper, alla ristrutturazione di immobili fino al consolidamento di altri prestiti. Inoltre con Carta Nova mettiamo a disposizione degli iscritti Confabitare un ulteriore plafond per le spese di tutti i giorni. È uno strumento flessibile da usare sempre: per gli acquisti nei negozi, per lo shopping on line, per i prelievi agli sportelli Bancomat o per richiedere una somma di denaro. Nova è la prima carta di credito con doppia scelta di pagamento ad ogni utilizzo. Grazie al microchip, infatti, ogni volta è possibile scegliere se rimborsare l'acquisto con comode rate mensili o in un'unica soluzione senza interessi. Un nuovo modo di affrontare le spese di tutti i giorni beneficiando di un mondo di vantaggi grazie ad un'unica quota mensile che riunisce i costi di tenuta conto, alla doppia funzionalità con un solo PIN da memorizzare e alle vantaggiose condizioni di rimborso rateale con l'importo mensile costante. Banca Etruria con la propria rete di filiali è ancora più vicina agli iscritti Confabitare che desiderano realizzare ogni progetto di acquisto, dalla casa all'auto nuova. I nostri assistenti di relazione sono a disposizione per far conoscere nel dettaglio l'offerta dedicata agli associati Confabitare, consigliare il servizio migliore per le loro esigenze e per personalizzare ulteriormente le condizioni economiche proposte.



**Dott. Giampaolo Rubegni, responsabile zona emiliano-romagnola e milanese di Banca Etruria**

# mutui casa imbattibili

per importo, durata e accessibilità.



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

## MUTUI **B.E.S.T.** ETRURIA

Con il mutuo **B.E.S.T. Etruria Casa** puoi acquistare la tua prima casa o la casa per le vacanze. Banca Etruria ti offre le migliori condizioni di mercato per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione della tua casa e ti finanzia fino all'80% del valore commerciale dell'immobile. È semplice e veloce: in pochi giorni potrai ricevere un preventivo e conoscere l'eventuale approvazione del finanziamento. **Per maggiori informazioni chiedi in filiale.**

# Accatastamento immobili rurali

Informazioni utili per i fabbricati rurali iscritti nel catasto fabbricati e nel catasto terreni

## PER I FABBRICATI RURALI

### ISCRITTI NEL CATASTO FABBRICATI

Il DL 29/12/2011 n. 216 (Milleproroghe), convertito in Legge ha previsto all'art. 29 la proroga del termine per la presentazione delle variazioni catastali relativamente ai fabbricati rurali iscritti nel Catasto Fabbricati. Il termine fissato per il 31 marzo è stato prorogato al 30 giugno 2012. Si sono riaperti i termini fissati dal Decreto Sviluppo (DL 70/2011 convertito nella Legge 106/2011) che all'art. 7 comma 2 bis prevedeva che gli immobili rurali venissero accatastati nelle seguenti categorie catastali: A6/R per le unità immobiliari ad uso abitativo; D/10 per le unità immobiliari strumentali all'attività agricola. Ciò consentiva il riconoscimento dei requisiti di ruralità per le costruzioni rurali. In particolare per le abitazioni rurali, la classificazione A6/R non comporta la rideterminazione di una particolare rendita catastale, ma rimane attribuita la rendita catastale propria indicata nell'originaria categoria catastale (ad esempio l'A/3). Ciò premesso va precisato che i proprietari di fabbricati rurali iscritti nel Catasto Fabbricati in categorie diverse da quelle sopraindicate hanno interesse a presentare all'Agenzia del Territorio l'istanza, così come prevede il DM 14/09/2011 allegando la prevista autocertificazione per modificare la categoria catastale. A tal proposito si ricorda che questa procedura prevede che l'immobile per cui si richiede la modifica di categoria possieda dal quinto anno precedente a quello di presentazione della domanda, i requisiti di ruralità necessari ai sensi dell'art. 9 del DL 557/1993. L'opportunità di presentare questa richiesta di variazione per i fabbricati rurali iscritti al Catasto Fabbricati, deriva da due ragionamenti essenziali:

- per il passato, al fine di non subire accertamenti in materia di ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) e contemporaneamente, in caso di ricorsi pendenti in Commissione Tributaria, vengono meno le ragioni dell'accertamento;
- per il futuro, relativamente ai fabbrica-

ti strumentali, al fine di poter utilizzare senza contestazioni l'aliquota ridotta del 2%. La procedura qui sinteticamente indicata, vale fino al 31/12/2011 in quanto successivamente il DL 201/2011 convertito nella Legge 214 del 22/12/2011 (Legge Monti) all'art. 13 comma 14 ha abrogato dall'01/01/2012 quanto era stato previsto dalla citata Legge 106/2011.

## PER I FABBRICATI ISCRITTI NEL CATASTO TERRENI

L'aspetto più concreto della manovra governativa nell'istituzione dell'IMU (Imposta Municipale Unica) è che detta imposta è riferita a tutto l'edificato (Art. 13 Legge di conversione 22/12/2011 n. 214 del D.L. 06/12/2011 n. 201-Legge Monti), e sarà calcolata in funzione della rendita catastale in atti. Come è risaputo, l'IMU verrà applicata anche ai fabbricati rurali, già inseriti soltanto in mappa al Catasto Terreni, per cui scatta l'obbligo, sia per le abitazioni che per i fabbricati strumentali, di iscrivere al Catasto Fabbricati tutte le costruzioni attualmente e regolarmente censite al Catasto Terreni. Questo adempimento deve essere effettuato entro il 30 novembre 2012. Gli immobili senza obbligo di accatastamento sono:

- 1** i manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- 2** le serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- 3** le vasche per l'acquacoltura e le vasche di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- 4** i manufatti isolati privi di copertura;
- 5** le tettoie, i porcili, i pollai, i casotti, le concimaie, i forni e simili di altezza utile inferiore a m. 1,80, purché di volumetria inferiore a 150 mc.;
- 6** i manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Sussiste invece l'obbligo di iscrizione al Catasto Fabbricati dei fabbricati collabenti; questi immobili sono molto frequenti nelle nostre campagne e devono essere iscritti anche se non generano materia imponibile ai fini dell'IMU, essendo sprovvisti di rendita. L'obbligo dell'accata-

tamento di questi fabbricati è stato introdotto dalla citata recente normativa. Va ricordato che tale obbligatorietà diventa inderogabile e può essere supportata anche dall'eventuale rendita presunta, mediante la Procedura Operativa n. 140 del 22/04/2011, con la quale l'Agenzia del Territorio ha regolamentato le attività di attribuzione, in via transitoria della rendita presunta alle unità immobiliari relative ai fabbricati mai dichiarati in Catasto. Ciò consentirà di determinare la prima rata dell'IMU, che scadrà il prossimo mese di giugno. In mancanza della rendita catastale definita dall'accatastamento, per il quale, come si è detto in precedenza, ci sarà tempo fino al 30 novembre 2012, il calcolo dell'IMU dovuta potrà essere eseguito in base alla rendita presunta, calcolata con riferimento ad immobili già censiti e presenti al Catasto Fabbricati, aventi caratteristiche simili all'immobile in corso di accatastamento o ancora da accatastare. Detta definizione è provvisoria e l'imposta che sarà corrisposta con questo particolare accorgimento (a responsabilità del contribuente) sarà da considerare a titolo di acconto, che andrà conguagliata con la rata di saldo prevista in dicembre, in funzione della rendita catastale. Le Categorie Professionali e la Regione Emilia-Romagna stanno proponendo al Governo Monti di esentare dal pagamento dell'IMU i fabbricati rurali ad uso strumentale, o valutare la possibilità di una riduzione degli oneri.

L'anno 2012 sarà molto impegnativo per i proprietari di fondi rustici in quanto sarà necessario verificare la situazione catastale dei propri fabbricati e cioè:

- da un lato inserire nel Catasto Fabbricati quelli che non risultano ancora iscritti (entro il 30/11/2012);
- dall'altro procedere, se necessario, a variare la categoria catastale per quelli iscritti nel Catasto Fabbricati (entro il 30/06/2012).

(Dott. Maurizio Pirazzoli,  
Consulente Tecnico Confabitare)

## I tempi e i modi di uno sfratto

*È importante far seguire la pratica da un legale esperto che curi tutte le fasi della procedura*

Trovarsi di fronte ad un inquilino moroso è un'eventualità possibile quando si cede in locazione un immobile. È buona norma, in tal caso, non farsi trovare impreparati e soprattutto gestire al meglio l'inconvenienza al fine di riottenere, nel più breve tempo possibile, la disponibilità dell'immobile. In questo modo si potrà continuare a percepire reddito mediante, ad esempio, una nuova locazione, una vendita o semplicemente per tenere a propria disposizione il capitale e il valore dell'immobile senza vincoli di sorta legati alla sua occupazione.

Accertata la morosità è opportuno inviare preliminarmente un sollecito scritto al conduttore. Nel caso in cui non si ottenga un risultato e la morosità superi i due mesi di canone non percepito, è importante avvalersi di una consulenza legale. La convalida di sfratto disciplinata dagli artt. 657 e ss. c.p.c., si configura come un procedimento speciale a cognizione sommaria alternativo al rito ordinario delle locazioni. In questo modo è possibile richiedere con tempi ridotti il diritto al rilascio dell'immobile in favore di un locatore. La competenza spetta sempre al Tribunale e l'avvocato introduce l'azione con "atto di intimazione di sfratto e contestuale citazione per la convalida", ossia con un invito al convenuto (conduttore) di comparire all'udienza fissata per rispondere del grave inadempimento contrattuale consistente nella mancata corresponsione del pagamento dei canoni di locazione e/o di eventuali ulteriori oneri.

Alla prima udienza, il giudice, dopo aver verificato che l'atto di citazione sia stato notificato nelle forme di legge (cioè controllate le modalità formali con cui si inoltra l'atto al conduttore anche tramite la compiuta giacenza in posta) provvederà a convalidare lo sfratto per morosità e a fissare il giorno da cui è possibile iniziare l'esecuzione forzata. Accade sovente, però, che il conduttore citato si presenti, anche personalmente, in udienza e, adducendo le più svariate motivazioni (ad esempio difficoltà familiari, economiche, lavorative), richieda la concessione di termine massimo di grazia di novanta giorni al fine di saldare la mo-

rosità accumulata. La prassi giudiziaria, soprattutto del Tribunale di Bologna, è quella di concedere tale termine di grazia e rinviare ad una successiva udienza, da tenersi allo scadere dei novanta giorni concessi, per verificare l'avvenuto pagamento. L'esperienza insegna che solo una piccolissima percentuale di morosità viene sanata entro tale termine. Alla successiva udienza di verifica se viene riscontrato il perdurare della morosità, il giudice designato, su richiesta del locatore, emana il provvedimento di convalida di sfratto per morosità. Tale provvedimento per le locazioni ad uso abitativo, oltre a risolvere il contratto di locazione, assume valore ai fini fiscali per provare che per tutto il periodo della morosità l'immobile non ha prodotto reddito da sottoporre a tassazione.

In talune ipotesi, più complesse, può accadere che il conduttore si presenti alla prima udienza, a mezzo del proprio difensore e, anziché richiedere il termine di grazia di cui sopra, si oppone allo sfratto adducendo, ad esempio, delle responsabilità del proprietario derivanti dal contratto di locazione in essere oppure pagamenti eseguiti ma non contabilizzati dal locatore, ecc... Proprio per stabilire insieme al proprietario le modalità strategico-processuali più opportune e valutare gli scenari possibili che possono presentarsi nel corso del giudizio, consigliamo sempre di chiedere una preventiva consulenza legale in associazione per la valutazione del caso concreto al fine di evitare spiacevoli sorprese giudiziarie. In ogni caso, con l'emissione del provvedimento di convalida, il giudice fissa anche la data dell'esecuzione. Tale data consiste nell'apertura di quella che possiamo definire la seconda parte di una procedura di sfratto, ossia la fase in cui si avvia l'iter per la riconsegna materiale dell'immobile, anche coattivamente.

L'avvocato predispose un nuovo atto chiamato "prechetto" con il quale, unitamente al provvedimento del giudice, si intima all'esecutato (ex-conduttore) di rilasciare l'immobile entro dieci giorni dalla notifica. Successivamente, in caso di ulteriore mancato rilascio spontaneo, si predispose un ul-

teriore atto, la "significazione di preavviso", con il quale viene avviata l'esecuzione forzata per "consegna o rilascio". Tali incombenzi vengono predisposti personalmente dagli Ufficiali Giudiziari e coadiuvati necessariamente dall'avvocato difensore di parte proprietaria. L'Ufficiale Giudiziario inizia così con l'attivare quelli che vengono definiti "gli accessi". Questi, per un immobile ad uso abitativo, sono più di uno e possono diventare anche numerosi se bisogna sfrattare un nucleo familiare con minori, neonati, anziani, persone diversamente abili, donne in stato interessante, ecc... L'avvocato farà in modo che l'Ufficiale Giudiziario sia affiancato dalla Forza Pubblica, da un Medico legale dell'ASL, da eventuale veterinario (se ci sono animali in casa) e da un fabbro per aprire coattivamente le porte o far cambiare le serrature.

Ai fini di una valutazione delle tempistiche, occorre tenere conto delle numerose variabili in precedenza menzionate. È fondamentale far seguire la pratica da un legale esperto che, con accuratezza, curi tempestivamente tutte le fasi della procedura e intervenga con sollecitudine per portare al termine lo sfratto e riconsegnare le chiavi al proprietario, liberandolo, nel frattempo, da ogni preoccupazione in merito. Spesso il proprietario non attiva un procedimento di sfratto perché intimorito dai tempi e dai costi che tale delicata procedura richiede. Un simile atteggiamento dilata i tempi e rende elevata la morosità; inoltre, senza un provvedimento di convalida il proprietario non ha mezzi per provare al fisco che il reddito del suo immobile non è stato incassato, con la conseguenza che dovrà versare le imposte anche su tali redditi non percepiti.

L'attivazione di una procedura di sfratto se concordata, studiata e preventivata, anche nei costi, di concerto con i legali, garantisce agli associati e ai proprietari d'immobili consapevolezza, trasparenza e serenità, fornendo la sicurezza di essere seguiti passo dopo passo, con precisione e ocularità.

*(Avv. Luca Santarelli,  
Consulente Legale Confabitare)*

## 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 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 rendiconto annuale e del preventivo dell'anno successivo; l'invio di copia degli stessi ai signori condomini; 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 condomini,

assenti e presenti; la messa a disposizione dei condomini 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 alle udienze davanti all'Autorità giudiziaria in relazione a vertenze nelle quali il condominio sia parte. Inoltre per i condomini amministrati forniamo anche il servizio di redazione del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali. Desideriamo sottolineare che la nostra amministrazione condominiale vuole avvalersi di tutte le competenze e conoscenze, 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, ma debba avvalersi di conoscenze e aggiornamenti specifici, e debba essere svolta con una mentalità manageriale attenta a tutte le normative, le leggi che regolamentano l'abitare.

### ULTIMISSIME NOVITÀ FISCALI

Il Decreto Sviluppo ha ottenuto il via libera dal Consiglio dei Ministri il 15 giugno 2012. Il pacchetto prevede una serie di misure urgenti per lo sviluppo economico; in particolare per quanto riguarda la detrazione IRPEF per i lavori di ristrutturazione edilizia dell'attuale 36% e per i lavori di risparmio energetico del 55% si evidenzia: 1) dall'entrata in vigore del decreto (luglio 2012) e fino al 30 giugno 2013, la detrazione sul recupero edilizio passerà dal 36% al 50% e il limite di spesa salirà da 48.000 a 96.000 euro. 2) La detrazione del 55% sull'efficienza energetica rimarrà in vigore fino alla fine del 2012 e poi si allineerà al 50% per i primi sei mesi del 2013, con piccole variazioni nella spesa massima agevolata. 3) L'attuale 36% (poi 50%) potrà essere utilizzato già da quest'anno per i lavori finalizzati al risparmio energetico.

# 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](http://www.confabitare.it)

# I vantaggi della nuda proprietà

*Assicura un guadagno immediato al venditore e un investimento all'acquirente per il futuro*

Assicurare una casa per i propri figli, fare un investimento in una zona di pregio o dare valore al proprio immobile senza doverse ne separare. Sono solo alcuni dei vantaggi che offre la nuda proprietà, una tipologia di compravendita che suscita sempre maggiore interesse nel nostro Paese. Ne parliamo con Valeria Fabbri, consulente immobiliare di Confabitare.

## **Che cos'è la nuda proprietà?**

«Si tratta della vendita di un immobile che consente al venditore di mantenere l'usufrutto dello stesso. Il venditore potrebbe essere individuato in una coppia di persone anziane, senza eredi, che alla loro morte, se non hanno disposto diversamente attraverso un testamento, vedrebbero i loro beni incamerati dallo Stato. Dalla vendita dell'immobile la nostra coppia "campione" potrebbe ricavare i mezzi finanziari per poter vivere più serenamente senza, però, dover rinunciare ad abitare la propria casa. L'acquirente potrebbe essere un padre, di media età, che acquista la 'nuda proprietà' dell'immobile con lo scopo di adibirlo in un secondo tempo, cioè alla morte del venditore, ad abitazione del figlio. L'acquirente, inoltre, può essere il tradizionale investitore che, non volendo alimentare i propri redditi qualora affittasse l'unità immobiliare e non avendo la necessità, in tempi massimi predeterminati, di usare l'immobile e, comunque, volendo risparmiarsi i grattacapi di un contratto di locazione (evitando, così, oneri fiscali o spese di manutenzione ordinaria), sottoscrive questa specie di "scommessa finanziaria" che, tanto sarà più interessante, quanto sarà breve, in termini pratici, la durata del diritto di usufrutto».

## **Come si giunge alla determinazione del prezzo della "nuda proprietà" di un immobile?**

«Nella formazione del prezzo di cessione della "nuda proprietà" di un'unità immobiliare incidono tutta una serie di fattori che vanno dall'età del venditore, al numero di persone che si riservano il diritto di usufrutto, per finire ai classici indicatori per la determinazione delle quotazioni immobiliari (stato di conservazione dell'immobile, sua ubicazione, ecc... ecc)».

## **In concreto, a quanto può arrivare lo sconto per l'acquirente?**

«Determinante è l'età del venditore (più elevata sarà la sua età e minore risulterà lo sconto per l'acquirente) e il numero di persone che si riservano il diritto di abitazione (due persone avranno uno sconto superiore rispetto a una)».

## **Pur con le dovute cautele, è possibile indicare la percentuale dello sconto?**

«In linea di massima, gli operatori immobiliari affermano che si può

**Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite vitalizie calcolate all'interesse legale del 2,50%**

ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE	% USUFRUTTO	% NUDA PROPRIETÀ
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

\* La tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2012

spuntare un ribasso sul prezzo di mercato oscillante fra il 20 e il 50 per cento. Una banda di oscillazione, dunque, piuttosto elevata che si giustifica con i fattori indicati in precedenza».

## **Una volta che si è spogliato della proprietà, il venditore mantiene il diritto di usufrutto sull'immobile. Cosa sta a significare questa dizione?**

«Il codice civile stabilisce che l'usufruttuario ha il diritto di godere della "cosa" altrui ma deve rispettarne la destinazione economica. Ovvero, oltre che a utilizzare direttamente l'immobile, potrà affittarlo a uso abitativo ma non potrà mutarne l'uso adibendolo, ad esempio, all'esercizio di un'attività professionale. L'usufruttuario può trarre dalla "cosa" (nel caso specifico l'appartamento ndr) tutto ciò che può trarre il proprietario. In pratica, l'usufruttuario può essere considerato un proprietario a termine».

## **Chi deve pagare le imposte sul reddito dell'unità immobiliare?**

«L'Irpef sulla rendita catastale dell'immobile e l'IMU devono essere pagate dall'usufruttuario».





## **Chi partecipa alle assemblee condominiali, il nudo proprietario o l'usufruttuario?**

«L'usufruttuario esercita il diritto di voto quando, nell'assemblea condominiale, si discutono affari che riguardano l'ordinaria amministrazione e il semplice godimento delle cose e dei servizi comuni».

## **E quando all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale sono previste deliberazioni relative alla manutenzione straordinaria?**

«Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni e opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio, il diritto di voto spetta al nudo proprietario».

## **Se l'usufruttuario non paga le spese condominiali di sua competenza, l'amministratore condominiale può presentare il conto al nudo proprietario?**

«No. In linea di principio va rilevato che il nudo proprietario non può intervenire, in sede di voto, quando l'assemblea condominiale affronta argomenti collegati alla manutenzione ordinaria. Pertanto, qualora l'usufruttuario risulti moroso, l'amministratore condominiale potrà esercitare i diritti del condominio promuovendo esecuzione forzata sul diritto di usufrutto che, come stabilisce l'articolo 2810 del codice civile, può essere ipotecato».

## **È opportuno che l'acquirente ponga qualche vincolo alla possibilità di affittare l'appartamento da parte dell'usufruttuario?**

«Sì. Per cautelarsi da eventuali sgradite sorprese, come quella di trovarsi alla morte dell'usufruttuario un inquilino indesiderato che, in possesso di valido titolo (cioè di un contratto) con data certa, ha diritto di continuare la locazione per la durata contrattuale stabilita, comunque non oltre cinque anni dalla cessazione dell'usufrutto, potrà concordare con il venditore al momento dell'acquisto della nuda proprietà, l'obbligo da parte sua di comunicare le eventuali intenzioni di cedere l'usufrutto o di locazione e la conseguente possibilità di esercitare un diritto di prelazione».

## **Qual è la base imponibile ai fini del calcolo delle imposte sull'atto di compravendita?**

«La base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto».

## **È applicabile il sistema di "valutazione automatica" degli immobili che permette al contribuente di dichiarare all'ufficio del registro valori che non possono essere rettificati anche agli atti di cessione della nuda proprietà di un immobile?**

«Certamente. Il sistema di valutazione garantita si applica anche alla compravendita della nuda proprietà di immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita».

## **Cosa comporta l'usufrutto dal punto di vista fiscale?**

«La costituzione dell'usufrutto è un atto di trasferimento immobiliare soggetto all'imposta di registro 7% (3% in caso di prima casa) applicata al valore del diritto reale di usufrutto. Il reddito dell'usufrutto concorre a formare il reddito complessivo del soggetto ai fini IRPEF. L'IMU graverà sui proprietari o sui titolari di usufrutto legale. Il nudo proprietario quindi non paga IMU e non dichiara in Unico o 730».



## **Maggiori garanzie per chi affitta. Polizza affitto garantito**

La crisi sempre maggiore che sta colpendo il nostro sistema si ripercuote innanzitutto sul mondo del lavoro ma, purtroppo, non ne sono esenti il settore della casa e il settore immobiliare al completo. Purtroppo oggi per il proprietario che affitta il rischio di morosità da parte dell'inquilino è sempre più alto, e sempre di più si ricorre alla pratica lunga, costosa e spesso dolorosa, dello sfratto.

Ogni proprietario, all'atto dell'affitto, si pone una serie di domande: l'inquilino sarà affidabile? Onorerà i canoni di locazione? E saprà avere cura della mia casa, così come ne ho io? Dare in affitto un immobile è un passo importante. Prima di affidare a mani estranee quello che è il frutto di una vita di sacrifici vorremmo essere sicuri che il nostro inquilino avrà per l'immobile la stessa cura che avremmo noi stessi e che pagherà regolarmente i canoni. Per questo **Confabitare, nell'ottica di seguire in maniera attenta i propri associati, vuole offrire la possibilità di eliminare il rischio di morosità e i fastidi legati al recupero dei crediti nel momento in cui decidiate di locare il vostro immobile.**

«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.

Si tratta della garanzia fidejussoria **"Affitto Garantito"** che offre una serie di garanzie quali:

- ➔ Affitto Garantito certifica l'affidabilità dell'inquilino.
- ➔ Affitto Garantito assicura il pagamento fino a 12 mensilità non saldate.
- ➔ Affitto Garantito garantisce fino a 3 mensilità a titolo di deposito cauzionale per mancata buona conduzione dei locali.
- ➔ Affitto Garantito copre le spese legali per l'azione di sfratto.

### **Ma quanto costa Affitto Garantito?**

La conclusione rilasciata dal Presidente è interessante: la polizza ha un costo minimo assimilabile - ad esempio per un classico contratto della durata di 4 anni rinnovabili - a una mensilità. Inoltre, sottolinea il Presidente Zanni, Affitto Garantito può essere gratuito: l'inquilino, non essendo obbligato a versare le 3 mensilità come cauzione perché garantita dal prodotto stesso, potrà sostenere il suo costo svincolandovi da questo onere. A garanzia del proprietario viene effettuata un'analisi finanziaria e patrimoniale del conduttore con la successiva emissione di un "Affidamento" a garanzia del pagamento dei canoni d'affitto, del buon uso e manutenzione dell'immobile e del deposito cauzionale. I nostri uffici e i nostri consulenti assicurativi sono a disposizione per tutte le informazioni e per fornire preventivi personalizzati e gratuiti.

## Garantire sicurezza sul lavoro

*I consigli di Sicurlive, azienda che si occupa di produzione e installazione linee vita*

Uno dei temi drammatici che la cronaca non smette di portare in evidenza quasi ogni giorno è la sicurezza sul lavoro: questa comprende tutte le misure di prevenzione e protezione che devono essere adottate dal datore di lavoro e dai lavoratori stessi.

Secondo la normativa vigente (D. Lgs.81/2008 e modifiche apportate dal D. Lgs.106/2009, le normative locali per la messa in sicurezza delle coperture e la Norma UNI-EN 795:2002 per i dispositivi di ancoraggio), le linee vita sono obbligatorie e devono essere installate sulle coperture dei nuovi edifici già in fase di realizzazione. Al contrario, per gli edifici esistenti, si prevede che siano realizzati i dispositivi utili a garantire la sicurezza per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Le linee vita devono essere impiegate in tutti i casi di intervento sulle coperture sia che siano riparazioni generiche, controllo o sostituzione delle grondaie, manutenzione o riparazione di impianti fotovoltaici e per qualunque adeguamento per esempio alle antenne.

La funzione di questi sistemi è duplice: da un lato permettono di arrestare un'eventuale caduta nel minor tempo possibile proteggendo l'incolumità della persona, dall'altro aiutano l'operatore a mantenere una idonea postura per il lavoro che si deve eseguire risparmiando tempo, energia e inutili paure per una fatalità che non può avvenire. Per comprendere e affrontare con consapevolezza anche tecnica una questione tanto importante per le sue possibili implicazioni, abbiamo voluto porre alcune domande a Giovanni Buffoli, Amministratore Unico di Sicurlive Group, oggi azienda leader nel-



la produzione e nell'installazione linee vita e dispositivi di ancoraggio operante su tutto il territorio nazionale.

***Sicurlive nasce circa cinquant'anni fa come carpenteria e si sviluppa negli anni anche nel settore edilizio. Cosa vi ha spinto a specializzarvi in sistemi di sicurezza anticaduta dall'alto?***

«Ritengo che non si possa rischiare la vita per sostituire l'antenna, per pulire la gronda o per sistemare una tegola. A volte purtroppo tali tragedie accadono, e spesso proprio perché non ci sono strumenti di ancoraggio idonei che permettono di camminare sul tetto in tutta sicurezza. I miei operatori, come chiunque necessita di un accesso al tetto, devono essere tutelati. Spesso le piccole manutenzioni urgenti vengono eseguite senza ausili di sicurezza adeguati. In Italia, il concetto intrinseco che risiede nel termine "sicurezza sul posto di lavoro", non ha ancora penetrato l'essenza della nostra cultura e troppo spesso ancora viene ritenuto un costo da evitare, un costo da intraprendere solo per facciata e se necessario, quasi fosse un optional! Credo che nel breve, come avvenne per il casco e le cinture di sicurezza, rileveremo un aumento esponenziale del giusto utilizzo di queste protezioni perché esponenzialmente sta aumentando la cultura, il concetto e la richiesta da parte dell'utilizzatore finale della sicurezza necessaria sul posto di lavoro».

***Come intendete sensibilizzare e, di conseguenza, formare gli operatori al corretto utilizzo di dispositivi di ancoraggio?***

«Noi - e la mia azienda ne è una valida rappresentazione - crediamo fortemente che il compito non possa prescindere dall'inseguimento del profitto ma che contemporaneamente debba cercare di divulgare la cul-

tura e i concetti sulla sicurezza. Ho pertanto voluto fortemente una struttura in grado di formare gli operatori del settore sia dal punto di vista teorico che pratico. SicurZone, infatti, è l'unico campo di formazione in Italia ad avere 3000 mq di area a disposizione per l'effettuazione di corsi pratici con strutture all'avanguardia: dal piano di lavoro per imparare ad utilizzare i DPI, ai ponteggi e alle gru».

***Come vengono ideati e costruiti i vostri prodotti?***

«Tutti gli elementi della linea vita sono stati studiati cercando di incontrare le esigenze in funzione del loro utilizzo e o ubicazione e tutti i prodotti, oltre a essere certificati secondo le direttive europee, sono testati all'Università degli Studi di Brescia dal Dipartimento di Ingegneria Meccanica. Da notare che la partnership da poco attivata con CableSteel Srl garantisce al nostro cliente un prodotto di assoluta qualità e sicurezza. Le nuove procedure produttive hanno subito un incremento di controlli e una maggiore rigidità dei test di rottura a cui sono sottoposti: questo nuovo ciclo di produzione permette chiaramente anche l'immediata rintracciabilità di ogni singolo elemento garantendo un controllo accurato dell'intera filiera produttiva».

***Può indicarmi 3 motivi per convincermi ad installare una linea vita?***

«Certamente. In primis le linee vita permettono di evitare le cadute dall'alto, oggi prima causa di morte nel settore lavoro. Inoltre la linea vita è la soluzione che soddisfa tutti: il committente, l'utilizzatore, il responsabile della sicurezza e l'impresa. Nonostante quello che si possa pensare è il sistema più economico, nel tempo, per creare sicurezza in tutti gli interventi di manutenzione in copertura. E le aggiungo anche un altro motivo, non meno importante: installare una linea vita mette in sicurezza operatori e imprenditori anche dalle sanzioni amministrative previste dalla Legge. La sicurezza con il Decreto Legislativo 81 e le successive modifiche, è condizione obbligatoria nella manutenzione delle coperture».

*(di Roberta Filippi)*



Giovanni Buffoli

# Chiarimenti sulla cedolare secca

*I soggetti e gli immobili interessati, la durata e le sanzioni. Tutto quello che c'è da sapere*

Con il Decreto Legislativo 23 del 14 marzo 2011, già dal 2011 le persone fisiche possono assoggettare al cosiddetto sistema della "cedolare secca" i redditi degli immobili abitativi locati. Si tratta di un sistema alternativo e agevolato di tassazione del reddito derivante dagli immobili locati per finalità esclusivamente abitative. È facoltativo e si applica anche alle pertinenze dell'abitazione locata con essa (garage, posti auto, ecc.). Il sistema della cedolare secca consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa del 21% per i contratti di locazione a canone libero (il classico 4 + 4) e del 19% per i contratti di locazione a canone concordato in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali regionali e comunali, nonché dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo dovute sul contratto di locazione.

## SOGGETTI E IMMOBILI INTERESSATI

La cedolare secca è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sulle unità immobiliari locare (usufrutto, uso, abitazione). Non possono aderire le società e gli enti non commerciali. Sono esclusi tutti gli immobili strumentali e quelli relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.

## ADEMPIMENTI OBBLIGATORI

Chi decide di avvalersi della cedolare secca ha l'obbligo di:

- Comunicarlo preventivamente ad ogni singolo inquilino con lettera raccomandata (dove si comunica tra l'altro di rinunciare alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento Istat).
- Comunicarlo all'agenzia delle entrate, presentando "modello 69" con opzione cedolare secca (al momento della registrazione e proroga).
- Versamento acconti e saldo dell'imposta sostitutiva alle scadenze previste (salvo proroghe: 16 giugno e 30 novembre di ogni anno).
- Confermare l'opzione 2011 in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi modello Unico '12 o modello 730/12.

I soggetti con contratti già registrati o prorogati al 7 aprile 2011 che hanno scelto la cedolare secca nel 2011 devono, comunque, confermare questa opzione in occasione della prima scadenza 2012 di pagamento dell'imposta di registro annuale attraverso la compilazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate del modello 69. Coloro i quali nel 2011 hanno manifestato l'opzione in occasione della registrazione o della proroga del contratto non dovranno, invece, comunicare nulla all'Agenzia delle Entrate, poiché l'imposta proporzionale continuerà ad applicarsi automaticamente sino a scadenza della locazione (salvo revoca).

## DURATA

L'opzione obbliga il locatore ad applicare il regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità suc-

cessive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto. Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata la stessa. La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento della stessa imposta. E' sempre possibile esercitare l'opzione nelle annualità successive, rientrando nel regime di tassazione della cedolare secca.

## MANCATI ADEMPIMENTI NEL 2011

Nel caso di dimenticanze da parte dei proprietari degli immobili degli adempimenti di cui sopra per il 2011 (mancato invio della raccomandata agli inquilini e/o mancato pagamento degli acconti di imposta), ci si chiede se è possibile poter esprimere l'opzione in sede di dichiarazione dei redditi. La risposta è parzialmente negativa:

- L'opzione per la cedolare secca in sede di denuncia dei redditi annuale non vale se non è stata preceduta dall'invio della lettera raccomandata all'inquilino entro il termine di versamento degli acconti di imposta (ad eccezione del caso in cui non fossero dovuti acconti);
- Nel caso invece di invio della raccomandata agli inquilini ma di mancato versamento degli acconti di imposta l'opzione può essere confermata in dichiarazione dei redditi ed eventuali omissioni di pagamento potranno essere regolarizzati tramite ravvedimento entro la scadenza della dichiarazione stessa.

## SANZIONI

Infine, ricordo, che l'adozione del sistema della cedolare secca ha introdotto le "super sanzioni". In pratica chi verrà scoperto a percepire un affitto non dichiarato (anche, tra l'altro per effetto di denuncia dell'inquilino, oltre a prove indirette quali le bollette del gas, luce e telefono intestate all'inquilino) dovrà riconoscere all'inquilino un canone molto più basso (pari al triplo della rendita catastale, valore di solito inferiore di circa il 70-80% rispetto ai valori di mercato dei canoni di locazione) per quattro anni a partire dalla registrazione del nuovo contratto, rinnovabili per altri quattro. Inoltre per la mancata registrazione del contratto d'affitto è prevista l'applicazione di sanzioni dal 120% al 240% dell'imposta di registro dovuta più gli interessi, in caso di omessa indicazione del canone di locazione in dichiarazione dei redditi di una sanzione dal 240 al 480% dell'imposta dovuta ed infine in caso di indicazione del canone in misura inferiore in dichiarazione dei redditi è applicabile la sanzione nella misura dal 200 al 400% della maggiore imposta dovuta. Vi informo che l'Associazione, attraverso i suoi professionisti, è a vostra disposizione per effettuare insieme il calcolo della convenienza all'opzione a tale regime e a consigliarvi circa i relativi adempimenti.

*(Dott. Ivano Sammali, Consulente Fiscale Confabitare)*

# Confabitare a difesa della cultura

*L'associazione bolognese si impegna per il restauro dell'antico organo attribuito al Guermandi*

Confabitare non solo si impegna nel seguire attentamente quanto avviene nel settore casa, ma rivolge il suo interesse anche al mondo della cultura e al nostro patrimonio artistico. Per questo continua nel tempo il suo gemellaggio con l'Associazione culturale Amici dell'antica Pieve, un'associazione nata ad opera di soli volontari che l'hanno costituita per salvaguardare e tutelare uno dei monumenti più importanti della nostra montagna bolognese: l'antica pieve romanica di San Pietro di Roffeno risalente all'anno 1155. Dal punto di vista storico è molto importante: infatti conserva una delle più belle absidi romaniche del nostro territorio e mostra anche, nella sua architettura e nei suoi decori, l'intervento dei Maestri comacini, oltre a influenze della tradizione bizantina. Di grande pregio le monofore dell'abside, gli affreschi del 1600, il fonte battesimale di epoca longobarda e una Madonna risalente al 1400, di grande pregio storico e artistico. A questo vanno aggiunte le belle campane in bronzo del Brighenti del 1889. Fin dall'inizio l'impegno dell'associazione Amici dell'antica Pieve è stato quello di valorizzare e far conoscere questo monumento e soprattutto cominciare la raccolta di fondi per il restauro degli affreschi, che gravavano in pessime condizioni a causa dell'incuria durata per decenni. Oltre al restauro era urgente la manutenzione del tetto della chiesa e il rifacimento a norma dell'impianto luci. L'associazione è riuscita nel raggiungimento di questi obiettivi grazie al contributo di importanti sponsor come la Fondazione Carisbo, il Comune di



Vergato e imprese del territorio. Ultimo importante obiettivo da raggiungere è il restauro dell'antico organo del Guermandi, i cui resti sono riposti all'interno della chiesa. In questo lavoro di ricerca fondi Confabitare ha deciso di sostenere l'associazione portando avanti assieme un'opera di sensibilizzazione verso le istituzioni, gli enti pubblici e le Fondazioni, per promuovere la raccolta degli aiuti economici necessari al restauro e realizzare anche in futuro tutti gli interventi necessari per la tutela di questo nostro monumento. Vogliamo ricordare che negli anni passati per raccogliere i fondi necessari ai vari interventi e per valorizzare il territorio circostante si è pensato di organizzare serate culturali, che hanno visto come protagonisti tra gli altri Matteo Belli, Raoul Grassilli, Fausto Carpani e Marco Marcheselli, con lo scopo di promuovere e far conoscere l'antica Pieve di San Pietro di Roffeno e il suo Borgo, contribuendo quindi con il ricavato a realizzare opere di manutenzione, restauro e conservazione. Infatti lo spirito che accomuna le due associazioni è pensare che i nostri monumenti e le nostre opere d'arte siano patrimonio di tutti e che la loro tutela sia anche un modo, non solo per conservare la nostra cultura e le nostre tradizioni, ma anche per valorizzare il territorio e in particolare la montagna. In relazione agli affreschi ricordiamo che nel XVII secolo, in seguito all'incendio del 1602 e all'unione con la parrocchia di Cereglio nel 1643, furono eseguiti importanti lavori di ristrutturazione, in parti-

colare nel presbiterio e nell'abside, che arricchirono la chiesa con nuovi dipinti murali: la cupola e le pareti ai lati dell'altare maggiore (ricavate dalla tamponatura degli archi preesistenti) furono decorate con angeli in gloria, finti stucchi, decorazioni floreali e due scene dalla passione di Cristo, mentre colonne e pilastri furono "rivestiti" a finto marmo. Il restauro è stato reso necessario dall'ulteriore deterioramento dei dipinti murali: l'assessamento dei tamponamenti secenteschi e le ripetute infiltrazioni di acqua dal coperto avevano infatti causato vistose lacune e distacchi di intonaco, aggravati da alterazioni cromatiche (sulla cupola e il tamburo), dilavamento del colore (lunette) e perdita generale di leggibilità.

Il prossimo importante traguardo da raggiungere, che vede impegnate le due associazioni, è il restauro dell'antico organo attribuito al Guermandi, risalente al 1850 circa, i cui pezzi sono ora custoditi nella cantoria della chiesa.

Infatti la manifestazione musicale che si terrà quest'estate nella serata di **lunedì 6 agosto** è finalizzata alla raccolta di fondi per questo progetto. La serata in programma, **sostenuta da Confabitare**, ha il titolo **"Dal Sud America all'Europa..."** e proporrà melodie di vari autori confrontando lo stile musicale di due continenti con brani, tra gli altri di **Manuel De Falla e Astor Piazzolla**, con un duo di chitarra e violoncello. Inoltre la serata, presentata dalla giornalista Paola Rubbi, si chiuderà con una degustazione di prodotti tipici, offerti da varie aziende agricole. Il ricavato della serata contribuirà insieme a quello dei vari sponsor a sostenere questo ambizioso e importante progetto di recupero, e sarà sicuramente un grande successo e una grande soddisfazione poter ascoltare il primo concerto per organo in una delle prossime estati alla Pieve di Roffeno.

*(Giovanna Borgia)*

**Tutte le informazioni sulla serata e sul progetto potete trovarle presso Confabitare o sul sito [www.amicidellapieve.it](http://www.amicidellapieve.it)**



## Un festival dedicato ai condomini

*Un modo per far rivivere gli spazi comuni nei condomini e per creare aggregazione sociale*

Un anno fa, a Bologna, grazie al coinvolgimento entusiasta di 16 associazioni, 4 quartieri, 8 condomini e diversi privati cittadini, nonché al supporto logistico del Settore Politiche Abitative di Bologna e di Acer, è nato il primo **Festival In & Out. La cultura in condominio**, sulla spinta dell'attacco alla cultura e della famosa frase "Con la cultura non si mangia". Proprio per questo l'emblema del festival è un piatto di lenticchie germinanti.

L'obiettivo è quello di creare un momento socioculturale per favorire la conoscenza e la convivenza nei condomini e per una riqualificazione di aree comuni condominiali. Il Festival è l'occasione per portare le attività socioculturali sotto casa delle persone, per promuovere la socialità e il mutuo aiuto nei condomini e per far conoscere le attività delle associazioni. È un momento di relazione e di arricchimento culturale e umano. Il Festival ha la particolarità di coinvolgere molte associazioni e l'idea è di far crescere questa rete per far sì che sempre più associazioni si avvicinino al territorio dove operano e che si dia evidenza alle attività sociocultura-



li, artistiche e teatrali, anche in un'ottica di sinergia cittadina e di scambio di azioni e saperi a favore di ambiti socioculturali. Nel 2011 la manifestazione si è tenuta dal 23 giugno e per 9 serate.

Le attività realizzate sono state varie e numerose e hanno visto giardini abbandonati, cortili e terrazzi panoramici riempirsi del colore delle marionette, di canzoni, cartoni animati, cortometraggi, di storie perdute raccontate dai balconi, di monologhi e spettacoli teatrali, di danza e musica dal vivo, di piccoli spettacoli e costruzioni fan-

tasiose create dai bambini tramite i laboratori. Le serate sono state organizzate e coordinate dai volontari degli **Angeli alle fermate**, con il contributo di 16 associazioni e l'importante apporto della figura cardine del Festival: il direttore artistico condominiale. La risposta alla manifestazione da parte del pubblico ha superato le attese, così le associazioni del Festival e i volontari degli **Angeli alle fermate** che si sono lanciati in questa avventura intendono continuare e rilanciano per il 2012. Confabitare ha deciso di collaborare e diventare partner dell'iniziativa.

Per far crescere il festival abbiamo bisogno di persone che assumano il ruolo di Direttore Artistico Condominiale. Se vivete in un condominio con un'area comune da poter utilizzare (giardino, terrazzo, saletta comune) e avete voglia di mettervi in gioco e aiutarci nell'organizzazione di una tappa del festival presso il vostro condominio, contattateci.

È tutto molto semplice, si basa sul concetto di scambio tra attività proposte e spazi concessi a costi zero, e darete il vostro contributo per una città e una società più coesa. Il Festival si terrà dal 25 giugno al 7 luglio e coinvolge le seguenti associazioni: Teatro dei mignoli, Canto 31, Leggere Strutture, Ottomani, Mali Agapi, Fucine Vulcaniche, Lalage Teatro, Open Playback, Teatro Reon, Zoè, Teatro della Rabbia, Cinque dita nella presa, Teatro dei Gatti, Tambaba, Benkadi, Compagnia d'arte drummatica, Magnifico Teatrino Errante, Daniela Airoidi, Biodiversity, e altri ancora. Il **Festival In & Out. La cultura in condominio** vuole continuare a crescere grazie, soprattutto, al vostro sostegno.

Per informazioni, per partecipare attivamente al progetto o per sostenere il Festival, contattateci.

### PER SAPERNE DI PIÙ

Tel. 3407300460 – 3383802652

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

[ufficiostampa@angiallefermate.it](mailto:ufficiostampa@angiallefermate.it)

Gli **Angeli alle fermate** sono anche su Facebook



## Dalle nostre sedi provinciali

*Novità da alcune sedi Confabitare: Genova, Cagliari, Novara, Rimini, Crotona e Abruzzo*

In questa pagina desideriamo illustrare a tutti i nostri lettori varie iniziative intraprese dalle nostre sedi provinciali. Confabitare, infatti, conta ormai più di cinquanta sedi su tutto il territorio nazionale e ogni sede opera in grande autonomia per offrire servizi ai propri associati, proponendo tutte le migliori soluzioni per ogni problema abitativo o legato al settore immobiliare. Le nostre sedi sono in questo periodo particolarmente attente al problema della forte pressione fiscale che grava sui proprietari immobiliari, al tema dell'IMU, e si attivano sia per fornire le migliori informazioni ai propri associati, sia nel confrontarsi con le istituzioni a livello locale per affrontare insieme il problema abitativo.

In questo senso vogliamo segnalare il **Convegno organizzato dalla nostra sede di Cagliari (Quartu Sant'Elena)** che si è svolto il 5 maggio scorso sul tema "La fiscalità sugli immobili". Convegno che si è tenuto davanti a un attento pubblico nella sala Pira e durante il quale si è parlato di cedolare secca e di IMU sugli immobili, così come riportato dalle pagine del quotidiano "L'unione Sarda".

**Dalla sede di Genova** invece abbiamo ricevuto notizia che Confabitare ha siglato il giorno 8 febbraio 2012 l'accordo con la locale Agenzia del Territorio per essere inserita con un proprio rappresentante, nella persona del presidente di Confabitare Liguria Avv. Antonino Milazzo, all'interno dell'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare. La presenza di Confabitare all'interno di questo organismo è di particolare importanza in quanto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli ope-

ratori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

L'attenzione di Confabitare è legata anche al mondo del condominio e in questo senso vogliamo ricordare l'iniziativa della nostra **sede provinciale di Novara** guidata dal Presidente Franco Pani che ha organizzato in collaborazione con ANACI il 10° corso propedeutico per amministratori di condominio, rivolto anche in questo caso non solo agli addetti ai lavori, ma anche ai singoli condomini, in qualità di proprietari.

A queste iniziative desideriamo aggiungere l'apertura delle ultime sedi provinciali Confabitare in ordine di tempo e parliamo della nostra presenza in **Abruzzo** con la sede di **Roseto degli Abruzzi** in via Manzoni n. 287, la delegazione di **Giulianova** in via Bindi n. 2, la sede di **Chieti** in viale Benedetto Croce - Galleria Scalo, quella di **Montesilvano** (Pescara) in Corso Umberto I n. 590/e, e **Ascoli Piceno** con sede a Porto d'Ascoli in via Pontida n. 6/d. Nuovi uffici anche per la **nostra sede di Crotona** che ha trovato locali più ampi e più belli proprio nella piazza principale della cittadina calabrese, come ci ha comunicato il nostro presidente della sede di Crotona, avvocato Giovanna Morace. Ultimo in ordine di tempo ma non di importanza **il convegno organizzato dalla nostra sede provinciale di Rimini** con il patrocinio della Provincia di Rimini che si è tenuto sabato 26 maggio aperto alla cittadinanza dell'intera provincia. Si è dibattuto sull'IMU, e sono intervenuti il dott. Alessandro Notari, presidente nazionale Centro studi fiscale di Confabitare, il presidente nazionale Alberto Zanni, Daniela Montagnoli, presidente provinciale Confabitare di Rimini e il Dott. Giovanni Filanti direttore provinciale di Confagricoltura.

*(Giovanna Borgia)*



Da sinistra, Daniela Montagnoli, presidente provinciale Confabitare di Rimini, Alberto Zanni, presidente nazionale e Alessandro Notari, presidente nazionale Centro studi fiscale di Confabitare

## I SERVIZI E LE CONSULENZE

### CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod. 730 e Mod. UNICO.

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

### DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

### 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 volture 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



- 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***

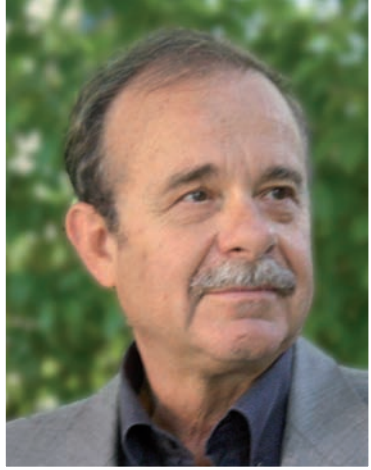
***adda*** s.a.s. di A.L. Congiu & C.

***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](mailto:adda@addanet.com) - [www.italypestcontrol.com](http://www.italypestcontrol.com)





*Ing. Giovanni Gasparini  
Consulente Tecnico Confabitare*

# Il certificato di abitabilità

### CONFORMITÀ CATASTALE

Il D.L. n. 78 del 31 maggio 2010 all'art. 19 prevedeva "... a pena di nullità dell'atto di compravendita ..., la identificazione catastale e la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie". Ed ancora prevedeva che "... Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

In altre parole il notaio deve garantire che quanto è presente in catasto corrisponda perfettamente all'eseguito. Anche se la citata conformità fra atti catastali e la realtà, per chi è estraneo ai lavori, possa sembrare scontata invece finora non era così. Ed infatti era in capo al venditore, il quale la dichiarava nel rogito, la responsabilità di vendere un bene "regolare". Ora la responsabilità è stata spostata in capo al notaio, il quale - di fatto - sarà obbligato a far visionare l'immobile oggetto di compravendita ad un tecnico, il quale dovrà prendere visione della regolarità (o meno) del bene da vendere, pena la nullità del rogito.

### ABITABILITÀ

E se il bene non fosse regolare ovvero contenesse piccoli o grandi abusi? La legge al comma 10 parla chiaro: "... Restano fermi i poteri di controllo dei Comuni in materia urbanistico-edilizia e l'applicabilità delle relative sanzioni ...". Il problema, in questo caso, diventa molto più complesso, considerando che la stragrande maggioranza dei fabbricati costruiti prima degli anni 1960/70 contiene difformità, poiché un tempo non si guardava troppo per il sot-

tile: se c'era bisogno di eseguire qualche lavoro interno al proprio appartamento si faceva e basta! Il problema dunque spesso si sposterà dal catasto al Comune! Meglio dunque formarsi un quadro complessivo della situazione edilizia, oltre che catastale, del fabbricato prima di sottoscrivere l'atto di vendita, ad esempio attraverso un documento di recente proposto proprio ad un convegno organizzato dal Collegio Notarile a Parma e adottato anche in alcune città toscane chiamato "referto tecnico preventivo", non previsto dalla legge ma che garantisca che l'immobile è conforme alle concessioni/autorizzazioni edilizie rilasciate, quali siano gli eventuali abusi rilevati, quali rimedi e a che costi possano essere adottati e se l'immobile possa o meno ritenersi commerciabile.

Ancora più cautelativo risulta essere il documento previsto dalla nostra Regione con la L.R. 25/11/2002 n. 31.

Ed infatti, con riferimento alla disciplina relativa al "certificato di conformità edilizia ed agibilità" di cui agli articoli 21 e 22 della citata Legge Regionale vengono previste due ipotesi:

- per gli interventi di grande rilevanza (Nuova Costruzione, ristrutturazione urbanistica ed edilizia) si prevede un vero e proprio certificato di agibilità che può essere sostituito anche da un "certificato provvisorio";

- per piccoli interventi (riguardanti essenzialmente singole unità immobiliari) esiste una "dichiarazione di conformità" redatta da un professionista abilitato che è un vero e proprio certificato di agibilità.

In tal senso si è di recente espressa anche

la Corte di Cassazione (Sez. II Civ. Sentenza n. 14899 del 6 luglio 2011) di cui si riporta stralcio della motivazione dell'annullamento della compravendita: "... l'obbligo di procurare la certificazione in parola (sia il certificato di conformità che quello di abitabilità), è posto per legge a carico del venditore; ... il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo di certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore è giustificato, ancorché anteriore all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, perché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali...." Per evitare dunque l'impossibilità di alienare un bene e rischiare il blocco del rogito notarile, se la casa contiene anche piccoli abusi occorre eseguire un esame preventivo del proprio immobile per conoscerne a fondo la propria commerciabilità o, se presenta abusi compiuti negli anni, avere la possibilità di regolarizzare gli stessi, senza aspettare il momento del rogito ed evitando il più possibile contenzioso con la parte acquirente che, giustamente, pretende di acquistare un immobile "perfetto" dal punto di vista catastale ed edilizio, dunque ... è meglio muoversi per tempo per evitare brutte sorprese!

## Primo piano

Un'analisi condotta da Confabitare mette in evidenza l'atteggiamento dei comuni della provincia di Bologna e dei capoluoghi della nostra regione riguardo all'Imu. Si evince che solo il 68% dei comuni ha deliberato. Mentre l'aliquota per la prima casa in provincia di Bologna è di 4,67 per mille

# Analisi Imu in Emilia Romagna

## OBIETTIVI E RACCOLTA DATI

Dopo il pagamento della prima rata dell'IMU nasce la necessità di comprendere meglio attraverso un'analisi statistica l'atteggiamento dei singoli comuni della provincia di Bologna riguardo alle aliquote dell'imposta da loro deliberate. Gli obiettivi dell'analisi sono fondamentalmente i seguenti: 1) avere informazioni dettagliate sulle aliquote fino ad ora deliberate dai comune della provincia di Bologna e dai capoluoghi della regione Emilia Romagna; 2) fare un confronto tra comuni e inoltre tra comuni e capoluoghi della regione Emilia Romagna. Nonostante le aliquote siano soggette a cambiamenti, l'analisi ci svelerà quelli che potrebbero essere i valori definitivi. I dati analizzati provengono dai comuni. In un primo momento la raccolta è stata effettuata telefonicamente e posteriormente si è realizzato quando possibile un ricontrollo dei dati a partire dalle singole delibere caricate sui siti web dei comuni. Al momento del ricontrollo dei dati, tuttavia si è appurato che non tutti i comuni avevano caricato le delibere sui loro siti.

**Grafico 1**  
PERCENTUALE DEI  
COMUNI CHE HANNO  
DELIBERATO E NON  
FINO AL 08/06/2012)



## DATI E FATTI

Nella provincia di Bologna sono 19 i comuni che non hanno ancora deliberato le aliquote IMU 2012 costituendo il 32% contro il 68% di comuni con aliquote già deliberate.

I comuni che non hanno deliberato risultano i seguenti: Zola Predosa, Pianoro, Molinella, San Pietro in Casale, Monte San Pietro, Minerbio, Vergato, Marzabotto, Baricella, Monzuno, Montereenzio, Castiglione dei Pepoli, Galliera, Monteveglio, Castello di Serravalle, Monghidoro, Granaglione, Castel d'Aiano, Savigno.

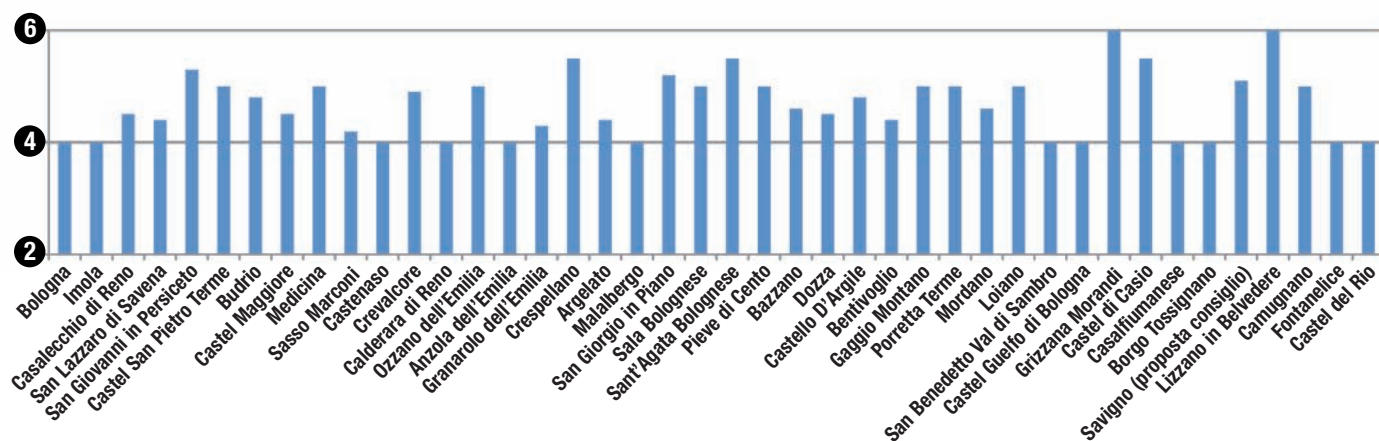
Nella tavola 2 sono mostrate tutte le aliquote già deliberate eccetto per il comune di Savigno in quanto le aliquote sono solo una proposta di consiglio comunale e non ancora deliberate.

A partire dai dati di 42 comuni si evince che la media dell'aliquota per la prima casa in provincia di Bologna è di 4,67 per mille. Il valore modale risulta 4 per mille, tale valore è applicato da 12 comuni della provincia. Sono due i comuni che hanno adottato il valore massimo per l'aliquota IMU riguardo alla prima casa ovvero il 6 per mille. Il 40% dei comuni della provincia di Bologna potrebbe applicare un'aliquota uguale o maggiore di 5 per mille per la prima casa. Riguardo alle case con un contratto di locazione concordato,

un terzo dei comuni ha adottato delle agevolazioni applicando aliquote al di sotto di 7,6 per mille. I valori centrali ovvero la media e la mediana sono alquanto simili rispettivamente 7,74 e 7,6. Tuttavia per le aliquote delle case concesse con contratto d'affitto concordato i comuni dimostrano maggiore disaccordo tra di loro con dati meno raggruppati vicino alla media. L'aliquota media per le case con un contratto di locazione a mercato libero è di 9,52 per mille. Invece i valori 9,6 e 10,6 per mille potrebbero essere appli-



**Grafico 2 - LE ALIQUOTE IMU (PER MILLE) DELLA CASA PRINCIPALE DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA (FINO AL 08/06/2012)**



cati da circa la metà dei comuni presi in considerazione. I dati dei 42 comuni in analisi riguardo alle aliquote per la casa con contratto d'affitto a libero mercato sono piuttosto raggruppati vicino alla media e meno dispersi. Ciò indica quanto i comuni siano in accordo sull'aliquota, adottando valori più simili tra di loro.

Per le case in uso gratuito a parenti fino al 1° grado, il valore medio dell'aliquota da applicare risulta 8,92 per mille. Alcuni comuni come Bologna, Casalecchio di Reno e San Lazzaro prevedono un'aliquota ridotta a 7,6 per mille per le case concesse in uso gratuito a parenti fino al 1° grado che la utilizzino come casa principale - a condizione che il soggetto passivo di imposta non sia titolare del diritto di proprietà o di un altro diritto reale sull'immobile destinato a propria abitazione principale. Sono 9 i comuni che adottano un'aliquota del 7,6 per mille sulle case concesse in comodato d'uso gratuito costituendo il valore modale. I comuni di Castel Maggiore e Sasso Marconi per le case concesse in comodato d'uso applicano l'aliquota di 6 per mille, quella più bassa sui dati considerati. Sulle case sfitte i comuni si dimostrano in accordo, il 50% di loro applica l'aliquota massima ovvero il 10,6 per mille. Nonostante questo, il valore medio è del 9,89 per mille. Solo il 19 % dei comuni applica aliquote al di sotto del 9 per mille sulle case sfitte. Due sono i comuni della provincia di Bologna tra quelli ad alta tensione abitativa che non hanno ancora deliberato le aliquote. La media dell'aliquota per la prima casa nei comuni ad alta tensione abitativa è più bassa rispetto a quella di tutti i comuni del-

la provincia avvicinandosi di più al 4 per mille che costituisce quella base. I proprietari delle case con contratto d'affitto a libero mercato e delle case sfitte pagano mediamente di più se si trovano nei comuni ad alta tensione abitativa. Quelle concesse con contratto concordato e in comodato d'uso gratuito hanno mediamente aliquote più basse rispetto a quelle deliberate dai comuni non ad alta tensione abitativa. Tre sono i capoluoghi della regione Emilia Romagna che non hanno ancora deliberato le aliquote IMU 2012 ovvero Modena, Piacenza e Rimini. Riguardo alla prima casa, l'aliquota più alta tra i capoluoghi della regione Emilia Romagna è adottata dal comune di Parma con 6 per mille seguita da Forlì con 5,5 per mille. Considerando le case con contratto d'affitto concordato il primato lo tiene sempre Parma con l'aliquota massima del 10,6 per mille. Le aliquote per il contratto concordato dei vari comuni dei capoluoghi risultano con variazione maggiore, al secondo posto della classifica si presentano le aliquote della prima casa, anche queste con grande variazione. I capoluoghi della regione per le case con contratto d'affitto libero, in comodato d'uso gratuito e quelle sfitte hanno le aliquote più simili tra di loro.

Tuttavia in termini assoluti le medie di tutte le variabili risultano più alte rispetto a quelle dei comuni della provincia di Bologna. La differenza maggiore si registra sull'aliquota per le case con contratto d'affitto concordato e quelle concesse in comodato d'uso gratuito con differenze rispettivamente di 1,09 e 1,05 punti.

(Eduart Murati, Responsabile Osservatorio Immobiliare Confabitare)

**Tavola 1 - INDICATORI STATISTICI SULLE ALIQUOTE DELIBERATE DAI COMUNI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA (FINO AL 08/06/2012)**

INDICATORI	CASA PRINCIPALE	CONTRATTO DI AFFITTO CONCORDATO	CONTRATTO DI AFFITTO LIBERO	IN COMODATO D'USO GRATUITO*	CASA SFITTA
<b>Minimo - massimo</b>	4-6	4-10,6	8-10,6	6-10,6	8-10,6
<b>Media</b>	4,67	7,74	9,52	8,92	9,89
<b>Mediana</b>	4,6	7,6	9,6	8,95	10,3
<b>Moda</b>	4	7,6	9,6 10,6	7,6	10,6
<b>Coefficiente di Varianza (%)</b>	12,19	24,23	8,033	13,58	8,15

Nota: \* In comodato d'uso gratuito per i parenti fino al primo grado. Tutte le aliquote sono espresse per mille

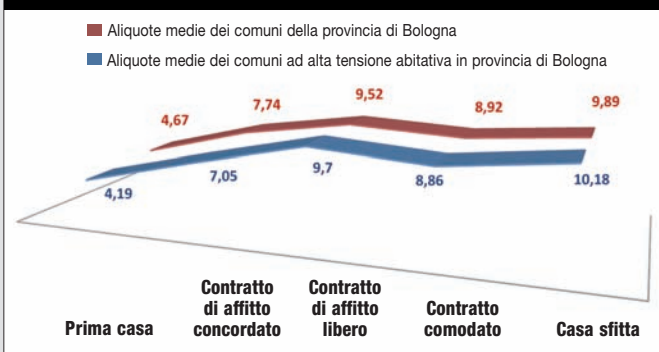
# Primo piano

**Tavola 2 - LE ALIQUOTE IMU (PER MILLE) DELIBERATE DAI COMUNI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA (FINO AL 08/06/2012)**

COMUNE (PER GRANDEZZA)	PRIMA CASA	CONTRATTO D'AFFITTO CONCORDATO	CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO	IN COMODATO D'USO GRATUITO*	CASA SFITTA
<b>Bologna</b>	4	7,6	10,6	10,6	10,6
<b>Imola</b>	4	9	10,6	10,6	10,6
<b>Casalecchio di Reno</b>	4,5	7,6	10,6	7,6	10,6
<b>San Lazzaro di Savena</b>	4,4	7,6	10,6	10,6	10,6
<b>San Giovanni in Persiceto</b>	5,3	5,3	9,9	9,9	10,6
<b>Castel San Pietro Terme</b>	5	7,6	9,6	9,6	10,6
<b>Budrio</b>	4,8	6,6	9,2	7,6	9,2
<b>Castel Maggiore</b>	4,5	6	8,2	6	10,6
<b>Medicina</b>	5	9,6	9,6	9,6	9,6
<b>Sasso Marconi</b>	4,2	4	9,2	6	9,4
<b>Castenaso</b>	4	8,6	10,6	8,6	10,6
<b>Crevalcore</b>	4,9	5	10,6	9,6	10,6
<b>Calderara di Reno</b>	4	5,5	8,4	8,4	9,6
<b>Ozzano dell'Emilia</b>	5	7,4	9,6	7,6	10,6
<b>Anzola dell'Emilia</b>	4	7	9,6	9,6	10,6
<b>Granarolo dell'Emilia</b>	4,3	7,6	8,6	7,6	8,6
<b>Crespellano</b>	5,5	5,5	9,4	7,6	10,6
<b>Argelato</b>	4,4	4,4	8,2	8,2	8,2
<b>Malalbergo</b>	4	7,6	8,7	7,6	8,7
<b>San Giorgio di Piano</b>	5,2	8,9	8,9	8,9	8,9
<b>Sala Bolognese</b>	5	7,6	10,6	8,9	10,6
<b>Sant'Agata Bolognese</b>	5,5	5,5	9,6	10,6	10,6
<b>Pieve di Cento</b>	5	5	8,7	8,7	8,7
<b>Bazzano</b>	4,6	7,6	9,1	7,6	10,6
<b>Dozza</b>	4,5	9,3	9,3	9,3	10,6
<b>Castello d'Argile</b>	4,8	4,8	8,8	8,8	8,8
<b>Bentivoglio</b>	4,4	4,6	8	8	8
<b>Gaggio Montano</b>	5	10,6	10,6	10,6	10,6
<b>Porretta Terme</b>	5	7,6	10,6	10,6	10,6
<b>Mordano</b>	4,6	9,6	9,6	7,6	10,6
<b>Loiano</b>	5	8,8	8,8	8,8	8,8
<b>San Benedetto Val di Sambro</b>	4	10	10	10	10
<b>Castel Guelfo di Bologna</b>	4	9,4	9,4	9,4	9,4
<b>Grizzana Morandi</b>	6	9,6	9,6	9,6	9,6
<b>Castel di Casio</b>	5,5	9,6	9,6	9,6	9,6
<b>Casalfiumanese</b>	4	10	10	10	10
<b>Borgo Tossignano</b>	4	9	9	9	9
<b>Savigno (proposta consiglio)</b>	5,1	8,6	8,6	8,6	10,6
<b>Lizzano in Belvedere</b>	6	9,5	9,5	9,5	9,5
<b>Camugnano</b>	5	9,6	9,6	9,6	9,6
<b>Fontanelice</b>	4	10,6	10,6	7,6	10,6
<b>Castel del Rio</b>	4	9,6	9,6	7,6	9,6

Nota: \* In comodato d'uso gratuito per i parenti fino al primo grado

**Grafico 3 - LE ALIQUOTE MEDIE DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA E QUELLI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA (FINO AL 08/06/2012)**



Nota: Il contratto comodato indica solo quello stipulato con i parenti fino al primo grado. Tutte le aliquote sono espresse per mille

**Grafico 4 - LE MEDIE DELLE ALIQUOTE IMU DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA E I CAPOLUOGHI DELLA REGIONE (FINO AL 08/06/2012)**



Nota: Il contratto comodato indica solo quello stipulato con i parenti fino al primo grado

**Tavola 3 - LE ALIQUOTE IMU (PER MILLE) DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA AD ALTA TENSIONE ABITATIVA AL 08-06-2012**

COMUNE	PRIMA CASA	CONTRATTO D'AFFITTO CONCORDATO	CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO	IN COMODATO D'USO GRATUITO ***	CASA SFITTA
Bologna	4	7,6	10,6	10,6	10,6
Anzola dell'Emilia	4	7	9,6	9,6	10,6
Calderara di Reno	4	5,5	8,4	8,4	9,6
Casalecchio di Reno	4,5	7,6	10,6	10,6	10,6
Castelmaggiore	4,5	6	8,2	6	10,6
Castenaso	4	8,6	10,6	8,6	10,6
Granarolo dell'Emilia	4,3	7,6	8,6	7,6	8,6
Pianoro *	4	7,6	7,6	7,6	7,6
San Lazzaro di Savena	4,4	7,6	10,6	10,6	10,6
Sasso Marconi	4,2	4	9,2	6	9,4
Zola Predosa *	4	7,6	7,6	7,6	7,6
Imola	4	9	10,6	10,6	10,6
<b>Media**</b>	<b>4,19</b>	<b>7,05</b>	<b>9,7</b>	<b>8,86</b>	<b>10,18</b>

Nota: \* Sono i comuni che non hanno ancora deliberato le aliquote IMU. \*\* La media è stata calcolata solo sui comuni che hanno deliberato le aliquote. \*\*\* In comodato d'uso gratuito per i parenti fino al primo grado

**Tavola 4 - LE ALIQUOTE IMU (PER MILLE) DEI CAPOLUOGHI DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA (FINO AL 08/06/2012)**

COMUNE	PRIMA CASA	CONTRATTO D'AFFITTO CONCORDATO	CONTRATTO D'AFFITTO LIBERO	IN COMODATO D'USO GRATUITO***	CASA SFITTA
Bologna (BO)	4	7,6	10,6	10,6	10,6
Ferrara (FE)	4	9	9	9	9
Forlì (FC)	5,5	9,8	9,8	9,8	9,8
Cesena (FC)	4	7,6	10,6	10,6	10,6
Modena (MO)*	4	7,6	7,6	7,6	7,6
Parma (PR)	6	10,6	10,6	10,6	10,6
Piacenza (PC) *	4	7,6	7,6	7,6	7,6
Ravenna (RA)	5	9,6	10,2	10,6	10,6
Reggio Emilia (RE)	5	7,6	9,6	8,6	10,6
Rimini (RN) *	4	7,6	7,6	7,6	7,6
<b>Media **</b>	<b>4,79</b>	<b>8,83</b>	<b>10,06</b>	<b>9,97</b>	<b>10,26</b>

Nota: \* Sono i comuni che non hanno ancora deliberato le aliquote IMU. \*\* La media è stata calcolata solo sui comuni che hanno deliberato le aliquote.\*\*\* In comodato d'uso gratuito per i parenti fino al primo grado



PROFESSIONISTI DELL'EDILIZIA



RESTAURO DEGLI EDIFICI  
IMPERMEABILIZZAZIONI  
RISANAMENTI DELL'UMIDITÀ  
RINFORZI STRUTTURALI



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

**Bologna e provincia sono diventate da poco aree soggette a prevenzione sismica. Sono 48 i comuni che ora sono censiti come a rischio terremoto. Per questo bisogna adottare una severa normativa sismica preventiva e stare molto attenti al "fai da te" nel settore dell'edilizia**

# C'è bisogno di prevenzione

**T**erremoto: trema l'Emilia". Così titolava il Resto del Carlino del 21 maggio 2012. Purtroppo in questi giorni abbiamo vissuto il terrore e viviamo giornalmente nell'angoscia di questa calamità naturale che ha colpito e continua a colpire noi, i nostri amici, i nostri parenti e il nostro amato territorio.

## **BOLOGNA E PROVINCIA: AREA SISMICA DALL'OTTOBRE 2005**

Dopo vari rinvii Bologna e provincia sono diventate da poco aree soggette a prevenzione sismica: 48 sono i Comuni in provincia che precedentemente non erano considerati a rischio e che ora sono censiti come a rischio sismico. Analoghe considerazioni valgono per le provincie a noi limitrofe (Modena e Ferrara). A quasi die-

ci anni dal primo avvio della riforma sismica, sull'onda emotiva del tragico crollo della scuola di San Giuliano di Puglia, dove purtroppo persero tragicamente la vita numerose persone fra cui tanti bambini, anche la nostra provincia è sottoposta alle normative sismiche preventive.

## **PREVENZIONE SISMICA**

Tentiamo ora di riflettere, rivolgendoci a non esperti del settore, sulla definizione di terremoto e sull'importanza che il problema assume nel nostro Paese, caratterizzata da una sismicità abbastanza alta.

Prima di tutto i terremoti sono stati definiti dall'UNESCO come calamità naturali, da non confondersi con altri eventi calamitosi dovuti alla mano sciagurata dell'uomo (bombe, disastri nucleari, guerre ecc.).

Tutti abbiamo negli occhi le immagini delle calamità accadute di recente e tutti abbiamo purtroppo constatato i limiti della capacità di intervento dell'uomo ad evento avvenuto. Lo strumento invece più efficace per limitare sia inutili sacrifici di vite umane che danni economici rilevanti è basato su una politica del territorio che si esplica attraverso un'attività edilizia che - grazie ad una normativa sismica preventiva - sia in grado di costruire fabbricati in grado di resistere agli eventi sismici. Certo è che progettare e costruire un fabbricato in grado di resistere alle scosse telluriche può avere un costo maggiore ma altrettanto certo è che lo stesso fabbricato, una volta lesionato più o meno pesantemente dal sisma, avrà dei costi di ripristino spesso irraggiungibili come purtroppo vediamo dalle immagini televisive.



# Primo piano

## IL NOSTRO PATRIMONIO IMMOBILIARE

Non sono confortanti i dati che un'indagine Cresme ha svolto di recente su 190.321 abitazioni costruite sul nostro territorio. L'indagine porta ai seguenti risultati sul nostro patrimonio immobiliare:

- 30.226 abitazioni costruite prima del 1919 (16%);
- 30.478 abitazioni costruite fra il 1919 e il 1945 (16%);
- 63.273 abitazioni costruite fra il 1946 ed il 1961 (33%);
- 45.056 abitazioni costruite fra il 1962 ed il 1971 (24%).

Dunque, circa l'89% delle abitazioni sono state costruite prima del 1971, anno in cui il legislatore ha ritenuto di rendere obbligatorio il controllo statico di tutti i fabbricati grazie ad una meritoria legge. Per capirci meglio, l'89% dei nostri fabbricati non è stato collaudato. Analizzando ulteriormente i dati si può facilmente verificare che il 32% delle nostre abitazioni è stato costruito prima dell'ultima guerra.

Tali dati a livello nazionale non migliorano certo a livello locale con particolare riferimento ai centri storici di impianto spesso medioevale. Spaventano, infatti, le statistiche del Censis, spaventa ancora di più il fatto che finora esse fossero poco note.

Si legge che in Italia sono a rischio almeno 3.500.000 abitazioni, sempre secondo il Censis. Il 36,5% di queste è in pericolo poiché troppo vecchie, mentre per le altre si tratta di cause tecniche legate alla speculazione e alla scarsa qualità delle costruzioni degli anni del boom. Occorre purtroppo constatare che sullo stato di salute delle nostre case, che alla fine significa anche il benessere nostro e delle nostre famiglie, ci si interroga solo nel momento in cui succede qualche cosa di molto grave. Non c'è monitoraggio, manca la cultura della salute. Se ci si sforza di prevenire incidenti sul lavoro, se ci si sforza di prevenire incidenti nei cantieri, non si comprende per quale motivo non ci si debba sforzare di garantire altrettanto la vita e la sicurezza dei cittadini proprietari di case.



## COSA FARE PRIMA E DURANTE UN TERREMOTO

### Precauzioni e misure di sicurezza da osservare prima del terremoto

→ Tenete in casa una cassetta di pronto soccorso, un elenco dei numeri di Pronto Intervento, una torcia elettrica con batterie di riserva e un estintore. Assicuratevi che in famiglia tutti sappiano dove sono collocati questi oggetti.

→ Fissate in modo stabile le mensole ai muri. Posizionate gli oggetti grandi e pesanti nei ripiani più bassi. Appendete gli oggetti pesanti (come quadri e specchi) lontano dai letti, divani e più in generale da qualsiasi zona in cui ci si siede o si riposa. In particolare, i quadri incorniciati dovrebbero essere bloccati con ganci chiusi.

→ Fissate al soffitto solo cose leggere. Assicurate gli scaldabagno legandoli al muro con delle cinghie e inchiodandoli al pavimento. I lampadari e i ventilatori possono essere pesanti, costituendo un rischio serio. Dovrebbero essere sostenuti con un cavo fissato al travetto del soffitto.

→ Riparate i cavi elettrici difettosi e le condutture del gas che perdono, riducendo così i potenziali rischi di incendio.

### Comportamenti idonei da tenere durante il terremoto quando si è in casa

→ Uscite di casa se la porta di ingresso è vicina e vi conduce immediatamente all'esterno.

→ Se vi trovate ad un piano superiore non fuggite sui balconi, per le scale oppure in ascensore.

→ Nel caso vi troviate in ascensore fermatevi al primo piano raggiungibile e uscite.

→ Se siete in casa riparatevi sotto i punti più sicuri: muri portanti, architravi, angoli delle pareti, vani delle porte o sotto a un tavolo. State distanti da mobili, oggetti, vetri, impianti elettrici sospesi.

### Questi alcuni numeri telefonici utili:

→ Protezione Civile dell'Emilia Romagna: 800333911 oppure 059/200200.

→ Protezione Civile Bologna: 051/6598482.





### LA CASA CHE NON CROLLA

In questo periodo denso di dibattiti, interviste, affermazioni ne ho sentite di tutti i colori. Mi ha colpito particolarmente la domanda rivolta ad un esperto: “ci dica le dieci regole d’oro per costruire la casa che non crolla”. Va detto che subito è da reprimere l’approccio con cui di solito ci poniamo davanti a questi problemi. Occorre che ci convinciamo che, come da tempo sono finiti i tempi pionieristici in cui si fabbricavano artigianalmente auto, va capito che questi tempi sono finiti anche per le costruzioni: sono ancora troppi i “fai da te” dell’edilizia.

Va detto, infatti, che sicuramente uccidono molto di più gli edifici mal costruiti che il terremoto. Spesso si ritiene che basti aggiungere una bella dose di cemento armato agli edifici per renderli più resistenti. Molto spesso, invece, si ottiene il risultato opposto anche se non ha senso generalizzare.

Per l’esistente occorre ampliare il più possibile i legami fra solai e murature, mediante catene, tiranti, legare i muri fra loro e all’esterno, evitare al massimo gli spazi irregolari, stesse modalità per le fondazioni, criteri però questi da considerare generici. Va però soprattutto cambiata la nostra mentalità e pensare, ad esempio, che l’abbattimento di parte di un muro portante non può essere assolutamente sostituito dal posizionamento di una o più architravi ma che tale operazione, dal punto di vista sismico, è spesso una “bestialità”.

### PROCEDURE DI RILIEVO DEL DANNO

Al momento in cui si scrive la Regione ha emanato una circolare in cui è spiegato che l’attività di rilevamento dei danni, la definizione dei provvedimenti di pronto intervento e la valutazione dell’agibilità è condotta da squadre di tecnici esperti inseriti in appositi elenchi regionali, ma può essere anche delegata a ingegneri di propria fiducia, per avere una agibilità provvisoria e per poi accedere a finanziamenti e/o esenzioni dalle tasse. Tutto questo vale per i Comuni che hanno subito danni a causa del recente sisma e che sono stati elencati dalla Protezione Civile (ad esempio Bologna è esclusa).

*(Ing. Giovanni Gasparini - Consulente Tecnico Confabitare)*



# PULIZIE CIVILI E INDUSTRIALI

\_\_\_\_\_ MA ANCHE \_\_\_\_\_

LOGISTICA E MAESTRANZE  
MANUTENZIONI  
E PORTIERATO  
PROGETTAZIONE TECNICA

*Generalcoop Società Cooperativa  
Offre qualità, professionalità  
e flessibilità 24 ore  
al giorno per 365 giorni l'anno!*

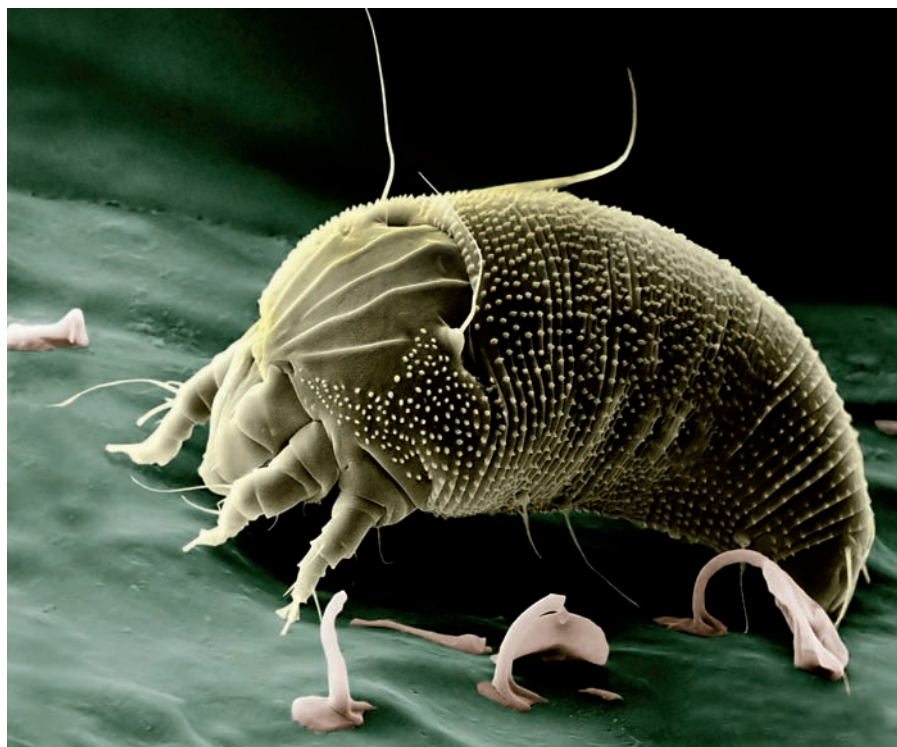
**Generalcoop Società Cooperativa**

40138 Bologna - Via Bartolomeo Provaglia, 7

Tel. e Fax 051.6926378

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

In Italia circa il 15% della popolazione soffre di rinite e più o meno l'8% di asma. I due terzi di queste persone soffrono di queste patologie perché sono allergici agli acari. Sono i numeri diffusi dalla SIAIC, Società Italiana di Allergologia e Immunologia Clinica. Inoltre il 70% dei casi di asma e la metà delle riniti allergiche in età pediatrica è causato dagli acari della polvere. Gli acari sono fra i più insidiosi allergeni per chi soffre di disturbi respiratori di origine allergica ma non solo, possono causare anche dermatiti. Sono microrganismi invisibili a occhio nudo e costituiscono la parte preponderante della polvere di casa. Si annidano in tappeti, tende, materassi, cuscini e in tutti i tessuti che si trovano nelle abitazioni, sono infatti dotati di piccoli uncini con cui si aggrappano alle fibre del tessuto, ma si trovano anche nelle librerie a giorno dove i libri sono esposti all'aria. Si cibano di piccoli frammenti di pelle umana, della forfora, di funghi e muffe, alcuni tipi di batteri, microscopici frammenti di insetti. Le particelle allergizzanti sono i loro escrementi che, liberatisi nell'aria, vengono facilmente inalati. Questi aracnidi, praticamente invisibili a occhio nudo, vivono e crescono bene dove c'è caldo ed elevata umidità e infatti non sopravvivono, per esempio, in montagna. «Gli acari "domestici" - spiega il professor Angelo Passaleva, specialista in Allergologia e Immunologia clinica, in Endocrinologia



e Malattie del ricambio e Historian della SIAIC - vivono particolarmente bene e si sviluppano attraverso vari stadi evolutivi a temperature fra i 23 e i 30 gradi centigradi e a valori di umidità relativa superiori al 70%. Possono però sopravvivere e moltiplicarsi anche a temperature molto più alte o più basse (muoiono se sottoposti a temperature superiori a 60°C per un'ora e

a - 18° per almeno due giorni). Si capisce quindi che è assolutamente inutile agire sulle temperature. Sono invece assai sensibili al grado di umidità. È infatti accertato che lo sviluppo e la stessa vita degli acari "delle polveri" sono praticamente impossibili al di sotto di valori di umidità relativa del 70%. Quindi è utile mantenere l'umidità degli ambienti al di sotto di questo valore».

## Possiamo eliminare gli acari domestici?

**Si annidano nei tappeti, materassi e cuscini, causando asma e riniti allergiche. «Ma è impossibile eliminare del tutto gli acari dagli ambienti domestici. Possiamo solo ridurne il numero», ci spiega Angelo Passaleva specialista in Allergologia e Immunologia clinica di Cristiana Zappoli**



## NORME IGIENICHE CONSIGLIATE ALLE PERSONE CON ALLERGIA AGLI ACARI

- 1 Tenere i libri in librerie chiuse ed evitare di appendere quadri e manifesti alle pareti di casa
- 2 Evitare di accumulare giochi e peluche nelle camere dei bambini, lavarli e riporli in scatole chiuse
- 3 Arredare casa in modo minimalista: armadi bassi e ben chiusi, superfici lisce, niente tappeti, pavimenti lavabili e tinture "bio"
- 4 Sistemare le camere da letto nelle stanze esposte a Sud: sono meno umide perché il sole le riscalda fin dalle prime ore del mattino
- 5 Nel caso ci fosse un'esagerata presenza di acari in casa, utilizzare acaricidi seguendo le prescrizioni
- 6 Quando si fanno le pulizie è importante utilizzare panni umidi e aspirapolveri con microfiltri, in grado di rimuovere particelle di 0,3 micron
- 7 Bisogna lavare spesso le tende e la biancheria da letto a temperatura superiore a 50 gradi e asciugarli bene
- 8 Nel letto in cui dormiamo usare fodera antiacaro perché composta da fibre di poliestere/poliammide che garantisce un effetto barriera
- 9 Tutti i giorni areare coperte, cuscini, tappeti e sbattere accuratamente materassi, divani e poltrone
- 10 Ridurre l'umidità all'interno della casa aprendo le finestre spesso e mantenendo la temperatura a 17 - 18° C



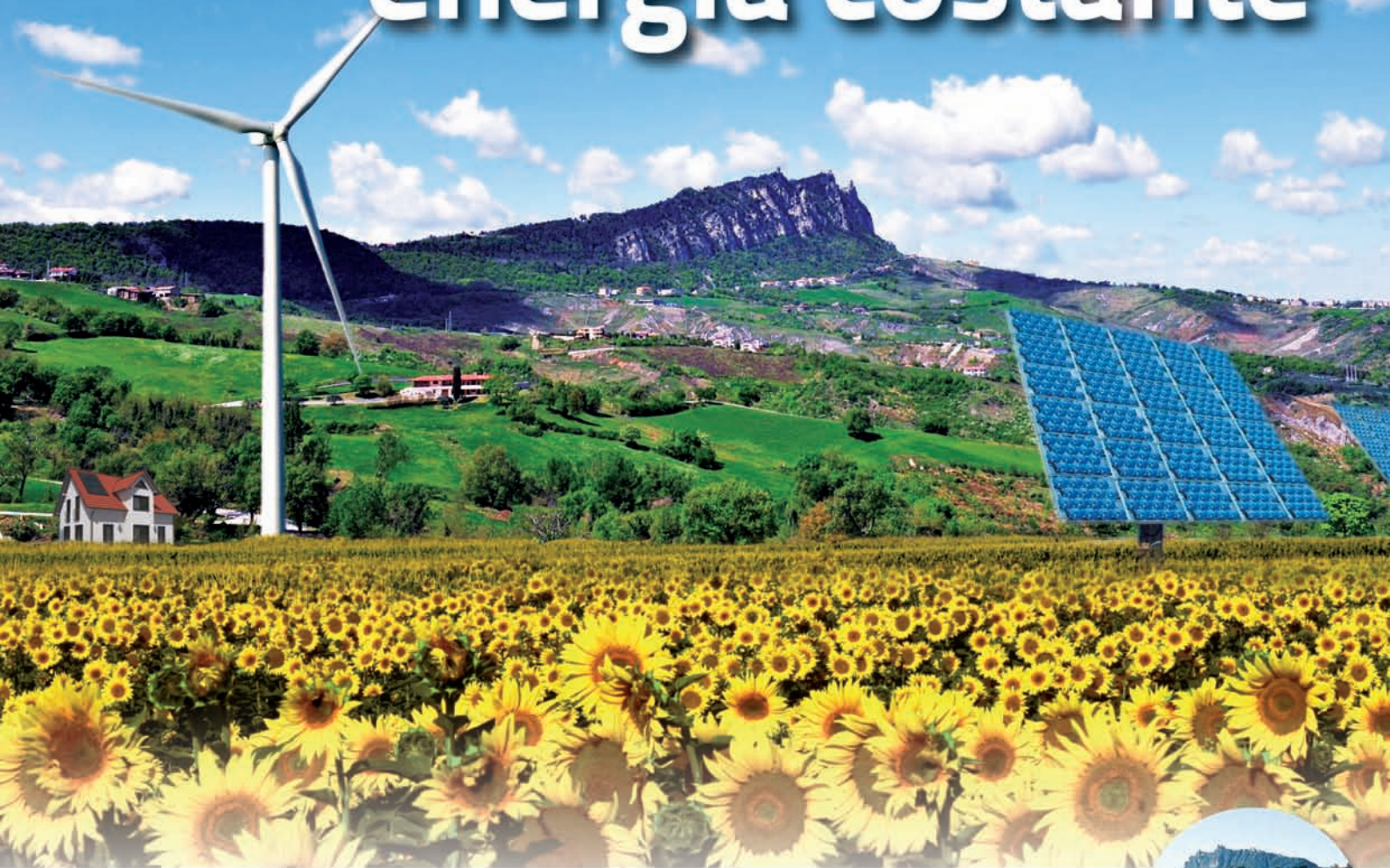
Gli acari presenti nelle abitazioni responsabili di reazioni allergiche nell'uomo rappresentano una minima percentuale rispetto a tutte le circa 50mila specie di acari conosciuti. Causano disturbi in soggetti non allergici soltanto un piccolo numero di specie per lo più non allergeniche. Tra queste ricordiamo gli acari della scabbia, le zecche, le trombicule e altri acari che possono dare reazioni cutanee localizzate, più o meno fastidiose. «Gli acari allergenici, - specifica Passaleva - cioè quelli che sono responsabili di malattie anche gravi nei soggetti allergici (asma bronchiale, riniti, dermatiti), non provocano invece disturbi a chi non è allergico. Si tratta di piccoli artropodi, di dimensioni inferiori ad un terzo/un quarto di millimetro e quindi praticamente invisibili, che non parassitano l'uomo e che si trovano negli ambienti domestici di tutto il mondo». Sono stati proposti diversi metodi per tentare di ridurre la quantità di acari e, di conseguenza, dei loro allergeni, e sono state effettuate diverse verifiche in numerosi studi clinici controllati. Per ottenere un effetto benefico sui sintomi dell'allergia è necessario applicare più di una misura in contemporanea, messe in atto singolarmente, infatti, risultano ben poco utili. Fra i metodi sperimentati ce ne sono alcuni particolarmente efficaci: usare fodere antiacaro, ovvero composte da fibre di poliestere/poliammide che garantiscono l'effetto barriera e devono essere lavate almeno ogni due mesi; lavare lenzuola e federe almeno una volta a settimana in acqua calda (55 - 60°C); eliminare tappeti, moquettes, tendaggi; non accumulare giochi né peluche e comunque lavarli spesso e riporli in scatole chiuse; tenere i libri in librerie chiuse e comunque pulire spesso quelle aperte; pulire le stanze utilizzando aspirapolvere con filtro HEPA, ovvero un filtro speciale per sostanze in sospensione, proprio come le spore e gli acari. Sarebbe addirittura consigliabile, anche se di non semplice attuazione, dormire in stanze esposte a sud, meno umide perché il sole le scalda fin dalle prime ore della giornata. In commercio esistono anche spray antiacaro utili ma non definitivi, come spiega Passaleva: «gli spray anti acaro funzionano, come è dimostrato da numerose ricerche. Sono sostanze non tossiche per l'uomo e non inquinanti per l'ambiente. Si possono utilizzare sotto forma di schiuma (in spray) da applicare su materassi, cuscini, divani,

## UN PO' DI NUMERI

Non esistono dati certi ed omogenei circa la prevalenza di sensibilizzazione agli allergeni derivati dagli acari "della polvere domestica". Si valuta mediamente che circa il 70 - 75% degli asmatici allergici sia sensibilizzato a tali allergeni. Le riniti allergiche da sensibilizzazione agli allergeni di origine acaridica sono in percentuale più bassa (30 - 40%) rispetto a tutte le riniti allergiche (prevalgono quelle da allergia a pollini). Le allergie respiratorie incidono per circa il 10 - 20% nella popolazione generale. Tutte le malattie allergiche raggiungono attualmente il 30 - 35% della popolazione. L'asma bronchiale è intorno al 4 - 6%. Tutti questi dati variano anche sensibilmente nei vari Paesi del mondo.

poltrone imbottite e su moquette. Queste sostanze riducono significativamente il numero degli acari "delle polveri" ma non riescono ad eliminarli completamente dall'ambiente e quindi il trattamento va ripetuto a intervalli di uno o due mesi. Sono utili per abbassare la quantità di allergeni nell'ambiente e quindi concorrono a migliorare i sintomi di chi soffre di allergia alle "polveri domestiche", ma non servono, come risulta dagli studi eseguiti in varie parti del mondo, ad impedire che una persona diventi allergica agli acari, se è predisposta». Negli acari non c'è distinzione di sesso e nel corso della loro vita depongono da 80 a 120 uova. Il passaggio da uovo ad acaro adulto dura circa trenta giorni e la vita media dell'acaro è di circa settanta giorni. Quindi, qualunque sia il trattamento per ucciderli, se non è efficace al 100% dopo poco più di un mese la situazione ritorna come prima. «Nonostante tutti i tentativi fatti finora - conclude Passaleva - è praticamente impossibile eliminare del tutto gli acari dagli ambienti domestici. Conviviamo con loro fin da tempi immemorabili (sono stati trovati in reperti fossili risalenti al periodo Devoniano e, in un papiro egiziano risalente al 1500 a.C., è stata descritta una febbre da puntura di zecca). Per il momento dobbiamo accontentarci di ridurne il numero».

# calma apparente energia costante



s a n m a r i n o  
ENERGIA SOLARE



SOLARE TERMICO

SOLARE FOTOVOLTAICO

EOLICO

ILLUMINAZIONE A LED

Da anni nel settore delle energie rinnovabili, l'azienda San Marino Energia Solare è un partner di qualità nella realizzazione di impianti fotovoltaici. San Marino Energia Solare si occupa della distribuzione in tutta Europa di materiali necessari sia per la realizzazione di impianti fotovoltaici che per l'impiego delle energie rinnovabili: dalla vendita all'installazione, il qualificato staff dell'azienda vi accompagnerà in tutte le fasi della realizzazione di strutture e impianti fotovoltaici, eolici, di sistemi solari termici, di illuminazione luci a led e molto altro ancora.

Gli anni di esperienza nella realizzazione di impianti fotovoltaici garantiscono all'azienda San Marino Energia Solare un'approfondita conoscenza di tutti i sistemi per l'utilizzo delle energie rinnovabili, offrendo anche garanzie su prodotti e risultati.

Via V Febbraio, 118  
47899 Domagnano (RSM)  
Tel. +378 0549/900968  
info@sanmarinoenergiasolare.com

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

## Primo piano

**Avete messo in vendita la vostra casa senza alcun risultato? Affidatevi a un esperto home stager. Il suo compito è quello di sistemare nel miglior dei modi la casa in vendita. Basta poco: eliminare le cose inutili, riposizionare i mobili e dare nuovo colore alle pareti** di Cristiana Zappoli

# Vendere casa... velocemente

**V**alorizzare le proprietà immobiliari, migliorandone l'immagine per favorirne la vendita e l'affitto nel tempo più breve e al miglior prezzo: è questo lo scopo dell'home stager, una nuova figura dell'ambito immobiliare che si sta facendo strada in questi anni in Italia ma che già ha un ruolo imprescindibile negli Stati Uniti. Il concetto di home staging viene elaborato agli inizi degli anni Settanta dall'agente immobiliare Barb Schwarz e si diffonde rapidamente come tecnica di valorizzazione immobiliare negli Stati Uniti e in Canada e solo di recente ha raggiunto l'Europa. È una tecnica utile alla vendita o all'affitto e rende l'immobile più appetibile agli occhi dei potenziali acquirenti, per aiutarli ad immaginare la loro futura casa. Si tratta

di accorgimenti funzionali per l'allestimento della casa, soluzioni per "spersonalizzare" l'abitazione. In pratica rende l'immobile più competitivo sul mercato, attirando un maggior numero di potenziali clienti.

In Italia dal 2009 esiste Staged Homes, l'Associazione Italiana Home Stager, che si pone come punto di riferimento nazionale per il settore rappresentando la categoria degli home stager. Attualmente gli home stager affiliati sono una quarantina su un totale che si può stimare intorno a 170 - 200 professionisti. Le condizioni del mercato immobiliare italiano sono simili a quelle di qualche anno fa negli USA: economia depressa, prezzi in discesa, tempo prolungato per effettuare una vendita, tanto prodotto sul mercato. «Queste condizioni indicano che il

nostro mercato è pronto per l'introduzione dell'home staging», spiega Amy Lentini, presidente di Staged Homes. E prosegue: «L'home staging è un business che non conosce limiti: non potrà mai essere sostituito dalla tecnologia e non passerà mai di moda». L'obiettivo dell'associazione è di promuovere l'home staging e dare nuovi strumenti ad agenti, architetti, privati e costruttori per superare l'attuale crisi. Organizza convegni, seminari e corsi di formazione e offre ai suoi soci strumenti e supporto per promuovere le tecniche di home staging. «I proprietari che vogliono vendere o affittare il proprio immobile, così come gli agenti immobiliari o anche le agenzie che affittano case vacanze - spiega Amy Lentini - dovrebbero rivolgersi a un home stager per ga-

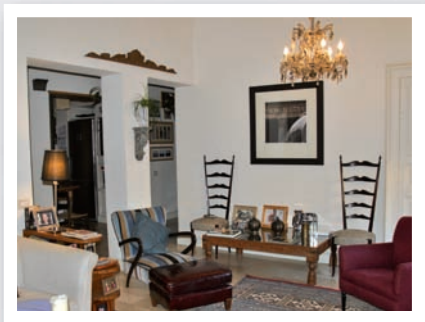
**Sotto: Amy Lentini, presidente dell'Associazione Italiana Home Stager, il cui scopo è quello di dar vita ad uno spirito di categoria che dia maggior visibilità e conoscenza alla professione dell'Home Stager. Nella pagina a destra: due abitazioni fotografate prima e dopo l'intervento di un home stager**

### PER SAPERNE DI PIÙ

STAGEDHOMES - [www.stagedhomes.it](http://www.stagedhomes.it)  
è la prima associazione italiana per i professionisti dell'Home Staging.

- Amy Lentini: 335 6765450 - 06 5800891
  - Lisa Petersen: 348 2160537
- [info@stagedhomes.it](mailto:info@stagedhomes.it)





rantire una prima impressione positiva, eliminando gli aspetti negativi che balzano agli occhi dei compratori, massimizzando lo spazio, evidenziando i punti di forza della casa». Le case che hanno avuto un intervento di home staging vengono vendute in meno di metà tempo rispetto alla media e spesso realizzano prezzi più elevati. In Italia lo scarto percentuale fra prezzo di offerta e prezzo finale di vendita è del 13%, con interventi di home staging lo scarto si assesta intorno al 3-5%. L'Associazione Italiana Home Stager sta raccogliendo statistiche più precise riguardanti il nostro Paese, ma esistono già tabelle statistiche riferite agli Stati Uniti e alla Francia che mostrano che il tempo medio della permanenza sul mercato di una casa in cui è intervenuto un home stager è di 29 giorni contro i 145 senza il suo intervento. «Oggi - prosegue Lentini - ci sono tantissime offerte sul mercato e chi vuole vendere la sua casa ha bisogno di distinguersi dalla concorrenza. Il nostro mer-



cato è meno maturo rispetto ad altri mercati, ma anche noi stiamo arrivando al punto in cui l'acquirente o l'affittuario non accetterà più di trovarsi davanti a case sporche o mal odoranti o disordinate, luoghi in cui ci si sente a disagio». Inevitabile che il pensiero vada alla trasmissione televisiva in onda su Real Time "Vendo casa... disperatamente", condotta da Paola Marella insieme agli architetti Luca Cabassi e Andrea Rossini, che agiscono un po' come gli home stager regalando un nuovo volto agli immobili che i proprietari vogliono vendere. «È vero in

parte - specifica Lentini - perché spesso nel programma mettono in atto interventi architettonici costosi. L'home staging invece garantisce un impatto positivo a basso costo o costo zero. Soprattutto nel settore delle case occupate il lavoro dell'home stager è di riciclare tutto ciò che trova all'interno eliminando il superfluo e personalizzando gli ambienti per creare uno spazio più aperto e meno personale. Deve ragionare in rapporto a tutti i cinque sensi, pensando all'appeal subliminale legato alle emozioni. Deve pensare alla vista, ovvero a come l'occhio è attratto dagli spazi e dai colori; all'olfatto, ovvero a come il profumo di un ambiente influisce consciamente e inconsciamente; al tatto, ovvero a come incorporare i tessuti per dare un appeal sensoriale; al gusto, ovvero a come il sapore di alcuni alimenti influenzi inconsciamente una persona; all'udito, ovvero al beneficio della musica di sottofondo sulla mente».



In Europa la prima casa in balle di paglia è stata costruita nel 1921 ed è ancora abitata. Da allora queste tipologie abitative si diffondono lentamente. Il vantaggio? Costo di realizzazione contenuto, basso impatto ecologico, ottimo isolamento termico, resistenza al fuoco di Mercedes Caleffi



## Ecco perché scegliere la paglia

**V**ivere in modo economicamente ed ecologicamente sostenibile è una tra le massime urgenze di questo nuovo secolo. La ricerca ossessiva di prodotti, (per l'arredamento e per la costruzione delle nostre abitazioni) che non siano inquinanti, poco rispettosi dell'ambiente e che soprattutto non siano nocivi alla salute sembra essere la *mission* di molte industrie italiane. E parlando di benefici e risparmi economici nel settore dell'edilizia, sempre più l'attenzione si sofferma sui vantaggi delle nuove abitazioni costruite con balle di paglia, veri e propri edifici ecosostenibili che, contrariamente a quanto si possa credere, sono resistenti e salubri. «In Italia esistono ancora pochi edifici in balle di paglia anche se il loro numero sta crescendo in modo esponenziale, si stanno aprendo molti cantieri e molti progetti sono in corso di elaborazione», ci spiega Maria Angela Pucci, presidente di Edilpa-

glia, un'associazione nazionale che promuove e diffonde tutte quelle tecniche costruttive che utilizzano la palla di paglia quale suo principale materiale e, insieme ad essa, altri materiali naturali come argilla e calce. Edilpaglia da anni diffonde come un credo i vantaggi che derivano da questo tipo di costruzioni: alto potere isolante termico; ottimo isolamento acustico; traspirabilità dei muri e conseguente salubrità degli ambienti interni; basso impatto ecologico e infine basso rischio di incendio. Infatti al contrario di quanto si possa pensare, le case in paglia resistono al fuoco più a lungo di un edificio in cemento armato.

***Maria Angela Pucci, in qualità di presidente di Edilpaglia, ci spiega che probabilità hanno i prodotti con la paglia di far presa nel mercato edile italiano?***

«Facendo parte di Edilpaglia fin dalla sua fondazione ho avuto modo di incontrare un gran numero di persone che vogliono co-

struirsi una casa in paglia. Essenzialmente le motivazioni riguardano il tema della sostenibilità e salubrità delle nostre future abitazioni. In questo caso spesso ho sentito dire: "voglio costruirmi una casa che sia il più possibile rispettosa dell'ambiente, con materiali naturali, non sofisticati, di facile smaltimento, reperibili in prossimità del cantiere e che non producano inquinamento indoor". Altre volte le ragioni sono di natura economica, perché cercano una casa a basso consumo energetico, i cui costi di gestione (riscaldamento e raffrescamento) siano ridotti al minimo. E l'uso delle balle di paglia come materiale di isolamento permette di raggiungere questo scopo utilizzando un materiale con alte performance a costi bassissimi rispetto ad altri materiali convenzionali. Sono tante le persone che non possono permettersi di comprare una casa "convenzionale" e vogliono costruirsene una di paglia. Essendo una





### TECNICHE DI COSTRUZIONE: DALL'AMERICA ALL'ITALIA

Tutte le tecniche di costruzione per la realizzazione di case in paglia sono nate in America e in Canada e stanno ora estendendosi anche in Europa. Tre sono le principali e più usate a tutt'oggi.

**Nebraska:** le balle di paglia sorreggono il peso del tetto, sono posizionate come mattoni una sopra all'altra. Una piattaforma di legno sopra ai muri è fissata alle fondazioni e il tetto vi è costruito sopra.

**Post and Beam:** questa tecnica prevede che il peso del tetto sia portato da una struttura a pilastri e le balle di paglia siano semplicemente infilate tra la struttura come blocchi di isolamento.

**Matrix:** le balle di paglia sono usate molto più come mattoni, ossia con malta di cemento tra le balle di paglia. Le balle sono posizionate in colonne verticali così la malta, in effetti, forma dei pilastri.

tecnica costruttiva "semplice" possono costruirla con le proprie mani, ottenendo alla fine una casa salubre, sicura ed energeticamente efficiente. Risultato che, utilizzando altri sistemi costruttivi, non sarebbero in grado di permettersi».

**Quali caratteristiche tecniche rendono la muratura in paglia adatta a un'edilizia antisismica?**

«L'azione sismica produce un'accelerazione che agisce su una massa: tanto più grande è la massa, tanto più grande è la sollecitazione a cui è sottoposta la struttura. Quindi, tanto più la struttura è flessibile, tanto minore è l'azione che agisce su di essa. Le costruzioni in paglia sono leggere e flessibili e diminuendo i pesi che gravano sulla struttura, si ottiene una diminuzione delle azioni sismiche sull'edificio con un'ottimizzazione del materiale e conseguente risparmio. Inoltre essendo le murature in paglia infinitamente meno rigide della struttura che le ospita, esse "seguono" la struttura portante nella sua deformazione sotto le azioni sismiche non modificandone in alcun modo il comportamento. Invece, in presenza di sisma, i

classici tamponamenti in muratura si comportano come pareti di taglio, ma a fronte della loro elevata rigidità non sono altrettanto resistenti. Pertanto, da un lato, all'aumentare dell'intensità sismica si raggiungono tensioni troppo elevate che producono lesioni e fratture con la conseguente possibile caduta di parti che compromettono la sicurezza di persone e cose e dall'altro modificano il comportamento globale dell'ossatura portante, influenzandone la risposta sismica in termini difficilmente quantificabili. Se poi si realizzano edifici in paglia con la tecnica *load-bearing*, dove le balle di paglia rappresentano la struttura portante, gli effetti delle caratteristiche di leggerezza e flessibilità sono ancor più evidenti».

**Quando si pensa ai prodotti edili realizzati con la paglia l'immagine che emerge è quella di una casa rurale. Quanto invece questo prodotto è già stato proposto per edilizie pubbliche cittadine quali scuole, asili e altro?**

«In Italia esistono ancora pochi edifici in balle di paglia, anche se il loro numero sta crescendo. La maggior parte degli edifici

**Sotto: Maria Angela Pucci, presidente di Edilpaglia. Lavora da molti anni nel settore dell'edilizia naturale progettando edifici con tecniche naturali e tradizionali**



# Tecniche e materiali

**Sovrapposizione delle balle di paglia durante la costruzione di una casa in Francia. Il costo di realizzazione rispetto a una casa standard è inferiore poiché la materia prima costa meno e soprattutto perché c'è una minore incidenza della manodopera nella costruzione del muro**

in paglia italiani sono edifici di abitazione, ma esistono anche alcuni esempi di edifici pubblici in paglia. Edilpaglia ha partecipato alla costruzione dell'edificio pubblico (sede di associazioni) di proprietà del comune di Vaiano (PO). Sono in corso progetti per la realizzazione di cantine vinicole, edifici religiosi, un centro-visitatori di un parco pubblico, ecovillaggi. In Europa la tecnica delle costruzioni in paglia è invece molto più diffusa (soprattutto in Francia, Germania, Olanda, Uk, Danimarca) e riguarda anche edifici pubblici. Ad esempio a Bradford (Uk) si sta costruendo un centro sociale + 14 workshops per piccole imprese emergenti di 2.787 mq».

***In Italia le balle di paglia non sono riconosciute come materiale portante. Si sono già pensati prodotti che possano sopprimere a questa limitazione?***

«La normativa attualmente vigente in Italia relativa alle strutture, entrata in vigore nel 2009, non permette l'utilizzo delle balle di paglia come struttura portante. I materiali non tradizionali o non trattati nelle presenti norme tecniche potranno essere utilizzati per la realizzazione di elementi strutturali o opere, previa autorizzazione del Servizio Tecnico Centrale su parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, autorizzazione che riguarderà l'utilizzo del materiale nelle specifiche tipologie strutturali proposte sulla base di procedure definite dal Servizio Tecnico Centrale. Edilpaglia, in collaborazione con un laboratorio universitario italiano sta portando avanti la procedura per ottenere l'attestato di idoneità tecnica all'impiego della paglia come materiale strutturale».

***Che tipo di certificazioni ha questa modalità costruttiva?***

«Attualmente non esistono certificazioni italiane relative alla paglia come materiale da costruzione. Non essendoci, a livello europeo, norme di prodotto relative alla paglia come materiale da costruzione, la marcatura delle balle di paglia con marchio



## 3 RAGIONI PER CUI SI DOVREBBE COSTRUIRE CON LA PAGLIA

**1) un edificio in balle di paglia è rispettoso dell'ambiente.**

- La paglia è un sottoprodotto della produzione dei cereali; è un prodotto di scarto e non occorre quindi dispendio di energia per produrla.
- È facilmente reperibile ovunque.
- Assorbe CO2 e permette di sottrarre anidride carbonica all'atmosfera.
- È un materiale biodegradabile.
- È un materiale rinnovabile.

**2) un edificio in balle di paglia assicura un'ottima vivibilità ai suoi abitanti.**

- Le murature in balle di paglia intonacate con argilla e calce naturale hanno caratteristiche di grande traspirabilità.
- L'intonaco in terra cruda all'interno della stanza ha una funzione di regolazione dell'umidità, si evitano così la formazione di condensa e muffe che sono piuttosto comuni nelle normali case.

- I materiali che si utilizzano sono materiali naturali (paglia, terra, calce aerea, legno).

- La paglia non è fieno, non contiene pollini, in essa non sono presenti né foglie, né fiori, né semi.
- Le balle di paglia offrono anche un sensibile miglioramento per quanto riguarda l'isolamento acustico. Da alcuni test olandesi si evince che un muro in balle di paglia di 45 cm di spessore con intonaco interno - esterno 35 mm di argilla produce un abbattimento acustico di 55 dba. Inoltre si ha un abbattimento di ulteriori 2-3dB sulle basse frequenze che in genere rappresentano il problema principale nell'isolamento acustico.

**3) è economicamente vantaggioso.**

- Permette l'accesso ad un'abitazione sana e a basso consumo anche a coloro che non potrebbero accedere a edifici convenzionali.



CE non è obbligatoria. Esistono comunque produttori europei che hanno ottenuto il marchio CE per le balle di paglia per costruzioni. Quindi allo stato attuale, nella realizzazione di edifici in cui si utilizza la paglia come isolamento (nelle murature perimetrali o come isolamento nelle coperture) pur non essendo, a rigore, necessaria alcuna certificazione, si fa comunque riferimento a certificati ottenuti in altri paesi europei (Germania, Austria e Francia). Edilpaglia sta collaborando con istituti universitari italiani alla realizzazione di test e



**CAMA**  
**SERVICE**

**PROFESSIONISTI DELL' EDILIZIA**

progettazione risparmio energetico consulenza  
ristrutturazioni chiavi in mano impianti elettrici  
pittura di interni ed esterni restauri conservativi pavimentazione  
rivestimenti infissi e serramenti stucchi a parete  
impianti di riscaldamento e climatizzazione  
impermeabilizzazioni isolamenti termoacustici  
lavorazioni in ferro vetreria falegnameria  
opere in cartongesso opere di giardinaggio

via Bigari, 3/3 - 40128 Bologna - tel 051.19901153 - fax 051.19901152 - mob 349.0799243 - [www.camaservice.it](http://www.camaservice.it) - [info@camaservice.it](mailto:info@camaservice.it)



**Tavolino SUN** design Sauro Marchesini  
[unoarredamenti@libero.it](mailto:unoarredamenti@libero.it)  
Ozzano Emilia (BO) via Enzo Ferrari, 2 Tel./Fax 051 79 63 22  
Bologna via Emilia Levante, 136 Tel./Fax 051 624 09 75

UNO  
ARREDAMENTI

## Tecniche e materiali



**Costruzione di casa in paglia nel sud della Germania. Poiché le murature in paglia sono generalmente precomprese e sigillate con intonaci, i roditori non riescono a costruirci tane e a nidificare**

prove nella prospettiva di ottenere certificazioni di prodotto a livello nazionale che possano dare indicazioni chiare e complete su quelle che sono le caratteristiche delle balle di paglia come materiale da costruzione (resistenza meccanica, termica, acustica, durabilità)».

**Quanto costa un edificio costruito con le balle di paglia e che durata ha?**

«La paglia ha una sua borsa e viene quotata come tutti i prodotti agricoli. Per le balle da costruzione il prezzo, anche se leggermente superiore rispetto alle quotazio-

ni della paglia sciolta, rimane comunque basso. In genere la singola balla pesa circa 15-17 chili e costa tra 1,50 euro e 3 euro, molto meno di qualunque altro isolante. Servono mediamente 2-3 balle di paglia per 1 mq di parete mentre il costo di muratura in balle di paglia è di 5-9 euro al mq. Il costo di una casa di paglia rispetto a una casa standard è inferiore poiché la materia prima costa meno e soprattutto perché c'è una minore incidenza della manodopera nella costruzione del muro. Rispetto a materiali con pari requisiti termoigrometrici, utilizzando

balle di paglia si può avere risparmio dal 50% al 75% del costo delle murature. Ma poiché in generale l'incidenza del costo delle murature sul costo di costruzione totale è circa del 20% e poiché la paglia è un materiale leggero e di conseguenza la struttura portante (generalmente in legno, ma può essere anche in acciaio o in c.a.) risulta di modeste dimensioni, si può raggiungere un risparmio sul costo di costruzione dell'ordine del 10%-15%. Il vero vantaggio, da un punto di vista economico, riguarda dunque essenzialmente tre aspetti: costi di manutenzione, molto più bassi di quelli di un edificio tradizionale; posa in opera veloce; autocostruzione. Per costruire con le balle di paglia, infatti, occorre una manodopera istruita ma non specializzata, per cui questa risulta essere una tecnica costruttiva adatta agli autocostruttori. Essendo la manodopera una voce "pesante" nell'economia generale dell'edificio, si può scendere al di sotto dei 700 euro/mq. Per quanto riguarda la durabilità degli edifici in paglia, possiamo dire che da più di 130 anni in tutto il mondo si costruiscono case in balle di paglia. Molte delle prime case in balle di paglia costruite in Nebraska alla fine del 1800 sono tuttora abitate».

### RESISTENZA AL FUOCO DELLE STRUTTURE REALIZZATE CON LA PAGLIA

Le balle di paglia sono certificate come "normalmente incombustibili" (classe di costruzione DIN 4102-B2). La paglia sciolta è un materiale altamente infiammabile (quindi in cantiere occorre fare attenzione), però bisogna tener presente che le balle di paglia da costruzione hanno un certo grado di compressione e quindi una minore quantità di ossigeno. Inoltre il muro in balle di paglia è protetto dagli strati esterni di intonaco, mentre le murature sono generalmente realizzate mediante sistemi di precompressione del muro per cui, al-

l'interno, l'ossigeno è in quantità minima. In definitiva le murature in balle di paglia hanno una buona resistenza al fuoco. Infatti l'Istituto "Prove sui materiali per ingegneria civile" del Politecnico di Braunschweig, ha certificato che un muro in balle di paglia di 45 cm di spessore con 3 cm di intonaco in terra cruda sulle due facce ha una resistenza al fuoco variabile da R30 a R90. Il c.a. senza particolari protezioni ha una resistenza al fuoco di 30 minuti mentre l'acciaio non protetto ha una resistenza al fuoco pari a 0.

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



Cinque esempi di case costruite sugli alberi. Tutte grandi più o meno come un caravan e dotate di grandi vetrate. Per non danneggiare gli arbusti, anziché chiodi e bulloni, sono state utilizzate cinture tessili che consentono la massima flessibilità e possibilità di crescita per la pianta di Cristiana Zappoli

# La casa sull'albero

**A**vere una casa su un albero è il sogno di tanti bambini. Ma è anche il desiderio di molti adulti. Chi ha la fortuna di avere un ampio terreno di proprietà con alberi grandi e forti, può rivolgersi allo studio Baumraum (letteralmente «spazio albero») per realizzarlo. Fondato nel 2003 dall'architetto tedesco Andreas Wenning, Baumraum ha sede a Brema ma realizza case sugli alberi in tutto il mondo, Italia compresa. Il primo contatto con il cliente avviene per via telefonica, seguito da una perizia sullo stato di salute dell'albero o degli alberi su cui si vuole costruire la casa (se l'albero è giovane o debole si possono utilizzare piloni di supporto). In un secondo momento viene ideato il concept del progetto e il design preliminare da presentare al cliente. La dimensione e l'altezza della casa sull'albero dipendono dalla stabilità e dallo stato di salute dell'albero. Potrà essere orizzontale o verticale, con due o più livelli, o essere costituita da diverse strutture, a differente altezza, connesse tra loro. La maggior parte delle case sull'albero sono unità della dimensione si-

mile a quella di un caravan con grandi vetrature che permettono alla luce di illuminare l'interno. La cabina, compresi gli accessori interni, è prefabbricata in un laboratorio e poi issata sugli alberi con l'aiuto di macchine elevatrici e fissata attraverso un sistema di cavi d'acciaio e di cinghie tessili. La filosofia di Wenning e del suo studio è chiara: è necessario lavorare sull'albero e intorno a lui con la massima prudenza possibile, assicurandogli protezione e conservazione. Per questo motivo le case non sono ancorate tramite chiodi, bulloni o qualsiasi altra tecnica che possa danneggiare l'albero. Il metodo utilizzato invece non danneggia la corteccia e protegge tronco e rami da infestazioni di funghi e altri parassiti. Le cinture tessili, inoltre, consentono la massima flessibilità e la possibilità di crescita per la pianta. Grazie ai cavi metallici la costruzione può essere montata e sistemata velocemente. All'interno possono essere arredate con sedute-letto per il relax e mini-cucine, si possono collegare riscaldamento, luce elettrica, e accessori quali impianti hi-fi o monitor piatti, minibar.

## ◀ Treehouse Bachstelze

Salisburgo, Austria, 2008

Questa casa sull'albero è stata costruita sui bordi di una piccola insenatura vicino a Salisburgo e viene utilizzata dagli adulti per trovare un po' di relax ma anche dai bambini come luogo dove giocare.

È divisa in una casa - cabina in cui è possibile stare in piedi, posta a 4,5 metri di altezza, e una terrazza lunga un metro che si trova più in basso, collegate da una scala. La casa sull'albero con la sua facciata fatta in acciaio corten è sorretta da otto pali inclinati. Due frassini e una betulla sostengono la terrazza attraverso cinghie resistenti e funi d'acciaio. Il cliente può pescare le trote insieme ai suoi figli direttamente dalla terrazza.

# Architettura

## Treehouse Wencke ▼

Nesse, Germania, 2004

Questa casa sull'albero, realizzata per una coppia con tre figli, è stato il primo progetto commerciale intrapreso da Baumraum per un cliente. La proprietà del cliente è ai margini del paese tedesco di Nesse, vicino a Bremerhaven, in Bassa Sassonia. Il perimetro del grande giardino è delimitato su un lato dalla

casa, sul lato ovest da una doppia fila di alberi diversi. Dietro gli alberi si apre un tipico paesaggio del nord della Germania caratterizzato da prati e pascoli. Il luogo scelto per la casa sull'albero è all'estremità settentrionale della fila di alberi dove si trovano due cedri e due frassini. Una perizia fatta prima di iniziare i lavori aveva mostrato che tre dei quattro alberi erano sani e stabili ma che il più piccolo dei due frassini era danneggiato e non idoneo per sopportare carichi aggiuntivi. La struttura della casa sull'albero è stata quindi fissata su quattro travi che sono state legate agli alberi per mezzo di cavi di acciaio e cinghie tessili. Un supporto che ha compensato le debolezze del piccolo frassino. Que-



sta casa sull'albero ha una forma suggestiva dovuta agli elementi di costruzione angolari sopra ad una base a forma conica. Vi si entra attraverso una scala a pioli e una botola. Il design degli interni e gli arredi ricordano il confort accogliente a bordo di una

barca. Sotto la zona divano e la panca, ogni membro della famiglia ha un contenitore estraibile, due dei quali possono essere usati anche come tavoli. Le due finestre orizzontali sui lati, una grande vetrata alla fine del letto e il lucernario permettono alla luce del sole di entrare in casa.

Una finestra verticale separa l'area per sedersi interna da quella esterna identica e allineata. Sulla spaziosa terrazza il visitatore è protetto dal vento e dalla pioggia grazie al tetto diagonale e dalla grande parete e può godersi indisturbato il seducente paesaggio del nord della Germania.



## Between alder and oak ▼

Osnabrück, Germania, 2006

Il paesaggio ad est di Osnabrück è un tipico paesaggio della Germania settentrionale: campi, prati e nessuna montagna ad interrompere lo sguardo. La casa sorge accanto a un piccolo ruscello, tra un ontano e una quercia potente e curva. Lo spazio tra i due alberi costituiva la cornice ideale per questo progetto. La cabina-casa è aperta sul lato a sud-ovest, in modo da avere un'ampia vista sul panorama. Gli elementi che più caratterizzano il progetto sono la forma semicircolare e le grandi finestre. Due terrazzi sono disposti su diversi livelli e sono integrati nella quercia tanto da essere attraversati dai suoi rami.







## Casa Meditazione ▼

Lago di Bracciano, Italia, 2007

Il contesto ambientale del lago di Bracciano, a pochi chilometri da Roma, circondato da pendii boscosi e caratterizzato da molte attrattive per i turisti, ricorda i grandi laghi sulle Alpi del nord Italia. La zona è famosa per le molte specialità culinarie come la cacciagione, i funghi e le castagne. La proprietà della cliente che si è rivolta allo studio Baumraum comprende distese erbose leggermente collinari, una casa e qualche struttura agricola. Ma quello che la rende speciale è un boschetto di castagne sul confine ad est: una dozzina di alberi millenari dalla corteccia nodosa creano uno spettacolo strabiliante. All'inizio dell'autunno vengono raccolti più di 45 kg di castagne che vengono trasformate in ogni tipo di squisitezza. La proprietaria ha a lungo accarezzato l'idea di ave-

re una casa sull'albero, fino a che non si è decisa a chiamare lo studio Baumraum. L'idea era quella di creare uno spazio per la meditazione e il relax. Il design della casa è caratterizzato da linee pulite. Sia l'interno che la terrazza esterna hanno forma quadrata. Entrambi sono sullo stesso livello e sono accessibili tramite un'unica scala. Sotto la struttura cubica della casa ci sono due supporti che sostengono la maggior parte del peso. Un albero di castagne, attraverso cavi di acciaio e cinghie di tessuto, sostiene il peso della terrazza e della parte frontale della casa. L'intelaiatura e la terrazza sono fatti di larice non trattato. Per la facciata è stato utilizzato un legno tropicale, il tatajuba, che ha un colore rossiccio. Le grandi finestre attraverso cui si scende e le porte possono essere completamente aperte in modo da creare un unico ambiente unendo l'esterno con l'interno. Il tetto di vetro permette alla luce di entrare e offre anche la possibilità di poter ammirare la cima degli alberi dall'interno. I muri bianchi e il pavimento scuro di legno di jatobà lucidato sottolineano il design dalle linee pulite. L'arredamento comprende solo una panca e molti cuscini dove gli ospiti possono accomodarsi e meditare.



## Treehouse Djuren ▼

Groß Ippener, Germania, 2008

La forma di questa casa e alcuni dettagli ad essa associati hanno costituito per i progettisti una sfida interessante. I clienti, una coppia con bambini, volevano una casa sull'albero insolita e confortevole, una sorta di nido per tutta la famiglia e per realizzare questo desiderio è stata lasciata carta bianca ai progettisti. La sua forma arrotondata ricorda un uovo tagliato orizzontalmente. Questa somiglianza è accentuata dalla forma ellittica delle finestre e dalle superfici della parete frontale dipinte con perspex. Gli interni affascinano per la forma e per un ridotto uso di materiali: le bianche superfici verniciate, un gran numero di finestre e le sedute curve coperte in lana di feltro grigio, conferiscono a questo spazio tra gli alberi un carattere leggero ed elegante.





# 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](http://www.sitsrl.org)



Foto John Collings

In un'affascinante residenza per vacanze, in Australia, interno ed esterno dialogano tra loro. Grazie a forme geometriche sfaccettate che creano pareti, porte, finestre. Tutto intorno piante che appartengono ad essenze arboree tipiche della regione di Iole Costanzo

# Dalle forme irregolari





**A sinistra, in alto: il luminoso e ampio living visto dal terrazzo esterno. A sinistra, in basso: le scale caratterizzate dal colore rosso si snodano intorno al cortile interno. Sopra: porzione dell'ambiente creato vicino alle camere dei bambini. Sotto: la camera da letto vista dall'esterno. L'inclinazione evita sguardi invadenti e tutela la privacy**

**K**lein Bottle House. Questo è il nome dato ad una particolare abitazione costruita sulla Penisola di Mornington, a pochi chilometri da Melbourne in Australia, e progettata dallo studio Mabride Charles Ryan. Ma prima ancora di affrontarne la descrizione dal punto di vista architettonico è necessario fare una piccola digressione matematica che ne spiegherà anche lo stesso nome, che tradotto alla lettera significa Casa della Bottiglia di Klein. La Bottiglia di Klein è una superficie matematica che anche se distorta rimane topologicamente la stessa. È una superficie in cui non c'è distinzione fra ciò che può essere considerato interno e ciò che è esterno. È una bottiglia che ha sulla base un buco, mentre il suo collo estendendosi curva e penetra la stessa bottiglia fino a collegarsi con il buco che sta alla base. Quindi Klein Bottle House prima che una casa è una configurazione spa-

ziale nata da complessi calcoli matematici: superfici che incuriosiscono gli architetti e che la tecnologia (quale il CAD) ha reso più facile da comunicare.

Klein Bottle House, caratteristica e affascinante residenza per vacanze, è collocata all'interno di una zona arborea ricca di "tea-tree" (la Melaleuca, pianta autoctona detta anche Albero del the), sulle dune di sabbia non distanti dalla spiaggia selvaggia che si affaccia sull'Oceano. L'edificio, cominciato come una semplice costruzione fatta a spirale o a guscio, è diventato una spirale più complessa. Il desiderio dello studio di rimanere topologicamente fedele alla bottiglia di Klein ha subito qualche modifica per far sì che la struttura funzionasse come una casa. Gli architetti hanno pensato ad una versione in origami realizzabile - grazie ad una confortante eredità trasmessa dalla tradizione - con i pannelli di cemento, tipico materiale delle spiagge australiane.



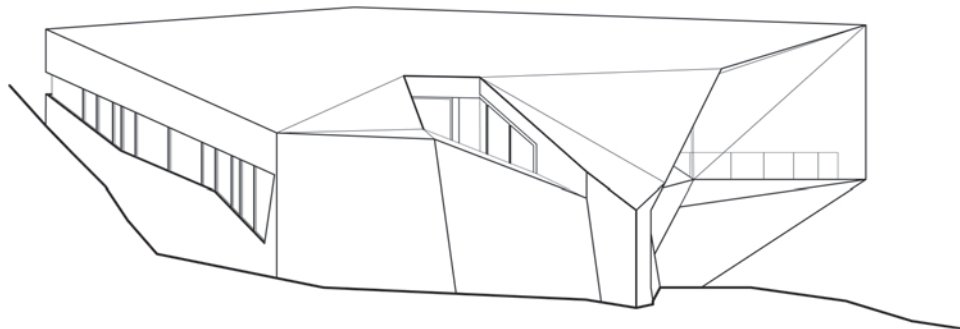
# Architettura



**Sopra: il living visto dalla terrazza posta a est. La parete è completamente di vetro, tranne una porta scorrevole. In basso: il disegno del prospetto sud dell'abitazione**

Interno ed esterno dialogano tra loro tramite forme geometriche sfaccettate che creano pareti, porte e finestre, includono un piccolo cortile interno, intorno al quale le scale si doppiano accompagnando agli ambienti dedicati alla notte e al living/dining. Quest'ultimo, il cuore dell'abitazione, è l'ambiente più ampio di tutta la casa e ospita la cucina e si affaccia su due piattaforme esterne, una a nord e l'altra a est. La corte, ovviamente, ha anche la funzione di camino per la luce e per la ventilazione naturale degli interni, mentre la zona notte si assesta sulle pareti ad ovest. Le camere dei bimbi sono più isolate e hanno accanto un ambiente gioco a cui si accede con la prima

rampa di scale, mentre per poter entrare nella camera da letto matrimoniale bisogna invece prima attraversare lo stesso living. La percezione degli spazi interni varia a seconda degli ambienti e tutti gli occupanti sentono di essere vicini e lontani allo stesso tempo. Privacy e familiarità sono tutelate e rinforzate allo stesso tempo. All'esterno la percezione cambia completamente. Il perimetro nero è deliberatamente importante, evidenzia il particolare e affascinante ambiente naturale e selvaggio accentuando la sensazione di trovarsi in un paradiso naturale. Ma il colore non è unico, sia all'interno che all'esterno si modifica seguendo regole geometriche. Anche le stesse tonalità di colore usate nelle varie facce del guscio variano dal bianco antico al frassino cenere. Queste varianti enfatizzano gli aspetti peculiari degli origami e ciò all'interno porta al rosso fuoco lungo le scale e al bianco candido nel living. Colore e geometria. Natura e luce. Matematica e architettura. Sono queste le dicotomie presenti nell'abitazione che è quasi un'opera d'arte, senza perdere però l'occasione di essere accogliente, come è giusto che sia una casa per le vacanze.



# sicurlive GROUP

SISTEMI ANTICADUTA

POSATORI LINEA VITA CERTIFICATI

FORMAZIONE E SPERIMENTAZIONE

SOLUZIONI E INNOVAZIONE

**L'attenzione alla sicurezza di chi lavora tutti i giorni  
in condizioni rischiose è la nostra priorità.**

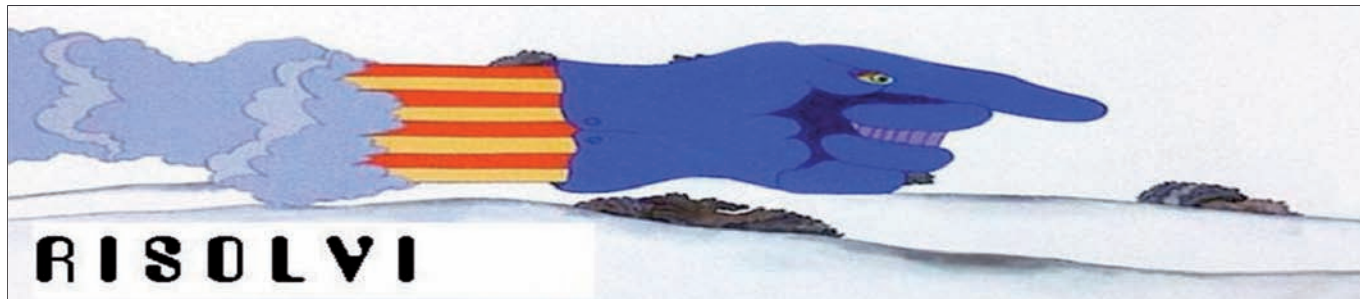
**Sicurlive Group** offre un servizio qualificato e specializzato nel settore della sicurezza e dei sistemi anticaduta. Gruppo nato dalla sintesi delle competenze specializzate di quattro diverse realtà e nel contempo dall'esigenza di rispondere a criteri di ricerca ed innovazione, **Sicurlive** garantisce esperienza consolidata, personale aggiornato, tecnologie all'avanguardia e assistenza diretta. La nostra professionalità al servizio della vostra sicurezza.

**I TUOI PASSI  
NON TI  
METTERANNO  
IN PERICOLO.**

**Il primo campo pratica in Italia con 3000 mq  
per la formazione alla sicurezza.**

**sicurzone**  
FORMAZIONE E SPERIMENTAZIONE

**novità**



# RISOLVI

## Soluzioni e strumenti per la Gestione del Credito Nell'Amministrazione del Condominio

**sintesi**

informazioni sul credito

*Tranquilli, ci pensa*

**AGERC**

**PROFESSIONALITÀ IMPEGNO SERIETÀ TRASPARENZA**  
 Queste sono le caratteristiche che distinguono AGERC nei rapporti con i suoi partners  
 e da sempre costituiscono il fondamento del nostro lavoro al fine di raggiungere  
 ottime performances nell'esclusivo interesse della nostra clientela:  
 CREDITI BANCARI - CREDITI COMMERCIALI - CREDITI RATEALI FINANZIARI  
 CREDITI PER UTENZE/SERVIZI - ENTI PUBBLICI



**Una guida sicura nella crisi**



**Un recalling efficiente**



**Recupero morosità condominiali**



**Rating solvibilità clientela**



**Consulenza esattoriale  
professionale**



**Riduzione costi e tempi di  
gestione**



**Analisi garanzia fornitori**



**Incisive diffide legali**



**Per una serena amministrazione**

**sintesi**

informazioni sul credito

SINTESI SRL – VIA MAURO MACCHI, 26 – 20124, MILANO

02/58320318 : TELEFONO – 02/58320334 : FAX

INFO@SINTESISRL.INFO - WWW.SINTESISRL.INFO

*Tranquilli, ci pensa*

**AGERC**

**AGE.R.C. Società di servizi s.r.l**

Via Giambologna, 14  
47042 Cesenatico (FC)

Tel. 0547 684158 (12 linee r.aut.)

Fax 0547 87947/684111

info@agerc.it - www.agerc.it

R.E.A. FC 233306 Reg. Imp. N. 16215

Lic.P.S. Questura N. 13.B/90

P. IVA 02010080402



In un momento storico ed economico come questo, il recupero del patrimonio edilizio è una possibile e sicura strada da percorrere. Nel Wisconsin, in mezzo ai boschi e ai laghi, Ferrous House rappresenta la possibile trasformazione sostenibile di una casa obsoleta di Iole Costanzo

## Come reinventarsi l'esistente

**T**imidi rilievi e vaste pianure. È così il Wisconsin. Terre ricche di laghi modellate dalle glaciazioni. Un vasto territorio, interamente coltivato e ricco di boschi, che evoca nell'immaginario di tutti noi ampi appezzamenti terrieri con relative fattorie. Dai primi del Novecento la costruzione di questo tipo di edilizia non ha subito variazioni e ancora oggi, se non se ne costruiscono ex-novo, sicuramente se ne affronta la ristrutturazione. Tra queste la Ferrous House di Spring Prairie, un edificio rivisitato che si trova in un comprensorio formato da fattorie costruite negli anni Settanta, a ovest di Milwaukee. Della precedente dimora, maltenuta, trascurata e oramai ina-

deguata alle nuove esigenze, sono state parzialmente recuperate la fondazione, i muri perimetrali e gli impianti idraulici. Ferrous House rappresenta la possibile trasformazione, sostenibile, di una casa obsoleta, mal concepita e oramai al termine del suo ciclo vitale, una sfida contro l'approccio ecologicamente irresponsabile - molto in uso non solo in America - dell'abbattere l'esistente per poi ricostruire un nuovo edificio dalle dimensioni più ampie. Ferrous House è una valida alternativa: la dimostrazione di come l'ossatura di un edificio disfunzionale può essere accuratamente bonificata e trasformata in un'abitazione contemporanea progettata tenendo ben presente le difficoltà economiche ed

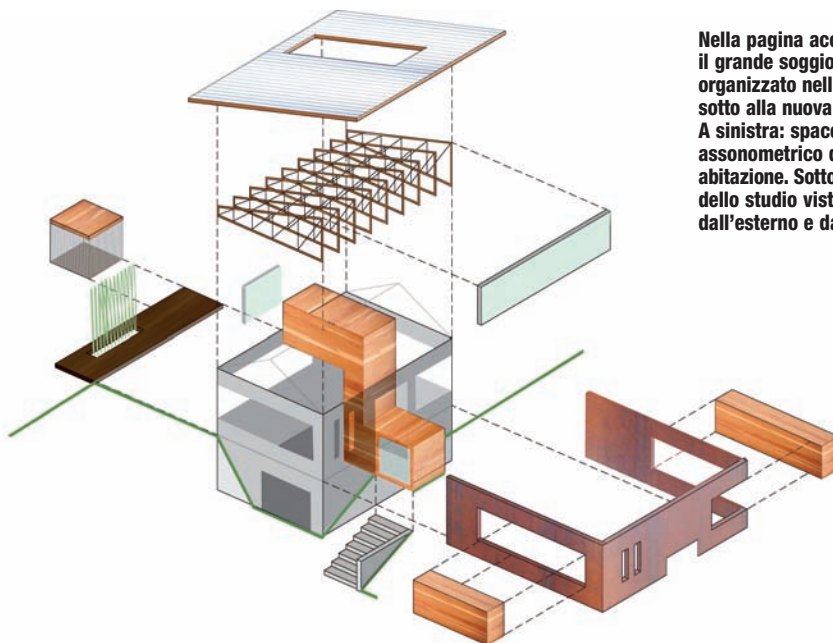
**Sotto: lato sud dell'abitazione. Il verde attornia completamente l'edificio e ne diventa parte integrante. Anche i materiali e i colori scelti sono in armonia con la vegetazione e la storia del luogo**



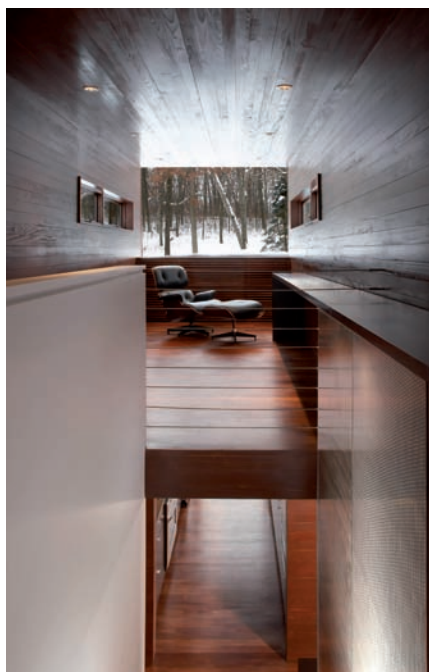


## Architettura

**Nella pagina accanto: il grande soggiorno organizzato nell'ambiente sotto alla nuova copertura. A sinistra: spaccato assonometrico dell'intera abitazione. Sotto: immagini dello studio visto dall'esterno e dall'interno**



ecologiche di questo periodo storico. L'architetto Johnsen Schmaling e i proprietari hanno scelto di dare maggior peso alla qualità dello spazio piuttosto che alla quantità. Il semplice volume rettangolare, tipico dell'edilizia suburbana degli anni '70 e caratterizzato da una finestratura minima e insufficiente, è stato completamente stravolto da una radicale metamorfosi estetica e spaziale che ha portato a un completo sventramento e riorganizzazione del vecchio impianto in favore di spazi aperti e tra loro connessi. Volumi lineari, veri e



propri armadi interamente realizzati con elementi di cedro, sono stati costruiti, a sbalzo, sopra il bordo dell'edificio risolvendo così il disperato bisogno di metratura: un'efficiente soluzione, semplice e pratica, che non altera l'impronta originale dell'edificio. Logica applicata anche al volume ligneo che ingloba il camino e che, oltrepassando l'altezza del nuovo tetto, dona maggiore respiro allo studio.

La nuova copertura a capannone, retta da una serie di esili travi reticolari lignee poste a una distanza minima tra loro e supportata anche da una trama di sottili tiranti, crea l'espedito giusto, attraverso una lunga fascia traslucida di policarbonato, affinché l'ambiente sottostante sia illuminato dalla luce proveniente da nord. Lo stesso pannello durante le ore notturne irradia la sua luce calda evocando, delicatamente, il bagliore della lanterna che caratterizzava le stalle per la mungitura e che un tem-

## Architettura



**In alto: il patio/portico antistante il soggiorno. Durante la stagione estiva ne diventa il prolungamento all'esterno e l'elemento adatto al ricambio d'aria per le ore più calde. In basso: l'ambiente a cui si attestano le scale. Ha funzione di foyer e stempera i passaggi di temperatura. Un ambiente protetto, ma comunque di forte contatto visivo con l'esterno**

po erano sparse in tutta la regione. Ferrous House su tre lati ha un particolare rivestimento creato con un pannello in acciaio sensibile agli agenti atmosferici e il cui colore caldo dovuto alla corrosione ferrosa riecheggia i toni delle macchine agricole abbandonate nei pascoli. Una tavolozza di materiali e quindi di colori che superano il mondo "sintetico" della periferia, si ispirano ai colori tipici del contesto, della storia presente nel territorio, e riprendono morbide nuance riscontrabili tra le essenze boschive. Nella parte posteriore, lo stesso materiale, l'acciaio, si estende oltre il bordo dell'edificio e crea un patio lineare e semplice a sud e un portico schermato, accessibile dalla sala soggiorno attraverso un sistema retrattile a libro di porta a vetri. Interno ed esterno sono stati posti in stretta continuità senza che questo abbia fatto mutare l'ingombro dell'edificio stesso. In estate la sala



soggiorno si espande nel portico e si trasforma in un "polmone verde" che aspirando la brezza fresca del bosco vicino condiziona in modo naturale l'interno dell'abitazione. Le scale, altro elemento connotante l'intera struttura, collegano internamente i due livelli, mentre all'esterno, attraverso un foyer vetrato e aggettante, conducono nel cuore della nuova sistemazione planimetrica proprio lì dove lo stesso ampliamento si è trasformato in un piccolo osservatorio al di sopra del tetto. La soluzione progettuale si è dimostrata efficace e adeguata. Una nuova possibile strada da percorrere anche in altre situazioni considerando il fatto che, come lo stesso architetto Johnsen Schmalting ribadisce, gli americani, così come buona parte degli europei, continuano a vivere in periferie con edifici che stanno precocemente invecchiando: reinventare l'esistente sfruttandone le loro stesse risorse.

# MARCOPOLO CLUB vantaggi esclusivi per i soci Confabitare

**15%**

sugli articoli per la casa

**10%**

su musica e film

**5%**

su tv, foto-video e audio

**10%**

su piccoli e grandi elettrodomestici  
(cottura e preparazione dei cibi,  
freddo, lavaggio, cura della persona,  
aspirazione e climatizzazione)

**3%**

su informatica, telefonia e games  
(inclusi gli accessori  
e i giochi per console)

In caso di acquisto di un prodotto  
già in promozione, il cliente con  
tessera Marcopolo Club  
convenzionata potrà scegliere se  
acquistarlo con lo **SCONTO**  
**CONVENZIONE** ed accumulare punti  
oppure approfittare della  
promozione in corso.

## CONVENZIONE MARCOPOLO CLUB – CONFABITARE

Marcopolo-Expert propone una scontistica privilegiata sugli acquisti effettuati presso tutti i punti vendita.  
Viene attivata sulla tessera fedeltà "Marcopolo Club", una card totalmente gratuita che,  
oltre agli sconti permette di accumulare, ad ogni acquisto, punti preziosi e accedere così a offerte e promozioni esclusive.

### COME ADERIRE ALLA CONVENZIONE

Gli associati Confabitare che vogliono avvalersi degli sconti previsti dalla convenzione, dovranno sottoscrivere  
l'apposito modulo per il rilascio della card Marcopolo Club. Tali moduli saranno disponibili presso tutti i punti vendita Marcopolo.

**MARCOPOLO**  
**expert**



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

*Un passo verso  
ampi orizzonti*

## LAVINO DI MEZZO

LA TUA CASA PER LA VITA, L'ESCLUSIVA EMOZIONE DI UN PANORAMA



### **PALAZZO ADIGE**

Bologna  
Via F.V. Giulia



### **I CARPINI BIANCHI**

Bologna  
Via Due Madonne



### **LA MELA**

Quarto Inferiore  
Pronta consegna



### **I GIARDINI DI PERSICETO**

S. Giovanni  
in Persiceto  
Pronta consegna



### **LE MAESTRANZE**

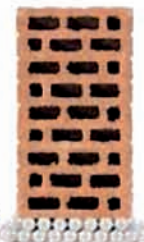
Zola Predosa  
Pronta consegna



OLTRE **51** ANNI D'ESPERIENZA

Info commerciali 335/5492999  
[www.costruzionidallacasa.it](http://www.costruzionidallacasa.it)

*Costruttori di Classe*



**Già premiata per il suo impegno imprenditoriale, Cristina Dallacasa racconta la storia dell'azienda di famiglia. E dopo 53 anni la diretta conduzione dei cantieri, la consulenza architettonica e finanziaria sono ancora i punti di forza di questa storica impresa bolognese di Cristiana Zappoli**

# La costruzione di un successo

**P**rofessionalità e attenzione al cliente sono il marchio di fabbrica dell'azienda Costruzioni E. Dallacasa fin dal 1959, anno in cui è stata fondata da Enrico Dallacasa, padre di Cristina, che oggi ricopre il ruolo di amministratore unico. L'azienda realizza con proprie attrezzature e maestranze complessi residenziali che vende direttamente attraverso proprio personale di vendita. «La realizzazione con nostre squadre e la vendita di immobili residenziali in classe energetica elevata (A o B), villette o appartamenti in palazzine di piccole o medie di-

mensioni rappresentano il nostro core business», spiega Cristina Dallacasa. Conduzione diretta del cantiere, consulenza architettonica nella definizione delle personalizzazioni richieste dal cliente, consulenza finanziaria nell'individuazione degli strumenti più idonei all'acquisto, uniti alla tradizione e solidità dell'azienda sono alcuni dei servizi e delle garanzie che la Costruzioni E. Dallacasa offre ai propri clienti. Il mondo Dallacasa, infatti, gira da sempre intorno a loro. Il servizio al cliente sia in fase antecedente la vendita che nell'ambito del post vendita è fondamentale. Il cliente può rivolgersi all'azienda in un qualsiasi momento successivo alla vendita, anche oltre alle garanzie di legge, per ogni problematica riguardante l'appartamento: è capitato che il team Dallacasa intervenisse an-

che a distanza di oltre 10 anni dalla stipulazione notarile per piccole problematiche sulle finiture degli appartamenti dovute alla normale usura.

«Un elemento di continuità che ci ha caratterizzato dalla fondazione ad oggi - continua Cristina Dallacasa - è certamente la qualità del costruito in termini tecnici, ma anche il costante tentativo di mettersi nei panni di coloro che abiteranno i nostri immobili, cercando di studiare la vivibilità e i particolari costruttivi affinché il comfort abitativo sia il migliore possibile. La cosa più importante che mi ha insegnato mio padre in termini di valori è l'onestà verso se stessi, verso l'azienda e verso tutti coloro che ci lavorano ma anche verso coloro che abiteranno i nostri immobili. La qualità del costruito, che ricercava minuziosamente

**A sinistra: Cristina Dallacasa, amministratore unico dell'azienda Costruzioni E. Dallacasa, che vanta oggi il posizionamento dei propri edifici in elevate classi energetiche. Sotto: Torre di Enrico a Lavino di Mezzo**



## Azienda story



**Sopra: nuovissima costruzione in via Due Madonne a Bologna. Sotto: Giardini di Persiceto a San Giovanni in Persiceto. La scelta di costruire e vendere direttamente gli immobili rientra in un discorso di qualità del servizio che offre la Costruzioni E. Dallacasa**

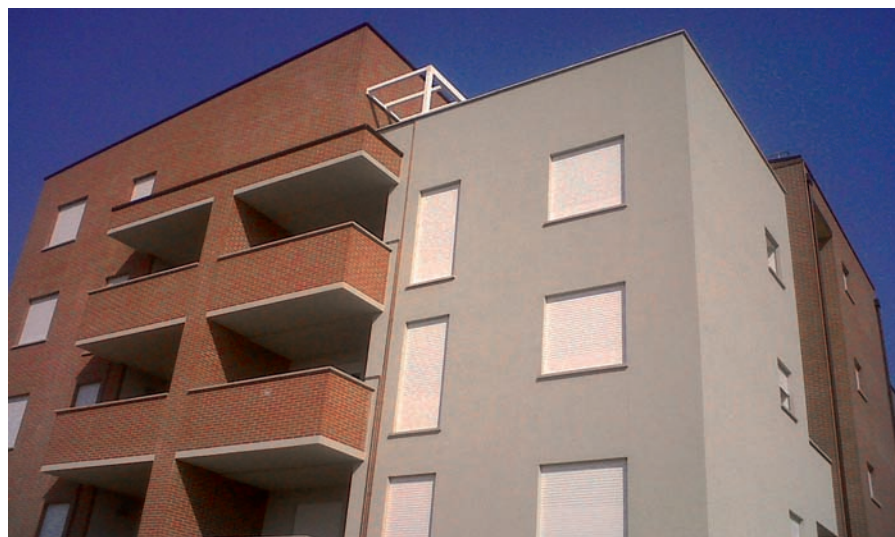
samente mio padre, mi è stata trasferita come passione e come un modo onesto per rispondere all'esigenza dei clienti che dopo sacrifici economici importanti, potranno raggiungere il sogno di una vita. Basti pensare che mio padre, nel 1980, costruiva già con isolamenti rudimentali a cappotto e con pannelli solari termici». L'innovativo uso di materiali e tecnologie di isolamenti termoacustici, le scelte impiantistiche, oltre

all'utilizzo di energie rinnovabili, ha portato da un lato a 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. Un'azienda costruisce un successo duraturo se offre un prodotto di alto valore, anche nei periodi di crisi come quello che stiamo vivendo. Nel corso degli ultimi anni, per esigenze di

velocità e di specializzazioni, il processo produttivo Dallacasa era stato in buona parte decentrato, molte lavorazioni venivano infatti subappaltate, anche se sotto il diretto controllo dei capocantieri e della direzione lavori dell'azienda. «Oggi però - spiega ancora Cristina Dallacasa - stiamo tornando al processo produttivo utilizzato da mio padre e quindi stiamo riappropriandoci delle lavorazioni che qualche anno fa subappaltavamo. Questo ci permette di controllare ancora meglio la qualità del costruito». Anche la scelta di vendere direttamente gli immobili rientra in un discorso di qualità del servizio. Permette infatti di valorizzare al meglio il prodotto attraverso venditori formati anche sul piano tecnico e inoltre «ci permette - conclude Dallacasa - di offrire un servizio completo al cliente seguendo nell'accesso al mutuo come nella vendita dell'immobile usato».

### **PER SAPERNE DI PIÙ**

*Costruzioni E. Dallacasa spa  
via L. Berti, 13/2 - 40131 Bologna  
tel. 051.6493057 - 335.5492999  
www.costruzionidallacasa.it  
info@costruzionidallacasa.it*





# Il Baobab

Società Cooperativa Sociale

Siamo una cooperativa che lavora nel verde da 26 anni:

- realizzazione e manutenzione aree verdi
- pulizie civili di condomini e industriali

Via Olmetola, 16 - 40132 Bologna - Tel. 051.401337 - [www.ilbaobab.com](http://www.ilbaobab.com) - [ilbaobab@libero.it](mailto:ilbaobab@libero.it)  
Per preventivi e informazioni tecniche 327.4043883



## REALIZZAZIONE

Impianti Tv terrestri  
e satellitari consorzio CARRTEE

Impianti elettrici civili ed industriali

Impianti di videosorveglianza  
e di antintrusione

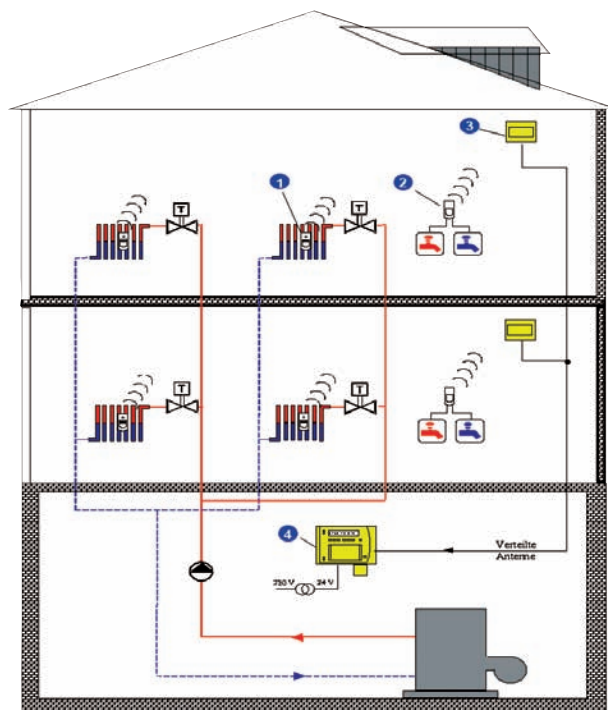
Impianti rete dati LAN / WiFi

Sistemi anticaduta - linee vita  
in collaborazione con Tecno Brevetti srl

Via dei Carracci, 32 - 40033 Casalecchio di Reno (Bo)  
tel./fax 051.6190465 - 348.8821050  
[www.cginstallazioneantenne.com](http://www.cginstallazioneantenne.com)  
[cristiano.guidi\\_cg@libero.it](mailto:cristiano.guidi_cg@libero.it)

# COME È POSSIBILE RENDERE AUTONOMI GLI APPARTAMENTI SERVITI DA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

Nel trattare il tema del risparmio energetico è importante dare particolare rilievo al tema dell'uso razionale dell'energia, solitamente impossibile nei condomini con l'impianto centralizzato dove non è data alcuna possibilità di gestire le temperature del proprio appartamento secondo le reali esigenze d'uso. Il risultato è quello di avere impianti che erogano calore ad appartamenti vuoti (negli orari lavoro, scolastici o perché disabitati) magari con temperature eccessive, mentre contemporaneamente altri utenti di appartamenti più esposti lamentano di non raggiungere i fatidici 20C°. Per uso razionale si intende riscaldare gli ambienti per ciò che è necessario e nei periodi in cui l'appartamento è occupato. Questa possibilità si ottiene con l'**installazione sui radiatori di valvole termostatiche** che consentono di impostare a piacimento la temperatura desiderata stanza per stanza. Si ottiene così un **bilanciamento dell'impianto** che permetterà tra l'altro di risolvere i problemi di molti edifici nei quali non si riescono a scaldare gli appartamenti in posizione svantaggiata o più esposta al freddo, mentre quelli ai piani intermedi soffrono per l'eccessiva temperatura. Il **ripartitore di energia dei costi di riscaldamento** è un dispositivo elettronico dotato di sensori per la rilevazione del calore emesso da ogni singolo radiatore. Tramite l'impiego di questi piccoli apparecchi da applicare sui caloriferi (senza nessuna modifica agli impianti esi-



stenti) sarà possibile **pagare solo quello che si è consumato**. Al termine del periodo di riscaldamento noti i costi complessivi di spesa viene elaborata la ripartizione delle quote individuali secondo i criteri deliberati dall'assemblea.

#### ESEMPIO:

- 30% delle spese totali ripartite in proporzione alle tabelle millesimali di riscaldamento.
- 70% delle spese ripartite secondo consumo (rilevato dai ripartitori).

**In definitiva questo sistema consente una gestione molto simile ad un vero e proprio impianto autonomo.**

Nello schema in alto a destra: un esempio di contabilizzazione del riscaldamento centralizzato in un impianto a colonne verticali. A destra: l'apparecchio che viene applicato ad ogni singolo radiatore. La lettura è diretta e trasmessa via radio a una centrale. Non c'è bisogno di interventi elettrici e di opere murarie



**Stefano Lappi**

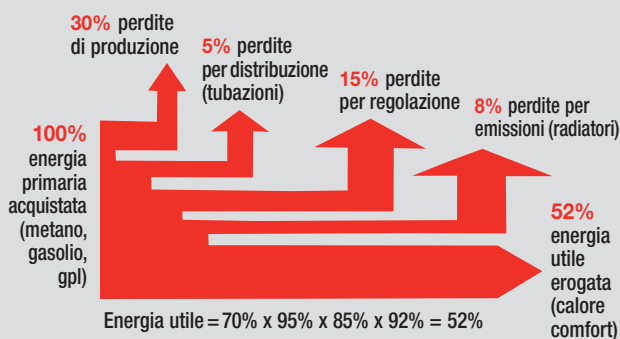
*Amministratore delegato Hera Energie*

# IMPIANTO DI RISCALDAMENTO OBSOLETO : SCARSO COMFORT E BOLLETTE ELEVATE

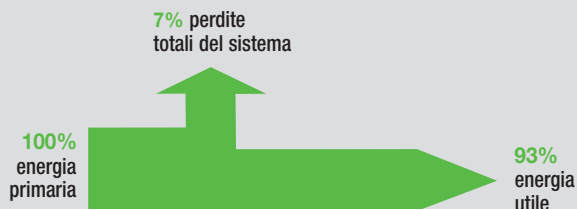
Le centrali termiche condominiali obsolete divorano energia senza garantire agli inquilini l'atteso comfort. I generatori di calore, infatti, sono spesso sovradimensionati rispetto al fabbisogno energetico dell'edificio e mal regolati, quindi il calore viene in gran parte sprecato per molte inefficienze del sistema.

Inoltre l'impianto di riscaldamento è squilibrato (piani bassi più freddi, piani alti più caldi) e non prevede la possibilità di regolare la temperatura nelle stanze degli appartamenti. Per ottenere in casa la giusta temperatura, i condomini sono costretti ad aprire le finestre oppure a mettersi un maglione per stare più caldi. In più pagano bollette elevate a causa dello spreco di energia. Oggi con un intervento di riqualificazione dell'impianto è possibile eliminare le inefficienze e gli sprechi, tagliare la bolletta energetica e ottenere una temperatura confortevole in ogni locale.

## L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO TRADIZIONALE: SOLO IL 52% DI ENERGIA UTILE



## L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AD ALTA EFFICIENZA: FINO AL 93% DI ENERGIA UTILE



Non solo: grazie agli incentivi statali (detrazioni fiscali IRPEF del 55% e del 36% e Iva agevolata al 10%) l'intervento diventa per ciascun inquilino un'opportunità sicura e redditizia per investire i propri risparmi.

### La certificazione energetica

Dal primo luglio 2008 è divenuta obbligatoria la certificazione energetica degli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione integrale. È inoltre obbligatoria la certificazione degli immobili oggetto di compravendita. Dal primo luglio 2009 tale obbligo è esteso anche alle singole unità immobiliari soggette a trasferimento a titolo oneroso, mentre dal primo luglio 2010 è obbligatorio anche per le unità immobiliari soggette a locazione. Anche in relazione all'emanazione di provvedimenti nazionali in materia di certificazione energetica (DM 26 giugno 2009) si ricorda che nella nostra regione, la procedura di certificazione energetica rimane regolata unicamente dalla DAL 156/08 (punto 5 e relativi allegati 5, 6, 7 e 8): conseguentemente, gli unici attestati di certificazione energetica validi ai sensi della disciplina regionale sono quelli registrati nel relativo sistema informatizzato attivato dalla Regione. Pertanto le autodichiarazioni rese ai sensi dell'art. 9 dell'Allegato A del DM 26 giugno 2009 non possono essere utilizzate in sostituzione degli Attestati di certificazione energetica nei casi previsti al punto 5 della citata DAL 156/08. Il sistema di certificazione energetica della Regione Emilia-Romagna è divenuto operativo con l'emanazione della Delibera di Giunta Regionale n. 1050 del 7 luglio 2008: con essa, si è istituito presso il Servizio Politiche Energetiche della Regione l'Organismo di Accreditamento dei soggetti certificatori (ai sensi dell'art. 6 della D.A.L. n. 156/08), e si è definita la procedura per l'avvio del processo di accreditamento degli operatori (singoli tecnici o società) interessati a svolgere tale attività.

**Maurizio Carossia**

Responsabile tecnico-commerciale dell'azienda  
S.I.T. srl di Calderara di Reno - [www.sitsrl.org](http://www.sitsrl.org)

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE  
IN UN PICCOLO MONOCALE NEL  
CENTRO STORICO DI BOLOGNA.  
**OIKELIOSTUDIO** RIDEFINISCE IN MODO  
MINIMALISTICO GLI SPAZI, DISPOSTI  
IN MODO DA ACCOGLIERE IN OGNI  
ANGOLO LA LUCE DEL MATTINO  
di Gabriella Lungo



## “LESS IS MORE” IN BOLOGNA

### UNO SPAZIO NARRANTE

È entrata in studio come una valanga: «L'ho trovato! Ho trovato il mio spazio nel cuore di Bologna». La conoscevamo da tempo. Nata e vissuta a Bologna quasi tutta la vita, qualche anno fa si era trasferita su un'isola per amore. Tornava periodicamente alla città delle sue radici con nostalgia. E raccontava stupita a tutti di come ancora sapesse riconoscere le stagioni di Bologna dagli odori e di quanto stupore provasse ogni volta che la luce del tramonto accendeva di rosso le facciate e i portici del centro. Lo spazio che aveva trovato era piccolissimo, ma racchiudeva tutto ciò che desiderava ritrovare nei suoi ritorni. Era semplice, senza pretese, ma anche pieno di luce e di possibilità. Si raccontava e ci raccontava e diceva: «Sono certa che mi aiuterete a liberarlo dalle cose inutili e sovrabbondanti e a restituirmelo simile a quello che i miei occhi vedono». Aveva acquistato un monocale microscopico, al terzo piano di un edificio della vecchia Bologna,

scale ripide per raggiungerlo, un piccolo bagno malandato, due finestrelle piene di luce, spalancate sulla corte di una scuola. Non disponeva di molto denaro per ristrutturarlo. Da sempre siamo interessati al rapporto tra le persone e lo spazio. Questo, secondo noi, è unicum che rende viva una storia e sfida l'architettura a diventare, ogni volta, un modo efficace per capire il mondo e per raccontarlo. Fare architettura non è solo estrarre da un magazzino di prototipi soluzioni più o meno mirabolanti. Non ci interessa un approccio estetizzante che non tenga conto delle relazioni umane e delle radici di un qualsiasi contesto spaziale, micro o macro che sia. Fare architettura è valorizzare l'attaccamento delle persone alla propria storia in un luogo. Non dimenticare che lo spazio che attraversiamo è, come dice F. La Cecla, «un posto in cui esiste una storia personale e collettiva di identificazione con angoli, mura, luci, tramonti, vento, cani, montagne da sfondo, sapori di cibo, accenni di lingua, maniere di salutarsi. (...) se siamo fatti



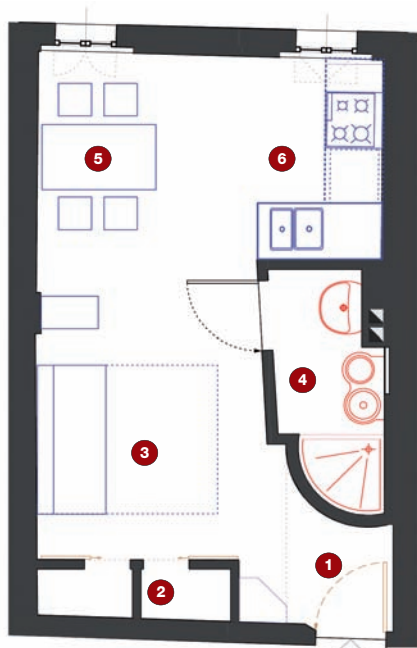
di qualcosa, noi umani, siamo carne e geografia». Per tutto questo ci piace privilegiare una metodologia di progetto forse inconsueta, una narrazione dello spazio che inglobi storie, sensazioni, vissuto. Abbiamo lavorato con attenzione quasi sartoriale, minimalisti in uno spazio minimale, attenti ai centimetri, alle proporzioni. Ascoltando e osservando. Volevamo provare a restituire, con delicatezza, uno spazio senza peso e senza smemoratazze, che accogliesse in ogni angolo la luce del mattino e i riverberi del tramonto, che permettesse allo sguardo di vagare sui muri rossi di Bologna da ogni punto dell'interno. Volevamo favorire il gioco di essere dentro e di essere fuori allo stesso tempo, provando a dilatare i confini della stanza. Abbiamo ri-scoperto le travi del soffitto, rifatto il pavimento, isolato solai e pareti dal freddo e dai rumori. Abbiamo liberato la finestra dal bagno per concederla tutta al piano cottura, promuovendo la curvatura della doccia a custode dell'ingresso, capace di evocare una zona di attesa. Le abbiamo affiancato un piccolo armadio a muro, ridotto ma capiente, dipinto pareti, finestre e porte di bianco e lasciato alla luce la libertà di insinuarsi ovunque. E di essere un impalpabile cronometro del giorno che scorre e cambia le cromie degli oggetti.

#### UNO SPAZIO NARRATO

Il progetto di intervento si riferisce ad un piccolo monolocale ubicato in Bologna, entro le mura. Le sue pareti, in origine, erano per buona parte rivestite in perline, lo spazio suddiviso in due piccole zone tramite un muretto basso, il soffitto nascosto da un controsoffitto ammalorato, tutti gli impianti erano da mettere a norma. La classe ener-

**SCHEDA TECNICA**  
**Progetto:** Oikelios Studio,  
 G. Lungo, E. Sassi  
**Località:** Bologna,  
 Centro Storico  
**Anno di realizzazione:**  
 Maggio 2012  
**Foto:** A. Sommivigo

**A sinistra: angolo pranzo e, in primo piano, zona relax. Sotto: zona relax. Sullo sfondo l'armadio a muro su misura con porte scorrevoli su guida. A lato l'ingresso**



1. ingresso
2. armadio a muro
3. zona relax-notte
4. bagno
5. zona giorno - pranzo
6. angolo cucina





## CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI IN EMILIA ROMAGNA

### CLASSE ENERGETICA A+

< 25 Kwh/mq annuo = < 2,5 litri gasolio/mq annuo

### CLASSE ENERGETICA A

tra 25-39 Kwh/mq annuo = 2,5-3,9 litri gasolio/mq annuo

### CLASSE ENERGETICA B

tra 40-59 Kwh/mq annuo = 4-5,9 litri gasolio/mq annuo

### CLASSE ENERGETICA C

tra 60-90 Kwh/mq annuo = 6-9 litri gasolio/mq annuo

### CLASSE ENERGETICA D

tra 91-130 Kwh/mq annuo = 9,1-13 litri gasolio/mq annuo

### CLASSE ENERGETICA E

tra 131-170 Kwh/mq annuo = 13,1-17,2 litri gasolio/mq annuo

### CLASSE ENERGETICA F

tra 171-210 Kwh/mq annuo = 17,1-21 litri gasolio/mq annuo

### CLASSE ENERGETICA G

> 210 Kwh/mq annuo = > 21 litri gasolio/mq annuo



Nella pagina a fianco, in alto: area ingresso, realizzata attraverso la curvatura della parete del bagno e il fianco dell'armadio a muro; in basso: pareti doccia e nicchie di servizio realizzate in mosaico. In questa pagina, sopra: angolo cucina. Sotto: angolo pranzo



getica, cui il monolocale apparteneva, era la D (93 kwh/mq) . Ovvero i consumi di energia del monolocale erano quantificabili in 9,3 litri di gasolio a mq per anno. Il progetto ha ridefinito in modo minimalistico gli spazi, ha prodotto un miglioramento energetico dell'insieme ed ha contemplato il rifacimento completo dell'impiantistica. Rimanendo perfettamente all'interno del budget disponibile. A termine lavori lo spazio complessivo, privo di divisori - fatto salvo il bagno - definisce una zona di ingresso, un armadio a muro, un'area relax/notte e una zona giorno, completa di angolo cucina e zona pranzo. Il riscaldamento e il raffrescamento sono garantiti da una pompa di calore, posta sotto una finestra, un nuovo modello che non ha unità esterna. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico con due serbatoi indipendenti, per un uso efficiente dell'energia attento al risparmio oculato. L'impianto elettrico è nuovo. La diagnosi energetica complessiva, riverificata dopo l'intervento, fa registrare una riduzione dei consumi dell'appartamento di circa 4 litri di gasolio a mq per anno. La classe energetica raggiunta nel monolocale è la B (54 kwh/mq).

Nel secolo scorso un maestro di architettura che si chiamava Mies van der Rohe enucleò un concetto forte in tre parole: "less is more". Il significato letterale è "il meno è più". Siamo profondamente d'accordo: semplice non significa povero, ma essenziale.

**Oikeliostudio** - Bologna - via P. Matteucci, 15/2  
tel. +390516367888 fax +390516367888 - info@oikeliostudio.net

**Dare nuova vita alle pareti di casa, decorare un tavolo o uno specchio. L'arte musiva entra nelle nostre abitazioni. Per conferire un tocco di originalità all'interior design. Silvia Stanzani ci spiega tutte le possibili applicazioni di questa antica forma d'arte** di Cristiana Zappoli / foto Marco Zappia

# Arredare casa con un mosaico

**P**oche decorazioni sono capaci di impreziosire un ambiente come il mosaico. Oggi questo ornamento antichissimo è tornato di gran moda anche nelle nostre case. «È perfetto per ripristinare superfici rovinate e per rinnovare piani d'appoggio o pareti uguali da anni», spiega Silvia Stanzani, esperta nell'arte del mosaico. «Lo si può utilizzare, per esempio, per decorare la superficie di un tavolo o per creare una cornice intorno a uno specchio». Peter Fischer, storico e studioso del mosaico, descrive così questa particolare forma d'arte: «consiste nel rivestimento di una superficie architettonica (sia pavimento, parete o soffitto) oppure di una forma tridimensionale, utilizzando l'accostamento di pezzetti di vari materiali come ciottoli, marmo, vetro, ceramica, metallo e qualsiasi altra materia dura che si possa ridurre in piccoli frammenti di per sé anonimi. Questi vengono poi fissati su un intonaco o legante di altro tipo al fine di formare una superficie raffigurante un determinato disegno o un particolare effetto estetico». Fin qui, dunque, la tecnica. Poi c'è l'arte. Che trasforma "l'accostamento di pezzetti di vari materiali" in una sinfonia di frammenti in cui eleganza e suggestione si fondono a formare un'opera tanto stabile e durevole nella sostanza, quanto leggera e luminosa nell'apparenza. Il mosaico vanta una tradizione antichissima, risultando essere fra le prime forme artistiche insieme alla scultura: reperti archeologici testimoniano come già i Sumeri lo utilizzassero per decorare le proprie costruzioni. Oggi, grazie ad un fecondo e produttivo interscambio tra artigiani e designer, il mosaico sta scoprendo nuovi ambiti

**Nella foto a destra: "Alide", cornice cm 50x50 in ceramica smaltata con inserti in mosaico di paste vitree, pietre dure, murrine e vetro specchiato**

d'uso, dall'architettura al design fino all'arte contemporanea. Non è raro, quindi, imbattersi in artigiani che si dedicano in ugual misura al mosaico d'arredo, alle riproduzioni dall'antico, al mosaico sacro. Come Silvia Stanzani, che ha conosciuto per caso il mondo del mosaico nei primi anni Ottanta e da allora non l'ha più lasciato. **Silvia Stanzani, quale percorso personale e professionale l'ha fatta approdare a questa forma d'arte?**

«Mi sono avvicinata al mosaico nei primi anni Ottanta attraverso il restauro, frequentando un corso di studi a Ravenna e poi lavorando a bottega e nei cantieri di scavo. Essere a contatto con i mosaici antichi, conoscere la complessa tecnica di esecuzione e la sua straordinaria capacità espressiva, mi ha fatto desiderare, in seguito, di dedicarmi al mosaico in modo più creativo e perciò ho incominciato a impegnarmi nel settore del mosaico artigianale artistico e di design». **Quali differenze ci sono tra il mosaico contemporaneo e quello tradizionale?**

«Il termine mosaico deriva dal greco e significa letteralmente "opera paziente, degna delle Muse". Infatti la tecnica originale antica, che si applica tuttora, prevede regole compositive precise e un procedimento interamente manuale in ogni sua fase, dal ta-

glio dei materiali alla posa dei tasselli nell'intonaco, uno ad uno. Ogni tessera ha una sua forma, una sua superficie, una sua inclinazione data dal gesto della mano del mosaicista, e quel gesto che è il frutto di un'attenta riflessione sul rapporto materia-luce-colore ha come scopo non semplicemente lo scomporre in frammenti ma il creare un'opera con una sua autonomia espressiva. Nell'ambito del mosaico contemporaneo rientra una realtà molto ampia e differenziata di attività, più o meno artigianali e più o meno creative. Infatti è diffusa la tendenza a classificare generalmente come mosaico ogni accostamento di materia frammentata, anche il rivestimento di una piscina. Una tendenza a cui ha contribuito lo sviluppo del mosaico di tipo industriale che è portatore di un concetto semplificato di tecnica musiva ma a cui va riconosciuto l'indubbio merito di aver indirettamente favorito anche la conoscenza e l'espansione del mosaico di tipo artigianale e artistico negli ultimi decenni. Molte attualmente sono le applicazioni di quest'arte-mestiere. Gli abbinamenti con materiali inediti consentono una grande varietà compositiva e proposte creative differenziate adattabili ai vari gusti e stili. Molto stimolante è il rapporto tra artigianato e design, una sinergia che consente al mosaico di aprirsi all'universo degli oggetti e dell'arredo privato». **Quali materiali utilizza?**

«Dai materiali più tradizionali come smalto, marmo, cotto, madreperla ad altri meno consueti come rame, ottone, alluminio, granglie, vetri, resine sintetiche, pietre dure». **Lei organizza anche dei corsi: ci sono giovani che hanno voglia di imparare il suo mestiere?**

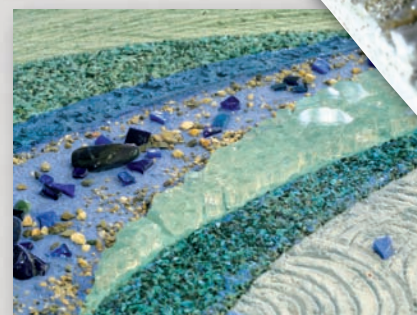
«Da anni mi occupo di promuovere la conoscenza e la diffusione del mosaico artistico tradizionale attraverso varie iniziative. I corsi che tengo sono brevi ed es-







A sinistra: foto di Silvia Stanzani.  
 In basso: "Dorè", specchiera cm. 50x50 in ottone, smalto, vetro specchiato, oro. Al centro: un particolare del "Giardino Zen", pannello parietale cm. 100x300 in ciottoli, vetri, madreperla, bambù, graniglie policrome - Pad. G Ospedale Bellaria. Sotto: "Materica", pannello con specchio, cm. 50x50 in madreperla, vetro, graniglia (partic.)



senzialmente pratici e i motivi che portano gli allievi a frequentarli sono i più diversi: dal puro piacere della conoscenza, al voler realizzare materialmente un pezzo d'arredo per la propria casa. Più raramente si tratta di giovani che lo fanno per capire se approfondire gli studi al fine di trasformare una passione in una vera e propria attività». **Cosa rappresentano i suoi mosaici? C'è un tema ricorrente?**

«Più che un tema è l'affascinante specificità del mosaico che tento di esprimere in

ogni lavoro. Quel qualcosa in più che il mosaico ha rispetto alla pittura: la modulazione delle superfici, i movimenti dei colori, l'espressione di un ritmo, di una vibrazione. È lo straordinario rapporto che nel mosaico si compie fra l'insieme della forma visiva e la discontinuità delle sue componenti (le tessere) e dei suoi materiali».

**Lavora più per il settore privato o per quello pubblico?**

«Maggiormente per il privato, dove vengo contattata per decorare con elementi di

## Arte e artigianato



Sopra: un altro dettaglio del "Giardino Zen", pannello parietale cm. 100x300 in ciottoli, vetri, madreperla, bambù, graniglie policrome - Pad. G Ospedale Bellaria. A sinistra: "Vanity" specchiera in ottone, alluminio, smalto, marmo (partic.)



arredo abitazioni e locali commerciali e per i quali mi trovo sia a sviluppare le idee della clientela che mie proposte. Nel settore pubblico ho lavorato per luoghi di culto e, ultimamente, di cura. In questi frangenti in genere il mio lavoro si svolge in collaborazione con le maestranze nella realizzazione di un progetto dato. Di recente ho realizzato dei mosaici per gli ambienti del nuovo Polo delle Scienze Neurologiche, edificio appena ultimato a Bologna presso l'Ospedale Bellaria, dove avranno sede tutte le attività di assistenza didattica e ricerca del Dipartimento di Scienze Neurologiche dell'Università di Bologna e quelle dell'Area delle Neuroscienze dell'Ospedale Bellaria. Sono stati realizzati elementi decorativi sia nell'atrio e nella zona bar, sia al 2° piano. Il filo conduttore della progettazione (pensata insieme a Danilo Mei dell'ufficio tecnico della Ausl) è stata la natura, interpretata simbolicamente in alcuni dei suoi aspetti: le foglie, il paesaggio, la pioggia, il suono, e per le quattro colonne e per l'acciottolato pavimentale a destra del-

l'atrio i fiori. Fiori che si susseguono nell'intera pavimentazione di gres del piano terra. Una scelta fatta per restare in sintonia con le origini del nucleo storico dell'edificio, in quanto l'ospedale Bellaria nacque negli anni Trenta proprio come luogo di cura per la tubercolosi, quindi in profondo rapporto con la natura circostante. Al secondo piano abbiamo optato per un pannello raffigurante un colorato giardino Zen. I giardini di rocce e ciottoli originali del Giappone hanno un significato particolare che ci è sembrato adatto a un ambiente di cura. Sono luoghi dove vengono rappresentati in modo simbolico gli elementi naturali come acqua, pietre e vegetazione e che vogliono ispirare un senso di tranquillità e di calma, destinato a facilitare la contemplazione spirituale.

### PER SAPERNE DI PIÙ

Silvia Stanzani - San Lazzaro di Savena  
Via Pedagna, 10 - tel. 051.6255253,  
339.7129368 - [www.silviastanzani.it](http://www.silviastanzani.it)  
[info@silviastanzani.it](mailto:info@silviastanzani.it)



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](mailto:polis@poliservicesrl.com)

web: [www.poliservicesrl.com](http://www.poliservicesrl.com)

SEDE REGIONALE



# 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!!!**

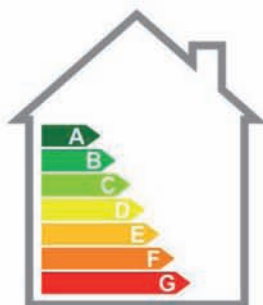
**Eos Group S.p.A.**

Via del Lavoro, 46

Casalecchio di Reno (BO) 40033

Telefono 051.61.32.225

Fax 051.43.24.98



**Confabitare**<sup>®</sup>  
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](mailto:info@eosgroup-spa.com)

[www.eosgroup-spa.com](http://www.eosgroup-spa.com)

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



# INTERIOR DESIGN

## RIMINI

L'architetto e designer riminese Roberto Semprini interpreta lo spazio domestico ideale in cui vivere. Pochi grandi ambienti, distinti in due aree assai diverse tra loro, la zona giorno e la zona notte. Elemento caratterizzante dell'abitazione è la luce. Una luce diretta riservata a tutti quegli spazi in cui vengono svolte le attività sociali e una luce più soffusa o in certi casi filtrata per gli ambienti destinati alla fase del riposo.

## NEW YORK

L'abitazione per tutti i giorni, ricavata all'interno di una vecchia tipografia di Manhattan, grazie all'intervento dell'architetto Spech Harpman, ospita una ricca collezione d'arte contemporanea. Un susseguirsi di spazi grandi, aperti, ampi, divisi soltanto da pareti scorrevoli. Tutti gli ambienti ospitano uno o più oggetti della collezione: sia i quadri che le piccole e grandi sculture, sistemate come comuni oggetti sugli arredi.



Interior design

# *Luce, contrasti* **E SFUMATURE**



Vicino alla Darsena di Rimini, in un quartiere verde e tranquillo, la casa dell'architetto Roberto Semprini. Ampi spazi e giochi di luce naturale enfatizzano e danno valore alle architetture interne di Mercedes Caleffi



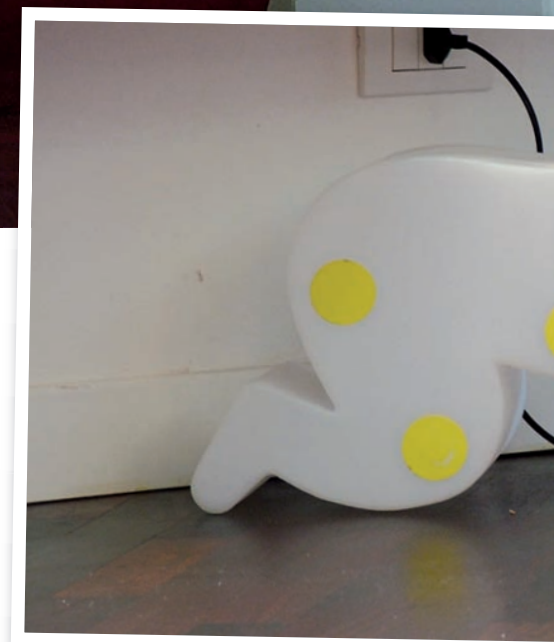
Il motto del proprietario di casa Semprini è una frase di Victor Hugo: «Dalla conchiglia si può capire il mollusco, dalla casa l'inquilino». Una frase che spiega in modo efficace quanto sia importante l'identificazione con la propria abitazione. Situazione forse ancora più evidente se proprietario e progettista sono due figure coincidenti. Certo progettare e seguire i lavori di realizzazione della propria casa, piccola o grande che sia, è sicuramente una particolare sensazione, un'esperienza unica e duplice allo stesso tempo. Unica perché solo pochi possono veramente progettarsi casa propria, doppia perché l'implicazione emotiva coinvolge sia la figura del proprietario sia quella del progettista. «In questo progetto - ci spiega l'architetto e designer riminese Roberto Semprini - mi sono sentito finalmente libero di interpretare il mio spazio domestico ideale: la mansarda. Pochi grandi ambienti distinti in due aree assai diverse tra loro, la zona giorno e la zona notte. Per quanto riguarda l'arredo non mi sono sentito altrettanto libero, ho sentito quasi il dovere di utilizzare gli oggetti da me disegnati e che fra l'altro non sono sempre in sintonia

**A sinistra: primo piano del tavolo in cucina. Il living e la cucina, che costituiscono insieme allo studio la zona giorno, sono caratterizzati da ampi volumi utilizzati per cene, feste e varie occasioni di conversazione. Sopra: particolare del soggiorno**



## Il living è il luogo più caro al proprietario di casa, il più luminoso e quello più adatto alla convivialità. È l'ambiente dove sono accolti gli amici e gli ospiti

fra di loro». Le due zone in cui la casa è suddivisa si distinguono anche per le diverse altezze, il living e la cucina, che costituiscono insieme allo studio, la zona giorno. «Sono caratterizzati da ampi volumi - continua l'architetto Semprini - utilizzati per cene, feste e varie occasioni di conversazione con il camino che funge da perno centrale. Le camere da letto e i bagni sono zone più intime con altezze ribassate a falde inclinate e tanti abbaini». Oltre alle altezze è la luce a fare da elemento connotante. Una luce diretta per gli ambienti in cui svolgere le attività sociali e una luce soffusa o filtrata per quelli destinati alla fase del riposo. Una giusta illuminazione degli ambienti. La casa si trova a Rimini, ma nonostante



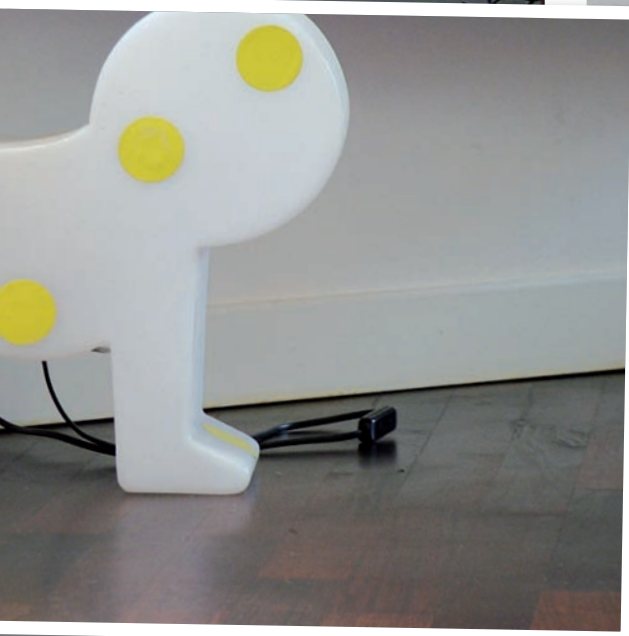
le grandi vetrate e la prossimità al mare, del mare non è possibile godere la vista. È una situazione piuttosto normale a Rimini, dove il "muro" di alberghi distribuiti su tutta la riviera ha creato un diaframma di cemento invalicabile all'occhio umano. Nonostante questo il mare entra ugualmente in casa con il suo inconfondibile profumo, il verso dei gabbiani, il suono delle onde quando è grosso. E d'inverno, con la nebbia, il suono ripetitivo del faro concilia dolcemente il sonno e accompagna le grigie

**In alto: l'entrata dello studio. Sopra: lampada "Baby", produzione Slide, (design Roberto Semprini). A destra: poltroncina Chiocciola Arredaesse (design Roberto Semprini)**





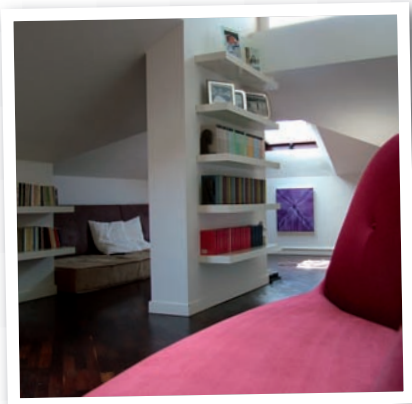
La casa è luminosa nonostante sia una mansarda, e riesce a esprimere con molta semplicità e immediatezza la personalità dell'architetto



giornate. «L'edificio - racconta Semprini - è stato costruito nel quartiere di San Giuliano Mare vicino alla Darsena di Rimini, un quartiere verde e tranquillo che durante l'estate non soffre, come il resto della città, dell'enorme affluenza turistica. Un vecchio quartiere di pescatori fatto di piccole casette e strette viuzze il cui assetto originale non è stato snaturato dalla costruzione della nuova edilizia. E la stessa tranquillità d'altri tempi che appartiene a questa porzione di città la si percepisce anche



**Sopra: un angolo della camera da letto. La poltroncina è stata disegnata da Roberto Semprini, produzione Ciacci. La QLampada è prodotta, invece, da Bugs. Sotto: in primo piano Divano Paolina, produzione Partner & Co (design Semprini). Sul fondo, quadro di Giovanni Lombardini**



sul terrazzo della casa. Vero prolungamento della zona giorno, è stato arredato con uno stile informale, quasi rustico, che lascia a chi vi sosta la sensazione di stare in campagna». È uno spazio domestico completamente diverso dall'impostazione modernista del living che è invece il luogo più caro al proprietario di casa. Il più luminoso, quello più adatto alla convivialità. È l'ambiente dove sono accolti gli amici e gli ospiti e dove sono raccolte diverse creazioni di design di Roberto Semprini. Anche il camino è stato disegnato da lui: è la rappresentazione stilizzata di un viso dagli occhi incavi posti nel cartongesso che illuminano le due sculture dell'artista Giò Urbina e nella bocca racchiude le fiamme del fuoco. Il camino è stato impostato così da essere percepito come il cuore della casa e, nelle serate d'inverno accenderlo fa parte dei riti rilassanti che il proprietario perpetua. Alcuni mobili sono stati progettati anni fa e altri invece pensati per essere collocati

proprio in questa abitazione: in particolare i due mobili contenitori sospesi e caratterizzati da un'anta a quadro, raffigurante un fiore stilizzato, realizzati dall'artista Giovanni Lombardini. «Alcuni oggetti, essendo di forte connotazione scultorea, come la dormeuse Paolina, li ho voluti inserire ugualmente anche se precedenti alla realizzazione della casa stessa. Altri, frutto del lavoro di collaborazione con diverse aziende, li ho inseriti perché li ho ritenuti adatti a questo contesto, come il tavolo della cucina Hara o la poltroncina Chiocciola o il tavolino Combo nel soggiorno. Non nego però che alcuni, come il letto in mogano striato dalla linea semplice ma dalla forte texture, sono stati progettati esclusivamente per avere una collocazione nella mia casa». Una casa non molto grande, luminosa nonostante sia una mansarda, che riesce a esprimere con molta semplicità e immediatezza la personalità dell'architetto che l'ha progettata e che la abita. Una



**Sopra: l'interno della spaziosa e luminosa camera da letto. A sinistra: il soggiorno. Sia il tavolino sia il quadro-contenitore "Picture Box" sono stati disegnati da Roberto Semprini**



casa a suo modo particolare che lega professionalità e convivialità con contemporaneità e praticità. La lettura della pianta rivela anche un'impostazione simmetrica degli ambienti: la camera da letto è speculare allo studio e a fare da perno centrale ci sono il disimpegno con le scale e i servizi, mentre il soggiorno funge da filtro intermedio tra la cucina e il terrazzo. Una specularità armoniosa che distribuisce i diversi ambienti dandovi una certa sfumatura di classicità pur sempre lineare.

Interior design

# *Vivere a contatto* **CON L'ARTE**

**Come trasformare una vecchia tipografia di Manhattan in una luminosissima abitazione. I proprietari, una coppia di produttori televisivi, l'ha trasformata in un contenitore d'arte. Il progetto è stato curato dall'architetto Spech Harpman di Iole Costanzo**





**I**l concetto di abitazione privata è veramente cambiato nei secoli? In fondo la disposizione interna di un'abitazione risponde ancora, anche nel nome, alla distribuzione di una casa borghese di inizio secolo, anche se quest'ultima aveva dimensioni completamente diverse. Eppure storicamente la società è cambiata. I ruoli dei componenti di una famiglia sono diversi, almeno di massima. Ma nella realtà l'unico cambiamento avvenuto nel concetto stesso di casa è quello dimensionale, perché la distribuzione interna è ancora così suddivisa: la cucina, il soggiorno, le camere da letto e i servizi, che oggi sono realizzati dalle ditte di costruzione al "minimo", non solo come numero di ambienti ma anche come dimensioni. Nel film *Giulia & Giulia*, della regista americana Nora Ephron (con la partecipazione di Amy Adams e Meryl Streep), Giulia Child, una delle protagoniste principali, scrive un libro di ricette dedicato a tutte le

famiglie americane che vivono ormai senza servitù. A testimonianza del fatto che la vita moderna, quella nata con l'industrializzazione del XIX sec, ha prodotto una totale palingenesi nelle abitudini familiari. Ma mentre la famiglia è cambiata l'interno delle abitazioni si è solo drasticamente ridotto. Alcune famiglie benestanti avevano, nel secolo scorso, l'abitudine di fare da mecenati agli artisti o comunque, da veri amanti dell'arte, lasciavano che le loro abitazioni si corredassero di opere d'arte con cui abbellivano i diversi ambienti destinati soprattutto alla vita sociale. Anche oggi alcune abitazioni sono ricche di opere d'arte che condividono con gli ambienti la vita di tutti i giorni, la quotidianità. Certo per quanto grandi possano essere sono poche oggi le dimore che hanno le dimensioni di quegli enormi palazzi che le famiglie del secolo scorso ereditavano dai loro discendenti. E comunque proprio perché l'aspetto dimensionale era irrilevante erano le opere

**A sinistra e sopra: il living room. L'ambiente è molto ampio e a dividerne le funzioni c'è un divano. Il tavolo di legno è corredato di sedie in alluminio. Caratteristico e poco ingombrante è l'ambiente bar/cucina collocato sul fondo. Sotto: alcune opere esposte nella piccola galleria ricavata in una zona di passaggio**





d'arte ad adattarsi agli ambienti. Oggi avviene il contrario. Può accadere che a un collezionista d'arte, che sceglie di vivere a contatto con la sua arte, sua nel senso di possesso e non di creazione, non resti che adattare e organizzare l'abitazione per accogliere le opere. Di casi famosi nel mondo ve ne sono tanti e molti sono stati curati da architetti il cui lavoro è stato maggiormente quello di riuscire a creare i presupposti per una convivenza tra arte e vita. L'abitazione che presentiamo in queste pagine, progettata da Spech Harpman, ha più di una caratteristica interessante: è un'abi-

**Il gioco in questa abitazione è fatto di luce naturale, colori, pareti bianche, opere d'arte e pezzi storici**

tazione per tutti i giorni, ricavata all'interno di una vecchia tipografia di Manhattan, e ospiterà anche una ricca collezione d'arte contemporanea. Si tratta, dunque, del recupero di un immobile dismesso e di una ristrutturazione impostata così da rendere strettamente vivibili arte e quotidianità. Spazi aperti, ampi, divisi soltanto da pareti scorrevoli. Tutti gli ambienti sono anche "esposizione": l'ampio living room ospita sia il salotto che il tavolo. È luminosissimo, ed è mancante di qualsiasi elemento di separazione. Ospita la maggior parte delle opere: sia i quadri che le piccole sculture, sistemate come comuni oggetti sugli arredi. Un altro spazio che acquisisce in questo progetto tutt'altra valenza è il "passaggio", per nulla angusto, che potrebbe essere chiamato, per una maggiore comprensione ma sicuramente con più imprecisione, corridoio. Collega la zona giorno con gli altri ambienti ed è stato trasformato in una piccola galleria caratterizzata anche dalla presenza di alcuni pilastri

**Sopra: la zona salotto. Il camino è inserito all'interno di una parete attrezzata e organizzata con pannelli di diverse dimensioni. A destra in alto: l'ambiente di passaggio, con i pilastri circolari della struttura portante nella parte centrale, usato come angolo espositivo. A destra: il tavolo, l'angolo conviviale per eccellenza, è centrato rispetto alle tre finestre**





a base circolare facenti parte della struttura portante della vecchia tipografia e che per scelta progettuale non sono stati inglobati nelle nuove divisioni interne. Il gioco in questa abitazione è fatto di luce naturale, colori, pareti bianche o grigio chiaro, opere d'arte e pezzi storici di design come le sedie dei fratelli Charles e Ray Eams: la famosa sedia LCW in laminato e vitello e l'altra, a dondolo, molto nota, realizzata in acciaio e plastica, la Rar. Non poteva mancare una delle sedie di Le Corbusier e quella scelta è la LCA Chair in cuoio mar-

**La ristrutturazione dell'abitazione è stata impostata così da rendere vivibile l'arte con la vita quotidiana**

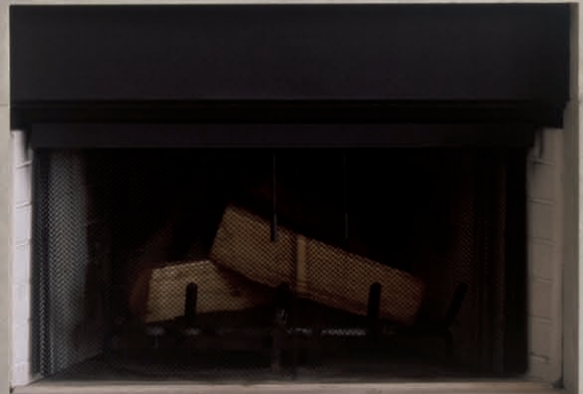
rone. Gli ambienti sembrano sgombri di arredi, e hanno la parvenza di essere caratterizzati solo da alcuni elementi. Nella realtà lo stesso cammino è inglobato in una parete attrezzata, suddivisa in pannelli di diverse dimensioni che si aprono con la sola pressione delle mani. Ma le opere d'arte sono presenti anche nell'angolo bar/cucina, così come nella camera da letto dove il letto, tipico e semplice design svedese degli anni Quaranta, è sovrastato da un'altra opera che domina tutto l'ambiente.

Diverso è l'approccio adottato per la camera del bimbo. La carta da parati rivela un'interessante e anche molto alla page dicotomia: una tipologia riporta, infatti, alcune fantasie classiche dalle tinte chiare, l'altra riproduce invece varie circonferenze dai diversi raggi e dai colori vivaci. Chissà come i bambini crescono a contatto con l'arte. Sicuramente influenza molto. Perché la vita quotidiana cambia quando si vive in mezzo all'arte, all'armonia e alla luce.

**Sopra: la camera da letto. L'ambiente è molto sobrio e a dominare è l'opera d'arte esposta sopra il letto. Sotto: uno scorcio della camera del bambino. A destra: il camino in pietra grigio chiaro, con accanto un'opera d'arte**

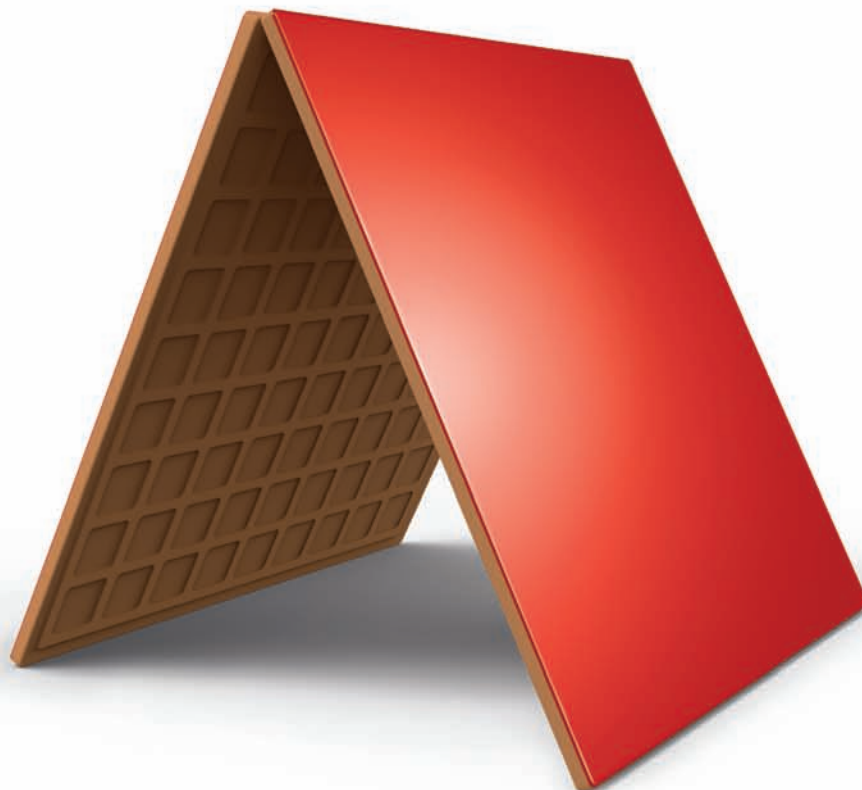






Biglietto omaggio on-line  
[www.cersaie.it/biglietteria](http://www.cersaie.it/biglietteria)

ARMANDO TESTA



Grazia Piccinino per Cersaie 2012  
Facoltà di Architettura di Genova

# CERSAIE

BOLOGNA ■ ITALY  
SALONE INTERNAZIONALE DELLA  
CERAMICA PER L'ARCHITETTURA  
E DELL'ARREDOBAGNO

## 25-29 SETTEMBRE 2012

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

Organizzato da **EDI.CER. spa**

Promosso da **CONFINDUSTRIA CERAMICA**

In collaborazione con  **Bologna Fiere**

**Segreteria Operativa:** PROMOS srl - P.O. Box 37 - 40050 CENTERGROSS BOLOGNA - Tel. 051.6646000 - Fax 051.862514  
**Ufficio Stampa:** EDI.CER. spa - Viale Monte Santo 40 - 41049 SASSUOLO (Modena) - Tel. 0536.804585 - Fax 0536.806510



# RICOSTRUIAMO L'ITALIA

In collaborazione con

**L'AQUILA** salone della  
**RICOSTRUZIONE**  
restauro innovazione green economy



**2012** Bologna Fiere, 18-21 ottobre

UN NUOVO SAIE PER UN NUOVO COSTRUIRE



[www.saie.bolognafiere.it](http://www.saie.bolognafiere.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