

# ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

OTTOBRE 2012 - Anno 3 - N.8

**2012 ANNUS HORRIBILIS  
DEI PROPRIETARI**

Editoriale di Alberto Zanni

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

**BOLLETTE  
DELL'ACQUA  
CHI PAGA?**

**CONFABITARE**  
ANALISI DELLA VITA  
IN CONDOMINIO

**ARCHITETTURA**  
STUDIO ASSOCIATO  
E. MASI - G. RICCIARDI

**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

# RINNOVO QUOTA ASSOCIATIVA ANNO 2013

Porta un nuovo iscritto  
a *Confabitare*  
il tuo rinnovo per l'anno 2013

## SARÀ GRATUITO!

Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna  
Telefono 051.270444  
[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)

# 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.**

# TUTTI A CASA



BPER  
MUTUO  
FAMIGLIA



Il mutuo **su misura**  
adatto ad ogni esigenza



Banca popolare  
dell'Emilia Romagna



GRUPPO BPER

bper.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)

da oltre 30 anni  
rendiamo più  
bella Bologna

# omnia group s.r.l.

manutenzioni e ristrutturazioni edili,  
consolidamenti, impermeabilizzazioni,  
linee vita, bonifiche coperture in amianto,  
coperture in genere, pavimentazioni esterne



**l'attività lavorativa di omnia group srl si svolge quasi esclusivamente nell'ambito dell'edilizia residenziale ed in particolare sui Condominii**

la costante ricerca della qualità e durabilità nel tempo dei lavori eseguiti e la piena soddisfazione delle aspettative della clientela sono da sempre obiettivo primario della nostra azienda e la contraddistinguono nel panorama lavorativo a cui ci rivolgiamo

**LA PRESENZA SUL MERCATO DA OLTRE 30 ANNI  
E GLI OTTIMI RISULTATI OTTENUTI SONO UNA CHIARA  
TESTIMONIANZA DELLA BUONA APPLICAZIONE DI TALI CONCETTI**

**omnia  
group**

omnia  
asfalti

omnia  
restauri

1981 - 2012  
**31°**

**omnia group srl**

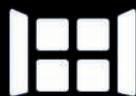
via del Legatore, 1/3 - 40138 Bologna

tel. 051/601.38.24 - [info@omniaestauri.it](mailto:info@omniaestauri.it)

Finestra mod. Platinum Evolution [www.oknoplast.it](http://www.oknoplast.it) numero verde 800 76 00 60



L'eleganza del PVC



**OKNOPLAST**

Finestre in PVC



top sponsor  
F.C. Internazionale

ASCENSORI



LA NOSTRA ESPERIENZA AL VOSTRO SERVIZIO



PARTNERSHIP  
**CEAM**

ASCENSORI

PIATTAFORME ELEVATRICI

SOSTITUZIONI PARZIALI/TOTALI IMPIANTI PREESISTENTI

INSTALLAZIONE CHIAVI IN MANO

RIPARAZIONI

MANUTENZIONE

**SERVIZIO REPERIBILITÀ**  
**24 ORE SU 24**



Via Cicogna, 10 - San Lazzaro di Savena (Bo)  
Tel. 051.6241242 - Fax 051.546628  
[www.felsineaascensori.com](http://www.felsineaascensori.com) - [info@felsineaascensori.com](mailto:info@felsineaascensori.com)

# ABITARE OGGI

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

Anno 3 numero 8 ottobre 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

## Hanno collaborato

Manuela Garbarino, Donatella Santoro

## Stampa

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

Finito di stampare  
in ottobre 2012

## CONFABITARE

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

**KORE**  
EDIZIONI

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



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

Via Andrea Costa 67/B - 40134 Bologna

Tel. 051 6154856 - Fax 051 6154251

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

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



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

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

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

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



**NUOVALUCE**  
soluzioni di illuminazione



*Illuminiamo il tuo stile*

Studio e consulenza  
d'illuminazione nello specifico a Led

Realizzazione e progettazione  
di Lampadari Artistici di manifattura Toscana

Via Adriatica 70  
Misano Adriatico (RN)  
tel. 0541 611244  
[info@nuovaluce.net](mailto:info@nuovaluce.net)  
[www.nuovaluce.net](http://www.nuovaluce.net)

# sommario

## EDITORIALE

**17** *Alberto Zanni*

2012 annus horribilis dei proprietari

## CONFABITARE

**18** Analisi della vita in condominio

**20** Aperta la sede di Reggio Calabria

**22** Liti condominiali e mediazione

**23** Bolletta dell'acqua... chi paga?

**24** Cos'è il Fascicolo del Fabbricato?

**25** Nonni che adottano gli studenti

**26** Compri casa ma non è tua

**27** Nuovi contratti in tempo di crisi

**28** Amministrare in modo innovativo

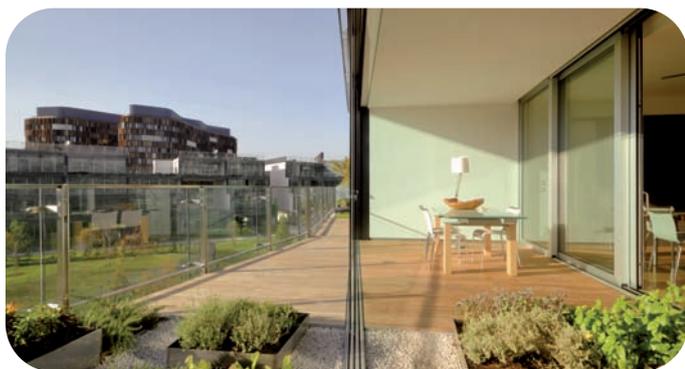
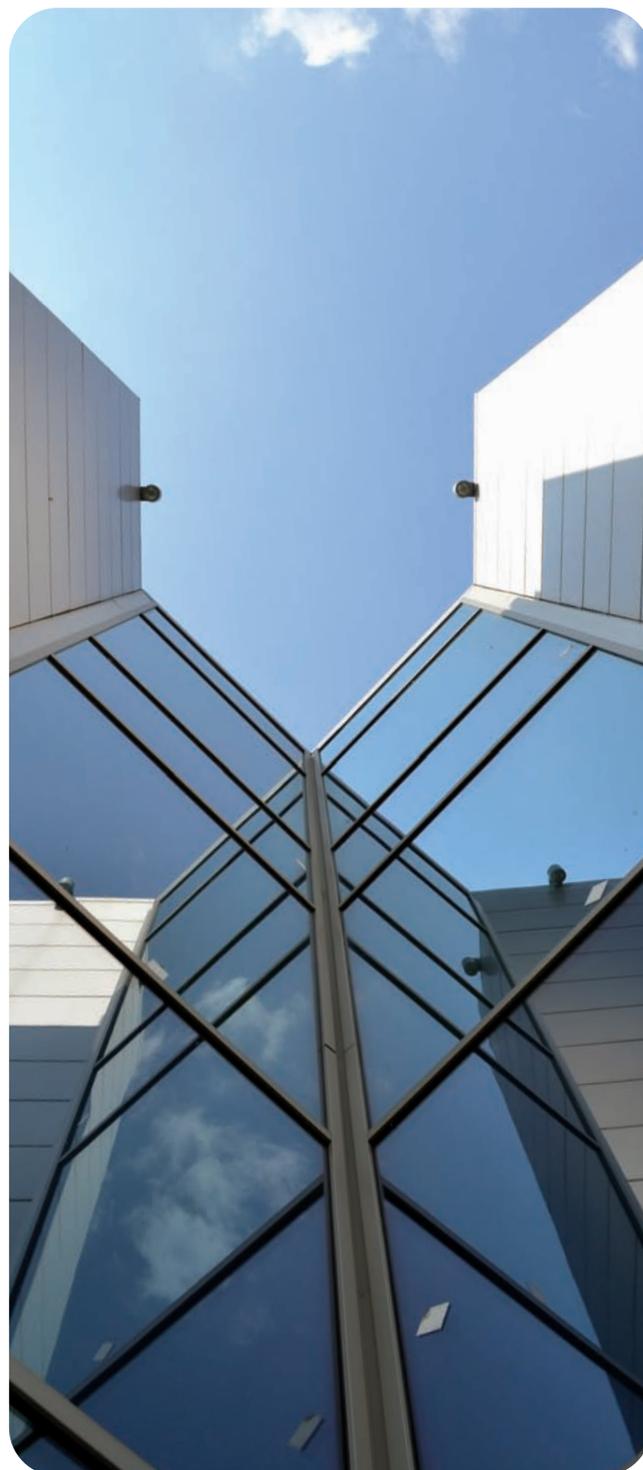
## ZOOM

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

## PRIMO PIANO

**38** Come salvarsi dal terremoto

**42** I vantaggi delle case in legno



## ARCHITETTURA

### 50 Modulazioni cromatiche

*Una villa degli anni Sessanta a Hollywood è stata trasformata dallo studio XTen Architecture in una struttura contemporanea*

### 57 Abitare in modo innovativo

*Il complesso multifunzionale Milanofiori Nord è stato disegnato dall'architetto Erick van Egeraat secondo i principi bioclimatici*

## BENESSERE

### 65 Il verde elisir di lunga vita

## DESIGN

### 71 Confort in giardino

## INTERIOR DESIGN

### 80 L'armonia di un loft

*Il Green Street è un ex spazio commerciale di 300 mq trasformato in appartamento privato dallo studio Slade Architecture*

### 88 Equilibrio e rigore

*La Benenson Warren Residence è stata progettata dallo studio Specht Harpman nell'Upper West Side a New York*





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

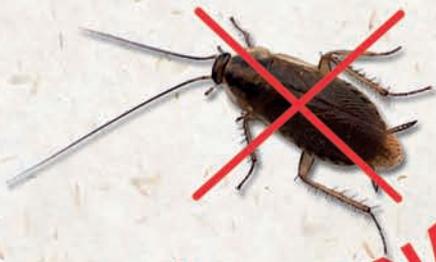
**ORA C'È UN METODO SICURO E GARANTITO PER ELIMINARLI!**

# **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**



**ELIMINATE!**

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)



# 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**<sup>®</sup> ti offrirà in omaggio la **certificazione energetica**.

**CENTRO,  
 VIA SANTO STEFANO AD.ZE**



VENDESI IN EX CONVENTO MANSARDA DI MQ 65 SU 2 LIVELLI, CANTINA E TERMO AUTONOMO OCCUPATA DA INQUILINO CON REDDITO ANNUO DEL 5%.

**EURO 199.000**

**CENTRO,  
 VIA SARAGOZZA AD.ZE**



IN PALAZZINA COMPLETAMENTE RISTRUTTURATA VENDESI LIBERO SUBITO: INGRESSO, SALA, CUCINA ABITABILE, DUE CAMERE, BAGNO (POSSIBILITA' SECONDO), CON CANTINA DI MQ 28, TERMO AUTONOMO

**EURO 259.000**

**CENTRO,  
 VIA D'AZEGLIO**



LIBERO APPARTAMENTO SU 2 PIANI DI MQ 100 CON AMPIA CANTINA CICLABILE, SOFFITTA E TERMO AUTONOMO.

**EURO 310.000**

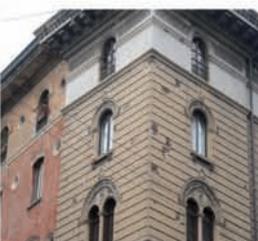
**CENTRO, TRIBUNALE**



VIA SAVENELLA VENDESI LIBERO, COME NUOVO, INGRESSO SU SALA CON ANGOLO COTTURA E BALCONE, 2 CAMERE, STUDIO FINESTRATO, 2 BAGNI, CANTINA TERMO AUTONOMO.

**EURO 368.000**

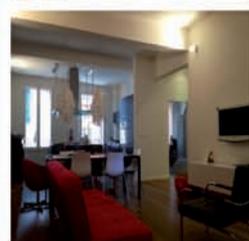
**VIA AUGUSTO RIGHI AD.ZE**



IN SIGNORILE STABILE D'EPOCA, VENDESI APPARTAMENTO DI MQ 200 CON ASCENSORE

**EURO 390.000**

**PORTA CASTIGLIONE  
 AD.ZE**



IN PICCOLA PALAZZINA VENDESI LIBERA BELLISSIMA RESIDENZA COMPOSTA DA AMPIA ZONA LIVING, DUE CAMERE MATRIMONIALI, DUE BAGNI, CANTINA, TERMO AUTONOMO A PAVIMENTO

**EURO 395.000**

**VIA EMILIA PONENTE AD.ZE**



VENDESI VILLA DI MQ 250 SU 3 PIANI DI RECENTISSIMA COSTRUZIONE CON FINITURE DI PREGIO, GIARDINO PRIVATO E DEPENDENCE.

**EURO 490.000**

**VIA NOVARO  
 (PEDECOLLINARE)**



IN SIGNORILE PICCOLA PALAZZINA, VENDESI LIBERO SUBITO ATTICO/SUPERATTICO DI MQ. 200, CON TERRAZZA DI MQ. 100 E CANTINA.

**EURO 590.000**  
 VOLENDO GARAGE  
 DOPPIO EURO 60.000

**VIA SANTO STEFANO**



IN EDIFICIO DELL'800 OTTIMAMENTE TENUTO VENDESI INTERO ULTIMO PIANO, CON AFFACCI INTERNI, FORMATO DA DUE APPARTAMENTI COMUNICANTI PER UN TOTALE DI MQ 200

**EURO 645.000**

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

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

filo —

ph. Beppe Brancato ad. Graphix

t. +39 02 9789248 [lualdi.com](http://lualdi.com)

**lualdi**®

# 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!!!**

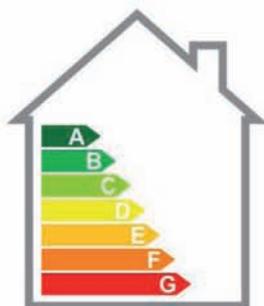
**Eos Group S.p.A.**

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





Alberto Zanni  
Presidente Nazionale Confabitare

## 2012 annus horribilis dei proprietari

*Sarà per le sinistre profezie dei Maya. Sarà perché è un anno bisestile con tutti i guai che comporta secondo consolidata tradizione popolare. Sarà quel che sarà. Fatto sta che questo 2012 (almeno fino a ora) è davvero l'annus horribilis per i proprietari di casa. Non solo per loro, intendiamoci: i morsi della crisi hanno colpito tutti, senza distinzioni, come pure le sciagure che si sono abbattute su alcune zone del nostro Paese. Ma il mix tra calamità naturali e calamità umane è stato micidiale e ha finito col mettere in ginocchio i proprietari immobiliari che, non va dimenticato, sono l'82% degli italiani. Quando parliamo di calamità naturali, ci riferiamo all'eccezionale nevicata di febbraio e, ovviamente, al terrificante terremoto di maggio che ha devastato l'Emilia e alcune zone del Veneto e della Lombardia provocando decine di vittime e danni incalcolabili. Ma se i disastri naturali non si possono evitare, quelli umani, leggi accanimento terapeutico sui proprietari di casa o più semplicemente IMU, si potevano – e si dovevano – evitare.*

**La grande nevicata.** Erano anni che sul nostro Paese non imperversava una nevicata di tale intensità e durata. Per i proprietari è stato un mezzo disastro con danni a case e capannoni provocati dalle infiltrazioni d'acqua e ghiaccio dai tetti. Senza contare il crollo delle strutture letteralmente schiacciate dal peso della massa nevosa. Confabitare ha fatto la sua parte, fornendo assistenza e informazioni ai propri associati e garantendo nei condomini amministrati interventi rapidi per la pulizia di tetti e marciapiedi.

**La terra trema.** Impossibile togliersi dalla mente quelle immagini agghiaccianti di morte e devastazione: case e capannoni sbriciolati, chiese squarciate, torri secolari crollate, lacrime e macerie, gente in fuga dalle proprie abitazioni, tendopoli messe su in fretta e furia. Uno scenario da guerra. Che potevamo fare noi di Confabitare in un'emergenza così drammatica? Non molto, certo, ma ci siamo rimboccati le maniche promuovendo alcune iniziative. Così abbiamo attivato una postazione mobile nelle zone terremotate per dare consigli e informazioni ai proprietari, in particolare sulla stima dei danni e su come ottenere i fondi per la ricostruzione. Poi, grazie alla generosità dei nostri associati, abbiamo messo a disposizione gratuitamente una cinquantina di appartamenti per i terremotati.

**IMU, che mazzata!** Cari amici, non staremo qui a ripetere le ragioni della nostra battaglia contro un'imposta iniqua che "spara nel mucchio" penalizzando soprattutto chi possiede una sola casa, quella in cui abita. Ribadiamo solo che in Italia, col governo dei soloni bocconiani, sembra che essere proprietari sia diventato un reato. Per tentare di sollevare le sorti di un Paese sull'orlo del baratro, Monti & Co. hanno scelto la via più facile: spremere come limoni i proprietari di casa. Contro questa intollerabile torchiatura fiscale Confabitare si è battuta e si batterà con tutte le sue forze. Una battaglia di civiltà. A tutela delle fasce più deboli, degli anziani, di chi ha risparmiato anni per comprare la propria casa.

La nostra sede:

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

## Analisi della vita in condominio

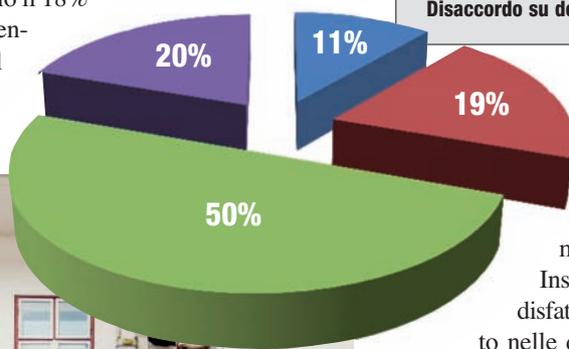
Sondaggio per capire la soddisfazione verso l'amministratore e la litigiosità in condominio

### Obiettivi, popolazione di riferimento e la raccolta dei dati

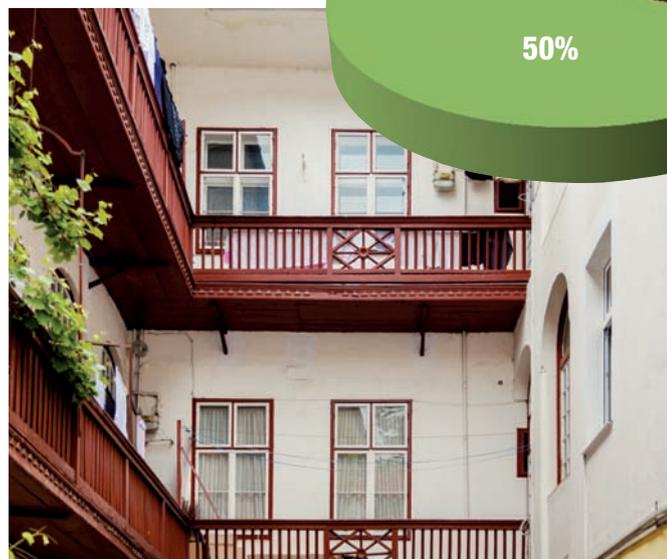
Confabitare nell'intento di capire le dinamiche che avvengono dentro i condomini e apprendere meglio i bisogni dei suoi soci avvia questa ricerca statistica concentrandosi principalmente sui servizi prestati dall'amministratore del condominio e sui rapporti tra condòmini. Quanto è soddisfacente il ruolo svolto dall'amministratore del condominio e quali sono le qualità preferite di un amministratore? Su cosa sono più in disaccordo i condòmini e soprattutto come cercano di risolvere le loro divergenze? Queste sono alcune delle domande che ci siamo posti inizialmente e che abbiamo sentito il bisogno di chiarire. Per raccogliere i dati è stato costruito un questionario di 13 domande di cui 10 a risposta chiusa, 1 a risposta mista e 2 a risposta aperta. Come popolazione sono stati considerati tutti i soci di Confabitare. Le interviste sono state effettuate telefonicamente con una durata media di 3 minuti per intervista. Il 37,53% è il numero di intervistati finale con 433 interviste tra cui 425 completate e 8 interrotte a metà.

### Quanto si è soddisfatti dell'amministratore di condominio

Il 27% della popolazione intervistata risulta essere poco o per niente soddisfatto sulla trasparenza della gestione del denaro da parte dei loro amministratori. Non lo è affatto l'11%. Molto soddisfatto è, invece, una persona su quattro e abbastanza soddisfatto meno della metà. Per quanto riguarda la soddisfazione sulla capacità di mediazione dell'amministratore, ovvero la risoluzione dei problemi che nascono tra condòmini, solo il 18% degli intervistati è contento, mentre il 14% non lo è affatto e il 23% si dichiara poco soddisfatto. Sulla manutenzione



A sinistra: il grado di soddisfazione complessivo nei confronti dell'amministratore di condominio:   
 ■ per niente soddisfatto; ■ poco soddisfatto; ■ abbastanza soddisfatto; ■ molto soddisfatto



CLASSIFICA DELLE CAUSE DELLE LITI	
GENERE DI LITE	PERCENTUALE DELLE PERSONE
Rapporti di convivenza (rumori, odori, pulizia, inciviltà ecc.)	33,88%
Disaccordo su lavori di manutenzione da fare	12,02%
Spazi comuni (uso e occupazione da singoli)	12,02%
Preferisco non dirlo e Altro	10,93%
Pagamenti utenze comuni	7,65%
Animali domestici	6,01%
Infiltrazioni	6,01%
Danni da parte di un altro condomine	4,37%
Disaccordo su lavori da fare	3,83%
Parcheggio	3,83%
Ripartizione di spese per lavori di condominio	3,83%
Disaccordo su delibere condominiali	1,64%

del fabbricato il 19% degli intervistati esprime molta soddisfazione e il 12% invece è scontento. Insomma: una persona su due risulta abbastanza soddisfatta e una su cinque poco soddisfatta. Sul ruolo svolto nelle delibere condominiali, la performance dell'amministratore condominiale migliora con il 57% della popolazione che si dichiara soddisfatta. Tuttavia il 27% dichiara di non esserlo o di esserlo poco, il 16% risulta molto soddisfatto. Onesto, competente, trasparente, disponibile e presente sono le prime cinque caratteristiche più richieste nella classifica degli intervistati riguardo l'amministratore del condominio. Una consistenza significativa la assumono anche imparzialità, rapidità, reperibilità, capacità di mediazione, chiarezza e saper ascoltare.

### Le liti condominiali

Il 43,06% della popolazione degli intervistati ha litigato una o più di una volta. Una persona su tre ha avuto una lite e quasi una per-

sona su 10 più di una lite. Il 58,20% delle donne dichiarano di non avere mai avuto una lite contro il 55,25% dei maschi. Tuttavia le differenze tra maschi e femmine per quanto riguarda le liti non sono molto accentuate.

La classe d'età meno litigiosa risulta quella tra 36-45 anni, seguita dalla classe d'età delle persone che hanno più di 65 anni. Non risulta una correlazione tra l'aver avuto liti e il crescere o diminuire dell'età delle persone. I laureati risultano i più litigiosi nella popolazione degli intervistati. Quasi un laureato su due dichiara di aver avuto uno o più litigi. Le persone che possiedono la licenza media risultano più tolleranti rispetto agli altri livelli di istruzione.

I celibi/nubili, i coniugati e i separati-divorziati risultano pacifici rispetto ai vedovi e le persone che convivono. I conviventi invece risultano i più litigiosi, più di 6 persone su dieci tra i conviventi dichiara di avere avuto una o più liti. Il 60% delle discussioni causate da problemi di convivenza si deve ai rumori. Per una persona su otto il diverbio è causato dal disaccordo sui lavori di manutenzione da fare e per un altro ottavo dall'uso degli spazi comuni oppure dalla loro occupazione da singoli condòmini.

Il 42,13% delle persone che ha litigato si è rivolto all'amministratore del condominio per risolvere il problema. Una persona su tre ha cercato di trovare una soluzione da solo e il 22,47% si è rivolto all'avvocato. È risultato più efficiente risolvere un contenzioso da soli anziché rivolgersi all'amministratore del condominio. Infatti più della metà delle persone che si sono rivolte all'amministratore non ha risolto il problema, invece il 67,24% delle persone che hanno tentato di risolvere il problema da soli ci sono riusciti. Per quanto riguarda coloro che si sono rivolti ad un avvocato solo il 47,50% ha trovato un accordo, il 35% non ci è riuscito. Il 17,50% delle persone che si è affidato a un avvocato nel momento delle rilevazioni dei dati risulta avere ancora la pratiche in corso, ciò dimostra quanto sia lunga la tempistica per risolvere le liti tramite legale.

### Conclusione

Nell'intento di chiarire alcuni aspetti sulla vita in condominio ci siamo trovati inevitabilmente di fronte a una realtà complicata. Le insoddisfazioni sull'amministratore del condominio, non da sottovalutare, e le controversie frequenti tra condòmini hanno evidenziato la situazione della vita condominiale come delicata e instabile. Nel 1942 si emana il Codice Civile e con quello le prime norme del condominio, ma da allora tante cose sono cambiate. Oggi, una maggiore parte di italiani vive in condominio e ciò spinge ad una crescita della preoccupazione sulle problematiche legate ad esso. La riforma del condominio è un passo necessario, anzi quasi d'obbligo, per fare in modo che le norme siano adattate alla realtà odierna. Confabitare desidera e spera che questa riforma possa migliorare la qualità della vita in condominio, portando più serenità ai condòmini e garantendo maggiore professionalità da parte degli amministratori. (di Eduart Murati, Responsabile Osservatorio Immobiliare Confabitare)



## L'orto? Facciamolo sul tetto

Il Comune di Bologna ha avviato nell'anno 2010/2011 un progetto sperimentale in collaborazione con l'Università di Agraria e con ACER che ha portato alla costruzione di un orto sul tetto del fabbricato di via Gandusio 10. Il progetto ha stimolato i rapporti di buon vicinato tra i condomini restituendo loro uno spazio comune, il lastrico solare sul tetto. Per la realizzazione del progetto sono stati predisposti lavori, eseguiti da ACER, per la messa in sicurezza del tetto, la riqualificazione degli spazi comuni, l'imbiancatura delle scale, la sostituzione delle buchette per la posta e le porte di ingresso. I condomini coinvolti nella realizzazione dell'orto di via Gandusio sono stati circa una decina e il progetto ha avuto un buon gradimento, e pertanto il comune di Bologna d'accordo con ACER ha deciso quest'anno di proseguire la sperimentazione anche ai civici 6/12 mettendo il progetto in rete con altre esperienze esistenti nel quartiere. Il progetto di questi "orti" si inserisce in un contesto di attenzione particolare al ruolo attivo dei cittadini nella riqualificazione degli spazi pubblici e nella creazione di rapporti di comunità.

La nuova sperimentazione progettuale è coordinata dal settore servizi per l'abitare del Comune di Bologna, con il coinvolgimento anche del centro interculturale Zonarelli, che ospita un orto multiculturale denominato "orto dei popoli". Nella primavera di quest'anno si è svolto presso il Centro Zonarelli un laboratorio di autocostruzione di un orto sul terrazzo o nel balcone di casa, durante il quale sono stati dati consigli pratici e indicazioni a tutti i cittadini interessati: questa iniziativa ha visto la partecipazione di un numero elevato di residenti e inquilini di edilizia residenziale pubblica, tra i quali numerosi bambini. Si è inoltre concluso un corso di orticoltura curato dalla Fondazione Villa Ghigi con i bambini di alcune scuole. In più saranno proposte altre attività ai bambini delle famiglie residenti in via Gandusio che potranno "adottare" alcune aiuole situate negli spazi intercomunali. È stato previsto, inoltre, un momento conviviale: la festa del raccolto con animazione musicale e una cena multiculturale presso il Centro Zonarelli. I volontari hanno cucinato con verdure e piante aromatiche coltivate mettendo anche in comune diverse tradizioni gastronomiche. (di Giovanna Borgia)



# Aperta la sede di Reggio Calabria

Presente il presidente Alberto Zanni all'inaugurazione della nuova sede calabrese



Da sinistra: Demetrio Porcino, vicesindaco di Reggio Calabria; Candeloro Imbalzano, consigliere regionale; Mario La Bella, presidente regionale Confabitare e Alberto Zanni presidente nazionale Confabitare

Il 20 luglio 2012 si è tenuta a Reggio Calabria la conferenza stampa di presentazione dell'associazione. All'evento inaugurale, oltre al presidente nazionale Alberto Zanni e al presidente regionale per la Calabria Mario La Bella, hanno partecipato il vicesindaco avv. Demetrio Porcino intervenuto per portare i saluti istituzionali dell'amministrazione comunale. «Ritengo - ha detto Porcino - che gli obiettivi e i principi che ispirano questo tipo di associazione siano particolarmente importanti anche sul nostro territorio. Spesso chi è proprietario di casa non viene adeguatamente tutelato. D'accordo con Porcino anche il consigliere regionale Candeloro Imbalzano, presidente della Commissione Bilancio che ha fatto gli onori di casa augurando ai nuovi associati un futuro

di crescita. «A giudicare dai servizi che Confabitare offrirà ai cittadini - ha detto Imbalzano - le occasioni di lavoro non mancheranno. Questa associazione merita di consolidare su tutto il territorio calabrese il grado di organizzazione che ha raggiunto in altri territori italiani. Noi abbiamo bisogno di associazioni moderne. La casa va tutelata, perché vanno rispettati gli enormi sacrifici che si fanno per acquistarla». Sono intervenuti poi il dott. Antonino Tropea, presidente regionale dell'Ance, il dott. Vincenzo Assumma, presidente Fiap, l'Avv. Francesco Di Lieto, vicepresidente nazionale del Codacons, l'Avv. Giuseppe Strangio, direttore Ismed e altri rappresentanti di categoria. Tutti han-

no espresso apprezzamenti per la nascita dell'associazione in Calabria, la quale, per le sue caratteristiche, ha tutte le carte in regola per diventare un importante anello di congiunzione tra le diverse figure associative che operano nel settore immobiliare. Il presidente regionale, da poco nominato vicepresidente nazionale di Confabitare ha illustrato gli scopi dell'associazione e gli obiettivi che intende realizzare. Sono già numerose le iniziative in cantiere per i prossimi mesi per la neonata sezione calabrese. Primo fra tutti la realizzazione di uno sportello gratuito per i cittadini che consentirà di raccogliere spunti e segnalazioni per migliorare il rapporto dei proprietari di casa con le istituzioni che saranno appunto stimolate su queste problematiche. L'associazione si propone, infatti, quale soggetto interlocutore con le istituzioni per formulare proposte e iniziative che possano migliorare le condizioni dell'abitare in città. Temi quali il traffico, l'inquinamento, l'abbattimento delle barriere architettoniche, la riduzione della pressione fiscale sugli immobili saranno dunque il cavallo di battaglia dell'associazione. Uno sportello, spiega La Bella, che vuole rappresentare un sostegno a tutti coloro che, proprietari immobiliari o no, sentano la necessità di contribuire ad iniziative dirette a sensibilizzare l'opinione pubblica sulle problematiche dell'abitare in città e porre in essere delle iniziative dirette alla loro risoluzione e/o



Nella foto a sinistra: Alberto Zanni e Mario La Bella

al miglioramento dei servizi. Ricalcando le impronte disegnate dall'associazione e dal suo presidente Alberto Zanni, sarà poi realizzato lo sportello "Truffa Condominiale" rivolto a tutelare coloro che si sentono lesi dalla gestione allegra del condominio da parte di amministratori che spesso non amministrano con trasparenza e legalità. Tale sportello, realizzato con la collaborazione della nota associazione di consumatori Codacons, sarà operativo dal mese di settembre e metterà a disposizione di coloro che lo richiederanno uno staff di professionisti, tecnici, commercialisti, amministratori di condominio, revisori dei conti, avvocati che forniranno consulenza, offrendo chiarimenti su argomenti di natura condominiale e risoluzioni alle problematiche che verranno loro sottoposte. L'associazione, sempre attraverso i propri professionisti, si proporrà anche quale soggetto che amministra i condomini seguendo delle regole semplici e trasparenti che consentiranno ai singoli condomini di verificare in ogni momento l'operato dell'amministrazione. Attraverso una password che sarà consegnata ad ogni condomino sarà possibile controllare online i documenti di gestione del condominio, i verbali di assemblea, il conto corrente e tutto ciò che riguarda l'amministrazione. Trasparenza, legalità, rispetto della cosa comune e delle esigenze di ogni singolo condominio saranno dunque gli ingredienti che consentiranno a Confabitare di raggiungere prestigiosi traguardi anche in questo settore. La gestione dei condomini è solo uno dei tanti aspetti che Confabitare tratta. Essa si propone, infatti, come associazione di gestione del patrimonio immobiliare in genere. Le numerose leggi e i continui interventi legislativi che modificano la normativa di settore non consentono più al singolo di avere un'adeguata preparazione per la gestione del patrimonio. Il rischio è quello di incorrere in errori banali che spesso si trasformano in verbali di accertamento con applicazioni di costose sanzioni pecuniarie. Le conclusioni dell'incontro sono state affidate al presidente nazionale Alberto Zanni, fondatore dell'associazione, che ne ha elencato le finalità con particolare riferimento al momento di difficoltà che sta attraversando il mercato immobiliare italiano. «L'incontro di oggi è molto importante - ha dichiarato Zanni di fronte alla nutrita platea della Sala Giuditta Levato del Consiglio Regionale - perché mettiamo a conoscenza tutti i cittadini della nascita e dell'attività della nostra associazione sul territorio regionale. L'82% degli italiani è proprietario di casa, una percentuale molto alta, una tra le più alte al mondo. È importante, dunque, la presenza di un'associazione che stia al fianco dei proprietari di casa assistendoli e tutelandoli a 360°. L'iscrizione a Confabitare è una garanzia di difesa della proprietà immobiliare. L'associazione offre una serie di servizi ai propri associati, legati alla gestione della proprietà immobiliare, garantendo un'assistenza in materia legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale, sindacale e, in generale, in ogni ambito ove risulti coinvolto il diritto di proprietà immobiliare, ed inoltre è anche il riferimento e interlocutore nei confronti delle autorità e delle istituzioni, per discutere di tutte le problematiche legate al mondo della casa e dell'abitare.

## Nuove sedi provinciali di Confabitare



Continua l'espansione territoriale a livello nazionale di Confabitare. Infatti nuove sedi provinciali sono state aperte in questi ultimi mesi in varie regioni d'Italia.

→ Il 13 luglio si è costituita la **sede provinciale di Trieste** con gli uffici in via Tacco n. 4 (telefono 040/3498752) e guidata come presidente dall'Avvocato Nicola Sponza. Con l'inaugurazione di questa nuova sede Confabitare conferma la sua presenza anche nel Friuli Venezia Giulia, offrendo così anche in questa estrema zona est dell'Italia tutti i suoi servizi e l'assistenza ai propri associati.

→ Continuando a sud lungo la costa adriatica troviamo anche le sedi di **Confabitare Abruzzo**, aperte in varie località: **Roseto degli Abruzzi** in via Manzoni 287, (tel. 085/8424526); **Giulianova (TE)** in via Bindi 2, (tel 085/8423698); **Chieti** con sede a Chieti Scalo, viale Benedetto Croce - Galleria Scalo (tel 0871/564561); **Montesilvano (PE)** in Corso Umberto I n.590/E, Palazzo Espansione (tel.085/ 84226541).

Le sedi dell'Abruzzo sono guidate dal presidente Umberto Del Piccolo.

Sempre in Abruzzo, e di recente costituzione, il 4 di settembre è stata aperta la sede provinciale di **Chieti, a Vasto** in Corso Mazzini 31, (tel. 0873/378446) guidata dal presidente Riccardo Alinovi.

→ Per completare le ultime presenze di Confabitare sul territorio nazionale indichiamo anche l'apertura della sede di **Pesaro e Urbino** con gli uffici a Fano (PU) in via Arco di Augusto 76, telefono 0721/ 804767, con responsabile l'avvocato Andrea Borgogelli Avveduti e la sede di **Prato**, viale Montegrappa 120, gestita dall'avvocato Elisabetta Renier.

La presenza sempre più capillare sulla nostra penisola consente a Confabitare di essere un punto di riferimento per la proprietà immobiliare su tutto il territorio nazionale, creando così una rete di servizi, consulenze e assistenza rivolti ai propri associati, oltre a essere anche un referente qualificato per tutte le istituzioni a livello locale, nelle varie realtà territoriali.

## Partecipazione a Canale 5



Il giorno 17 settembre, in diretta dagli studi Mediaset di Cologno Monzese, il presidente Alberto Zanni ha partecipato



alla trasmissione "Pomeriggio 5" condotta da Barbara d'Urso. Insieme agli altri ospiti ha affrontato il tema dell'IMU e della pesante tassazione che colpisce le nostre case.

## Liti condominiali e mediazione

*Ancora tanti i dubbi sulla partecipazione del condominio ad una procedura di mediazione*

L'art. 5 del D. Lgs. 28 del 4 marzo 2010 ha espressamente sancito l'obbligo di esperire il tentativo di mediazione anche per le controversie in materia condominiale. Tuttavia, l'entrata in vigore della mediazione obbligatoria in quest'ambito è stata prorogata di 12 mesi. Pertanto, solo dal 21 marzo 2012 la materia condominiale soggiace alla suddetta disciplina, con la conseguenza che attualmente per tali controversie la mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. È opportuno valutare l'impatto di questa novità in ambito condominiale che certamente sarà dirompente, tenuto conto che in Italia circa la metà della popolazione - e nelle grandi città la quasi totalità dei cittadini - vive in condominio. In primo luogo va evidenziata una caratteristica di queste tipologie di controversie che non può essere ignorata se si adottano finalità conciliative. I soggetti che fanno parte del condominio sono "costretti" a una convivenza reciproca, non sempre di facile conduzione, quanto meno in ragione dell'eterogeneità di interessi di cui ciascuno è portatore. Ebbene, proprio a causa della insuperabile coesistenza forzosa dei partecipanti, qualsiasi conflitto corre un notevole rischio di radicalizzarsi, replicandosi quotidianamente e all'infinito. Ne deriva l'assoluta necessità della conciliazione che in questo ambito non è solo finalizzata alla risoluzione della controversia attuale, ma può anche conseguire lo scopo di evitare il ripetersi di future contese. In secondo luogo occorre sottolineare che il

condominio negli edifici, come fenomeno giuridico, ha una rilevante specificità, che spiega i suoi effetti anche sul procedimento di mediazione, il quale dovrà necessariamente tener conto delle regole che disciplinano le fattispecie coinvolte. Due sono gli aspetti peculiari della partecipazione del condominio alla mediazione. Da una parte, a differenza di qualsiasi altro soggetto unipersonale, il condominio, essendo costituito da un complesso di persone, è un ente di gestione, che pur non avendo distinta soggettività, esprime la sua volontà attraverso l'organo preposto a tale scopo, ossia l'assemblea. L'approvazione dell'accordo conciliativo, quindi, avviene obbligatoriamente attraverso una delibera assembleare. Dall'altra parte, la partecipazione del condominio al procedimento avviene attraverso il suo rappresentante legale, l'amministratore, del quale è necessario individuare l'ambito operativo. All'amministratore è attribuita ex lege la legittimazione processuale attiva e passiva del condominio, potendo agire ed essere convenuto in giudizio per qualsiasi azione concernente le parti comuni dell'edificio. Si tratta di comprendere se tale legittimazione permane in capo all'amministratore anche in sede di mediazione. In assenza di giurisprudenza al riguardo, gli approdi interpretativi cui è giunta la Cassazione in tema di rappresentanza e poteri processuali dell'amministratore possono fornire utili parametri di riferimento anche in materia di mediazione. Considerato che il procedimento

di mediazione costituisce una fase di una controversia, seppure preliminare, collegabile ad un possibile contenzioso, si ritiene che l'amministratore possa esercitare le sue facoltà di legittimato processuale, in conformità a quanto prescrive la legge. Per cui, in base al combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c., il medesimo può avviare o essere chiamato in mediazione, in via autonoma e senza preventiva autorizzazione assembleare, qualora l'oggetto della controversia ricada entro le sue attribuzioni. Qualora, invece, l'oggetto del contendere esuli da tale ambito, l'amministratore non potrà prescindere dall'ottenere l'autorizzazione dall'assemblea, sia per proporre l'istanza di mediazione sia per decidere se aderirvi o meno. In ogni caso, la posizione dell'amministratore resta assolutamente scomoda, in quanto qualsiasi scelta da lui operata, sebbene in buona fede e nell'esclusivo interesse del condominio, può essere oggetto di critica. A titolo meramente esemplificativo, se viene comunicato un invito in mediazione per una richiesta di risarcimento danni da infiltrazioni, l'amministratore può: 1) non aderire; 2) aderire e andare da solo in mediazione; 3) aderire e andare accompagnato da un legale o con l'assistente di un perito (es. un ingegnere). Qualsiasi di queste scelte comporta un'assunzione di responsabilità, in quanto se da una parte chiedere l'ausilio di un consulente (legale e tecnico) impone un onere economico, il non andare o andare senza consulente può produrre effetti negativi (processuali o sull'esito della mediazione). Ad ogni modo, le questioni interpretative e i dubbi applicativi concernenti la partecipazione del condominio ad una procedura di mediazione sono molteplici. Fintanto che non si sarà formata una consistente prassi applicativa, la miglior soluzione per l'amministratore condominiale sarà quella di rimettere ogni decisione all'assemblea, anzitutto in merito all'adesione o meno al procedimento di mediazione. Ad ogni modo appare opportuna anche una specifica convocazione assembleare prima dell'eventuale conclusione di un accordo conciliativo. (Avvocato Antonella Capaccio)



# Bolletta dell'acqua... chi paga?

*Bisogna regolamentare il pagamento delle utenze all'interno del contratto di locazione*

Nel concedere in locazione un immobile occorre, tra i vari adempimenti, stabilire le regole per il pagamento delle utenze. Infatti, queste ultime, possono essere a servizio esclusivo dell'appartamento oppure condominiali. L'utenza sulla quale oggi vogliamo soffermarci è quella dell'acqua. Il mancato pagamento di questa bolletta è una problematica frequente anche tra le richieste d'informazioni che pervengono dai nostri associati. I quesiti al riguardo sono spesso i seguenti: l'inquilino non salda la propria quota di acqua condominiale e l'amministratore chiede che sia il proprietario ad adempiere al pagamento; ancora, l'inquilino, dopo lo sfratto oppure dopo la conclusione del contratto, nel riconsegnare le chiavi dell'appartamento, non paga la bolletta dell'acqua e l'ente erogatore, nonostante il contratto sia intestato al conduttore, chiede al proprietario l'adempimento del pagamento dell'utenza insoluita. Questi sono solo due degli aspetti più evidenti di questa problematica comune a tanti. Il proprietario dell'immobile spesso adempie all'onere del pagamento dell'utenza al solo fine di rilocalizzare l'immobile e di non intraprendere azioni di sorta. Entrando nell'analisi del problema, precisiamo che quando ci si trova di fronte ad un contatore condominiale dell'acqua, il referente dei consumi, inerenti la singola unità immobiliare, è sempre il proprietario. In questo caso, infatti, esiste un contratto di somministrazione periodica stipulato tra il condominio, nella persona del suo legale rappresentante ossia nell'amministratore pro tempore e la società erogatrice del servizio idrico; al contempo, però, viene dato incarico, da parte del condominio, ad una società di lettura di rilevare i consumi delle singole unità e chiederne il pagamento al proprietario. I rapporti interni tra proprietario e inquilino non rilevano nei confronti del condominio; qualora l'inquilino non ottemperi al versamento della quota di sua spettanza relativa all'unità immobiliare occupata, il proprietario sarà tenuto al pagamento salvo diritto di rivalsa verso il conduttore basato sul contratto di locazione. Sul punto la Suprema Corte con decisione

n. 17619 del 10.08.2007, conforme a precedenti giurisprudenziali, ha statuito che "tenuti a contribuire alle spese comuni, anche dopo l'entrata in vigore della legge sul c.d. equo canone, sono esclusivamente i proprietari delle varie porzioni di piano di un edificio, pur se locate, salvo il diritto di esserne rimborsati (in parte) dai conduttori. Tra questi ultimi e il condominio, pertanto, non si instaura alcun rapporto che legittimi l'esercizio di azioni dirette verso gli uni da parte dell'altro". Il nostro Codice Civile in merito alla ripartizione delle spese per il consumo dell'acqua tra i vari condomini, presenta delle vistose lacune. Quando l'argomento è contemperato da un regolamento di tipo contrattuale o deliberato da un'assemblea condominiale all'unanimità, il criterio di ripartizione adottato assumerà valore pienamente vincolante. In caso contrario, occorre che ogni appartamento venga dotato di un contatore singolo al fine di ripartire, secondo equità nel rispetto degli effettivi consumi, il totale generale dell'utenza acqua condominiale.

Infine, ricordiamo anche i termini di prescrizione, precisando che il credito del locatore, per quanto concerne il pagamento degli oneri condominiali a carico del conduttore (ex articolo 9 legge 27 luglio 1978, n. 392), soggiace all'articolo 2948 del codice civile, che prevede il termine di prescrizione quinquennale. La questione assume caratteri diversi quando non siamo davanti ad un'unità immobiliare posta in regime di condominio ma ad un immobile indipendente. In questo caso, in regime di locazione, spesso l'inquilino stipula direttamente e personalmente con l'ente erogatore un contratto di fornitura. La società erogatrice, in caso di mancato pagamento della bolletta dell'acqua intestata al conduttore, parte del contratto di somministrazione, agisce direttamente verso quest'ultimo al fine di ottenere il pagamento della bolletta arrivando anche alla disattivazione dell'utenza.

Il problema sorge quando, al rilascio dell'immobile, il proprietario richiede la riattivazione a suo nome dell'acqua. In questi casi, spesso, l'ente erogatore informa il

proprietario che il contratto verrà stipulato se e quando sarà effettuato il saldo della morosità relativa all'utenza intestata al precedente conduttore moroso.

Di fronte ad un tale rifiuto è bene eccepire che il contratto di somministrazione vincola le parti e non i terzi estranei al rapporto; il proprietario non può essere tenuto a rispondere di obblighi contrattuali in cui egli non abbia preso parte. Proceduralmente la riattivazione dell'utenza da parte del proprietario potrà altresì avvenire presentando ricorso in sede di tutela cautelare atipica ex art. 700 c.p.c., al fine di ottenere i provvedimenti urgenti necessari per ripristinare la somministrazione. L'Ente erogatore è da considerarsi quale monopolista del servizio e pertanto obbligato a concludere il contratto; il rifiuto infatti è foriero di un danno irreparabile consistente nell'impossibilità di rendere funzionale l'unità abitativa per mancanza d'acqua corrente. La fonte giuridica di una tale interpretazione risiede sia nell'obbligo a contrarre imposto al monopolista ai sensi dell'art. 2597 c.c., sia in applicazione dell'art. 3 l. 207/1990, il quale prevede che "È vietato l'abuso da parte di una o più imprese di una posizione dominante all'interno del mercato nazionale o in una sua parte rilevante, e inoltre è vietato [...] impedire o limitare la produzione, gli sbocchi o gli accessi al mercato a danno dei consumatori [...]".

Confabitare nel sostenere e guidare i proprietari nella gestione dei loro immobili consiglia sempre di regolamentare in modo attento il pagamento delle utenze all'interno del contratto di locazione; inoltre, al momento della riconsegna delle chiavi dell'immobile, occorre sottoscrivere un verbale di riconsegna dove il proprietario e l'inquilino, congiuntamente, danno atto, oltre che dello stato dell'immobile e di eventuali anomalie, anche dell'esatta lettura delle utenze tutte, in quanto ciò risulterà utile anche al fine di una eventuale azione di rivalsa che si dovesse rendere necessaria.

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

# Cos'è il Fascicolo del Fabbricato?

*È importante monitorare lo stato del patrimonio edilizio, per capire eventuali rischi e intervenire*

## **TROPPE EMERGENZE E TROPPO POCA PREVENZIONE**

Così si può sintetizzare il gioco delle responsabilità cui ormai, in Italia, ci siamo abituati - prima l'Aquila ora l'Emilia- e che produce il disastro culturale dell'allarme a tutti i costi e successivo scaricabarile delle responsabilità e finale caccia al colpevole nelle aule del tribunale. Da una indagine Aitec, Istat e Ingv risultano più di 16 milioni le case italiane costruite prima del 1971 (anno in cui è nata la prima legge che istituiva l'obbligo di depositare i calcoli a firma di un ingegnere), delle quali ben 5,3 milioni sorgono in zona 3 (terremoti di media intensità) e più di 760.000 in zona 4 (terremoti di forte intensità).

Si aggiunga - secondo recenti dati Istat - che negli ultimi 40 anni lo Stato italiano ha speso 145 miliardi per la ricostruzione, ovvero 3,5 miliardi all'anno. Se queste rilevanti cifre fossero state spese per opere di prevenzione avremmo sicuramente evitato molti disastri, oltre a possedere un patrimonio edilizio maggiormente rispondente alla normativa. Occorre infatti sapere che non esiste alcuna norma che obblighi ad uniformare alle leggi antisismiche il patrimonio edilizio esistente. L'obbligo di adeguare la vecchia casa esiste solo in caso di ristrutturazione "pesante" e in altri pochi casi (ad esempio in caso di sopraelevazione del fabbricato).

## **"TAGLIANDO" PER I FABBRICATI**

Occorre proteggere la vita dei cittadini e le tragedie che hanno appena colpito il nostro territorio devono essere un monito per tutti e l'obbligatorietà di un "tagliando" decennale dei fabbricati che ne certifichi le condizioni statiche e di sicurezza è diventata una esigenza non più rimandabile.

I proprietari di ogni abitazione hanno, oltre alle responsabilità, anche il diritto di conoscere lo stato di salute della propria casa. Non si comprende infatti perché per il "bene auto" sia obbligatorio eseguire tagliandi per verificarne la sicurezza mentre il "bene casa" sia considerato di durata infinita

senza alcuna esigenza di "tagliandi" obbligatori. Purtroppo siamo tutti rimasti scioccati dalle scene di devastazione che ci hanno fatto vedere i vari telegiornali, e tutti abbiamo potuto renderci conto che le nostre case possono essere estremamente vulnerabili. Ma, ci viene di continuo chiesto, non c'è proprio nulla da fare? Si consideri a titolo di esempio che per gli edifici in muratura di remota costruzione spesso mancano collegamenti efficaci fra le varie parti della struttura, come - sempre a titolo di esempio - spesso i tetti sono solamente appoggiati sulla parte superiore del fabbricato. Le tecnologie ci aiutano in tanti modi: è indispensabile però che entri nella nostra mentalità l'abitudine di far controllare la casa. Sempre pensando alle auto, negli anni '60 le auto si portavano dal meccanico solo quando erano rotte. Adesso nessuno più si sogna di correre il serio rischio di ammazzarsi in autostrada per risparmiare sulle gomme. E ancora basti prendere a titolo di esempio il Giappone, dove un terremoto di intensità ben maggiore di quello che ha colpito l'Emilia ha causato molti meno danni alle costruzioni, perché palazzi e grattacieli sono stati costruiti per resistere a queste forze devastanti.

## **IL FASCICOLO DEL FABBRICATO**

Il Fascicolo del Fabbricato deve essere lo strumento attraverso il quale monitorare lo stato di conservazione del patrimonio edilizio, finalizzato ad individuare le situazioni di rischio e a programmare gli interventi di manutenzione. Grazie anche al contributo della nostra associazione che ha sempre sostenuto questo importante documento - sorta di patentino di sicurezza delle nostre abitazioni - di recente alcuni Comuni/enti/province, ad esempio il Comune di Roma, avevano varato il fascicolo del fabbricato. Il documento sembrerebbe rispondere pienamente alle aspettative richieste in quanto contenente le caratteristiche dell'immobile e delle singole unità abitative, evidenziando eventuali modifiche strutturali e presenza di lesioni e conformità

degli impianti alle norme. In caso di criticità lievi la proprietà, secondo questa proposta, potrà decidere se procedere ad esami più approfonditi. In caso, viceversa, il tecnico accerti un rischio che possa mettere a repentaglio la vita delle persone, egli dovrà informare i vigili del fuoco. Ricordiamo che Roma è stata da anni particolarmente sensibile al problema dopo il crollo di via di Vigna Jacobini, dovuto ad interventi scellerati dei condomini, che causò la morte di 27 persone. L'Emilia Romagna ha previsto questo importante documento in apposita legge (L.R. 24/2001 art. 18) ma, nella realtà, a tutt'oggi i buoni propositi del legislatore sono lettera morta.

## **CONCLUSIONI**

La nostra associazione ha sempre sostenuto questo importante documento, al contrario di altre associazioni di proprietari immobiliari, considerandolo non un ennesimo costo sul bene casa, ma una sorta di patentino di sicurezza delle nostre abitazioni. Grazie al Fascicolo del Fabbricato si potrebbe realizzare una mappatura dell'esistente, per capire come intervenire, il tutto accompagnato da una decisa politica di defiscalizzazione per incentivare gli interventi di messa in sicurezza e di adeguamento. Il recente decreto legge sulla Protezione Civile secondo il quale non sarà più lo Stato a pagare i danni causati agli edifici privati dalle calamità naturali ma le assicurazioni va in direzione esattamente opposta. Premesso che chi ci amministra la sta vendendo come l'invenzione del secolo, occorre anche mettere sul piatto della bilancia che esiste, in casi analoghi, anche una enorme massa di contenzioso se - come purtroppo sembra stia diventando sempre più di moda - l'assicurazione cerca tutte le "scuse" pur di non pagare. Questa bella "invenzione" risulta senza ombra di dubbio essere l'ennesima ulteriore imposizione, a cui i proprietari immobiliari in coro rispondono: "basta odiose gabelle sulle case".

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

## Nonni che adottano gli studenti

*Sono già molti gli anziani soli o in coppia che ospitano gli studenti in cambio di assistenza*

Torna, per il quarto anno consecutivo, l'iniziativa *Nonni adottano studenti*. A riproporla è Confabitare che, dopo le esperienze positive raccolte tra studenti e anziani, ha deciso di replicarla anche per il prossimo anno accademico. Le politiche abitative che l'amministrazione comunale ha svolto nell'anno passato si sono articolate su diversi livelli: oltre alle azioni dirette, si è prestata infatti particolare attenzione anche alle iniziative messe in campo da altri soggetti che operano nel settore. In particolare, questa iniziativa di Confabitare ha colto positivamente alcune delle diverse realtà che devono convivere armonicamente nella nostra società, come gli anziani e gli studenti universitari che scelgono la nostra città per i loro studi. «La sussidiarietà fra generazioni e in particolare la lotta agli affitti in nero - sottolinea l'assessore alle Politiche abitative Riccardo Malagoli - è un tema che questa amministrazione ha messo al centro del proprio agire politico. È pertanto con vivo interesse che ho accolto l'invito ad affiancare Confabitare nella presentazione di questa importante iniziativa». L'idea era nata tre anni fa con l'intento di rispondere alle esigenze economiche degli studenti e, contemporaneamente, di contrastare il fenomeno del "mercato nero" degli affitti sotto le Due Torri. L'iniziativa vede protagonisti, in prima persona, anziani soli o in coppia che danno la loro disponibilità ad accogliere in casa propria uno studente, in cambio di compagnia, un po' di assistenza e qualche servizio, come ad esempio la spesa, l'acquisto delle me-

dicine o le commissioni quotidiane. Lo studente, dal canto suo, avrà a disposizione una stanza singola, già pronta e arredata e senza dover pagare un affitto. Confabitare rilancia l'iniziativa, anche in considerazione dei buoni risultati raccolti lo scorso anno, quando, proprio grazie all'intraprendenza dei giovani, alla disponibilità e all'ospitalità dei nonni, sono stati sistemati 73 studenti, 48 ragazze e 25 ragazzi, tutti tra il centro e la prima periferia della città. «Abbiamo voluto riproporre l'idea anche per quest'anno perché la terza esperienza ha dato buoni frutti - spiega Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare - ed è stato un valido esempio di convivenza: anziani e studenti sono stati entrambi soddisfatti e pronti a ripetere l'avventura. Basti pensare che alcuni di loro, una volta terminato il percorso universitario, hanno consigliato l'iniziativa ad altri amici studenti che poi sono subentrati nelle case dei nonni». «L'iniziativa, inoltre, - sottolinea Zanni - si propone da una parte di combattere, in maniera più efficace, il fenomeno degli affitti in nero e, dall'altra, di contrastare le truffe che, sempre più spesso, hanno come vittime proprio gli anziani che vivono soli. La presenza di una persona giovane, infatti, molto spesso aiuta a scongiurare questi spiacevoli episodi».

*Per saperne di più ed, eventualmente, per aderire all'iniziativa ci si può rivolgere agli uffici di Confabitare in via Marconi 6/2 a Bologna o telefonare al numero 051/270444*

### VOLETE RISPARMIARE? UN CONSIGLIO SU COME FARE LA SPESA



Tra i servizi offerti da Confabitare: progetto di acquisto collettivo e la badante di condominio

Casa e spesa vanno a braccetto in alcuni condomini di Bologna. Ci ha pensato Confabitare, l'associazione dei proprietari immobiliari che, dalla scorsa primavera, ha avviato un progetto di acquisto collettivo per i residenti. A turno, un paio di volte alla settimana, alcuni volontari del palazzo o un incaricato dell'associazione, vanno al Caab ad acquistare grossi quantitativi di frutta e verdura su ordinazione dei condomini. «Comprando all'ingrosso, i costi della spesa si riducono fino al 50%», spiega il presidente di Confabitare Alberto Zanni. E il successo dell'iniziativa è stato talmente ampio - sono 30 i condomini che hanno aderito fino a oggi - che da sperimentale il progetto diventerà presto definitivo. L'idea del gruppo d'acquisto non è nuova. «Ma ora l'abbiamo portata nei condomini. Così non sono più soltanto i giovani a usufruirne, ma anche gli anziani. L'iniziativa è diffusa soprattutto tra le persone dai sessant'anni in su e stiamo considerando la possibilità di estendere l'acquisto anche ai prodotti delle aziende locali, a chilometro zero». Due punti di forza del pro-

getto: il risparmio sulla spesa e il contatto sociale che si crea tra gli abitanti del palazzo. Sono tantissimi i casi in cui gli inquilini non si conoscono tra loro pur abitando a pochi metri di distanza l'uno dall'altro. I vantaggi del gruppo d'acquisto condominiale sono condivisi anche dall'altra iniziativa sperimentale di Confabitare: l'introduzione della badante di condominio. «Sono molti gli inquilini anziani che hanno bisogno di assistenza - spiega Zanni, ma alcuni necessitano di una persona solo per poche ore al giorno. In più molte famiglie non possono permettersi i costi di un assistente fisso». Qui entra in gioco la badante di condominio: una persona di fiducia presente all'interno del palazzo per l'intero arco della giornata che si divide tra un assistito e l'altro a seconda delle esigenze delle famiglie. Che, da parte loro, pagano una quota in base alle ore effettivamente usufruite. «Alcune pagano soltanto 200 euro al mese a fronte degli oltre mille che spenderebbero per una badante fissa, mantenendo il vantaggio della reperibilità costante».

## Compri casa, ma non è tua

**Nuovo tipo di contratto: compri casa a rate e diventi proprietario quando paghi l'ultima rata**

La compravendita con riserva di proprietà (c.d. vendita con patto di riservato dominio) è una particolare forma di contratto con il quale un acquirente entra in possesso del bene ma non ne acquisisce la piena proprietà, che rimane al venditore fino a quando il compratore non ha provveduto al pagamento dell'intero prezzo pattuito inizialmente dalle parti.

Si tratta di un particolare contratto di compravendita disciplinato dall'art. 1523 del C.C. che viene utilizzato principalmente per la vendita con dilazione di pagamento del prezzo ed assolve la funzione di garanzia a favore del venditore.

Se alla scadenza dei pagamenti pattuiti l'acquirente non avrà interamente pagato

quanto pattuito il venditore avrà il diritto di riprendersi l'immobile e il relativo possesso tramite la semplice richiesta di "risoluzione del contratto", qualunque cifra avrà pagato l'acquirente. Il venditore dovrà restituire le somme riscosse salvo il di-



ritto di trattenerne una parte a titolo di compenso per l'uso dell'immobile da parte del compratore (art. 1526 del C.C.) ed eventualmente il risarcimento di danni subiti dall'immobile. Il mancato pagamento di una sola rata non dà diritto al venditore di richiedere la risoluzione del contratto, salvo che questa non superi un ottavo del prezzo di vendita pattuito tra le parti. Questa tipologia di contratto è regolata dagli artt. 1523 del Codice Civile che prevede "nella vendita a rate con riserva di proprietà il compratore acquista la proprietà della casa col pagamento dell'ultima rata del prezzo". In pratica il prezzo di acquisto dell'immobile viene suddiviso in varie "tranches", quindi con pagamento frazionato nel tempo, ma il trasferimento della proprietà avverrà solo al momento del pagamento totale del prezzo, nonostante il godimento immediato del bene.

Si tratta di una interessante forma di pagamento rateizzata spesso sostitutiva del mutuo. Nella attuale fase economica recessiva e di restrizione del credito nel campo immobiliare questa modalità può favorire la compravendita di immobili.

La vendita con riserva di proprietà deve essere espressamente concordata tra le parti e riportata nell'atto notarile di compravendita, che può essere trascritto a norma di legge. Si prevedono due trascrizioni: una del diritto della riserva di proprietà a favore del venditore e una a favore dell'acquirente e a carico del venditore. È evidente che all'acquirente non potrà essere concesso alcun finanziamento ipotecario durante il periodo di rateizzazione del prezzo, pertanto un eventuale mutuo potrà essere concesso da un Istituto Bancario solo al momento del saldo prezzo. Qualora il venditore abbia in essere un mutuo sull'immobile potrà mantenerlo fino a quando non riceverà il pagamento dell'ultima rata del prezzo.

L'acquirente potrà accollarsi il mutuo esistente e quindi sospendere il pagamento delle rate acquistando in tal caso la piena proprietà dell'immobile. (Luciano Passuti, Presidente Onorario Fiaip)

### LE DICHIARAZIONI SPECIFICHE NELL'ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA:

*- la compravendita viene stipulata per il prezzo, che le parti dichiarano, di Euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) somma che verrà pagata dalla parte acquirente, come questa si obbliga, entro e non oltre il \_\_\_\_\_, senza onere alcuno di interessi, in rate mensili dell'importo di Euro \_\_\_\_\_ ciascuna, scadenti il giorno \_\_\_\_\_ di ogni mese, a partire dal \_\_\_\_\_.*

*La parte acquirente acquisterà la completa proprietà dell'immobile in oggetto soltanto con il pagamento di detta somma, a copertura e saldo del totale prezzo pattuito. L'avvenuto saldo totale del prezzo dovrà essere fatto risultare con apposito atto notarile di quietanza, le cui spese, inerenti e dipendenti si convengono ad esclusivo carico della parte acquirente.*

*- la parte acquirente è ammessa nella proprietà e nel giuridico possesso dell'unità immobiliare acquistata col giorno d'oggi e pertanto da oggi stesso saranno a suo vantaggio e carico tutti gli utili e oneri relativi, eccezion fatta per gli oneri condominiali che si convengono a suo carico dal giorno dell'effettiva immissione del godimento in poi.*

*Per quanto riguarda il sopra citato patto di riserva di proprietà in favore della parte venditrice, detto patto verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \_\_\_\_\_ come la parte acquirente espressamente acconsente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1523 e 1524 del Codice Civile.*

# Nuovi contratti in tempo di crisi

Oggi è possibile prendere una casa in affitto e dopo tre anni esercitare il diritto di riscatto

In Italia si sta consolidando una nuova soluzione per accedere all'acquisto della casa: "la locazione con diritto di riscatto". Questo tipo di formula consiste nella sottoscrizione di due contratti: uno di locazione e il secondo con l'opzione in base alla quale il conduttore potrà accedere all'acquisto della casa dopo un certo numero di anni e ad un prezzo concordato preventivamente (c.d. riscatto). In caso di esercizio del diritto di opzione le mensilità di locazione versate, in tutto o in parte, saranno detratte dal prezzo di acquisto inizialmente pattuito. Di norma i canoni di locazione sono maggiorati dal 50 al 100% rispetto ai canoni medi di mercato. Tutto dipende dalle capacità reddituali del conduttore.

In alcuni casi il conduttore anticipa, sempre in conto prezzo di acquisto, una somma variabile dal 4 al 5% sul valore di acquisto. Il contratto di locazione di norma ha una durata variabile dai 3 ai 4 anni, pari al diritto di riscatto. Il funzionamento è abbastanza semplice. Una parte dei canoni versati viene considerato come compenso per la locazione (di norma il 50%) mentre il restante viene considerato come acconto del prezzo di acquisto, unitamente all'acconto iniziale se previsto. La crisi finanziaria del sistema bancario non permette oggi di avere mutui al 100% del valore di acquisto. La locazione con riscatto è una alternativa che può agevolare l'acquisto in particolare per la prima casa e per le giovani coppie che hanno un reddito certo e un impiego di lavoro consolidato.

Le condizioni dei contratti (locazione e diritto all'acquisto) così come la durata, l'acconto iniziale, il canone di locazione e la parte dell'affitto riscattabile possono variare in base agli accordi tra le parti e in particolare alla capacità reddituale dei potenziali futuri acquirenti. L'aspetto positivo di questa formula si riscontra nella possibilità del conduttore/acquirente di acquisire la proprietà dopo qualche anno ad un prezzo prefissato, quindi senza rischi di aumenti, oltre a permettergli di ottenere un mutuo alle condizioni che mediamente richiedono gli

istituti bancari (80% del valore di perizia). Al venditore restano i vantaggi di non avere spese condominiali e di percepire da subito un canone di locazione oltre alla possibilità concreta di aver alienato l'immobile dopo un periodo prestabilito.

Ovviamente, se alla scadenza del diritto di riscatto il conduttore rinuncia all'acquisto, il proprietario può pretendere di avere libero l'immobile e di trattenere i canoni e gli anticipi versati. È quindi consigliabile questa formula solo a persone che hanno come reale obiettivo l'acquisto dell'immobile e che hanno certezza di poter corrispondere con regolarità un canone maggiorato rispetto a quello medio di mercato. In caso di utilizzo di questa tipologia contrattuale, di norma le agenzie immobiliari effettuano un preciso controllo sull'affidabilità del conduttore/acquirente e su eventuali condizioni pregiudiziali a carico dello stesso. Buona norma è far sottoscrivere dal conduttore una polizza fidejussoria (c.d.: protezione affitto) a garanzia del puntuale pagamento dei canoni almeno per una durata di 6-12 mesi oltre alle eventuali spese legali e giudiziarie necessarie per il recupero dei canoni e per l'azione giudiziaria di sfratto. Altro vantaggio per il conduttore/acquirente consiste nel creare un suo "storico creditizio" con il quale l'acquirente sarà in grado di dimostrare alla banca che finanzia l'acquisto che ha puntualmente versato i canoni di locazione di importo superiore o pari alla rata del mutuo.

Per la banca un acquirente di questo tipo è visto come un nuovo cliente "collaudato e affidabile" con un buon merito creditizio ideale per erogare con tranquillità il mutuo anche fino all'80-85% e senza la necessità di sottoscrivere polizze fidejussorie o far intervenire terzi soggetti garanti. Il contratto, se stipulato tramite un atto notarile, può essere "trascritto". Con questa procedura, oltre a garantire le parti, si crea il presupposto a favore del venditore di farsi anticipare da un istituto bancario, tutto o in parte, il ri-

cavo della futura vendita. Il rischio di deperimento, totale o parziale, del bene oggetto di locazione con riscatto durante il periodo di locazione sarà a totale carico del conduttore, così come le spese di natura condominiale, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno. Il diritto di riscatto/opzione di acquisto è trasmissibile per successione a causa di morte a favore di eredi del conduttore/acquirente. Le parti possono convenire che il diritto di riscatto/opzione si configuri come contratto per persona da nominare ai sensi degli articoli 1401 e seguenti del codice civile. Entro la scadenza del termine per l'esercizio dell'opzione di riscatto il promissario acquirente potrà nominare altra persona che acquisti i diritti ed assuma gli obblighi derivanti dal contratto. (Luciano Passuti, Presidente Onorario Fiaip)

## UN ESEMPIO

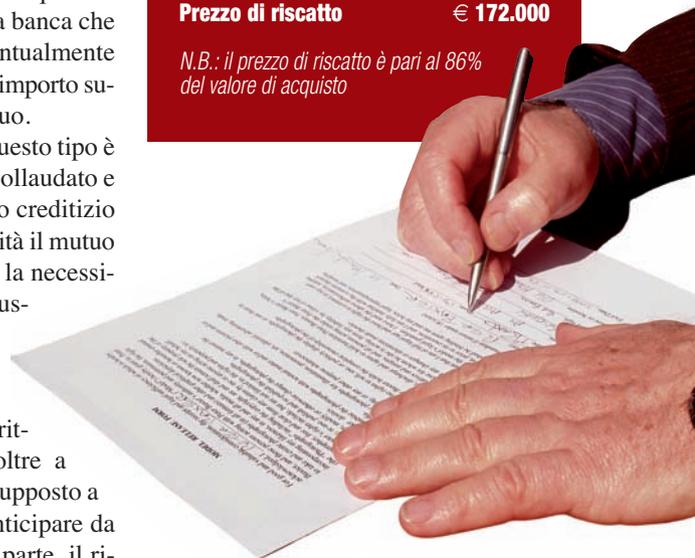
Prezzo di vendita € 200.000,00

50% dei canoni versati in 3 anni (€ 500,00 al mese x 36 mesi) € 18.000

Acconto iniziale del 5% € 10.000,00

Prezzo di riscatto € 172.000

N.B.: il prezzo di riscatto è pari al 86% del valore di acquisto



# 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 condominio 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 con-

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

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



## 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/ 461294

**QUARANTA5  
CHANGES  
YOUR  
STANDARD**

**fantoni**

COSTRUZIONI E. DALLACASA S.P.A.  
è lieta di invitarVi alla mostra

**"Guardare la città di Cestari e il borgo di Norberto  
dall'alto della Torre di Enrico"**

sabato 27 ottobre dalle ore 10.30 alle ore 18.30  
Torre di Enrico, Via M. Emilio, Lepido, 230/2 Bologna (Lavino di Mezzo)  
cocktail di benvenuto



Con la collaborazione di:

Museo di Norberto - Spello (PG)  
[www.museonorberto.com](http://www.museonorberto.com)

Museo MAGI'900 - Pieve di Cento (BO)  
[www.magi900.com](http://www.magi900.com)



Per info Tel. 051 6493057 - [info@costruzionidallacasa.it](mailto:info@costruzionidallacasa.it) - [www.costruzionidallacasa.it](http://www.costruzionidallacasa.it) - Referente commerciale Franco Grassilli: 335.5492999

sabato 27 ottobre dalle ore 10.30 alle ore 18.30

**COSTRUZIONI E. DALLACASA SPA, CONFABITARE, MUSEO NORBERTO E MUSEO MAGI 900**

insieme per promuovere questo evento culturale che coniuga due visioni della città contrastanti attraverso due grandi artisti, in una location non convenzionale come la Torre di Enrico, dove il fabbricato a Torre nel contesto del borgo di Lavino rappresenta il punto di incontro delle due visioni.

In occasione dell'evento, grazie alla collaborazione con Confabitare, a tutti coloro che si presenteranno sarà offerta l'iscrizione gratuita all'associazione e in loco saranno presenti dei referenti per fornire informazioni e assistenza ai visitatori.

Gli alloggi della Torre di Enrico hanno partecipato al bando delle giovani coppie della Regione Emilia Romagna. In presenza dei requisiti del bando sarà quindi possibile ottenere contributi regionali a fondo perduto.

**VI ASPETTIAMO**

# MUSICA FONDAZIONE INSIEME

22/10 **ORCHESTRA  
GIOVANILE ITALIANA**  
**JOHN AXELROD** direttore  
*Copland, Dvořák, Tower, Čajkovskij*

29/10 **EVGENY KISSIN** pianoforte  
*Haydn, Beethoven, Schubert, Liszt*

12/11 **EDOARDO ZOSI** violino  
**YOKO KIKUCHI** pianoforte  
*Strauss, Brahms, Ravel, De Sarasate*

19/11 **MANDELRING QUARTET**  
**KATARZYNA MICKA** marimba  
*Mendelssohn, Séjourné, Ravel, Rosau*

10/12 **THE KING'S SINGERS**  
*Gesualdo, Britten, Poulenc, Mendelssohn*

14/01 **ALEXANDER ROMANOVSKY** pianoforte  
*Bach, Brahms, Skrjabin, Čajkovskij, Rachmaninov*

28/01 **QUARTETTO PROMETEO**  
*Dvořák, Scodanibbio, Schumann*

11/02 **ORCHESTRA  
DELLA TOSCANA**  
**STEFANO BOLLANI** pianoforte  
**MARCO ANGIUS** direttore  
*Ravel, Bollani, Poulenc*

25/02 **VADIM REPIN** violino  
**ITAMAR GOLAN** pianoforte  
*Bartók, Brahms, Prokof'ev, Ravel*

04/03 **BORODIN QUARTET**  
*Šostakovič, Beethoven*

18/03 **BEIJING STRING TRIO**  
**ARNALDO DE FELICE** oboe  
*Mozart, Sani, Yun, Beethoven, Britten*

08/04 **THE NASH ENSEMBLE OF LONDON**  
*Mozart, Brahms, Dvořák*

22/04 **I TURCHINI**  
**GIOVANNI SOLLIMA** violoncello  
**ANTONIO FLORIO** direttore  
*Leo, Fiorenza, De Majo, Sollima*

06/05 **EMANUEL AX** pianoforte  
*Beethoven, Chopin*

13/05 **ORCHESTRA  
DA CAMERA ITALIANA**  
**SALVATORE ACCARDO** violino  
*Saint-Saëns, Kreisler, Rossini, Britten*

## I CONCERTI 2012 | 2013

Auditorium Manzoni, ore 20.30

Per informazioni e abbonamenti:

**Fondazione Musica Insieme**

**tel 051 271932**

**info@musicainsiemebologna.it**

**www.musicainsiemebologna.it**



IMPRESEVENTURI RESTAURARE | COSTRUIRE - Bologna  
- Milano

## “CORTE MAZZINI”

Via Mazzini, 174 - Bologna

PROSSIMA REALIZZAZIONE DI 14 VILLETTE MONO-BIFAMILIARI  
VILLE IN **CLASSE A** IN CENTRO CITTÀ



TELEFONO 339.1520075  
[www.impreseventuri.it](http://www.impreseventuri.it)

### L'Elettrotegola di Brianza Plastica

La completa integrazione architettonica del fotovoltaico è oggi possibile grazie a Elettrotegola®, il sistema messo a punto da Brianza Plastica per ottenere il miglior risultato architettonico per le coperture di tetti a falda. Grazie ad un'attenta progettazione dimensionale, Elettrotegola® si integra perfettamente con qualsiasi tipologia di tegola europea (marsigliese, portoghese, romana, coppo, ecc) e si adatta quindi sia alle coperture di nuove costruzioni che a quelle antiche da recuperare. Disponibile anche in colore rosso coppo, Elettrotegola® è in particolar modo adatta per l'impiego nel recupero di centri storici e tetti d'epoca poiché valorizza al massimo l'estetica della copertura. È disponibile ora un nuovo formato di Elettrotegola®, il modulo ET 190, che si aggiunge al modulo ET 75 già conosciuto e oggetto di diverse applicazioni. [www.brianzaplastica.it](http://www.brianzaplastica.it)



### L'aspiratore elicoidale da muro

L'aspiratore elicoidale Punto Four di Vortice è adatto per ventilare in modo intermittente o continuo piccoli e medi locali domestici o commerciali e può essere installato a parete, a soffitto e in controsoffitto. Grazie al pannello frontale dal design raffinato, che nasconde la griglia, è facilmente collocabile in ogni tipologia di ambiente abitativo. È disponibile in 6 modelli: due versioni per ogni misura di scarico. Tre misure di scarico: MFO Ø 90 mm - MFO Ø 100 mm - MFO Ø 120 mm. Due versioni: Base e Timer (con schede elettroniche per lo spegnimento ritardato dell'apparecchio regolabile all'atto dell'installazione tra 3' e 20'). È dotato di timer reimpostato per un tempo minimo di funzionamento di 3 minuti. È possibile regolare il timer da 3 a 20 minuti circa. L'apparecchio si avvia alcuni secondi dopo l'accensione della luce e continua a funzionare, per il tempo stabilito, dopo lo spegnimento della luce stessa. [www.vortice.com](http://www.vortice.com)

### Il montascale più sottile al mondo

Si chiama "Ergo" e sarà distribuito in Italia da Seniorlife, azienda milanese specializzata nell'offrire prodotti e servizi per la mobilità: si tratta del montascale di ultima generazione più sottile al mondo provvisto di numerose funzioni innovative in grado di renderlo unico nel suo genere per tecnologia, comodità e praticità. È interamente regolabile in dodici posizioni diverse del sedile e dei braccioli per venire incontro a ogni tipo di esigenza. Unico al mondo per questa caratteristica e per la sua seduta, studiata e brevettata per ottimizzare la postura dell'utilizzatore. Ergo si distingue anche per avere la poltroncina sfoderabile e lavabile in modo da poter sempre tenere pulito il tessuto. Viene fornito di serie con due kit di imbottiture intercambiabili. [www.seniorlife.it](http://www.seniorlife.it)



### Come risparmiare e produrre energia

Refcomp Cogeneration pensa alle utenze medio piccole con un doppio obiettivo: risparmio economico per l'utente e protezione ambientale. Nasce così una nuova taglia di micro-cogeneratori ad alto rendimento: si tratta delle soluzioni da 7-10 kW elettrici, che arrivano a colmare un vuoto di disponibilità del mercato rivolto a queste particolari utenze di nicchia. Le soluzioni si prestano alle esigenze energetiche richieste, ad esempio, da piccoli centri sportivi e di fitness, agriturismi, villette e case padronali, piccoli alberghi, pensionati, pizzerie/trattorie e ristoranti. Per queste e diverse altre tipologie di utenza, le soluzioni rispondono alle richieste di un mercato specifico, risolvendo così un problema di costi finora ingenti in termini di spesa energetica. [www.refcompcogeneration.it](http://www.refcompcogeneration.it)



## Isolamento termoacustico

Un sistema di isolamento per coperture, che abbini elevate performance tecniche sia nel campo dell'isolamento termico sia in quello acustico: questa l'idea alla base della collaborazione tra Brianza Plastica spa e Celenit spa che hanno studiato una soluzione congiunta, ISOTEC XL+CELENIT N. Frutto di un dottorato di ricerca svolto dal Politecnico di Milano, il sistema abbina l'utilizzo dei pannelli CELENIT N e ISOTEC XL per ridurre al minimo gli scambi termici con l'esterno: d'inverno evita le dispersioni del calore, d'estate impedisce il surriscaldamento degli ambienti interni. Il tetto assicura così un elevato benessere abitativo e limita le spese di climatizzazione e riscaldamento.

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

## Come regolare il nostro riposo

Morbida, sinuosa, vivace e assolutamente fucsia! È la nuovissima poltrona Voyager di Stressless®, che sembra appena colta da un incantevole campo di primule. La nuova Stressless® Voyager si distingue per il suo design contemporaneo e originale e le forme accoglienti, in una tinta brillante che mette subito allegria. Come tutte i e poltrone Stressless®, Voyager è studiata per regalare il massimo del comfort e del relax, allontanando dalla mente fatiche e tensioni di un'intera giornata. Disponibile nelle taglie M e L, è cucita su misura per tutte le esigenze: è al 100% regolabile, grazie al sistema basculante brevettato, fino ad arrivare alla posizione sonno che è perfetta con il poggiatesta, indipendente e reclinabile.

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



## Nuovi prodotti anti muffa

La presenza di muffe e funghi, oltre a rovinare i e superfici della casa, può provocare fastidiose irritazioni a occhi, naso e faringe, emicranie e difficoltà di concentrazione. Rimuoverla a secco non basta: la dispersione delle spore, oltre ad essere pericolosa per la salute, renderà più veloce la sua riformazione nelle superfici domestiche. Fila ha creato Filaactive1 e Filaactive2, due prodotti pronti all'uso, facili da usare nelle zone più a rischio: pareti intonacate, garage e cantina, ma anche sauna, bagno e doccia. Filaactive1 rimuove rapidamente la muffa (è efficace in pochi minuti) da pietra, intonaco, cemento, cotto, fughe, ceramica e vetro. Filaactive2 impedisce la formazione di muffe in bagni, lavanderie, cantine, soffitte, garage, box doccia, piscine, saune e altri ambienti umidi a rischio muffe. Efficace anche sulle fughe (evita l'annerimento da umidità), protegge e sanifica la superficie a lungo senza alterarne l'aspetto estetico.

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



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

## Zoom



### Raxofix per la qualità dell'acqua

Evitare il ristagno dell'acqua nelle tubazioni è il primo obiettivo quando occorre garantire la qualità dell'acqua sanitaria. Raxofix di Viega è un ottimo sistema per rispondere a quest'esigenza. Infatti minimizza le perdite di carico delle tubazioni grazie ad una geometria ideale degli elementi angolari. Attraverso l'ottimizzazione del flusso, Raxofix permette di ridurre le dimensioni degli impianti e di conseguenza di limitare il contenuto d'acqua rispetto a impianti realizzati con sistemi tradizionali. Tutto ciò minimizza i volumi di acqua stagna e i tempi di stagnazione, cause primarie della proliferazione di batteri nocivi alla salute del consumatore. L'ampio assortimento di componenti Raxofix consente inoltre di creare impianti in serie o ad anello di ogni dimensione, le soluzioni migliori per tutelare la bontà dell'acqua sanitaria. I vantaggi del sistema sono notevoli, in termini, igienici, economici e di comfort.

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

### Comode persiane motorizzate

Comfort, sicurezza e risparmio energetico facile con Yslo RTS, la soluzione radio Somfy per l'automazione di persiane a battente (ad una, due o tre ante), nuove o già installate, in legno, alluminio o PVC. Con Yslo è possibile aprire e chiudere in contemporanea tutte le persiane di casa, con un solo click, senza dover aprire nemmeno una finestra. Comodità che si abbina ad un significativo risparmio energetico, perché non si altera la temperatura all'interno della casa, e a una maggiore sicurezza: anche in caso di brevi assenze è semplice e veloce chiudere tutte le persiane. Yslo si compone di due motori indipendenti e coordinati che garantiscono un movimento fluido e preciso, preservando le ante nel tempo. I motori Yslo sono dotati di una batteria di emergenza integrata che consente di aprire e chiudere le ante fino a 20 volte anche in caso di mancanza di corrente.

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





### La pensilina fotovoltaica per auto

SunPower Corp. (NASDAQ: SPWR), produttore di celle solari ad alta efficienza, moduli fotovoltaici e impianti fotovoltaici con sede nella Silicon Valley, ha siglato un accordo con Giulio Barbieri S.p.A. per la progettazione e la produzione della nuova SunPower® Carport, una pensilina fotovoltaica per auto, rivolta al mercato residenziale italiano.

SunPower Carport è disponibile in quattro versioni e con diverse configurazioni di installazione, si può utilizzare per parcheggi con due o tre posti auto.

Il design flessibile consente l'installazione di 18, 24 o 32 pannelli ad alta efficienza SunPower da 96 celle, che sono in grado di fornire una gamma di potenza variabile tra i 5,9 kW e i 10,5 kW.

L'inclinazione dei pannelli consente di ottimizzare la produzione energetica e l'aspetto elegante si integra alla perfezione in qualsiasi contesto architettonico.

[www.giuliobarbieri.it](http://www.giuliobarbieri.it),  
[www.sunpowercorp.com](http://www.sunpowercorp.com)

### Il videocitofono Mobotix

Mobotix, multinazionale tedesca leader nei sistemi di videosorveglianza, ha presentato ad aprile l'innovativo T24, un videocitofono IP con integrata all'interno una telecamera emisferica megapixel ad alta risoluzione, lanciata di recente sul mercato ma già pluripremiata sia per il suo design che per i suoi plus tecnologici. Nel momento in cui suona il campanello, via rete viene instaurata una connessione con un videotelefono o con un PC. Mediante la telecamera è possibile osservare l'intera scena che si svolge davanti al portone di casa. La selezione della sezione di immagine avviene con PTZ virtuale tramite telefono, senza movimenti meccanici.

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



# AS

**impianti elettrici  
civili e industriali**

**impianti video  
e citofonici**

**impianti di allarme  
e TV C.C.**

**impianti domotici**

**impianti TV e SAT**

**AS IMPIANTI ELETTRICI**

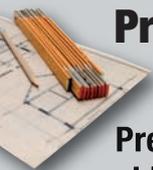
*di Scalise Alessandro*

Via Castellaccio, 15/B - 40056 Crespellano (BO)

Cell. 346.8545249

[alessandro.1977a@libero.it](mailto:alessandro.1977a@libero.it)

**PRONTO INTERVENTO H 24**



**Prevedere con precisione i terremoti è impossibile. Bisogna concentrarsi allora su costruzioni abitative sismo resistenti. Ma conviene utilizzare acciaio o cemento? È meglio l'isolamento sismico o il sistema dissipativo? Ne parliamo con il professore Alessandro Martelli di Cristiana Zappoli**

# Come salvarsi dal terremoto

**Q**uando accadono eventi come il terremoto che ha colpito l'Emilia a maggio di quest'anno, così inaspettati e terribili, eccezionali per il numero di vittime e di danni che portano con sé, è inevitabile chiedersi se fosse possibile prevederlo e limitare i danni agli edifici e alle persone. Gran parte dell'Emilia è stata classificata sismica solo dopo il 2003, in seguito al terremoto di San Giuliano di Puglia del 2002 e la normativa sismica è entrata in vigore in maniera obbligatoria e non facoltativa solo dopo il 2009, ovvero dopo il terremoto dell'Abruzzo. Il punto fondamentale, adesso, dopo qualche mese dalla prima scossa del 20 maggio, sembra essere quello di sviluppare una cultura della prevenzione sismica che vuol dire, tra le altre cose, valutare il nostro patrimonio edilizio e lavorare per metterlo in sicurezza e per essere certi che le norme antisismiche in vigore vengano rispettate. Ma quando un edificio può considerarsi realmente "in sicurezza"? Per fare chiarezza sull'argomento abbiamo incontrato il professor Alessandro Martelli, ingegnere sismico e direttore del Centro Ricerche Enea di Bologna.

**Ingegnere Martelli, sembra che tra le cause dei crolli dei capannoni durante il terremoto in Emilia vi sia la tarda adozione, da parte delle diverse amministrazioni, della cartografia sismica. Come possono cittadini e tecnici sentirsi al sicuro se i risultati della ricerca non sono puntualmente adottati?**

«Il problema principale risiede nel fatto che la mappa di pericolosità sismica, cioè la mappa di pericolosità massima che si suppone possa avere un terremoto nelle diverse zone, viene definita con il metodo probabilistico che non è altro che un'indagine statistica dei dati storici. Normalmente quando si costruisce un edificio si ragiona pensando a un terremoto che ha una probabilità del 10% di avvenire in 50 anni, il che

vuole dire che se ne suppone 1 ogni 475 anni, questo calcolo trascura gli eventi rari e in Emilia è avvenuto proprio l'evento raro perché era dal 1570 che non si verificava un terremoto di analoga entità. Questo è senza dubbio uno dei limiti dell'analisi probabilistica. Io credo che ci sia la necessità non di sostituire il metodo probabilistico, ma di affiancarlo ai metodi chiamati deterministici o neo deterministici. Questi metodi analizzano il fenomeno sismico con un approccio totalmente diverso da quello probabilistico, analizzano il problema fisico dell'origine del terremoto e della sua trasmissione. Il risultato, con tutte le incertezze che ciascun metodo ha, è quello di stabilire qual è il terremoto massimo credibile per ciascun sito. Qui in Emilia il metodo probabilistico prevedeva un terremoto di pericolosità inferiore rispetto a quello che c'è stato, come è logico visto l'approccio. Il metodo neo deterministico dava un range di valori che abbracciano quelli che si sono realmente registrati. I sismologi stanno discutendo tantissimo sulla questione se affiancare o meno i due metodi per fare una mappatura sismica che ci possa dare l'idea reale del massimo che ci dobbiamo aspettare da un terremoto. Il problema si può definire filosofico, le due scuole si confrontano con decisione anche perché la sismologia ufficiale è un po' restia ai nuovi ap-



procci. Dopo si tratterà di vedere se calibrarsi su questo massimo, che vorrebbe dire affrontare spese maggiori nell'immediato, però vorrebbe anche dire evitare i morti, magari fra 500 anni, ma comunque evitarli. Io credo che la sicurezza valga la spesa. Per tornare alla domanda: la gente ha ragione ad avere delle perplessità, purtroppo i terremoti sono eventi difficili da definire e impossibili da prevedere con precisione».

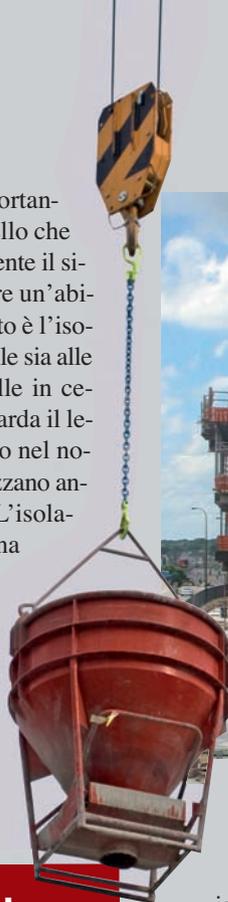
**Però esistono esperimenti di previsione.**

«La scuola di sismologi che sostiene il metodo deterministico e che in Italia fa capo all'Università di Trieste, sta sviluppando esperimenti di previsione che permettono di definire con buone probabilità che potrebbe esserci un terremoto, in un periodo che varia da qualche mese a 1 o 2 anni, di magnitudo superiore a un certo valore definito e in una determinata zona, certamente molto ampia. Questo è il massimo che si può ottenere ma può servire, se non ovviamente ad evacuare quelle zone, a stabilire delle priorità di intervento in termini di prevenzione, verifiche sugli edifici, informazione alla popolazione, verifiche sulla preparazione della protezione civile a fronte di quello che potrebbe trovarsi davanti».

**Secondo lei qual è la struttura sismo resistente più adatta alle abitazioni civili?**

«Le strutture fatte bene sono tutte in grado di reggere, almeno fino a certi livelli di terremoto. Noi in Italia non abbiamo molto la cultura dell'acciaio, diffusa in altri Stati soggetti a terremoti. Abbiamo molto quella del cemento armato, ma anche le strutture in cemento armato sono resistenti, se fatte bene. Il nostro problema non è tanto la progettazione quanto la realizzazione che spesso è pessima. È chiaro che le strutture fondate in maniera convenzionale, sia in acciaio sia in cemento armato, hanno dei limiti, nel senso che se sono progettate e costruite bene sono in grado di impedire il crollo della struttura fino a terremoti anche molto violenti, ma non sono in grado di impedire i

danni non solo agli elementi portanti ma anche e soprattutto a quello che c'è dentro la struttura. Attualmente il sistema più affidabile per rendere un'abitazione resistente a un terremoto è l'isolamento sismico che è applicabile sia alle strutture in acciaio che a quelle in cemento armato, per quanto riguarda il legno non ce n'è bisogno almeno nel nostro Paese, in Giappone lo utilizzano anche sulle casette in legno. L'isolamento sismico costituisce una disconnessione della struttura dal moto del terreno, come se la struttura fosse su patini: il terreno si muove e la struttura sta ferma. La separazione, pur non essendo ovviamente totale, diminuisce notevolmente l'effetto del terremoto sulla struttura



**Nella pagina a fianco: Alessandro Martelli, ingegnere sismico e direttore del Centro Ricerche Enea di Bologna. Sopra: un cantiere edile. In Italia rispetto a molte altre nazioni si costruisce prevalentemente in cemento. Trascurando l'acciaio che è un materiale più sismo resistente**

## Isolamento sismico, ecco come funziona

È una tecnica innovativa per la protezione delle nostre abitazioni dai terremoti. E se in Giappone - la nazione con il più alto livello di sismicità al mondo - vi sono già più di 6500 edifici isolati, in Italia se ne contano solo tra i 300 e i 400. La tecnica consiste nell'utilizzo di speciali apparecchi (isolatori) posti tra la fondazione e la sovrastruttura o fra parti della sovrastruttura stessa. Si isola, così, la struttura dal terremoto impedendo alla sua energia devastante di penetrare all'interno. L'isolatore sismico può essere costituito da una serie di piatti in acciaio immersi in una matrice di gomma ad alto smorzamento con o senza anima in piombo o da sistemi a scorrimento. La finalità dell'isolamento sismico è quella di separare il movimento della struttura da quello del terreno in caso di terremoto. La separazione pur non essendo totale diminuisce comunque notevolmente l'effetto del terremoto sulla struttura isolata. Recentemente un nuovo sistema di isolamento per edifici monumentali è stato proposto da ENEA in collaborazione con il Politecnico di Torino. Il progetto consiste nell'inserimento di una piattaforma isolante sotto le fondazioni di edifici già esistenti.



isolata. Esiste ormai un'esperienza a livello mondiale molto consolidata sull'affidabilità di questi sistemi tanto che hanno superato indenni diversi terremoti estremamente violenti. L'unica cosa a cui bisogna stare molto attenti è che questi sistemi devono essere progettati, realizzati, installati e mantenuti in funzione per tutta la vita della struttura in modo corretto. È bene specificarlo perché in paesi come l'Italia questo non succede sempre, anche se sarebbe più importante farlo da noi che, per esempio, in Giappone, per la maggiore responsabilità che noi diamo a questi sistemi. In Giappone l'isolamento sismico è considerato un "di più" rispetto alla struttura convenzionale, ovvero una struttura con l'isolamento sismico è progettata per funzionare anche senza l'isolamento quindi costa parecchio. I giapponesi accettano questo costo in più perché sanno di dover convivere con i terremoti e quindi sanno che prima o poi questo sistema sarà utile e il suo prezzo verrà ammortizzato. Al contrario, noi non abbiamo questa mentalità e non accetteremmo di pagare tanto di più. Per questo motivo le nostre normative, così come quelle europee e di molti altri paesi come per esempio la Cina, consentono a chi progetta con l'isolamento sismico di applicare alla struttura forze inferiori rispetto a quelle che applicherebbe senza, perché l'isolamento diminuisce le forze sismiche. Questo vuol dire che fino a che il sistema di iso-

lamento sismico funziona correttamente, non c'è nessuna differenza rispetto al Giappone, se invece non funzionasse noi avremmo a che fare con una struttura progettata meno severamente di una struttura convenzionale, quindi una struttura meno sicura di una convenzionale. Quindi, o il sistema funziona correttamente non solo all'inizio ma per tutta la vita della struttura, oppure stiamo costruendo un'abitazione poco sicura».

***Si sente parlare sempre di più, per l'edilizia antisismica, di sistemi dissipativi. Che cosa sono?***

«Le tecniche moderne di progettazione antisismica sono l'isolamento sismico e la cosiddetta dissipazione di energia. L'isolamento è il sistema più efficace ma non è sempre applicabile. Su strutture nuove non ci sono problemi, a meno che non ci sia un terreno veramente molto molto soffice oppure la struttura sia molto flessibile. Sulle strutture già esistenti invece iniziano i problemi. Per applicare questa tecnica, intorno all'edificio ci vuole lo spazio necessario per permettere all'edificio stesso di muoversi anche di diverse decine di centimetri e molto spesso questo spazio non c'è. La tecnica più efficace dopo l'isolamento è la dissipazione di energia che io vedo solo come tecnica di soccorso qualora non si possa isolare l'edificio. In questo caso si inseriscono all'in-



## Primo piano

terno dei dissipatori che concentrano su loro stessi l'energia sismica, ovvero l'energia che il terremoto immette nella struttura, e la dissipano, cioè la trasformano in calore. Fanno quello che normalmente farebbe una struttura convenzionale danneggiandosi e rompendosi. Funzionano sulla base della deformazione della struttura: l'energia del sisma tende a deformare la struttura, questa deformazione mette in moto il dissipatore che diminuisce la stessa deformazione. È una tecnica meno efficace dell'isolamento in quanto non può annullare completamente la deformazione perché è la deformazione stessa a mettere in moto i dissipatori. Inoltre l'isolamento ha il pregio di minimizzare il panico funzionando con oscillazioni della durata usualmente maggiore di due secondi, quindi con un movimento lento. Con la dissipazione le scosse si sentono un po' meno del normale ma il movimento continua ad essere rapido». **All'estero utilizzano l'acciaio per costruire edifici molto più che in Italia. Perché?**

«A me l'acciaio piace molto. Qui in Italia lo abbiamo usato poco fino ad adesso perché ha costi maggiori rispetto al cemento armato e richiede una manodopera qualificata che in Italia è rara, per esempio i nodi trave-pilastro vanno costruiti molto bene altrimenti la struttura cede alla prima occasione. Le costruzioni in acciaio, se fatte bene, sono più sismo resistenti rispetto alle altre. Negli Stati Uniti e in Giappone lo usano, infatti, tantissimo».

**Cosa si intende quando si afferma che tra le caratteristiche di resistenza agli eventi sismici, per gli edifici, vi è la "regolarità morfologica e costruttiva"?**

«Riguarda soprattutto le strutture convenzionali. Se un edificio è caratterizzato da asimmetrie in termini di geometria o anche di rigidità, entrano in gioco fenomeni di rotazione che aumentano di parecchio lo stato di sollecitazione della struttura, ed è sufficiente anche solo una piccola asimmetria perché accada. Quindi è necessaria, per queste strutture, una maggiore robustezza che, a volte, non si può ottenere. Per questo motivo molto spesso gli edifici che hanno forme particolari, per esempio a elle oppure con parti sopraelevate rispetto alle altre, vengono separate in blocchi diversi. Non ci sono problemi invece con l'isolamento sismico che, se progettato correttamente, riesce a eliminare gli effetti torsionali di questi edifici in modo che la regolarità non debba più essere una caratteristica essenziale per la resistenza ai terremoti».

**A seguito del terremoto, in Emilia sono crollati diversi edifici religiosi che stavano in piedi da secoli. Perché hanno ceduto e cosa si può fare per evitarlo?**

«Oltre al fatto che sono antiche, le chiese hanno due grossi problemi: la forma, che le rende particolarmente vulnerabili e l'assenza di manutenzione. Poi bisogna considerare che tutto ha una nascita e una morte e un terremoto come questo non avveniva in queste zone da parecchio tempo. L'isolamento è applicabile anche nel settore dei beni monumentali, il problema è la compatibilità tra i requisiti di sicurezza sismica e quelli di conservazione. Enea insieme al politecnico di Torino ha brevettato una tecnica per sottofondare gli edifici: sotto l'edificio si costruisce una nuova fondazione e a quel punto si può inserire l'isolamento sismico nelle nuove fondamenta. Il problema è il costo, che è molto elevato».

## Interventi su edifici esistenti

L'argomento è sicuramente molto vasto. E merita qualche riflessione. Come si può intervenire su costruzioni in muratura? Come affrontare la loro vulnerabilità sismica? Sicuramente possiamo ridurre il rischio di crolli mediante l'applicazione di tecniche e interventi innovativi. Ne è convinto Antonio Borri, professore Ordinario di Scienza delle Costruzioni, alla Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Perugia e presidente del Centro Studi "Sisto Mastrodicasa" per il consolidamento ed il restauro.

**Professor Borri, è possibile intervenire su edifici esistenti concepiti originariamente senza tener conto della possibilità di eventi sismici per aumentarne il grado di resistenza a un eventuale terremoto?**

«Il patrimonio edilizio italiano ha una qualità strutturale molto variegata. Questo perché accanto a edifici costruiti con buoni materiali e tecniche adeguate a resistere alle azioni come quelle di un sisma, si trovano anche moltissime costruzioni realizzate con materiali poveri (pietrame, ciottoli, malte di scarsa qualità meccaniche, etc) e, spesso, senza alcun presidio antisismico (catene, contrafforti, speroni, etc). È comunque sempre possibile intervenire su questi manufatti per eliminare, o limitare, le vulnerabilità esistenti. È evidente che sarà più o meno impegnativo a seconda delle carenze su cui si deve intervenire. Ad esempio, inserire degli incatenamenti tra le pareti è cosa ben diversa dal caso in cui la carenza è insita nella natura stessa della costruzione, ovvero in una sua tipologia muraria di scarsa qualità meccanica».

**Che differenza c'è tra un "adeguamento" e un "miglioramento" sismico di una struttura?**

«Si tratta di termini usati dalla normativa tecnica in vigore per distinguere tra due diversi livelli di intervento. Nel primo caso si chiede che l'intervento sia tale che l'edificio possa superare con danni limitati un sisma di una determinata intensità. Nel secondo caso si chiede solo che l'intervento produca un miglioramento del comportamento della costruzione rispetto alla situazione in cui si trova. In questo caso si deve però valutare qual è il sisma che l'edificio è in grado di sopportare, così da poter decidere se quell'intervento è sufficiente o meno».

**Quali sono gli interventi più comuni quando si parla di edifici in muratura?**

«Il primo degli interventi a cui dovremmo pensare sempre è quello di una corretta manutenzione. Nei sismi passati si è vista l'importanza di questo aspetto ai fini di un buon comportamento strutturale degli edifici. Poi si tratta di eliminare le vulnerabilità esistenti: inserire incatenamenti per collegare tra loro le pareti murarie, eliminare gli elementi spingenti nelle coperture, intervenire su pareti o pilastri in falso (cioè che si appoggiano su solai o volte e non su muri), etc. Quando è la tipologia muraria a costituire l'elemento di vulnerabilità principale, si dovrà intervenire su di essa con tecniche efficaci, ma adeguate alle caratteristiche della costruzione, che dovranno quindi essere conservative se si tratta di edilizia storica».

**I costi sono elevati?**

«In molti casi di crolli dei sismi passati sarebbe spesso bastata qualche catena metallica per risolvere il problema. Bisogna comunque individuare, caso per caso, quali sono le "malattie" dell'edificio e quindi quale terapia è necessaria. Gli ingegneri italiani sono, in generale, ben preparati e competenti su questi aspetti e possono ben indirizzare i committenti verso la soluzione più equilibrata».

**Come si interviene sugli edifici monumentali? Come cambia l'approccio?**

«Nel caso di costruzioni come le chiese e i palazzi esistono elementi di vulnerabilità particolari che richiedono analisi e metodologie di intervento specifiche. Le problematiche di base sono quasi sempre le stesse (scarsa qualità muraria, mancanza di connessioni tra gli elementi, etc)

esasperate però dalle maggiori dimensioni e, almeno per le chiese, dalla mancanza di orizzontamenti che possano conferire alla fabbrica muraria un comportamento scatolare. È evidente, poi, che in questi casi le tecniche di intervento devono tenere conto delle esigenze della conservazione».

**A sinistra: Antonio Borri, professore di Scienza delle Costruzioni a Perugia**





Soluzioni wireless per il risparmio energetico nell'impianto di riscaldamento condominiale o della singola abitazione.



Realizzazione di impianti fotovoltaici condominiali o per singole abitazioni con soluzioni chiavi in mano.



Impianti di ricezione segnale ADSL con tecnologia satellitare con possibilità di suddividere la banda per più utenze.



Risparmio sulla bolletta Enel condominiale grazie alla separazione dell'impianto luce scale in circuiti multipli.



Impianti centralizzati satellitari con nuova tecnologia a fibra ottica in collaborazione con SKY ITALIA.

## DOMOSAT

Via Pelagio Palagi, 20/4a - Bologna - tel. 051.305102 - info@domosat.net



Riparazione, sostituzione e montaggio di serrature per porte, cancelletti e porte blindate

Riparazione e montaggio di molle chiudiporta/chiudicancello

Riparazione infissi e serramenti in genere

Piccoli lavori fabbrili

Pronto intervento

**EmmeTi**  
di Mirko Tappini

Via Ada Negri, 15 - 40127 Bologna - tel. 349.3955445 - mail.emmeti@gmail.com



**Sono sempre di più le famiglie interessate ai vantaggi delle case prefabbricate in legno. Un tempo considerate instabili e insicure, presentano oggi, invece, certificati standard di isolamento termico-acustico, garantendo un elevato benessere e ottimi comfort abitativi** di Cristiana Zappoli

## I vantaggi delle case in legno

**N**uovi stili di vita, nuove esigenze economiche e nuove contingenze ambientali hanno influenzato il nostro modo di percepire e concepire l'abitare in generale e più nello specifico le nostre case. Basti pensare alle case prefabbricate che rappresentano l'ultima frontiera per l'edilizia e il mercato immobiliare. Un tempo il termine "prefabbricato" richiamava subito alla mente un'abitazione instabile, precaria, insicura. Oggi non è più così e gli architetti e i progettisti hanno sicuramente svolto un ruolo di primo piano per cambiare le cose. La scelta del prefabbricato garantisce trasparenza nei costi e tempi di realizzazione decisamente brevi. Possono essere di materiali differenti ma le ultime tendenze hanno eletto il legno a materiale principe per questo tipo di costruzioni. Il legno viene assemblato per poter fungere come elemento portante dell'intera costruzione. L'interno delle pareti

viene riempito con materiali isolanti e rivestito esternamente con pannelli di legno, cartongesso, fibre di gesso, ecc. Grazie alla combinazione di vari materiali e varie tecniche si ottiene l'ottimizzazione delle proprietà isolanti termiche e acustiche, garantendo un elevato benessere e ottimi comfort abitativi. Sono sempre di più le famiglie interessate agli enormi vantaggi della prefabbricazione in legno, in termini di sicurezza, certezza dei costi, eco-sostenibilità ambientale, e ancor di più sostenibilità economica, visto l'enorme divario che esiste in favore del sistema di prefabbricazione nel risparmio e nell'efficienza energetica degli edifici. «Le costruzioni in legno ormai hanno superato tutti i luoghi comuni e i retaggi che hanno accompagnato l'uso di questo nobile materiale nell'edilizia nazionale negli ultimi cinquant'anni», spiega Johann Waldner, ideatore e direttore di Lignus, l'Associazione Nazionale Ita-

liana Case Prefabbricate in Legno. «Ciononostante – prosegue – la cultura del legno ancora non trova la giusta collocazione nella percezione della gente comune. Per questo riteniamo necessario approfondire la conoscenza e aumentare la consapevolezza dei benefici verso un pubblico più vasto». È ampiamente dimostrato che la scelta del legno abbinata alle caratteristiche costruttive delle più recenti tecnologie adottate nelle case prefabbricate determinano la realizzazione di abitazioni ad alto risparmio energetico. Il legno, infatti, è un ottimo isolante termico, questo consente, nei mesi invernali, di mantenere il riscaldamento acceso per periodi di tempo minori rispetto alla norma. Per lo stesso motivo, d'estate le pareti in legno garantiscono un ambiente decisamente fresco. Secondo i dati raccolti da Lignus, l'utilizzo delle tecnologie prefabbricate in legno consente a una famiglia di abbattere quasi totalmente i co-

sti legati alle spese di gestione della casa. Per moltissime famiglie italiane un risparmio che parte almeno dal 60% fino al 90/95% del budget annuale utilizzato per il riscaldamento a volte significa recuperare cifre davvero notevoli.

La scelta di una casa prefabbricata in legno è, inoltre, una scelta chiaramente ecologica: il legno è un materiale rinnovabile e riciclabile. Il processo di produzione di un edificio di questo genere immette nell'aria una quantità molto bassa di Co2 e il legno ha inoltre la capacità di immagazzinare la Co2 presente nell'atmosfera. Le case in legno vengono prodotte impiegando pochissima energia rispetto alle abitazioni con strutture in laterocemento. Il legno, infatti, essendo facilmente lavorabile, non comporta scarti ed è facilmente trasportabile per via del suo peso ridotto. È opinione comune pensare al legno come a un materiale facilmente

inflammabile. Se così fosse una casa interamente costruita in legno sarebbe, evidentemente, poco sicura. In realtà non è così. Infatti, in caso di incendio, il legno si carbonizza in superficie proteggendo la sua struttura interna. Questo strato di carbone protettivo rallenta la velocità della fiamma, fungendo da isolante e preservando la staticità strutturale che non viene compromessa. Anche in caso di terremoto, le case in legno sono senza dubbio fra le più sicure. Leggero ed elastico, il legno presenta alte capacità di resistenza alle sollecitazioni sismiche. Un anno fa a Pavia, nel laboratorio del centro europeo di formazione e ricerca di ingegneria sismica, una casa di legno di quattro piani è stata sottoposta a un test sismico su tavola vibrante. La struttura, dotata di porte e finestre e arredamento interno, ha risposto a un'accelerazione del 70% superiore a quella registrata in occasione del terremoto

de L'Aquila (1,1 g rispetto a 0,65 g) dell'aprile del 2009, senza riportare danni significativi alla struttura portante. «Negli ultimi decenni – conclude Waldner – le case prefabbricate hanno rivoluzionato l'edilizia e rappresentano oggi il modo di costruire più innovativo e moderno. Anche per questo il comparto delle costruzioni in legno ha fatto segnare anche in Italia una crescita vertiginosa negli ultimi tre anni. Attraverso tutti i nostri canali registriamo un crescente interesse da fasce sempre più ampie della popolazione e la domanda aumenta con il crescere della conoscenza e delle informazioni a disposizione del cliente finale».

*(Per le informazioni si ringrazia Lignus, Associazione Nazionale Italiana Case Prefabbricate in Legno, via Palade 97, Merano (BZ). Tel. 0473.491000, info@lignus.it, www.lignus.it)*

## Un materiale stabile e duraturo

- ➔ Il legno è una materia prima economica e molto versatile, duttile ed elastica. Si lavora facilmente e si trasporta senza grandi difficoltà.
- ➔ Le pareti in legno equilibrano e stabilizzano gli sbalzi di temperatura. Infatti grazie alle sue caratteristiche proprietà di diffusione, il legno agisce come filtro e trattiene l'aria consumata e nociva alla nostra salute. In più distribuisce nell'ambiente aria rigenerata, priva di allergeni e sostanze tossiche.
- ➔ Il legno è un materiale rinnovabile. In virtù dell'uso sostenibile dei boschi da parte degli operatori specializzati, si possono acquistare prodotti certificati.
- ➔ Il legno è elastico, resistente e stabile. Può subire forze di trazione e di compressione. Ha una minore rigidità strutturale e una massa inferiore rispetto al cemento. Qualora si dovesse verificare un terremoto le costruzioni realizzate con il legno sono più sicure.
- ➔ Il legno trattiene il calore dall'interno e dall'esterno. Una casa costruita prevalentemente in legno ha in media un risparmio energetico del 50% rispetto ad un'altra costruzione realizzata in cemento o in mattoni.
- ➔ Il legno è un materiale ad alto rendimento isolante. Per ottenere lo stesso valore di isolamento termico di una parete in legno di 10 cm, una parete in laterizio dovrebbe avere uno spessore di 54 cm, mentre in calcestruzzo dovrebbe essere di 80 cm.





Via C. Abarth 18  
39012 - Merano (BZ)  
Tel +39 0473.491413  
www.hartlhaus.it  
E-mail: info@hartlhaus.it

**Hartl Haus**, azienda specializzata nella costruzione di case prefabbricate chiavi in mano, risponde alla crescente necessità di abitazioni belle e confortevoli, ma al tempo stesso dai costi accessibili, con la nuova **linea Trend**. Otto modelli di abitazioni prefabbricate costruite con intelligenza: massima personalizzazione degli spazi, materiali di alta qualità e un occhio di riguardo per l'ambiente. Tutte le case della linea Trend sono costruite con materiali naturali, tra cui il legno di abete senza alcun trattamento chimico. Hanno la certificazione di costruzione biologica e garantiscono un ottimo livello di isolamento termico (valore  $U = 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) e acustico (coefficiente  $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). La linea di case Trend comprende tre famiglie disponibili in vari modelli: **Trend Bungalow 100**, **Trend 129** e **Trend 146**. I modelli Trend 129 e Trend 146 (nelle foto) sono entrambi disponibili in tre versioni: **Standard**, con tetto a due falde, **Pult**, con tetto a una falda, e **Villa**, caratterizzata da una struttura architettonica innovativa e tetto a padiglione. Come tutte le case le variabili della gamma sono personalizzabili per rispondere alle necessità delle famiglie più esigenti. Hartl Haus è in grado di realizzare case senza limiti progettuali.



**Hartl House**

# Brennerhaus

L'ultimo arrivato fra i modelli di case prefabbricate dell'azienda **Brennerhaus**, con sede in provincia di Bolzano, è **Casa Passiva**, un edificio che unisce perfettamente un consumo energetico minimale e un design attraente. Grazie agli ottimi isolanti e all'architettura adeguata, non c'è nessuna dispersione di calore e d'energia. Sorgenti termiche "passive" come il sole, gli abitanti stessi della casa o gli elettrodomestici sono sufficienti a quasi tutto il fabbisogno termico, senza necessità di un impianto di riscaldamento convenzionale. L'idea e il progetto di una casa passiva sono nati nel maggio del 1988 dalla collaborazione tra Bo Adamson dell'università svedese di Lund e il tedesco Wolfgang Feist. È un tipo di abitazione, quindi, sperimentato da tanti anni e chi ci abita può testimoniare i vantaggi. Mai più aria viziata grazie a un sistema di areazione controllata, senza necessità di aprire le finestre facendo entrare freddo, pollini o polvere. Inoltre, in un periodo in cui i prezzi per l'energia aumentano, questa casa passiva permette di ridurre decisamente le spese per l'energia termica. Una Casa Passiva della Brennerhaus consente, quindi, non solo di abitare in un ambiente a basso consumo energetico ma anche di migliorare le condizioni di vita di chi ci abita.



Via San Valentino 55  
39041 Brennero (BZ)  
Tel. +39 0472.633 080  
Fax +39 0472.633 944  
info@brennerhaus.com  
www.brennerhaus.com



# Pircher

A gennaio l'azienda altoatesina **Pircher Oberland SpA** ha partecipato a Klimahouse, fiera internazionale specializzata nell'efficienza energetica e nella sostenibilità in edilizia, presentando, per la prima volta al pubblico, **Sunset** e **Moonriver**, due modelli di case mobili in legno del brand **MOVIT®**. Il progetto **MOVIT®**, la cui direzione artistica complessiva è stata affidata ad **Hangar Design Group**, network internazionale di design e comunicazione, rilegge in chiave contemporanea il rapporto tra architettura e territorio. La peculiarità di **MOVIT®** è proprio la capacità di fondersi con i diversi insediamenti turistico-ricettivi, nel pieno rispetto degli equilibri ambientali, garantendo il massimo del comfort e della qualità residenziale. Tutti i modelli di **MOVIT®** certificati **CasaClima Mobilehome** (**Sunset**, **Moonriver**, **Mountain Lodge**, **Ability** e **Belville**) offrono soluzioni funzionali e innovative, in un quadro generale di massima affidabilità, prodotte e testate da Pircher. In linea con le tendenze del vivere nomade, le case mobili su ruote **Sunset** e **Moonriver** sono pensate per essere flessibili, personalizzabili e in grado di interpretare le necessità abitative di un alloggio permanente, partendo da un layout planimetrico di grande razionalità, dove tutto trova spazio.



Via M.L.King 1-23  
42047 Rolo (RE) – ITALY  
[www.pircher.eu](http://www.pircher.eu)  
[centrologistico@pircher.eu](mailto:centrologistico@pircher.eu)





Via Giacomo Bianchi, 68  
21049 Tradate (VA)  
Tel. 0331.843873  
Fax 0331.840191  
info@ablegno.it  
commerciale@ablegno.it  
www.ablegno.it

Progettata e costruita da **BLM Domus**, divisione del **Gruppo Bevilacqua**, la casa passiva è una scelta di vita. I suoi vantaggi sono innumerevoli per l'ambiente, la salute e l'economia domestica, comportando una notevole riduzione delle emissioni di CO2 e dei consumi energetici. Isolata dal punto di vista termico e acustico, la casa passiva si sviluppa su tre piani (giorno, notte e interrato), occupando una superficie di 600 mq di cui 375 mq abitabili. All'esterno, un ampio giardino con patio in legno e piscina realizzati in sinergia con **AB Style**, altra divisione del Gruppo Bevilacqua. Sul tetto, niente tegole, ma un giardino pensile adornato con piante grasse. Ad eccezione del cavedio perimetrale e della platea di fondazione in muratura, l'abitazione è costruita in legno, un materiale resistente, versatile, eco-compatibile e dotato di proprietà antisismiche. Il progetto rispetta tutti quei prerequisiti tecnici grazie ai quali il benessere termico è garantito senza l'utilizzo di impianti convenzionali di riscaldamento e condizionamento. La casa sfrutta al massimo le fonti naturali di energia come, ad esempio, il calore passivo derivante dagli elettrodomestici in funzione, dagli occupanti e dai raggi del sole che penetrano attraverso le grandi finestre disposte a sud.



**Bevilacqua**



Zona Artigianale, 4  
39030 Chienes (BZ)  
Tel. 0474.563333  
Fax 0474.563300  
info@haus.rubner.com  
www.haus.rubner.com

Rubner Haus, azienda leader nel settore costruzioni in legno, è ben radicata nell'intero territorio nazionale realizzando abitazioni che rispondono alle diverse esigenze e ai più svariati stili architettonici. Il legno si integra con i diversi paesaggi, valorizzandoli e arricchendoli con costruzioni che rispettano i vincoli paesaggistici. Inoltre l'azienda è in grado di realizzare soluzioni abitative perfette anche per il sud Italia, perché i materiali e le tecniche di costruzione sono adatti ad ogni latitudine. Le **Case Mare** di Rubner vengono costruite utilizzando materiali coibentanti come il sughero e la canapa all'interno delle pareti in legno, cosa che consente di garantire un clima ideale nella casa anche nel caso di latitudini con temperature elevate, senza dover utilizzare impianti di raffrescamento. Le pareti delle case Rubner infatti hanno un'escursione termica limitatissima che garantisce un cambiamento di temperatura all'interno della casa di + 0 - 1 grado nell'arco delle 15/18 ore. Promuovere e diffondere la cultura dell'abitare in legno ha reso Rubner Haus un punto di riferimento per chiunque cerchi un'abitazione in legno adatta ad ogni contesto paesaggistico, dai sistemi costruttivi innovativi, dalle proprietà eco-sostenibili e dal design tradizionale o moderno.



**Rubner**

# Log House

**Log House** nasce da oltre 50 anni di esperienza nel campo dell'edilizia e si propone come punto di riferimento nel panorama delle costruzioni in legno. Il modello di casa in legno prefabbricata **Mizar** è rappresentativo per la sua architettura semplice ed elegante. Il suo schema abitativo, che si sviluppa per ben 170 mq su un piano unico a livello terra, permette di vivere ogni stanza in ogni momento della giornata e suddivide la zona notte come spazio effettivamente riservato. Si tratta di un'abitazione pensata e progettata per una famiglia da tre o quattro componenti, che fa propri i concetti di libertà e luminosità, garantendo un *continuum* spaziale tra ambienti interni ed esterni. Mizar costituisce l'abitazione ideale per chi vuole vivere immerso nel verde, lontano dal caos e dai disagi dei centri urbani, pur non rinunciando alle comodità offerte dalle più avanzate tecnologie e alla possibilità di avere uno spazio adibito a studio per svolgere la propria attività lavorativa o il proprio hobby. Mizar è dotabile, come ogni altra casa Log House, di impiantistica domotica per il controllo dell'abitazione: dagli oscuranti al clima interno, dal bilancio energetico agli scenari di illuminazione tutto è controllabile e implementabile scegliendo tra i vari optional disponibili.



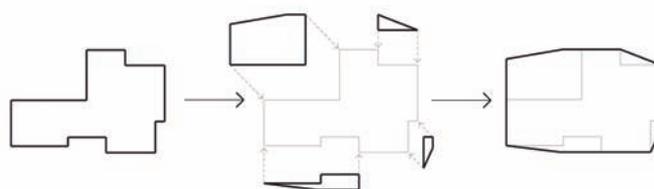
Via dei Palustei, 16  
38121 Trento  
Tel. +39 0461.950660  
Fax +39 0461.956803  
[www.loghouse.it](http://www.loghouse.it)  
[info@loghouse.it](mailto:info@loghouse.it)



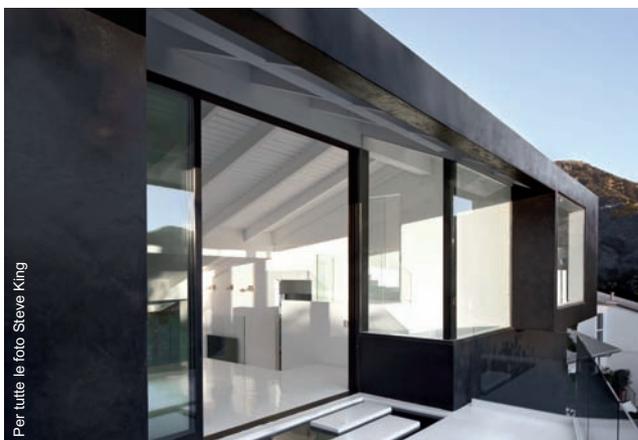


**A Hollywood una villa degli anni '60 è stata trasformata in un'abitazione dalle nette e decise modulazioni cromatiche. Il bianco e il nero nella loro contrapposizione delineano gli ambienti mentre alcuni elementi di cristallo rendono continuo l'interno con l'esterno** di Iole Costanzo

# Modulazioni cromatiche



**B**ianco e nero, due colori in contrapposizione. Due colori considerati neutri nella scala cromatica, e quindi né caldi né freddi. Il bianco, si sa, è la somma di tutti i colori, il nero invece corrisponde all'assenza totale. Due opposti che segnano, valorizzano ed evidenziano le diverse pieghe del volume, e che in relazione tra loro esaltano la geometria di questa nuova abitazione hollywoodiana: Nakahouse. Progettata dal gruppo XTEN Architecture, la nuova residenza di Los Angeles, basata principalmente sulla contrapposizione cromatica si inserisce, grazie al suo colore nero, senza stridere, nella famosa e lussureggiante collina di Hollywood. C'è comunque da precisare che il nome Hollywood, scelto nel 1886 da una ricca signora borghese, e che vuol dire "bosco di agrifoglio", non è comunque legato alla vegetazione del posto, ricca all'epoca di avogadi e limoni, bensì al suono piacevole delle parole. Così scrivono Thomas Harrison e Enzo Siciliano sulla Treccani alla voce Hollywood: "Sin dalle origini, quindi, il nome Hollywood segnalava uno scarto tra realtà e fantasia, scarto che gli studi cinematografici avrebbero in seguito trasformato in industria mondiale". Ma di fantasia, anche se il termine agli architetti piace poco, ne è servita molta anche al gruppo XTEN per trasformare un'abitazione costruita con le logiche degli anni '60 in una struttura contemporanea, creata con un



Per tutte le foto Steve King

**In alto: schema riassuntivo delle modifiche apportate al vecchio impianto. Sopra: l'edificio in rapporto alla vegetazione presente sulla collina. A sinistra: un interno della casa. Nella pagina a fianco: uno degli interni fotografato dall'apice del piano inclinato**

# Architettura



**Sopra: il soggiorno. L'arredo presenta elementi cromaticamente diversi. L'ambiente è strettamente collegato con il verde grazie alle grandi superfici vetrate. A destra: i due livelli all'interno sono collegati tra loro anche visivamente. Nulla impedisce allo sguardo di vagare. Anche le balaustre interne sono di cristallo**



gioco geometrico fatto di aggiunte e sottrazioni, di piani inclinati dalle forme irregolari e di trasparenze che hanno completamente diversificato la concezione di terrazzi e balconi trasformandoli in prolungamenti degli ambienti interni. Per varie ragioni che vanno dalla geotecnica alla regolamentazione del piano di zona, del precedente impianto è rimasta integra tutta la struttura portante a cui è stata aggiunta una grande terrazza per collegare la cucina/sala da pranzo al soggiorno, che a sua volta at-

traverso un'esile scala d'acciaio è in comunicazione diretta con il solarium organizzato sul tetto. Un'altra piccola terrazza è stata aggiunta anche alla camera da letto matrimoniale nella quale, con il semplice gesto di far scorrere i pannelli di vetro all'interno delle adiacenti pareti, estende lo spazio all'esterno. Sia il colore, il nero, che il materiale (il meoded venetian plaster system, lo stucco veneziano) adoperati per l'esterno sono stati appositamente scelti per rendere l'edificio simile ad un oggetto

scultoreo. Nakahouse ha un aspetto levigato, quasi lucido, morbido alla luce, e discreto nell'inserimento nell'ambiente, mentre presenta una certa aggressività nella netta modulazione cromatica tra il bianco e il nero e quindi tra l'interno e l'esterno. L'idea e l'immagine di villa hollywoodiana è cambiata. Nakahouse si apre all'esterno, lega la vita familiare al paesaggio, alle leggere mutazioni climatiche che in questa zona oscillano tra temperature miti mediterranee e calde e afose subtropicali. Le stagioni si sa in

## 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

Creatività in divenire realizzata con:

SERIE "COLOR UP"

E "MATERIE" DI MARAZZI

RIFLESSE SU SPECCHIO

"FARFALLA" DI ARCHEDA

**OTAGONO** *Space*

Via dell'Industria, 11/B  
Zona Industriale, 4 - Località Bargellino  
40012 Calderara di Reno (Bo)  
Tel. 051.729486 - Fax 051.72889

[www.ottagono.eu](http://www.ottagono.eu) - [info@ottagono.eu](mailto:info@ottagono.eu)

# Architettura



**La cucina è strettamente collegata al soggiorno del primo piano. Anche la scala è dello stesso colore, così pure quella d'acciaio che conduce al solarium. La resina epossidica del pavimento mette in stretto legame tra loro gli interni con i terrazzi. Le grandi superfici vetrate sono schermate (vedi foto in basso) da abbondanti tende ovviamente bianche**

California si diversificano poco e a giornate calde e soleggiate in estate, eccezione fatta per la costa dove è possibile imbattersi nell'effetto May Gray e cioè in nebbie e cielo coperto, seguono in inverno giornate tanto piovose ma comunque tiepide. Il clima, dunque, concede per tutto l'anno la possibilità di stare bene all'aperto e sfruttare bene gli spazi organizzati all'esterno; la vita si può spostare da dentro a fuori con tranquillità e con continuità. E nel fare ciò è il bianco il legame. L'estradosso del volume è nero ma l'intradosso è bianco e il contrasto tra l'interno e l'esterno della casa è totale. È bianco il pavimento realizzato con la resina epossidica ed è bianco l'intonaco delle pareti. Lo spazio si dilata e diventa



unico. È il bianco che fa da legame tra tutti gli ambienti e crea continuità con i terrazzi esterni. È bianca la cucina, e così pure il soggiorno, i bagni e le camere da letto. Ma ciò che maggiormente colpisce è la luce presente. Una luce non filtrata, diretta, che coinvolge e avvolge tutto. Una luce che senza impedimento penetra in tutti gli ambienti e dona risalto a quegli elementi di arredo cromaticamente diversi. Bianca è anche la troneggiante e gigantesca scritta Hollywood, 9 lettere alte circa 15 metri, posta sulla collina con il solo scopo pubblicitario e che oramai è diventata il simbolo di un'epoca, di una città e soprattutto di un *modus vivendi* a cui Nakahouse quasi sicuramente aderisce in pieno.



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)



FORMA E SOSTANZA

SPECIALIZZATI IN LUCIDATURA  
E TRATTAMENTO PAVIMENTI

ASTERIX SOC COOP  
Via Arcoveggio, 80 - 40129 Bologna  
[www.asterixcooperativa.it](http://www.asterixcooperativa.it) - [info@asterixcooperativa.it](mailto:info@asterixcooperativa.it)



**Spazi commerciali, cinema multisala, centro fitness, uffici, residenze libere e convenzionate. È il complesso multifunzionale Milanofiori Nord, progettato secondo i principi bioclimatici. Il masterplan è stato disegnato dall'architetto olandese Erick van Egeraat di Iole Costanzo**

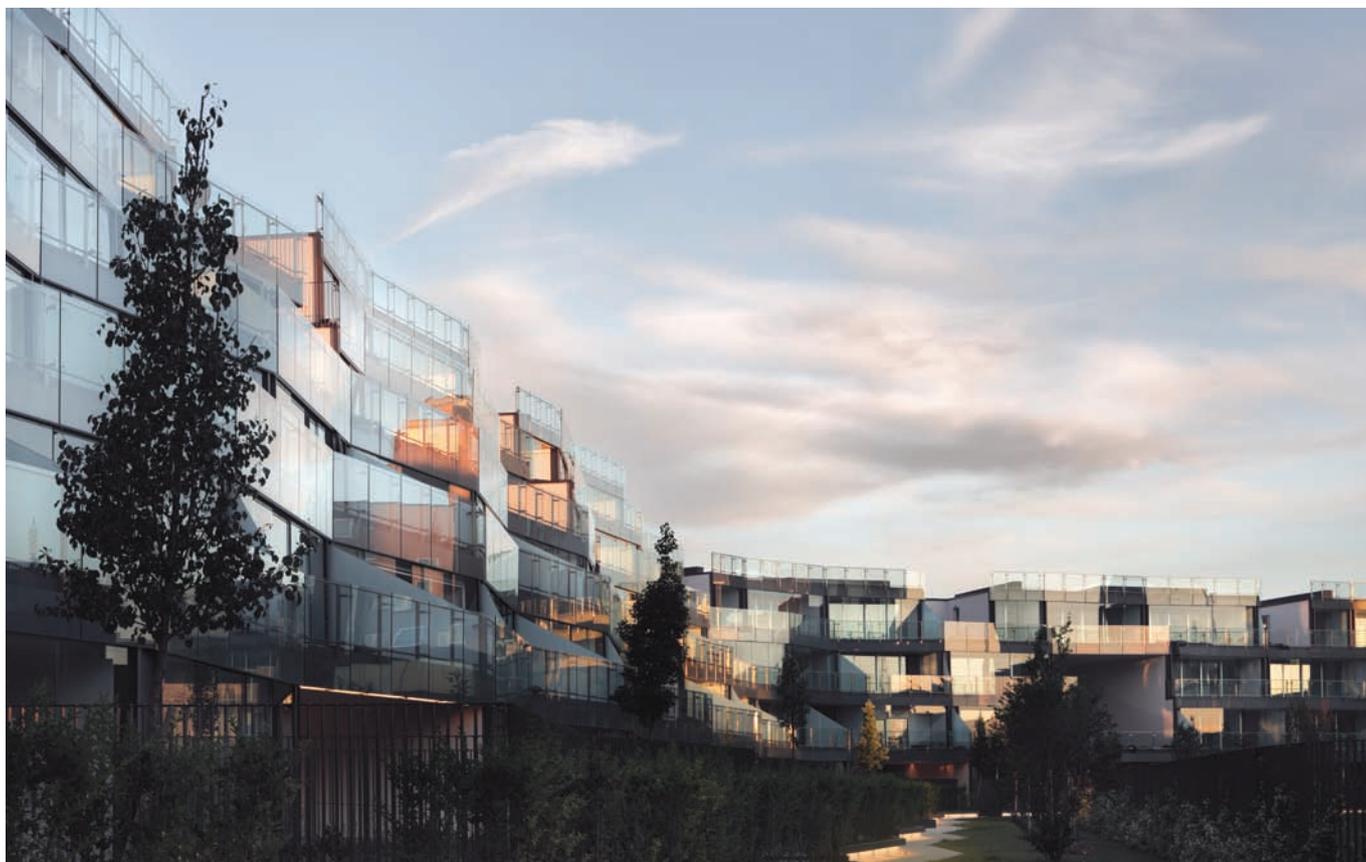
# Abitare in modo innovativo

**È** vero, 107 unità abitative non sono poche. Ma, nonostante il cospicuo numero, il complesso residenziale Milanofiori Nord progettato dallo studio genovese OBR, non sembra l'opprimente condominio che si potrebbe invece immaginare. È caratterizzato dalla copresenza di due facciate tra loro molto diverse: il fronte urbano riparato da brise-soleil lignei scorrevoli che creano delle piccole logge garanti dell'intimità domestica e la facciata interna, più organica, che si contraddistingue per doppie superfici vetrate poste a garanzia di uno scambio continuo tra il verde e l'abitazione. Tra queste due vetrate si articola, in ogni singola abitazione, una serra bioclimatica, un wintergarden, il giardino d'inverno, su

cui affacciano gli ambienti del soggiorno e le cucine. Il wintergarden ha un suo microclima, ovviamente confortevole, controllato principalmente dalla chiusura del serramento esterno durante i mesi invernali, che consente il preriscaldamento degli ambienti interni e la limitazione della dispersione di calore. L'ombreggiamento durante il periodo estivo è assicurato invece dall'aggetto del solaio soprastante.

Milanofiori Nord è un complesso, dunque, progettato secondo alcuni basilari principi bioclimatici, quelli che oggi dovrebbero contrassegnare ogni nuova progettazione. Ma chi d'altra parte non vorrebbe in pieno inverno, in casa propria, sedersi comodamente a studiare, leggere o pranzare, in un ambiente soleggiato e dal clima mite e

**Il fronte interno è posto in stretta relazione con il verde e rigoglioso cortile interno. Le superfici vetrate che proteggono i balconi e i piccoli giardini riflettono e ampliano la percezione della luce e conferiscono leggerezza all'edificio**



## CREDITI

### Progetto:

OBR Open Building Research S.r.l., Paolo Brescia, Tommaso Principi [www.obr.eu](http://www.obr.eu)

### Design team:

Paolo Brescia, Tommaso Principi, Chiara Pongiglione, François Doria, Paolo Salami, Giulia D'Etterre, Julissa Gutarra, Leonardo Mader, Francesco Vinci, Barbara Zuccarello.

### Consulenti in fase di progetto:

Buro Happold (strategie energetico-ambientali), Favero & Milan Ingegneria (strutture e controllo costi), Studio T.I. (impianti), LAV S.r.l. (verifiche acustiche).

### Direzione lavori generale:

Favero & Milan Ingegneria (Alessandro Bonaventura, Alessandro Orlandi).

### Direzione artistica:

OBR Open Building Research S.r.l. (Paolo Brescia, Chiara Pongiglione, François Doria).

### Committente:

Milanofiori 2000 srl (Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare).

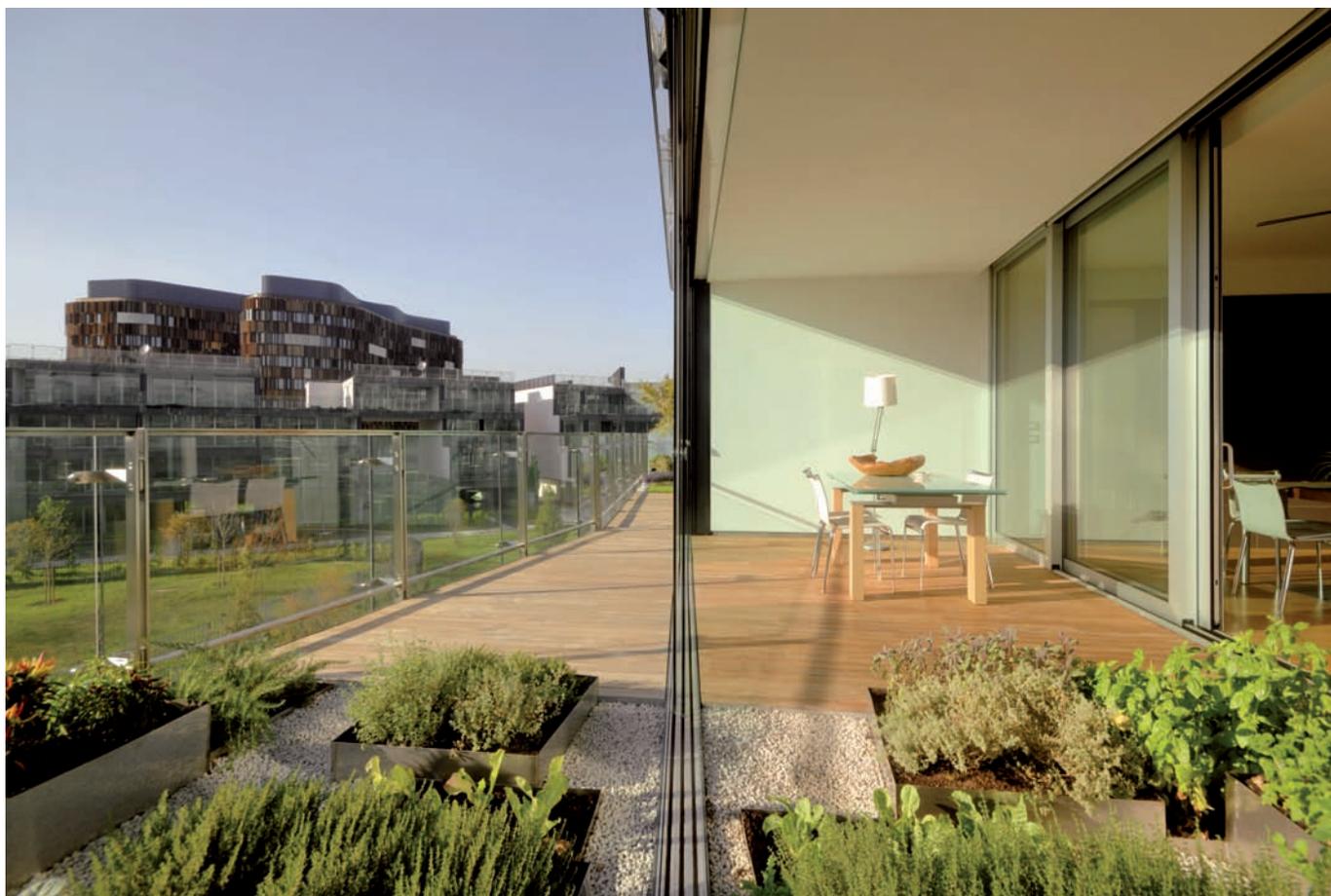
### Coordinamento sicurezza in esecuzione:

Romeo S.r.l. (Damiano Romeo, Stefano Misiano).

### Impresa appaltatrice:

A.T.I. Marcora Costruzioni S.p.a - CILE S.p.a.





**Tra gli ambienti interni e i balconi esterni con balaustre in cristallo, le piccole serre assicurano la giusta mitigazione climatica agli appartamenti. Sono spazi luminosi, vissuti anche come estensione degli ambienti interni. Piccoli luoghi di riposo dove poter godere del sole e del verde**

godere del lussureggiante parco presente all'interno del cortile. Non dovrebbe forse essere una condizione assicurata a tutti? Non è forse questo ciò che il cittadino e acquirente dovrebbe pretendere dalle abitazioni di nuova generazione? Il complesso residenziale Milanofiori Nord, diversamente noto come il Comparto D4 di Assago, e facente parte di un più ampio masterplan progettato dall'architetto Erick van Egeraat associated architects di Rotterdam, proprio per queste accortezze progettuali il prossimo settembre a Chicago, presso il Museum of Architecture and Design, University of Illinois, riceverà l'internazionale riconoscimento Green Good Design 2012. Tra le motivazioni sicuramente vi è la convivenza e l'interazione tra i diversi elementi naturali, il parco condominiale, il tetto verde, le

terrazze e le serre bioclimatiche: una pre-cipua particolare osmosi olistica che garantisce ai diversi livelli e tra l'interno e l'esterno un continuo e ininterrotto rapporto di reciprocità personalizzata anche direttamente dall'utente con il verde del terrazzo. Sviluppato su cinque livelli fuori terra e su una superficie complessiva di 15mila metri quadrati, l'intera struttura si snoda a "c" intorno all'ampio giardino comune e si restringe alle estremità e in altezza. Ragion per cui, nonostante le dimensioni, l'insieme si presenta all'interno del parco molto leggero. La massività dell'intervento invece è percepibile sul prospetto esterno. Vario per le diverse posizioni dei brise-soleil lignei, autonomamente gestiti dalle singole abitazioni, il fronte ha una discontinuità ritmica che esalta il semplice e caldo trattamento ma-

terico adottato: un legno chiaro e giovane. Una peculiarità che esalta l'ingenuità del prospetto e che con il tempo, l'esposizione al sole, le intemperie e l'uso quotidiano cambierà, donando a tutto il fronte quelle diverse sfumature cromatiche che assicureranno all'edificio un carattere più deciso.





CHE SIA LUOGO DI RESIDENZA O DI LAVORO,  
PRIVATO O COLLETTIVO, LO SPAZIO AD ESSO  
DEDICATO È SEMPRE STATO PER I PROGETTISTI  
**ELISABETTA MASI E GIANLUIGI RICCIARDI**  
ARCHITETTI ASSOCIATI L'OCCASIONE PER  
ESPRIMERE LA PROPRIA PROFESSIONALITÀ

**QUANDO PROGETTARE È PASSIONE**



All'interno di un edificio, che dall'inizio del Novecento ha ospitato varie attività artigianali, gli Architetti Associati E. Masi e G. Ricciardi, dopo un intervento di ristrutturazione che ne ha valorizzato i caratteri principali, svolgono da qualche anno la loro attività. Qui li abbiamo incontrati e qui troviamo le tracce di una lunga esperienza lavorativa che ci confermano è iniziata a Bologna nel 1979.

**Il vostro spazio più che uno studio sembra un laboratorio, da cosa nasce quest'impronta? E qual è stato il collante per un sodalizio tanto longevo?**

«Lavoriamo qui da qualche anno, in questo am-

biente ci identifichiamo molto. I suoi volumi così generosi ci hanno convinto sin dal primo momento. Già dai primi lavori abbiamo avvertito la necessità di affrontare la progettazione attraverso il confronto con diverse competenze professionali. Lo Studio-Laboratorio è "luogo proprio" di creatività e raccolta di tutte le idee, anche con la partecipazione attiva del committente e l'incontro con giovani collaboratori che contribuiscono ad aggiornare il processo progettuale. Valorizzando le peculiarità di ognuno di noi si forma una trama solidale e rassicurante. Il vero collante è la stima reciproca e un'idea comune e salda del ruolo dell'architetto».



**A sinistra: interno dello studio E. Masi e G. Ricciardi. In questa pagina: nucleo residenziale ex rurale, che dietro una forte connotazione tradizionale nasconde modernità e innovazione, inserendosi con rispetto nel paesaggio circostante. All'interno ambienti e volumi esprimono convivialità e familiarità. La luce filtra attraverso ampie vetrate e sottolinea le forme stilizzate degli elementi architettonici e degli arredi**



**Sotto: alcuni rendering di un edificio residenziale collettivo attualmente in costruzione, caratterizzato dall'impianto regolare e dalle linee definite e semplici. Un solo colore e un solo materiale di rivestimento lo rendono volutamente monolitico. All'interno le unità abitative offrono varie soluzioni distributive, mentre la razionale definizione degli spazi conferma il rigore formale dell'edificio e garantisce flessibilità alle tipologie abitative**



### **Chi è e cosa cerca il vostro committente "ideale"?**

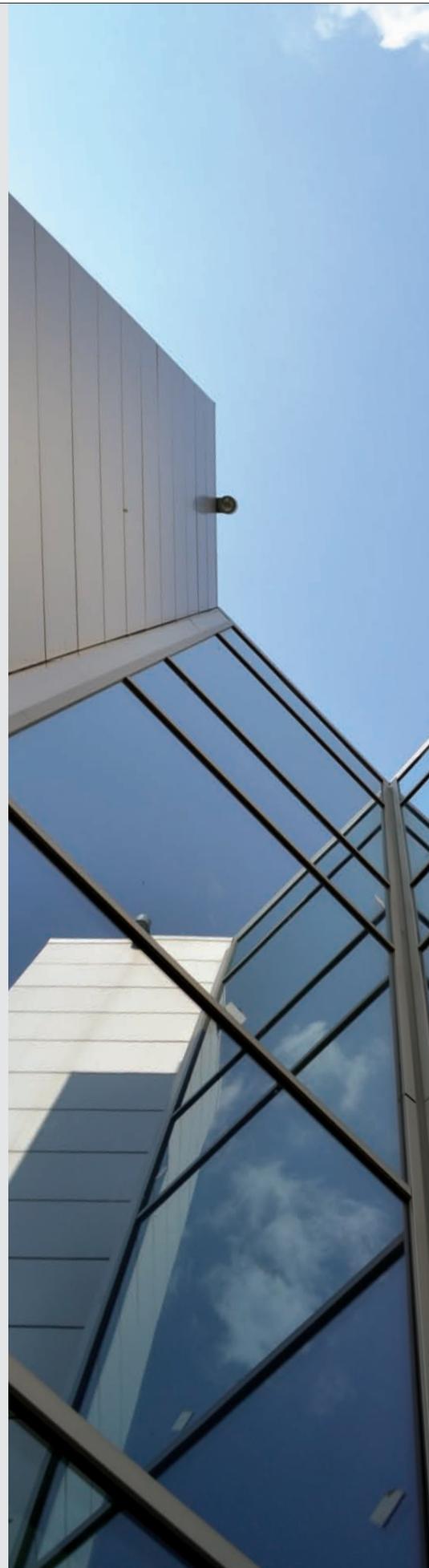
«Rispondiamo con entusiasmo ad ogni tipo d'incarico, perdendo di vista a volte l'elevato impegno che richiedono anche i piccoli lavori. Il nostro committente ideale? L'Imprenditore che crede nel valore del progetto, nella qualità del prodotto edilizio e ne esige sostenibilità e affermazione. Il committente privato che si riconosce nella propria residenza o nell'ambiente di lavoro, per i quali chiede soluzioni fortemente personalizzate con elevati requisiti formali e funzionali. Attualmente siamo impegnati su interventi di riqualificazione dell'esistente, in progetti di nuove costruzioni sia residenziali che produttive e su interventi di trasformazione urbana».

### **Che cosa vi piace del vostro lavoro?**

«Percepire fin da subito l'idea identificativa di ogni architettura. Arrivare alla sintesi fra le componenti formali e funzionali del progetto, sostenendone la complessità e creando le condizioni perché venga condiviso e realizzato».

### **Ogni architetto crea uno stretto rapporto con il *genius loci*. La vostra architettura che relazioni instaura con il paesaggio?**

«Pensiamo che l'architettura possa essere un complemento straordinario del paesaggio e viceversa. Lavoriamo in un territorio fortemente urbanizzato dove il gesto progettuale si traduce più che altrove in "fatto sociale": una periferia, un ritaglio di città, un'area di completamento o di confine dove il "paesaggio" agricolo-rurale spesso è solo all'orizzonte. Crediamo per questo nella necessità di innestare quanto più abilmente il progetto nella com-





**In questa pagina: edificio multipiano, destinato ad attività commerciali e uffici. Realizzato in classe A con sistema semiprefabbricato, rivestito con pannelli in alluminio elettrocolorato, è caratterizzato da un'architettura di linee nette e volumi compatti. Al suo interno spazi flessibili, confortevoli e pensati per il lavoro, vengono illuminati da una luce naturale che si diffonde attraverso grandi superfici vetrate**

**Architetti Elisabetta Masi  
Cianluigi Ricciardi Associati**  
40053 - Bazzano (Bologna)  
via Circonvallazione Nord  
103, tel. 051 833 072  
fax 051 839 003  
masi.ricciardi@tiscali.it



plessità del contesto, preservando sempre l'architettura dal rischio di mimetismi formali».

**Quali sono i materiali di elezione con i quali sentite un profondo legame?**

«Scegliamo sempre materiali naturali o che derivino dalla lavorazione di materie naturali. Durezza dalle pietre, efficienza dai metalli, trasparenza dal vetro, calore dai legni. L'uso preponderante di un materiale murario o di rivestimento rafforza le forme architettoniche e accentua la percezione dei volumi. Perciò già nella fase preliminare dei nostri progetti il materiale è coinvolto e protagonista».

**Il colore quali implicazioni può avere secondo voi sugli spazi?**

«Tante o nessuna. Non pensiamo alla funzione decorativa del colore nella progettazione di uno spazio. La neutralità cromatica di facciate, pareti e volumi può essere contrastata dalla luce naturale e artificiale. Coinvolgiamo il colore come complemento, come dettaglio svincolato dalla costruzione. Altre volte però il colore è il progetto. In questi casi gli attribuiamo una valenza estetica/artistica/architettonica di grande importanza ed efficacia».

**Ottimizzando i sistemi di costruzione secondo voi è possibile contenerne i costi?**

«La ricerca attenta e costante rivolta all'ottimizzazione dei sistemi di costruzione è determinante per il contenimento dei costi. Sulla base della nostra esperienza riteniamo fondamentale sviluppare in maniera approfondita e dettagliata la fase esecutiva del progetto per ottenere conoscenza e controllo dell'esatta entità dei costi prima dell'avvio delle opere».

Considerata la versatilità che ha dimostrato il vostro studio sarà interessante vedere quale "forma" assumeranno i nuovi progetti.



# 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)



**A**bbacciare forte un albero per ritrovare la propria energia vitale. Gli aborigeni australiani lo fanno da sempre. I monaci cinesi lo facevano già tremila anni fa. Sono innumerevoli gli studi che hanno dimostrato che l'interazione con le piante ha un effetto positivo dal punto di vista fisico, psicologico ed emozionale. È da questo presupposto che nasce *Bioenergetic Landscape*, una tecnica per progettare e realizzare parchi e giardini bioenergetici. Si basa sullo studio della relazione elettromagnetica tra la biosfera locale, l'uomo e le piante che si verifica per risonanza. La biosfera è la fascia del nostro pianeta dove si sviluppa la vita grazie a fenomeni chimici, fisici ed elettromagnetici che creano le condizioni adatte agli organismi viventi. *Bioenergetic Landscape* utilizza i campi elettromagnetici emessi dalle piante e presenti in un determinato luogo per modificare favorevolmente la qualità energetica della nostra biosfera fino a decine di metri di distanza. Il promotore di questa

nuova tecnica è l'ecodesigner Marco Nieri, che da qualche anno conduce numerosi studi sulle capacità benefiche delle specie botaniche. «La bioenergetica è una disciplina che studia la relazione biologica ed energetica tra il corpo umano e l'ambiente», spiega Marco Nieri. «*Bioenergetic Landscape* è una tecnica elaborata dopo molti anni di studio sull'emanazione elettromagnetica delle piante. È un metodo che serve per progettare giardini che abbiano delle particolari qualità benefiche per l'organismo umano oppure per intervenire su spazi verdi esistenti identificando aree che siano molto favorevoli alle varie funzioni del nostro organismo. Noi siamo esseri viventi e i nostri organi funzionano grazie all'energia elettromagnetica che noi riceviamo dalla nostra biosfera, ovvero dal luogo in cui viviamo. Per fare un esempio concreto, se non ricevessimo la luce del sole non potremmo vivere neppure un secondo. L'energia che riceviamo dall'ambiente che ci circonda ci ha sempre nutriti e ha sempre alimentato tut-

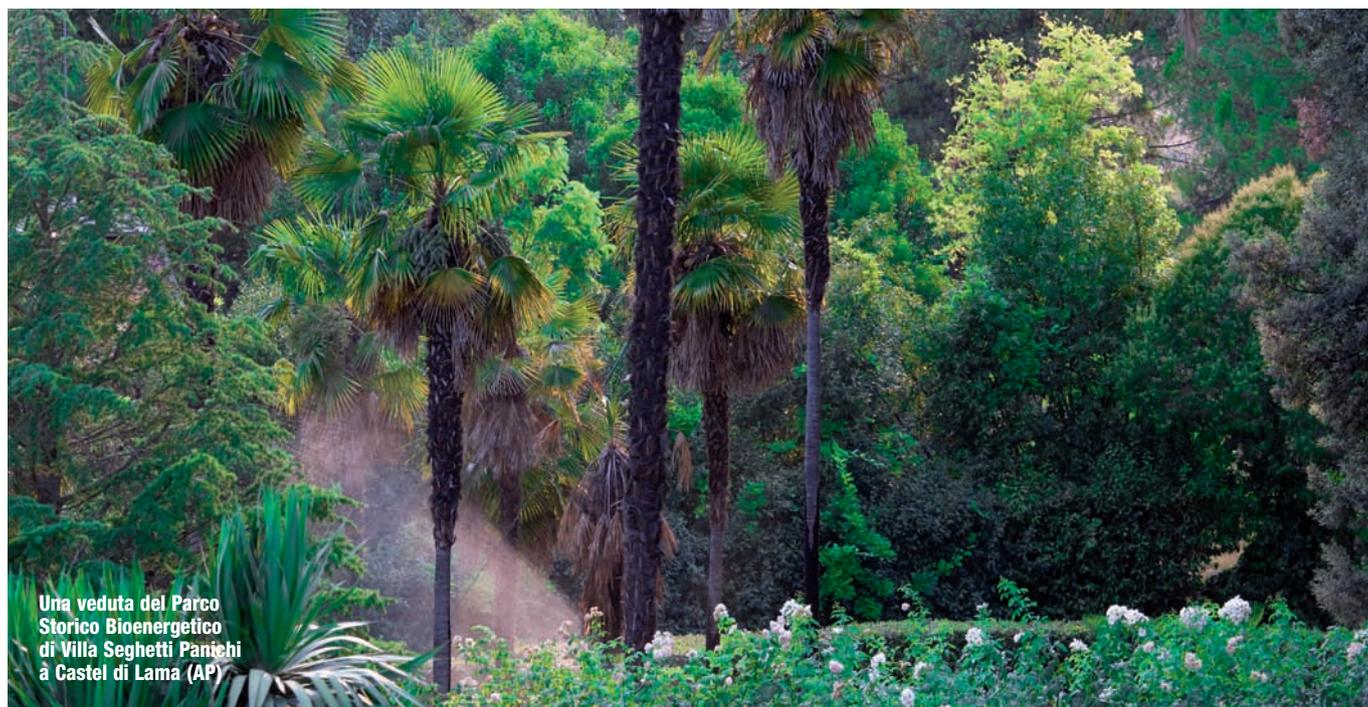


Marco Nieri, ideatore di *Bioenergetic Landscape*

te le nostre funzioni. Il vantaggio di poter stare nei pressi di una pianta che emette con particolare intensità campi elettromagnetici favorevoli al nostro organismo, consiste nell'averne un maggiore apporto benefico sui nostri organi e quindi aiutarli a contrastare le malattie e a rafforzare la propria vitalità». I campi di applicazione di *Bioenergetic Landscape* sono innumerevoli: giardini pubblici e privati, terrazzi, centri benessere e SPA, scuole, parchi storici, oasi naturalistiche, ma

## Il verde elisir di lunga vita

**Recuperare la fatica, combattere lo stress, aiutare il funzionamento dei nostri organi. Sono questi i vantaggi di *Bioenergetic Landscape*, tecnica che consente di ottenere il massimo beneficio dalle emissioni elettromagnetiche delle piante. Ne parliamo con Marco Nieri di Cristiana Zappoli**

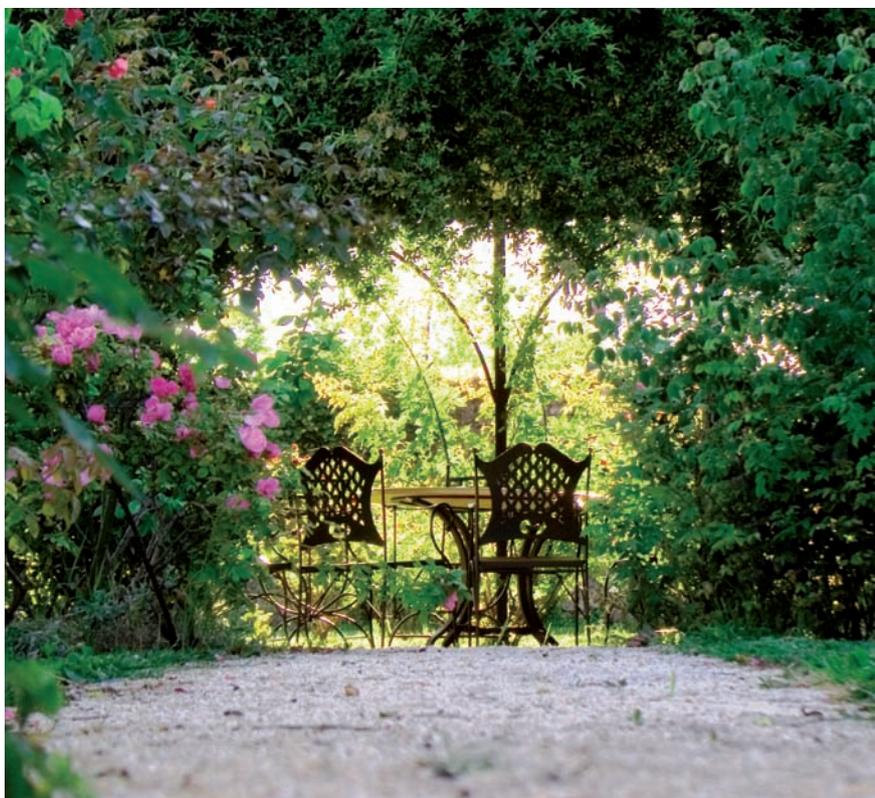


Una veduta del Parco Storico Bioenergetico di Villa Seghetti Panichi a Castel di Lama (AP)



## LE TEORIE DI NIERI SPIEGATE IN UN LIBRO

Il libro introduce una nuova modalità di consapevolezza nel nostro rapporto con il mondo vegetale, basata su principi energetici. Non vuole essere un manuale per addetti ai lavori, ma desidera divulgare il risultato degli studi ventennali dell'autore che lo hanno portato a conoscere le piante e gli alberi dal punto di vista della loro influenza energetica sull'uomo: quindi un testo che può leggere chiunque abbia interesse nel campo vegetale

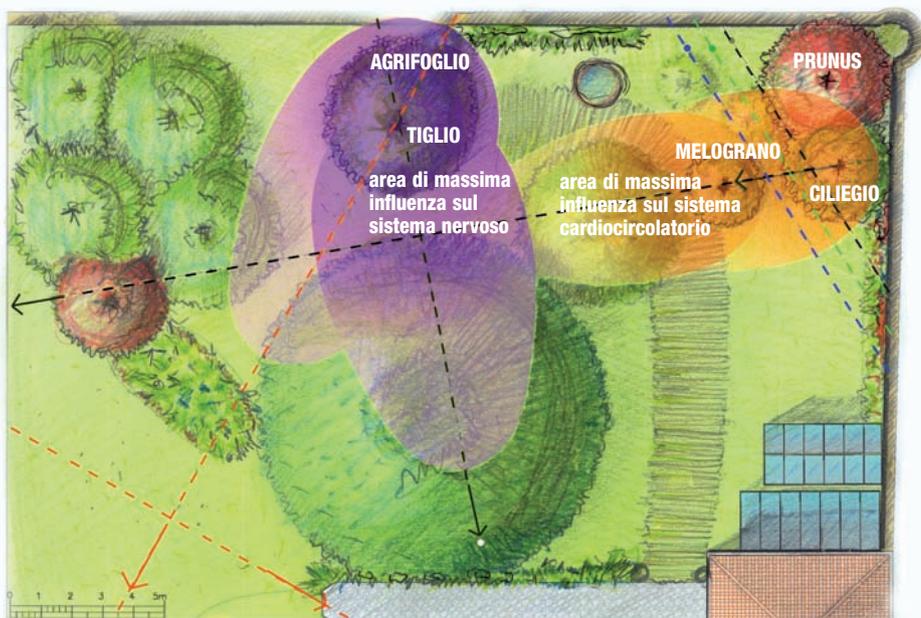


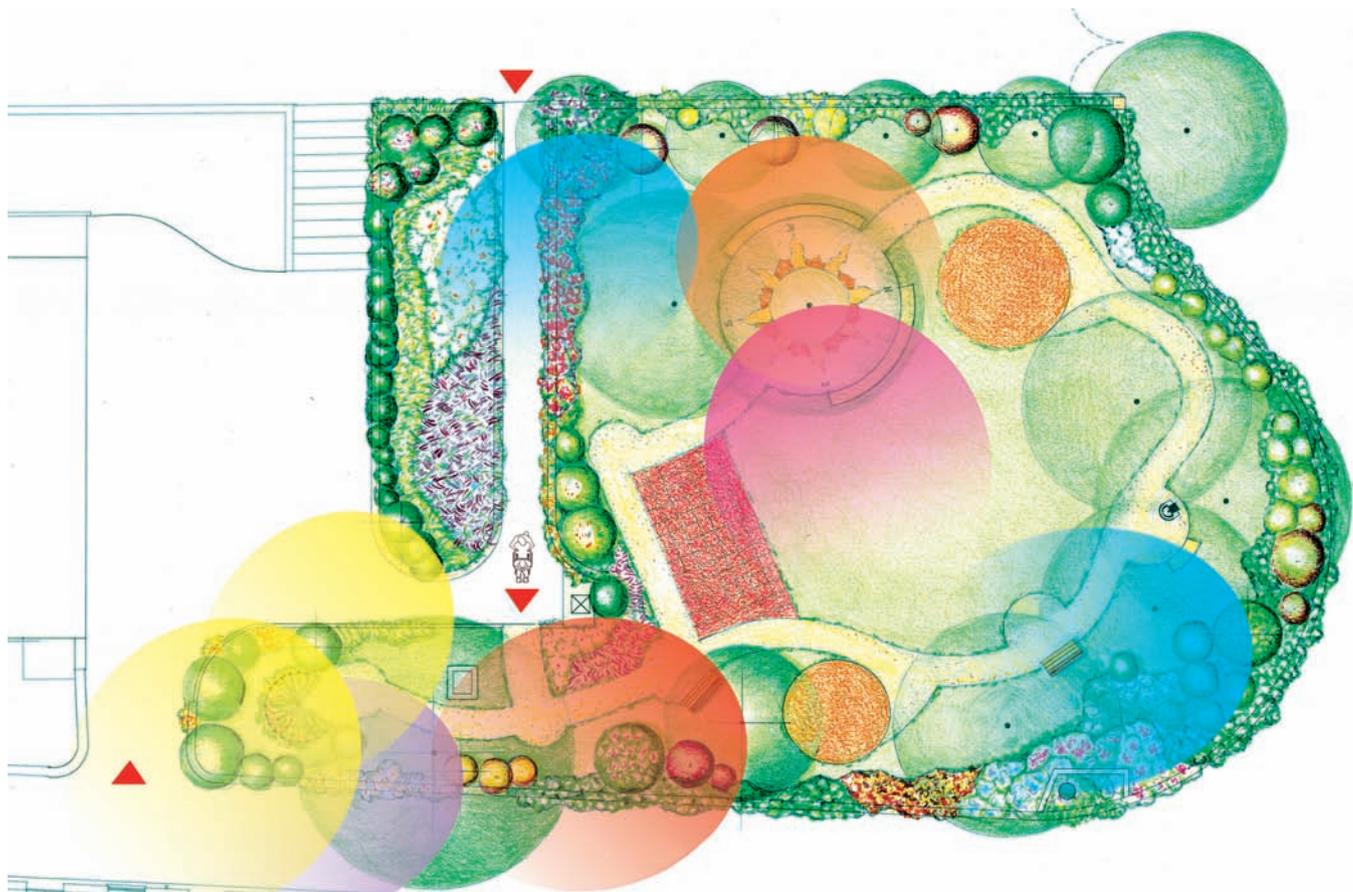
A destra: un angolo relax del Giardino Bioenergetico realizzato presso Castello Quistini, a Rovato (BS). Sotto, invece, nel disegno sono indicate con zone colorate le aree benefiche create con le piante e la loro principale funzione terapeutica sull'organismo

non solo. In considerazione del valore terapeutico di questi spazi verdi e quindi del beneficio che possono portare a persone malate o ad anziani, spesso questi giardini sono studiati per strutture sanitarie e case di cura e di riposo. «Una particolare attenzione - continua Marco Nieri - viene rivolta alle esigenze delle persone diversamente abili, per le quali vengono creati o riadattati spa-

zi verdi studiati attraverso stimolazioni multisensoriali e accorgimenti paesaggistici di effetto emozionale». I giardini terapeutici o *healing garden* sono nati negli Stati Uniti negli anni '80 come un servizio aggiuntivo alle realtà ospedaliere. Diversi studi hanno dimostrato che la loro presenza accanto a strutture di cura determina una sensibile diminuzione dell'utilizzo di far-

maci. Ma se il mondo anglosassone è stato il primo a scoprire e utilizzare in maniera organizzata le doti terapeutiche delle piante, il primo a scoprire che le piante influenzano la nostra esistenza anche da un punto di vista energetico e ad applicare l'innovativa tecnica *Bioenergetic Landscape* per progettare e realizzare parchi e giardini bioenergetici, è stato Marco Nieri, che sull'argomento ha scritto anche un libro *Bioenergetic Landscape. La progettazione del giardino terapeutico bioenergetico*, edito dal Gruppo Editoriale Esselibri. «Io penso - prosegue - che se è possibile realizzare un giardino che ha effetti benefici su tutti noi, non ha alcun senso che esistano ancora giardini fatti in altro modo». Prima di progettare un giardino bioenergetico è importante conoscerne la finalità perché ogni pianta ha caratteristiche elettromagnetiche diverse e quindi influisce in maniera diversa sul nostro organismo, quindi una pianta può essere più utile alla nostra tiroide mentre un'altra può aiutare a ridurre lo stress. «Grazie alle piante - racconta Nieri - noi andiamo ad alimentare in maniera positiva, per esempio, il fegato o la tiroide senza farmaci. In pratica forniamo energia agli organi aiutandoli a svolgere al meglio la loro funzione, saranno poi gli organi a fare la loro parte. Gli





effetti particolarmente positivi sull'organismo sono stati più volte confermati dai medici dopo particolari misurazioni effettuate sulle persone con strumenti diagnostici di biorisonanza e con l'apparecchiatura di biolettrografia GDV (Gas Discharge Visualization) del professore russo Korotkov, docente e ricercatore di biofisica all'Università di San Pietroburgo, con cui io stesso ho collaborato». Per progettare un giardino bioenergetico è necessario effettuare misurazioni sul posto e sulle piante con l'antenna Lecher, uno strumento biofisico messo a punto dallo studioso belga Walter Kunnen, che serve per conoscere con precisione lo stato della biosfera e studiare gli effetti energetici di ogni specie arborea. La progettazione, infatti, non è casuale: perché si percepiscano gli effetti di ogni pianta è necessaria una collocazione secondo precisi schemi. «Lo strumento messo a punto da Kunnen - spiega Nieri che con lo studioso belga, recentemente scomparso, ha lavorato diversi anni - consente di ottenere informazioni precisissime sui campi elettromagnetici e consente anche di verificare lo stato di salute delle piante con test di compatibilità al fine di individuare i prodotti più efficaci per la loro salute e cura. Il metodo per utilizzare l'antenna, però, non si apprende

in un attimo ma richiede molto allenamento. Stiamo parlando di uno strumento biofisico, è come se tenessimo in mano una radiolina la cui pila è il nostro corpo. La cosa fondamentale è riuscire a fare solo da pila, ovvero permettere allo strumento di muoversi solo in base alla sua capacità di vibrare, entrando così in risonanza con il campo elettromagnetico che stiamo misurando. Non dobbiamo influire su questa misurazione, è un gioco di forze molto delicato che si può imparare solo con l'allenamento ma che dà risultati strabilianti». Questa tecnica può essere applicata non solo su vasti terreni ma anche su terrazzi e addirittura all'interno di case e uffici. È possibile utilizzare piante da interno benefiche per potere amplificare anche nelle stanze le loro proprietà e migliorare le condizioni interne. Bisogna però lavorare su una stanza ampia, per esempio una sala riunioni oppure un ufficio open space. Infatti, come spiega Nieri, «tanto più è piccola la stanza, tanto più è difficile collocare nel posto giusto una pianta. Dove c'è uno spazio ampio è molto interessante osservare che è possibile creare una zona di vero e proprio ristoro elettromagnetico, dove le persone elettrosensibili si alleggeriscono tantissimo di questo carico e sentono un vantaggio fisico quasi immediato».

**Sopra: progetto del Giardino Accessibile Bioenergetico realizzato per Corte Roncati (BO), una delle più importanti strutture di ricerca e di sostegno alla disabilità. Le aree colorate rappresentano le zone più benefiche dove sostare per ricevere i massimi benefici. Sotto: particolare di Giardino Terapeutico Bioenergetico realizzato a Bologna**



**Antonio Ambrosino**

## **L'Italia che vorrei**



La raccolta è una provocazione bella e buona e vuole sortire l'obiettivo di diffondere nella gente la convinzione che è possibile augurarsi un'Italia diversa. Si tratta di una serie di proposte e suggerimenti per modernizzare la politica, le istituzioni e il mondo economico italiano, oltre al modo di pensare, vedere e vivere degli italiani, con la speranza di costruire l'alba di un futuro che avvicini l'Italia alle più moderne democrazie del mondo. Si tratta di proposte inedite, non indicate né dal Governo, né dai partiti, né da economisti.

*Antonio Ambrosino*



Si può acquistare il volume in formato e-book sul sito

**[www.italiachevorrei.com](http://www.italiachevorrei.com)**

o richiedendolo direttamente all'autore

e-mail: **[antonioambrosino39@gmail.com](mailto:antonioambrosino39@gmail.com)**

tel. **348.7337898**

# La sicurezza non è un gioco



## Lieti di ridurre i Vostri rischi certificando la Vostra sicurezza nelle abitazioni e negli ambienti di lavoro

- VERIFICHE PERIODICHE E MARCATURE CE DI IMPIANTI ELEVATORI - DPR 162/99
- VERIFICHE PERIODICHE SU IMPIANTI ELETTRICI E DI MESSA A TERRA - DPR 462/2001
- ANALISI DELLA POTABILITÀ DELLE ACQUE E PIANI DI GESTIONE PER PISCINE - DLGS 31/2001
- ANALISI DELLE FONTI POTENZIALI DI RISCHIO, DVR E DUVRI - DLGS 81/2008
- RILASCIO/RINNOVO DEL CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- VERIFICHE PERIODICHE CANCELLI MOTORIZZATI
- VERIFICHE PERIODICHE LINEE VITA

**NUOVI  
SERVIZI  
2012**

**EUROCERT**  
ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE

Via dell'Artigianato, 13  
40057 Granarolo dell'Emilia (BO)  
[www.eurocert.it](http://www.eurocert.it)  
[info@eurocert.it](mailto:info@eurocert.it)

Assistenza Clienti  
**848-391.991**

seguici anche su   
[facebook.com/Eurocert](https://facebook.com/Eurocert)

Eurocert è partner di  
 **ANACI**  
Associazione Nazionale Artigianato, Commercio e Industria



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



Azienda certificata secondo  
UNI EN ISO 9001  
UNI EN ISO 14001



**SERVIZI AMBIENTALI**

**PUNTO VENDITA  
PRODOTTI PROFESSIONALI**

***Dal 1972 al vostro fianco***

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

**Disinfezioni - Disinfestazioni - Derattizzazioni**

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

Tel. 051.248435 - Fax 051.244335

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

Funzionali, ma anche esteticamente piacevoli. I complementi d'arredo per esterni si presentano con un design innovativo nella forma. Materiali originali e colori seducenti per rendere piacevoli i nostri giardini di Cristiana Zappoli

## COMFORT IN GIARDINO



**N**on appena arriva la bella stagione e fino all'ultimo scampolo di temperatura mite, terrazze e giardini diventano una stanza in più da arredare con mobili funzionali e di design per godersi appieno la propria casa *en plein air*, per dirla con i francesi. Spunti e proposte dei designer per rilassarsi in terrazza oppure per fare un barbecue in giardino di certo non mancano. Parlando di barbecue, **Sinuè** è una linea di forni disegnati dal designer Mauro Olivieri per l'azienda umbra Focolare, caratterizzata dal colore e dal segno espressivo, sinuoso e sen-

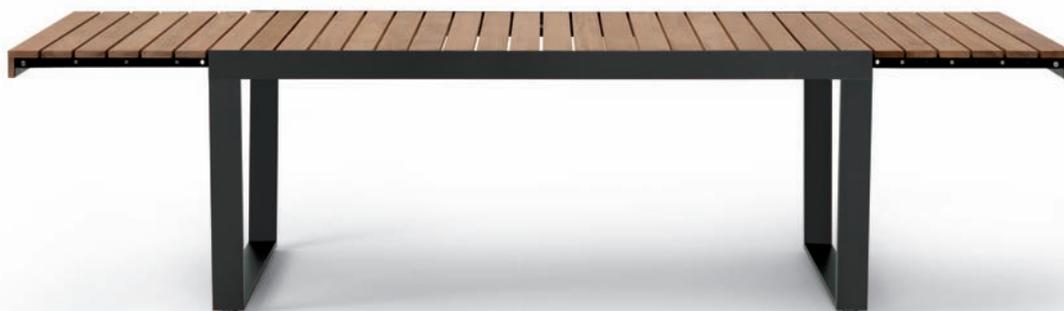
suale, pensati per vestire il forno rendendolo qualcosa di più di una semplice macchina da cottura. Della stessa azienda e dello stesso designer anche **Fuocaria**, una piccola struttura proposta in diverse forme che può essere trasportata ovunque in una comoda valigetta ed essere usata in tutta sicurezza sulla spiaggia, in un parco o in un giardino. Comodo ed elegante, per sedersi a tavola con gli amici, il tavolo allungabile per esterni (cm 2091 x 102p x 75h, che si estende fino a cm 335) **Spinnaker** di Roda, firmato da Gordon Guillaumier, dal disegno rigoroso ed estremamente

In alto: poltrona *Essentiel* di Tribù, struttura in acciaio inox e seduta in Batyline®. A sinistra: seduta *Orson* di Roda, design Gordon Guillaumier, si ispira alle sedie da regista ed è rivestita in tessuto Canatex. Sopra: forno *Apollo* della linea Sinuè dell'azienda umbra Focolare, designer Mauro Olivieri

## Design



Sopra: divano a due posti *Harp* di Roda, nella versione da esterno in acciaio inox verniciato color smoke e corde color grey. A destra: tavolo allungabile *Spinnaker* ancora di Roda. Sotto: forno *Ragno* della linea *Fuocaria* di Focolare, consente una cottura a grill o a piastra



moderno. Dello stesso designer, la seduta pieghevole da esterno della collezione **Orson**, ancora di Roda: una rivisitazione in chiave contemporanea della classica sedia da regista. Adatto a un giardino ma, per le dimensioni ridotte, anche a una terrazza, il tavolo **Pier**, di Rodolfo Dondoni, fatto con doghe in teak. Nuovissima anche la linea **Essentiel** del designer Piergiorgio Cassaniga, prodotta dall'azienda belga Tribù: prevede due sedute, un tavolo da pranzo con piano in ceramica e un lettino. La collezione è caratterizzata da un design garbato, depurato dal superfluo. Dedicata al puro relax all'aria aperta la collezione **Harp**, ancora di Dondoni, composta da sedie,



**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)



IMPRESA DI PULIZIE

**ROLEN**

La nostra specialità  
è la pulizia delle scale  
come si faceva una volta:  
con lo spazzolone e lo straccio

Puliamo, inoltre, uffici, aziende,  
alberghi, centri benessere,  
scale, appartamenti, vetri

Contattateci per un preventivo gratuito

329.2224025 - [Imorigi@hotmail.com](mailto:Imorigi@hotmail.com)

## Design



Sopra: poltrona club e pouf *SEA-X* di Dedon, design Jean-Marie Massaud. A destra: tavolo *Pier*, di Roda, proposto nella nuova versione quadrata in massello di teak. Sotto: *Cottage n°1*, design R&D De Castelli, dimensioni esterne: 200 x 150 x h 240 cm



poltroncine pranzo e lounge, pouf, divano a due posti e lettino, vera esaltazione di una lavorazione artigianale. Rimanendo in tema di relax, il designer francese Jean-Marie Massaud ha disegnato per Dedon la linea **SEA-X**, ispirandosi alle eleganti barche a vela della regata della Coppa America: la gamma comprende poggiatesta pieghevoli in tessuto o in cuoio lavorato a mano adatto ad ambienti esterni e un tavolino pieghevole lavorato in multistrato marino in finitura teak. In ogni giardino che si rispetti, infine, non manca mai la classica casetta-ripostiglio, che De Castelli reinterpretava con **Cottage n°1**: non solo funzionalità ma anche piacevolezza estetica, è così che la “corazza” esterna in acciaio corten incontra le facciate realizzate in legno di abete naturale.

# Un'impresa che ti è **A.MI.CA.**

IMPRESA DI PULIZIE E SERVIZI

Pulizie uffici, condomini  
appartamenti, ambulatori medici  
Sgrossatura e sbiancatura scale e lucidatura  
Lavaggio basamento in granigliato-fulgit  
Tinteggiatura vano scale  
Servizio di portineria

**A.MI.CA. SERVICE srl**  
Via del Chiù, 16/5 - 40132 Bologna  
tel. 349.5165043 fax 051.759374  
amica.srl@pec.it



## REALIZZAZIONE

Impianti Tv terrestri  
e satellitari consorzio CARTEE

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  
cristiano.guidi\_cg@libero.it



# EDILSERVICE

di Francesco Buscetta

Al vostro servizio, dalle piccole manutenzioni fino alle ristrutturazioni totali dei vostri immobili "chiavi in mano".  
Oltre alle consuete attività edili, svolgiamo anche lavori di coibentazione tetti e termo cappotti per il risparmio energetico.

## NOVITÀ

**Bonus fiscale del 50% sulle ristrutturazioni ordinarie e straordinarie.**  
**Prorogato e modificato il bonus fiscale 50% sul risparmio energetico.**  
(sino a un massimo di spesa per entrambi i bonus di € 90.000,00)

## SÌ

- ▶ Rateizzazioni sulla fiducia e senza interessi
- ▶ Assicurazione aziendale contro danni a persone e a cose
- ▶ Giorno di fine lavori prestabilito, con pagamento di una penale per ogni giorno di ritardo
- ▶ Lavorazioni eseguite a perfetta regola d'arte
- ▶ Coordinazione ed organizzazione come una squadra di calcio vincente

## NO

- ▶ Pagamenti con interessi da strozzini
- ▶ Rischi per il cliente
- ▶ Lavorazioni intermittenti
- ▶ Lavorazioni difettose o malfatte
- ▶ Cantieri interminabili, sporchi e disorganizzati



**Corà**  
DIVISIONE PARQUET

90 ANNI  
DI ESPERIENZA  
NEL MONDO DEL LEGNO  
SONO LA MIGLIOR  
GARANZIA DI UN  
PRODOTTO ECCELLENTE

# RISOLVI

by

# AGERC



## Schema Operativo Recupero Morosità Condominiali

### Metodo Tradizionale



*O così*



*O così...*

### Certificati



**ADICONSUM**

Associazione Difesa  
Consumatori e Ambiente  
promossa dalla CISL



Ente Bilaterale Nazionale  
per la Tutela del Credito

### Metodo Innovativo



Notifica Mandato incasso



Intervento Call Center Agerc



Primo contatto esattore Agerc



Diffida Legale Agerc



Secondo Intervento esattoriale



Eventuale ulteriore azione legale

## Vantaggi

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

### AGERC Società di servizi s.r.l

Sede Legale: Via Giambologna, 14 - 47042 Cesenatico (FC) - C.P. 74  
Tel. 0547 684158 (12 linee r.aut) - Fax 0547 87947/684111 - e-mail: info@agerc.it  
Unità Operativa: Via Cesenatico, 384/B - 47042 Cesenatico (FC) - C.P. 78  
Tel. 0547 670011 - Fax 0547 676031 - e-mail: filialevillalta@agerc.it

# INTERIOR DESIGN

## NEW YORK

Lo studio Slade Architecture ricava da un ex spazio commerciale di 300 mq un appartamento privato. Un loft dall'arredo informale e strutturato in modo tale da separare i singoli spazi e garantire la privacy. I punti luce giocano un ruolo fondamentale nella percezione dello spazio. Mentre la linearità della progettazione, la geometria semplice e la funzionalità gli conferiscono un aspetto accogliente e moderno.

## NEW YORK

Spaziosa e facile da vivere, la Benenson Warren Residence, progettata dallo studio di architettura newyorkese Specht Harpman, presenta un design moderno e rigoroso nella scelta dei materiali d'arredo. L'utilizzo del legno dà all'abitazione una sensazione di continuità, dove tutto si amalgama: dall'angolo soggiorno a quello da pranzo e alla cucina, sino alla scaletta d'accesso al piano superiore.



**Interior design**

**Recuperare a New York un vecchio spazio commerciale grazie alle logiche della sostenibilità. Il risultato è un ampio loft, elegante, luminosissimo e soprattutto funzionale di Iole Costanzo**

# **L'ARMONIA DI UN LOFT**







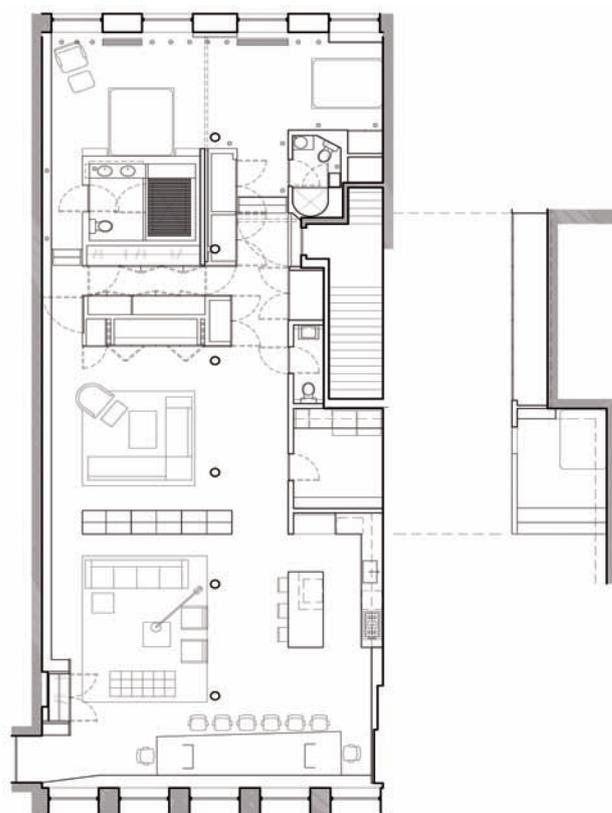
**Sopra: il corridoio, in asse con una delle tre finestre della camera da letto, disimpegna tutta l'armadiatura al cui interno è stato ricavato anche uno dei bagnetti di servizio. A sinistra: si comprende come avviene la chiusura delle camere da letto che sono state rialzate di due scalini rispetto agli altri ambienti**

**U**n loft a New York. Una tipologia abitativa particolarmente in uso negli States già negli anni '70 e oggi più attuale che mai visto lo sviluppo e la diffusione di una cultura improntata alla sostenibilità. Recuperare vecchi edifici dismessi, quasi sempre industriali, abbandonati negli anni a causa della zonizzazione o delocalizzazione, rappresenta una delle migliori occasioni di riutilizzo e di applicazione delle logiche sostenibili, sia perché quasi sempre rappresentano una possibilità di ricucitura territoriale sia perché con il riuso di vecchie strutture si evita un ulteriore impoverimento del suolo.

Il loft Green Street è un ex spazio commerciale di 300 mq trasformato in appartamento privato dallo studio Slade Architecture. È composto da un'unica originaria superficie divisa, secondo la direzione del lato più lungo, da sei pilastri e attualmente organizzata in tre macro ambienti: il *living room*, lo *study* e le *bedroom*. Tre diverse funzioni separate tra loro da particolari divisori: una libreria di alluminio a doppia faccia, o doppio uso, che delineando la zona soggiorno/cucina la distingue da quella dello studio; una *closet* che include la postazione per i computer dello studio e un armadio a cui segue un altro blocco che ingloba il secondo armadio e la sala da bagno. Questi due blocchi, tra loro separati, distanziano lo studio dalle camere da letto e garantiscono una netta separazione tra le funzioni



diurne e notturne a favore della privacy e del rispetto del riposo. Altro elemento importante della disposizione planimetrica è la stecca, una sorta di armadiatura a tutta altezza, che partendo dalla cucina giunge alle camere da letto inglobando il frigorifero, i piccoli servizi igienici, alcuni esigui ambienti di servizio e un soppalco che affaccia sulla cucina avente funzione di piccola camera da letto di servizio. Il lungo ambiente rettangolare, tipico degli edifici commerciali/industriali, caratterizzato da un soffitto finto cassonato che unifica tutto lo spazio e da alcune parti di impianti lasciati completamente a giorno, è stato organizzato dal punto di vista distributivo così che i due corridoi, parallelamente tra loro, lo percorrano in tutta la lunghezza. La fruibilità di tutto l'appartamento risulta essere perciò fluida grazie a questo percorso pseudo-circolare che disimpegna tutti gli ambienti. La zona pranzo-soggiorno, il living room, è definito dalla zona cucina (struttura in acciaio, rivestimento in acrilico e importante piano di lavoro in marmo), da un ampio tavolo in legno Makore così lungo da poter ospitare circa venti invitati e dal comodo e attrezzato angolo del sa-



**Sopra: la cucina con il tavolo di marmo. A fianco: la planimetria. A destra: il tavolo di legno Makore, un unico pezzo posto accanto alle finestre della zona giorno, importante per feste e cene**





lotto, organizzato in modo lineare e con arredi dal design appartenente ai primi anni del secolo scorso. Proprio sotto le cinque ampie finestre è stato disposto, subito sopra gli elementi dell'impianto di riscaldamento, un piano lungo quanto tutta la parete che funge da seduta per uno dei lati del lungo tavolo, mentre il lato opposto è invece coronato da una serie di sedie tutte uguali, essenziali, quasi minimali di legno e dalla spalliera piuttosto bassa. La posizione del tavolo, dal punto di vista distributivo, risponde a una motivazione geometrica: è infatti uno dei due punti prospetticamente interessanti e cioè si trova in una delle due testate dei corridoi paralleli che attraversano l'intera abitazione. Il nuovo loft si articola dunque tra queste due pareti con finestre, ed è proprio nel mezzo che trovano spazio lo studio e

i servizi, mentre le camere da letto e la zona soggiorno, posizionate ai due estremi sono direttamente illuminate le une da tre ampie finestre e l'altra da cinque. Nonostante il lato lungo sia circa di 30 ml, e abbia una dimensione di 300mq, l'abitazione non accusa mancanza di luce naturale in nessun ambiente e ciò accade grazie al fatto che gli arredi e le poche pareti, comprese quelle del bagno centrale, non arrivano fino al soffitto. L'eccezione è l'elemento a stecca posto nel corridoio, una sorta di armadiatura a tutta altezza realizzata con pannelli di laminato bianco rifiniti con texture diverse tra loro e proposte in versione lucida, opaca e a fantasia, difficili da cogliere in foto, che per la posizione non oscura gli ambienti circostanti e grazie al materiale adoperato garantisce una pur minima diffusione di luce.



**A sinistra: il soggiorno molto luminoso. In alto: la camera da letto. La testata in teak è ravvivata dall'inserimento di sottili mensole arancioni. A destra: il "masterbath". La vasca è convertibile in una doccia per due grazie a una grata in teak rimovibile**



# EQUILIBRIO E RIGORE



Spaziosa, facile da vivere, ricca di atmosfera e molto confortevole. Benenson Warren Residence, progettata dallo studio Specht Harpman, punta tutto sul legno e sulle sue molteplici sfumature di colore di Mercedes Caleffi



**M**itico, affascinante e ricco di storia, l'Upper West Side, uno dei quartieri dell'isola newyorkese di Manhattan, coniuga architetture tradizionali e sperimentazioni avanguardiste, ampie distese di verde e zone intensamente urbanizzate. È strano pensare che questa zona un tempo fosse un prato ricco di fiori. Infatti i coloni erano soliti chiamare questo territorio Bloomendaël, ossia valle dei fiori, mentre oggi l'ambiente metropolitano ha completamente sostituito l'aspetto idilliaco delle origini. Zona residenziale tra le più prestigiose di New York, l'Upper West Side con i suoi lunghissimi viali alberati e i numerosi palazzi d'epoca assume oggi un'aria aristocratica ed elegante. È considerato il palcoscenico della vita mondana newyorkese: tante le offerte culturali e artistiche, e tanti i luoghi d'ec-

**A sinistra: la sala da pranzo, caratterizzata da un tavolo con sedie in legno e da un parquet lucido color noce. Nella foto sopra: un angolo del bagno**



cellenza per i turisti, tra cui il Central Park, il Museo di Storia Naturale, i teatri di Broadway, il Lincoln Center, la Metropolitan Opera, l'Università di Fordham, la Julliard School. In questo meraviglioso panorama architettonico e urbanistico lo studio di architettura Specht Harpman - fondato nel 1995 dai partner Scott Specht Harpman e Louise - ha progettato un'affascinante ed elegante residenza, Benenson Warren Residence, ricavata dall'unione di due appartamenti. Gli architetti hanno previsto una serie di stanze adeguatamente proporzionate tra loro e ben arredate. Una sfida vinta per i due progettisti, perché

l'abitazione uscita dalle loro mani presenta una struttura innovativa rispetto alla preesistenza. La casa è spaziosa, facile da vivere, ricca di atmosfera e molto confortevole. Un posto, insomma, in cui sentirsi protetti e liberi. Inoltre, il design moderno e rigoroso nella scelta dei materiali d'arredo conferisce all'abitazione un aspetto armonioso e accogliente. Le pareti quasi tutte bianche evidenziano e contemporaneamente attenuano il colore scuro del parquet presente in tutte le stanze della casa.

La scelta per gli arredi interni si è concentrata sul legno nelle sue più svariate sfumature di colore: nero, noce, abete e mogano. Legno che dà una sensazione di continuità, come in una lunga carrellata cinematografica dove tutto si amalgama, percepibile in sequenza: dall'angolo soggiorno a quello da pranzo e alla cucina, sino alla scaletta d'accesso al piano superiore, caratterizzata da una ringhiera in

**Sopra: il soggiorno, abbassato di un gradino rispetto al piano della casa, caratterizzato da colori pastello, divani e poltrone d'autore. Nella foto a destra, in alto: il tavolo in legno della cucina. A fianco: l'entrata che si collega direttamente al salotto**

**L'Upper West Side con i suoi viali alberati e i palazzi d'epoca assume un'aria aristocratica**







acciaio lucido. Il bianco avvolge l'intero appartamento, dal soffitto alle pareti e al pavimento in legno, dilatando gli spazi ridotti e rendendo l'insieme luminoso. Il soggiorno è abbassato di un gradino rispetto al piano della casa, ed è animato da colori pastello, divani e poltrone d'autore, e da una finestra molto grande da cui è possibile godere di un'ampia visuale sulla strada principale. Gli interni sono scan-

**La casa si presenta  
spaziosa, facile da  
vivere e confortevole.**

**Un posto, insomma,  
in cui sentirsi protetti**

diti da armadi realizzati su misura che caratterizzano le varie aree funzionali e da un pilastro portante che conferisce all'abitazione un aspetto di antica dimora ottocentesca. I piani della cucina, interamente in legno, sono rivestiti d'acciaio, mentre sulle altre pareti sono sistemati degli scaffali, semplici dal punto di vista geometrico. L'abitazione si articola su due livelli: il primo piano ospita il soggiorno, la sala da pranzo, la cucina e l'entrata; al secondo piano, invece, sono collocate le camere da letto e i bagni. In una città come New York, provocatrice dal punto di vista dell'arte e anticipatrice nel settore del design e dell'architettura, sembra quasi una novità trovare un'abitazione con le stanze organizzate secondo un percorso che possiamo definire classico.

**A sinistra: la cucina interamente in legno chiaro. Sopra: la camera da letto, semplice e minimale. Sotto: uno scorcio della scala che conduce al piano notte**



# Las Vegas... la città dei sogni

Famosa per essere la capitale del divertimento, Las Vegas è considerata oggi la città del sogno, degli eccessi e dell'impossibile. Gioco d'azzardo e alcolici ad ogni ora ne fanno una delle mete predilette dal turismo mondiale



Un'oasi moderna nel deserto... un luogo definito "la città del peccato" che unisce il sacro al profano in chiave moderna, un mondo che si colloca in una forma anche mistica e astratta, la mela di Adamo ed Eva che ha il sapore dell'illusione, della fiaba, ma anche delle belle ragazze e della massima espressione del lusso; il punto d'incontro dei "vampiri" che vivono di notte e gustano la vita in modo assolutamente spregiudicato... Non siamo all'inferno, non siamo nella fredda Transilvania, siamo negli Stati Uniti d'America, nello stato del Nevada, siamo nella magica Las Vegas. Puoi arrivarci dall'alto, in volo, vedendo apparire luci soffuse sotto di te oppure vederla sorgere in auto all'improvviso dopo una curva a sinistra su una collina, lì bella e tentatrice come la

prima volta... Ti fa battere il cuore per lo stato di incoscienza che genera nell'uomo che vive nel reale quotidiano, le bollette, il mutuo, l'orario di lavoro... qui nulla ha tempo. L'orologio è solo un gioiello da esibire, come in un sogno si segue il richiamo istintivo della vita, si mangia quando si ha fame, si dorme quando si ha sonno, forse è vero che la vita dei dannati è eterna. Il gioco d'azzardo legalizzato, la di-



sponibilità di alcolici ad ogni ora del giorno e della notte, spettacoli "per adulti", hanno procurato a Las Vegas il soprannome di "Sin City" ("Città del peccato"), ma l'amministrazione locale e l'ufficio del turismo preferiscono di gran lunga "The Entertainment Capital of the World". Las Vegas non è peccato ma business: l'economia legata al turismo, la crescita di investitori dei paesi dell'Est e degli Emirati Arabi, danno il senso reale della forte crescita promossa anche dall'immagine mondiale della città. A testimonianza di queste affermazioni il fatto che, negli ultimi anni, è stata frequentemente scelta come ambientazione per serie televisive e film di grande successo. Las Vegas, il vero peccato della vita è non visitarla. (di Daniele Baldini)

# 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.

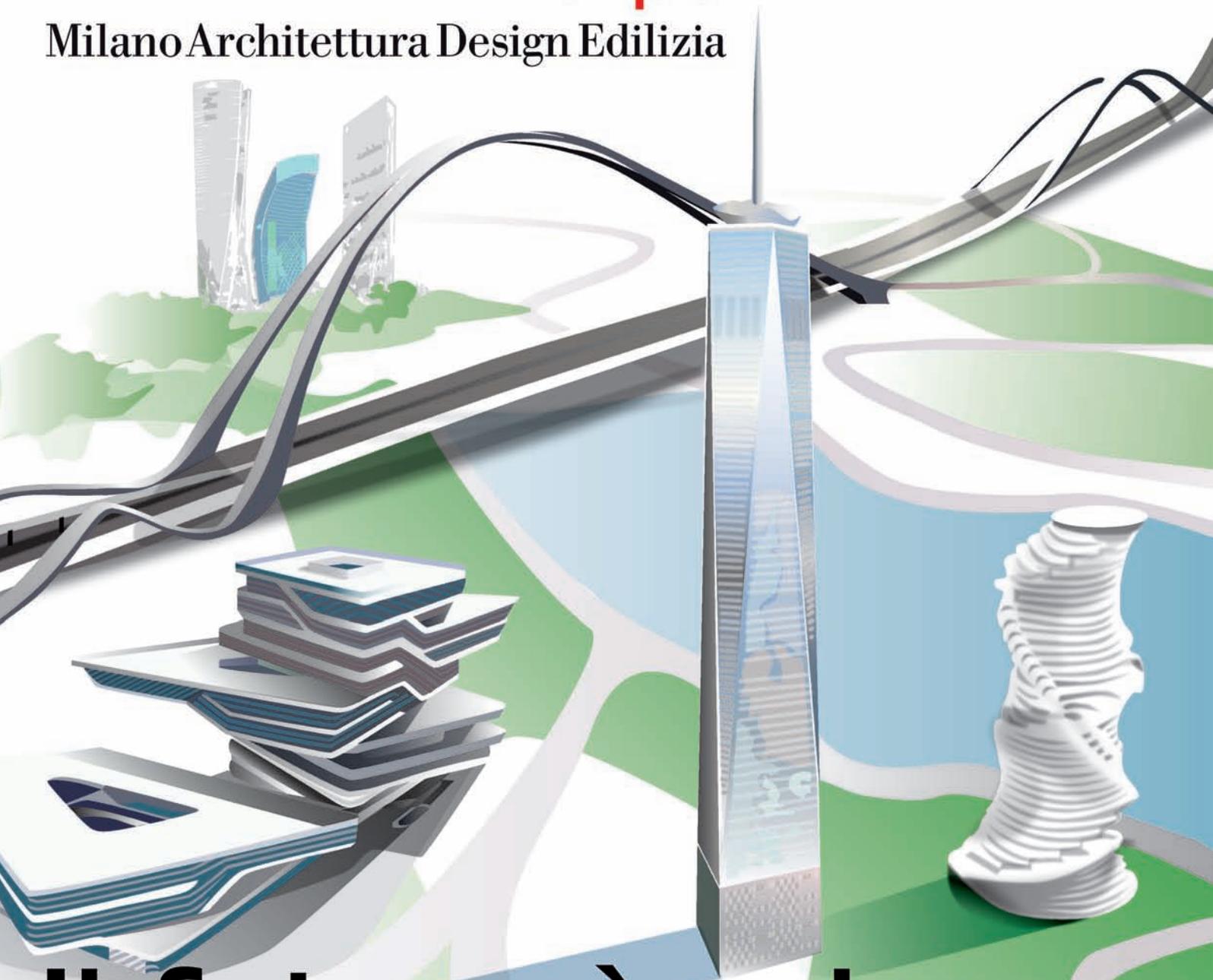
**MARCOPOLO**  
**expert**



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

# MADE expo

Milano Architettura Design Edilizia



## Il futuro è adesso

Prodotti, soluzioni e tecnologie per progettare e costruire il futuro.  
Incontri ed eventi per un'architettura sostenibile e sicura.  
Un solo grande appuntamento, MADE expo l'unica fiera internazionale dell'edilizia.

**Fiera Milano, Rho 17\_20 ottobre 2012**

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

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

Promossa da:



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



**SAIE**  
INTERNATIONAL BUILDING EXHIBITION

In collaborazione con

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

# RICOSTRUIAMO L'ITALIA



**2012** Bologna, 18-21 ottobre

UN NUOVO SAIE PER UN NUOVO COSTRUIRE



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

Viale della Fiera, 20 - 40127 Bologna - Tel. 051 282111 - Fax 051 6374013 - saie@bolognafiere.it - bolognafiere@pec.bolognafiere.it

**SAIE3**

SALONE INTERNAZIONALE  
DELLA FILIERA DI PRODUZIONE DEL SERRAMENTO  
E DELLE FINITURE D'INTERNI ED ESTERNI

Bologna, 28 febbraio - 2 marzo 2013

[www.saie3.com](http://www.saie3.com)



## **Hera Energie.** Scoprite tutti i vantaggi dell'autonomia.

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

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

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

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

**Potrai migliorare il comfort della tua casa, risparmiando.**